

감정평가서

건명	주식회사 국제종합관리 소유물건 (2025타경11340)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규
감정서번호	dh202504-01-05

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

더함감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
문형기

문형기



감정평가액	이십억구천이백만원정 (₩2,092,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 국제종합관리 (2025타경11340)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.22 ~ 2025.04.23	2025.04.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	2,092,000,000
합계					₩2,092,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 풍호동 소재 '진해구청' 북서측 인근에 위치하는 '더연리지' 제2층 제201호 구분소유 단위상가로서, '창원지방법원' 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 평가하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항에 따라 가격조사완료일자인 2025.04.23.일로 합니다.

4. 감정평가 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 및 가격조사일은 2025.04.22.~ 2025.04.23.이며, 구분건물의 제반현황, 주위환경, 공부와의 동일성 여부, 가격수준 등을 실지조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

6. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

(1) 감정평가방식

- ① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 감정평가방법

- ① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ③ “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 대상물건의 장래 순수의 추계가 불가능하거나 곤란하여 수익환원법 적용은 곤란하고, 또한 대상물건의 특성상 조성원가 자료 등을 근거로 하여 평가하는 원가법도 적용함이 적절하지 아니하여 구분건물에 대한 평가방법으로 가장 일반적인 거래사례비교법을 주된 평가방법으로 하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 행하지 아니하고 인근지역내 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

3) 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 분양 및 거래되는 관행에 따라 건물과 토지를 일괄하여 감정평가하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- ① 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분할 경우의 금액을 『구분건물감정평가명세표』 상에 별도로 기재하였습니다.
- ② 본건의 위치확인은 건축물 현황도, 관리사무소 건물도면을 기준으로 하였으며, 기준시점 현재 공실상태인 바, 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 내역

물건 소재지		경상남도 창원시 진해구 풍호동 83-106					
건물명 · 층 · 호수		더연리지 2층 201호					
건물의 구조		철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상4층			사용승인일	2015. 12. 28	
구 분		대지권 (㎡)	전유 면적 (㎡)	공용포함 전체면적 (㎡)	전용면적 비율(%)	용 도	
기호	층, 호수					공부	현황
1	2층 201호	298.61	547.91	890.56	61.52%	구분건물 감정평가요항표 참조	

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다. (거래사례비교법)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서 외]

사례	소재지 (창원시)	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
#1 (선정)	진해구 풍호동 83-106	더연리지	3층 30*호	456.21	1,609,674,600	약 3,528,000	2023.03.16
#2	진해구 풍호동 83-106	더연리지	3층 30*호	170.35	619,110,600	약 3,634,000	2023.03.16
#3	진해구 풍호동 83-106	더연리지	3층 30*호	547.91	2,000,000,000	약 3,650,000	2022.05.14

※ 거래사례의 개별호수는 개인정보 보호상 부득이 숨김(*)처리함.

2) 비교사례의 선정 및 그 사유

대상물건과 같은 상가내 소재하는 상기의 거래사례들 중에서, 거래일자, 가치형성 요인의 상호 유사성 정도 등 거래사례 선정기준에 보다 부합하는 것으로 판단되는 상기의 <거래사례 #1>을 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있을 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 경우 인근지역내 동류형, 유사형 상가의 적정 거래 가격수준의 범위내로 조사.분석되고, 특별한 사정 개입 여부는 확인되지 아니하므로 사정보정은 별도로 고려하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

- 상가매매가격지수는 별도 조사·발표되지 아니하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 경남 상업용부동산 자본수익률 중 당해지역 집합상가의 가격동향과 대체로 유사한 것으로 판단되는 '경상남도 진해석동 집합상가' 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당분기의 자본수익률이 미 발표된 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장하여 적용합니다.

- 시점수정치 : 집합상가(진해석동)

지역 : 경남 진해석동(23.03.16 ~ 25.04.23)

2023년 01분기 : -0.21

2023년 02분기 : -0.16

2023년 03분기 : -0.08

2023년 04분기 : -0.29

2024년 01분기 : -0.24

2024년 02분기 : -0.49

2024년 03분기 : -0.71

2024년 04분기 : -1.03

2025년 01분기 이후 : -1.03 (2024년 04분기 자료)

$(1-0.0021*16/90)*(1-0.0016)*(1-0.0008)*(1-0.0029)*(1-0.0024)*(1-0.0049)*(1-0.0071)*(1-0.0103)*(1-0.0103*113/92) \approx \underline{0.95772}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

< 기호1 >

요인구분	세부항목(상업용)	격차율	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	같은 상가내로서 대등함.
내부요인	건물내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건축년도, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	같은 상가내로서 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 건물의 용도, 리모델링수준 등	1.13	층별 효용 등 호별요인에서 본건이 거래사례보다 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계	격차율 누계치 = 외부요인x내부요인x호별요인x기타요인	1.130	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례가액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가액 (원)
1	1,609,674,600	1.000	0.95772	1.130	547.91/ 456.21	2,092,182,271

IV. 참고가격 자료

1. 탐문조사 가격수준 등

가격수준 및 가격동향 등	<p>본건 인근지역내 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 상가의 일반적인 시세수준은 대체로 아래와 같은 수준인 것으로 조사.분석되며, 최근 상가의 전반적인 거래가격동향은 대체로 소폭 하향 내지 약보합 추세인 것으로 조사.분석됩니다.</p> <p>- .2층 상가 : 전유면적기준 @3,500,000 ~ @3,900,000원/㎡ 수준</p>
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 본건 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서)

소재지 (창원시)	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	등기사항전부증명서상 거래가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
진해구 풍호동 83-106	더연리지	2층 201호	547.91	2,300,000,000	약 4,197,000	2023.03.16

※ 분석 : 상기 본건 거래사례의 거래시점 대비하여 지역내 동종 유사상가의 일반 수요성 및 거래 감소, 일반 경제적 요인 등으로 인하여 상가의 가격이 다소 하락한 것으로 조사.분석됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 유사상가 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 외]

기호	소재지 (창원시)	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	기준시점
㉠	진해구 풍호동 83-106	더연리지	3층 303호	141.52	경매	503,000,000 (@3,554,000원/㎡)	2024.01.31
㉡	진해구 풍호동 83-106	더연리지	3층 304호	456.21	경매	1,557,000,000 (@3,412,000원/㎡)	2024.01.31
㉢	진해구 풍호동 83-106	더연리지	3층 305호	234.33	경매	791,000,000 (@3,375,000원/㎡)	2024.01.31
㉣	진해구 풍호동 83-106	더연리지	3층 306호	170.35	경매	587,000,000 (@3,445,000원/㎡)	2024.01.31
㉤	진해구 풍호동 83-106	더연리지	2층 202호	432.98	담보	1,520,000,000 (@3,510,000원/㎡)	2022.06.08
㉥	진해구 풍호동 83-106	더연리지	3층 301호	547.91	담보	1,870,000,000 (@3,412,000원/㎡)	2022.05.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	호수	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	2층 201호	2,092,000,000	3,818,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가전례, 인근 부동산중개업소 등 탐문조사에 의한 가격수준, 최근 거래가격동향 등)를 종합적으로 비교·분석해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적절한 수준으로 판단되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.



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 풍호동 [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 진해대로 1026번길 4	83-106 더연리지	제2종 근린생활 시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층, 지상4층	지1층	2,660.33				
					1층	1,412.87				
					2층	2,024.94				
					3층	2,019.39				
					4층	2,019.39				
	경상남도 창원시 진해구 풍호동	83-106	대	제2종일반주거지역	(내) 철골철근 콘크리트구조 2층 201호 1. 소유권		3,399			
							547.91	547.91	2,092,000,000	비준가액 (공용면적 포함 전체 890.56㎡)
							298.61	298.61		

							대지권	3,399	3,399	
					토지·건물 토 지 : 627,600,000 건 물 : 1,464,400,000		배분내역			
합 계							₩2,092,000,000.-			
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

본건은 경상남도 창원시 진해구 봉호동 소재 진해구청 북서측 인근에 위치하는 더연리지 2층 201호 단위상가로서, 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 상가로서의 제반 입지조건은 대체로 무난함.

(2) 교통상황

본 상가건물까지 제반 차량의 접근 자유로우며, 대중교통사정 등 일반적인 도로 및 교통상황은 대체로 양호함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상4층 건물내 2층 201호로서,
 외벽 : 강화유리, 알미늄복합판넬마감 등
 내벽 및 천정 : 미마감상태
 바닥 : 콘크리트노출 미마감상태
 창호 : 샷시창호 구조 등

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 '의원'이나, 기준시점 현재 공실상태임.

(5) 설비내역

급수.배수 및 공동위생설비, 승강기설비, 소방설비 등이 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) | |

세로장방형.완경사지로서, 상업용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 광대로(교량구간 포함) 및 남측으로 중로와 각각 접하며, 진입상태 대체로 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 중로3류(폭12m~15m)(접합), 가축사육제한구역 (일부제한 모든축종 제한), 비행안전제4구역, 지원항공작전기지

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

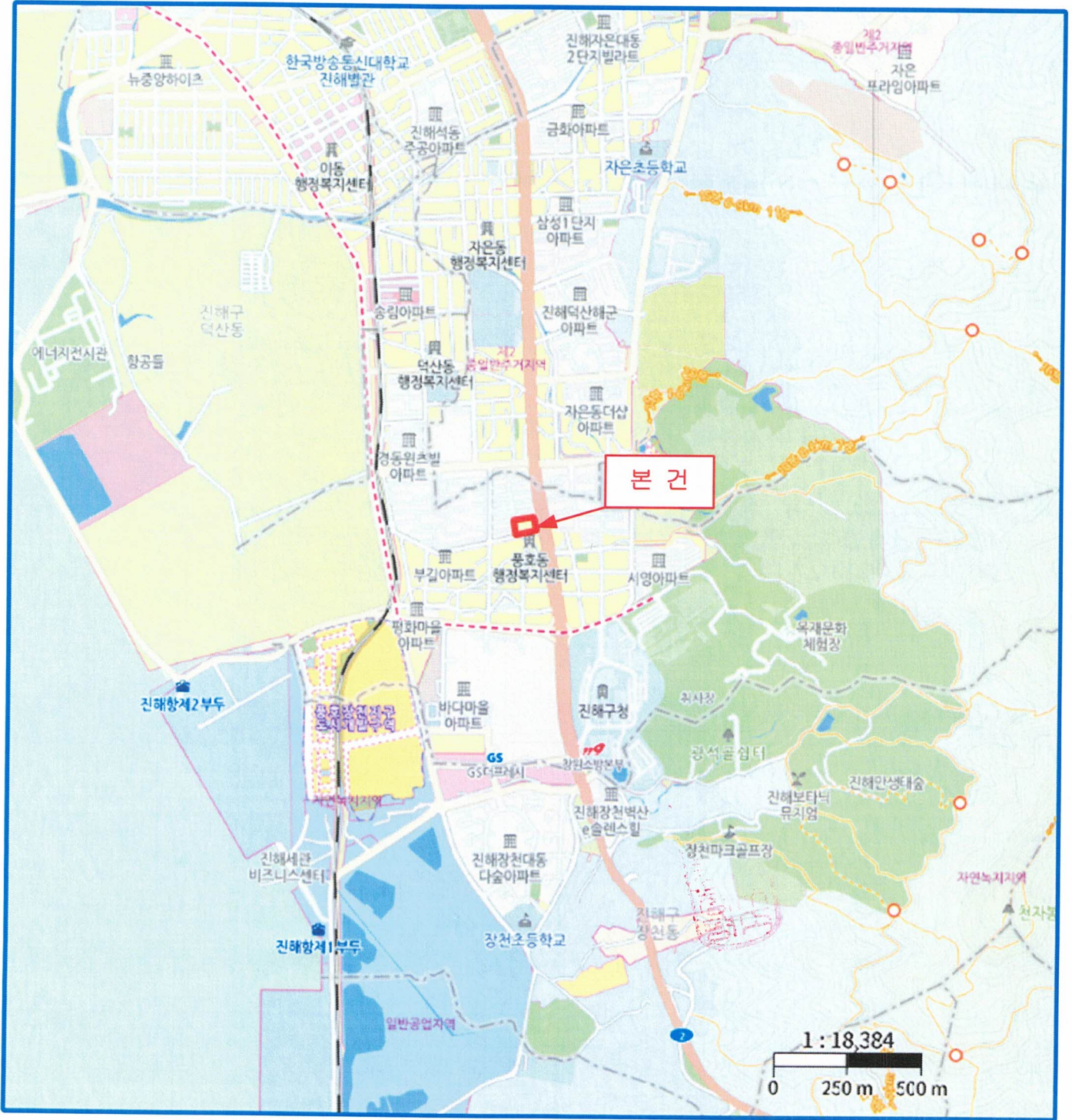
기준시점 현재 공실이며, 임대관계 등은 미상임.



광역위치도



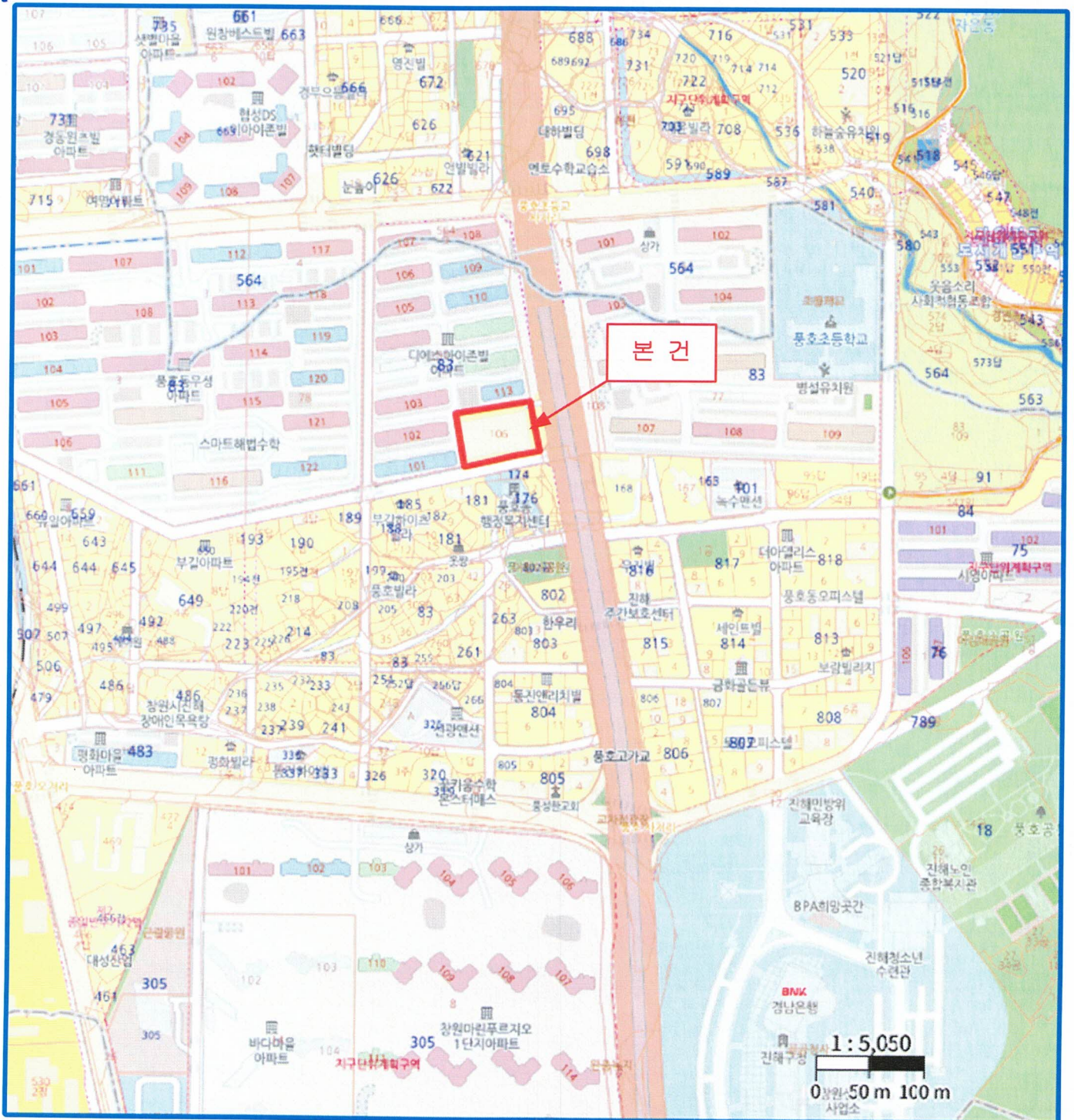
소재지	경상남도 창원시 진해구 풍호동 83-106번지 더연리지 제2층 제201호
-----	---------------------------------------------



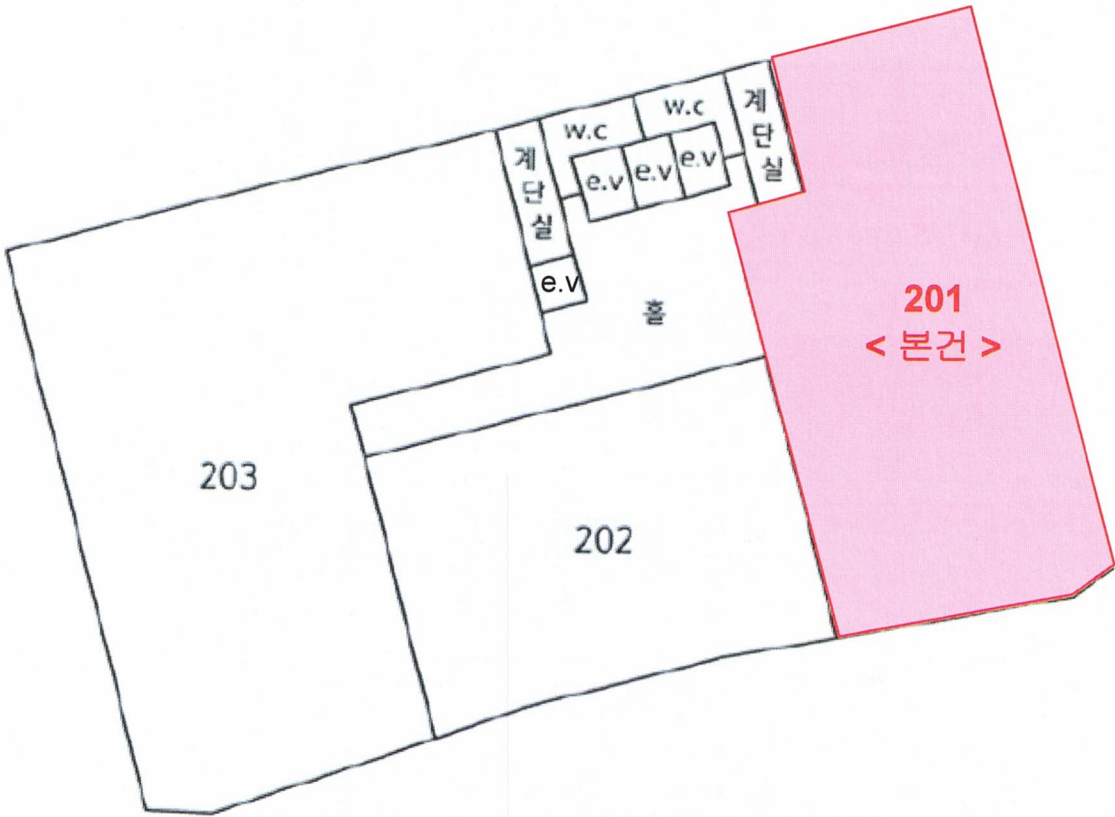
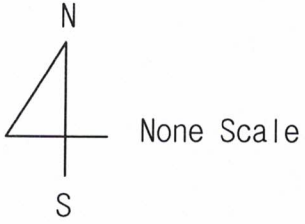
상 세 위 치 도



소재지	경상남도 창원시 진해구 풍호동 83-106번지 더연리지 제2층 제201호
-----	---------------------------------------------



호 별 배 치 도



경상남도 창원시 진해구 풍호동 83-106번지
더연리지 제2층 제201호

사 진 용 지



< 본건 및 주위환경 >



< 본건 및 주위환경 >

사 진 용 지



< 외부 전경 >



< 외부 전경 >

사 진 용 지



< 외부 전경 >



< 본건 내부 >

사 진 용 지



< 본건 내부 >



< 본건 내부 >

사 진 용 지



< 지하1층 공용 주차장 >

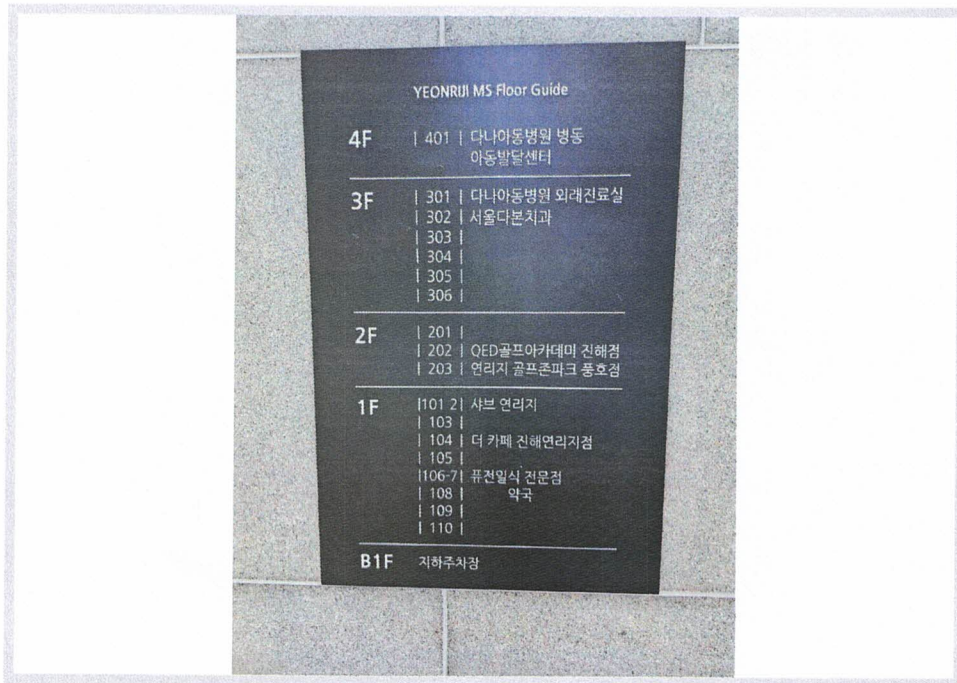


< 1층 공용 주차장 >

사 진 용 지



< 옥상 조경 >



< 층별 안내판 >