

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 코람코자산신탁  
소유물건(2025타경343)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 이경규

감정평가서번호: CM202502-1-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 청명

# (구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 (인)  
문명주

감정평가액	구억일천오백만원정 (₩915,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 코람코자산신탁 (2025타경343)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.18 ~ 2025.02.19	2025.02.20		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	6개호  이	구분건물	6개호  하여	-  백	915,000,000
	합계					₩915,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 진해구 용원동에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 경매 목적의 평가건임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### (1) 대상물건 개요

소재지		경상남도 창원시 진해구 용원동 1347		건물명칭	다인로얄팰리스 부산신항2차
				용도	업무시설 (오피스텔)
건물구조		철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층		사용승인일	2020.06.25
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권비율 (㎡)
1	8층/819호	48.2187	40.0984	88.3171	6.8228/5868.5 (6.8228)
2	9층/940호	48.2187	40.0984	88.3171	6.8228/5868.5 (6.8228)
3	11층/1122호	48.2187	40.0984	88.3171	6.8228/5868.5 (6.8228)
4	12층/1217호	48.2187	40.0984	88.3171	6.8228/5868.5 (6.8228)
5	16층/1605호	48.2187	40.0984	88.3171	6.8228/5868.5 (6.8228)
6	20층/2041호	47.4376	40.2646	87.7022	6.7123/5868.5 (6.7123)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “구분건물 감정평가요항표” 참조.

## 3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 19일을 기준시점으로 함.

## 4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2025년 02월 18일 ~ 2025년 02월 19일의 기간 동안 실지조사를 하였음.

## 5. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

## 6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 7. 기타 참고사항

(1) 대상물건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 별도로 규약을 정하고 있지 않는 한 구분건물과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(2) 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분 등을 기준하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (3) 대상물건은 현장조사시 폐문부재(이해관계인 부재) 상태로 인해 내부구조 및 제반상황 등은 인근 탐문조사, 집합건축물대장, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태에 의거 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

- (1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “**원가법**”
- (2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “**수익환원법**”
- (3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상 부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “**거래사례비교법**”
- (4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 구하는 “**공시지가기준법**” 이 있음.

### 2. 감정평가의 적용

- (1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 구분건물

대상 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서】

기호	소재지 (창원시)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원/전유면적㎡)	거래시점	비고
A	진해구 용원동 1347	다인로얄 팰리스부산 신항2차	16층/****호	48.2187	6.8228	160,000,000 (3,318,214)	2023.03.15	-
B	진해구 용원동 1347	다인로얄 팰리스부산 신항2차	8층/***호	48.2187	6.8228	180,000,000 (3,732,991)	2023.06.24	-
C	진해구 용원동 1347	다인로얄 팰리스부산 신항2차	4층/***호	48.2187	6.8228	135,000,000 (2,799,743)	2023.12.13	-

#### (2) 비교사례의 선정 및 그 사유

평가 대상물건과 위치적·물적 유사성 등에서 비교가능성이 높은 거래사례 기호(A)을 선정하였음.

### 2. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 시점수정

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서 한국부동산원에서 조사·발표하는 경상남도 창원시 진해구 아파트 매매가격지수를 기준으로 시점수정함.

일련 번호	거래 사례	산 식	시점수정치
1	A	경상남도 창원시 진해구(23.03.15~25.02.19) 2023.03.15 매매 가격지수(적용: 2023년 02월): 95.2 2025.02.19 매매 가격지수(적용: 2025년 01월): 93.5 시점수정치: 93.5/95.2 ≈ 0.98214	0.98214

## 4. 가치형성요인비교

조 건	세 항 목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	내부 평면방식(베어)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	거래 사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	A	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
		대상물건은 거래사례 대비 개별요인(항별 효용 등)에서 열세함.				
2	A	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
		대상물건은 거래사례 대비 개별요인(항별 효용 등)에서 열세함.				
3	A	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
		대상물건은 거래사례 대비 개별요인(항별 효용 등)에서 열세함.				
4	A	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
		대상물건은 거래사례 대비 개별요인(항별 효용 등)에서 열세함.				
5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상물건은 거래사례 대비 제반 가치형성요인 측면에서 대체로 대등함.				
6	A	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
		대상물건은 거래사례 대비 개별요인(항별 효용 등)에서 열세함.				

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### (1) 전유면적당 단가의 산정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유면적㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가
1	3,318,214	1.000	0.98214	0.980	3,193,772
2	3,318,214	1.000	0.98214	0.950	3,096,003
3	3,318,214	1.000	0.98214	0.980	3,193,772
4	3,318,214	1.000	0.98214	0.980	3,193,772
5	3,318,214	1.000	0.98214	1.000	3,258,951
6	3,318,214	1.000	0.98214	0.950	3,096,003

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	산정단가 (원)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	8층/819호	48.2187	3,193,772	153,999,534	154,000,000
2	9층/940호	48.2187	3,096,003	149,285,240	149,000,000
3	11층/1122호	48.2187	3,193,772	153,999,534	154,000,000
4	12층/1217호	48.2187	3,193,772	153,999,534	154,000,000
5	16층/1605호	48.2187	3,258,951	157,142,381	157,000,000
6	20층/2041호	47.4376	3,096,003	146,866,952	147,000,000
<b>합 계</b>			-		<b>915,000,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
업무시설(오피스텔)	전유면적당: 2,700,000 ~ 3,300,000원/㎡ 내외 수준	-

### 2. 인근 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지 (창원시)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (원/전유면적㎡)	평가 목적	기준시점	비고
a	진해구 용원동 1347	다인로얄 팰리스부산 신항2차	12층/****호	48.2187	168,000,000 (3,484,125)	시가 참고	2024.09.10	-
b	진해구 용원동 1347	다인로얄 팰리스부산 신항2차	13층/****호	31.3410	100,000,000 (3,190,708)	법원 경매	2024.12.27	-
c	진해구 용원동 1347	다인로얄 팰리스부산 신항2차	13층/****호	47.9791	149,000,000 (3,105,518)	담보	2024.10.02	-
d	진해구 용원동 1347	다인로얄 팰리스부산 신항2차	12층/****호	48.2187	160,000,000 (3,318,214)	담보	2024.06.14	-

### 3. 경매통계분석

[출처: 대한민국법원 법원경매정보, 태인경매정보]

지역	기간	물건종류	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 창원시 진해구	최근 1년	오피스텔	41.09	42.89	241

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 평가선례 및 인근 유사부동산의 거래가격수준 등을 종합 참작할 때 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 아래와 같이 가격 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

일련번호	감정평가액(원)	비 고
1	154,000,000	-
2	149,000,000	-
3	154,000,000	-
4	154,000,000	-
5	157,000,000	-
6	147,000,000	-
합 계	₩915,000,000	-

【 이 하 여 백 】

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1)	경상남도 창원시 진해구 용원동  [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 신항2로 114	1347 다인로알 팰리스 부산신항 2차	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철골철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 21층				
				지4층	4,682.1453			
				지3층	4,905.2562			
				지2층	4,889.68			
				지1층	4,681.4465			
				1층	2,832.02			
				2층,3층	각 3,206.08			
				4층,5층	각 2,720.7562			
				6층~21층	각 2,623.1017			
				1)	경상남도 창원시 진해구 용원동	1347	대	일반상업지역
1			(내)	철근콘크리트구조 8층 819호	48.2187	48.2187	154,000,000	비준가액 (공용부분 포함면적: 88.3171㎡)
			1). 소유권	6.8228	6.8228			
			/대지권	5,868.5				
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,800,000	
					건 물 :		123,200,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내)			149,000,000	비준가액 (공용부분 포함면적: 88.3171㎡)
				철근콘크리트구조 9층 940호	48.2187	48.2187		
				1). 소유권	6.8228			
				/대지권	5,868.5	6.8228		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		29,800,000	
					건 물 :		119,200,000	
3				(내)			154,000,000	비준가액 (공용부분 포함면적: 88.3171㎡)
				철근콘크리트구조 11층 1122호	48.2187	48.2187		
				1). 소유권	6.8228			
				/대지권	5,868.5	6.8228		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,800,000	
					건 물 :		123,200,000	
4				(내)			154,000,000	비준가액 (공용부분 포함면적: 88.3171㎡)
				철근콘크리트구조 12층 1217호	48.2187	48.2187		
				1). 소유권	6.8228			
				/대지권	5,868.5	6.8228		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,800,000	
					건 물 :		123,200,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5				(내)			157,000,000	비준가액 (공용부분 포함면적: 88.3171㎡)
				철근콘크리트구조 16층 1605호	48.2187	48.2187		
				1). 소유권	6.8228	6.8228		
				/대지권	5,868.5			
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :		31,400,000		
				건 물 :		125,600,000		
6				(내)			147,000,000	비준가액 (공용부분 포함면적: 87.7022㎡)
				철근콘크리트구조 20층 2041호	47.4376	47.4376		
				1). 소유권	6.7123	6.7123		
				/대지권	5,868.5			
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :		29,400,000		
				건 물 :		117,600,000		
<b>합 계</b>						<b>₩915,000,000.-</b>		
		이 하		여 백				

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 창원시 진해구 용원동 소재 '용원어시장' 남측 인근에 위치하는 '다인 로얄팰리스부산신항2차' 8층 819호 외 5개호로서, 부근은 아파트단지 및 동유형의 업무시설, 근린생활시설, 상업나지 등이 위치하고 있어 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며, 위치 및 대중교통수단의 통행횟수 등을 고려할 때, 제반 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

대상물건 일련번호(1~6)은 철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 건 중 8층 819호, 9층 940호, 11층 1122호, 12층 1217호, 16층 1605호, 20층 2041호로서, 외벽: 석재판붙임, 복합판넬마감 등.  
내벽 및 천정, 바닥: 폐문부재로 조사치 못함.  
창호: PVC창호 등임.

## (4) 이용상태

대상물건 일련번호(1~6): 공히 업무시설(오피스텔)로 이용중임.

## (5) 설비내역

제반 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기 등의 설비가 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대지권의 목적인 토지는 자체지반 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

대지권의 목적인 토지는 서측 및 남측으로 대로와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2024-10-24)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 신항만건설예정지역<신항만건설촉진법> 임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

(2)기 타: 대상물건은 현장조사시 폐문부재(이해관계인 부재) 상태로 인해 내부구조 및 제반상황 등은 인근 탐문조사, 집합건축물대장, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태에 의거 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 광역 위치도



소재지	경상남도 창원시 진해구 용원동 1347 다인로알팰리스부산신항2차 8층 819호 외
-----	-----------------------------------------------



# 위치도

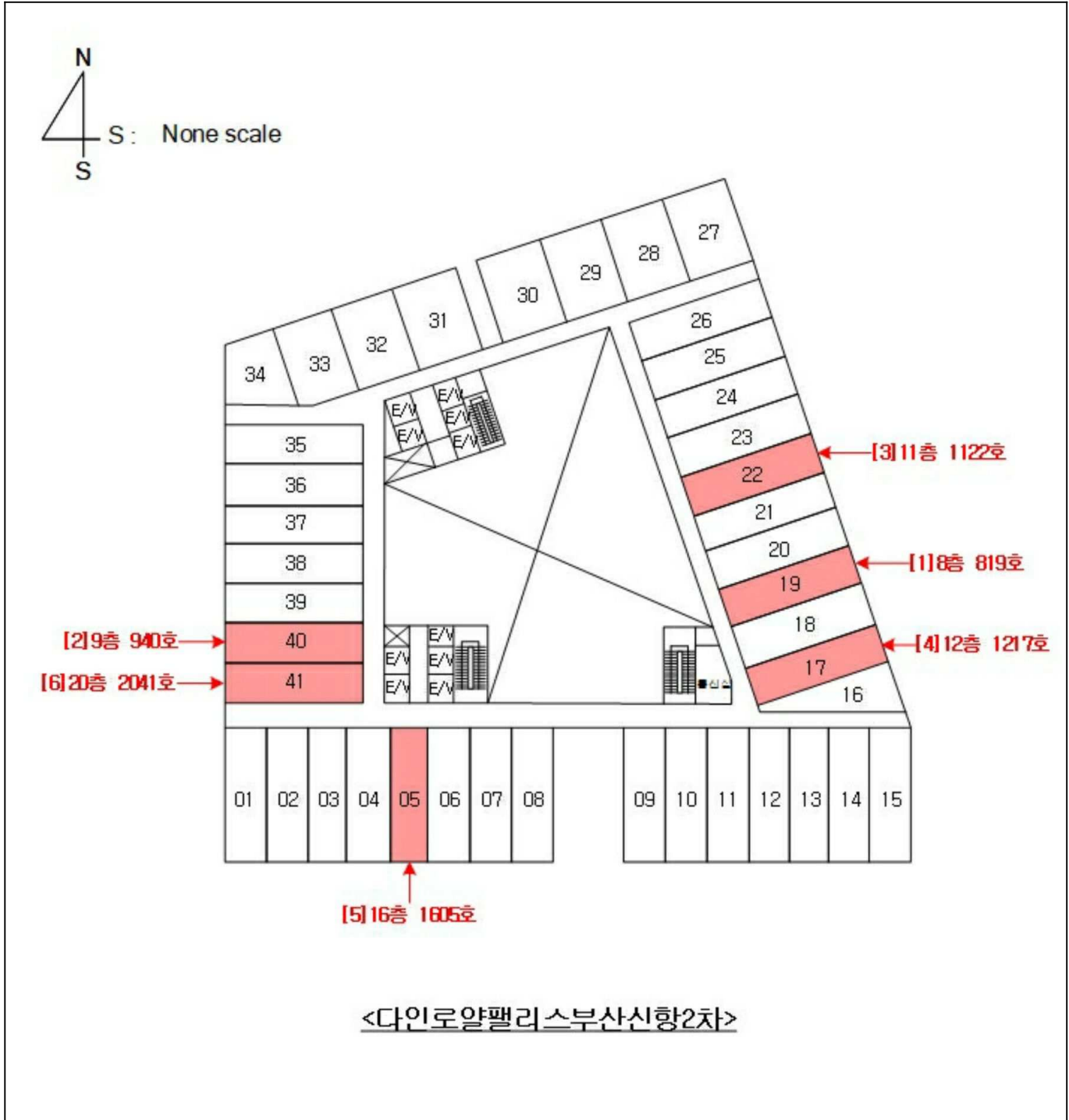


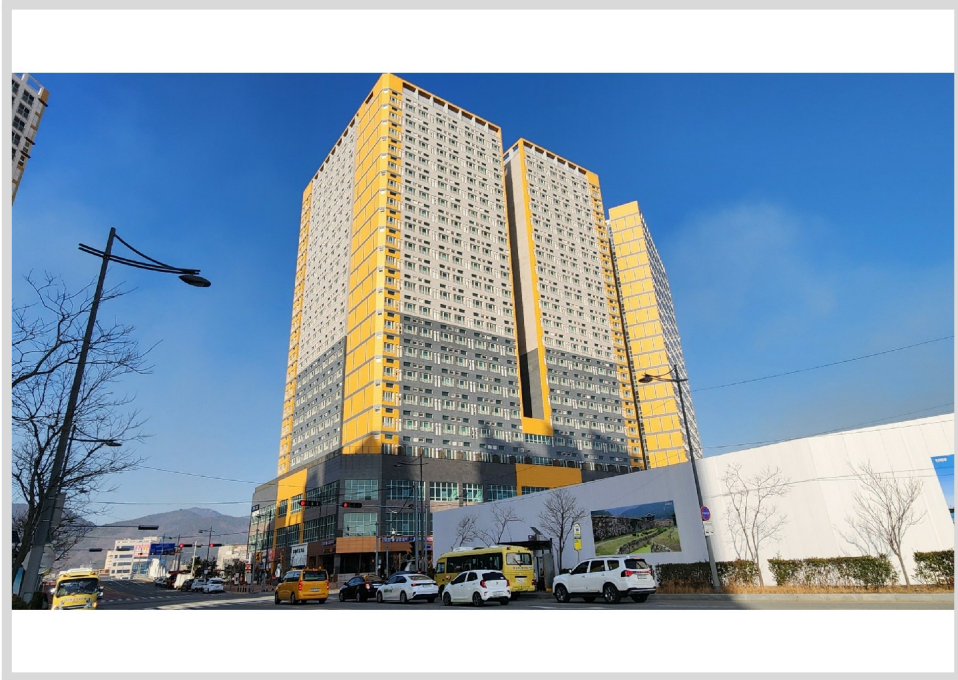
소재지

경상남도 창원시 진해구 용원동 1347 다인로알팰리스부산신항2차 8층 819호 외



# 호 별 배치도







(1)



(2)



(3)



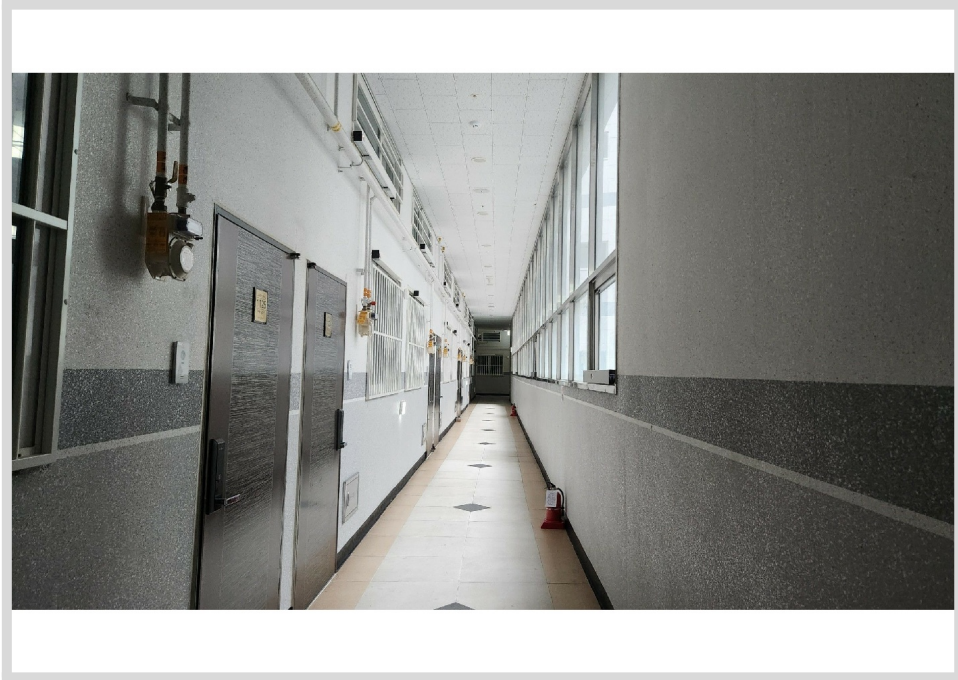
(4)



(5)



(6)



( )



( )



( )

