

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 삼원하우스 외 1명  
소유물건(2025타경11112)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 홍현정

감정평가서번호: GH250310-1011

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

김해감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
조 병 석

감정평가액	일백삼억구천구백육십만육천오십원정 (₩10,399,606,050.-)				
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 흥현정	감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 삼원하우스 외 1명 (2025타경11112)	감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.10	2025.03.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가
	별		지	참	조
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별                    지                    참                    조 "					

## (부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,244.1	토지	2,244.1	1,020,000	2,288,982,000
	건물	4,991.0594	건물	4,991.0594	-	6,557,308,050
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	1,461,000,000
	(제시외 건물)	(233)	제시외 건물	(233)	-	80,716,000
	(제시외 물건)	(1식)	제시외 물건	(1식)	-	11,600,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩10,399,606,050

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	1458-4	대	일반산업지역	2,244.1	2,244.1	1,020,000	2,288,982,000	
<b>소 계</b>								<b>₩2,288,982,000</b>	
2	동소 [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 북면 천주로 1150번길 16-16	1458-4 위지상	숙박시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층  지하 1층  2층  3층  4층  5층	1,329.3  720.2049  865.397  730.6025  703.3775  642.1775	2,049.5049  2,941.5545	860,000  1,630,000	1,762,574,210  4,794,733,840	1,000,000 x 43/50 주차장 부분  1,900,000 x 43/50 숙박시설 부분
<b>소 계</b>								<b>₩6,557,308,050</b>	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	1458-4 위지상	창고	철파이프조 비닐지붕	(98)	98	50,000	4,900,000	관찰감가 3층소재
ㄴ	동소	1458-4 위지상	수영장	샤시조 아크릴지붕	(27)	27	400,000	10,800,000	관찰감가 5층소재

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄷ	동소	1458-4 위지상	계단실 및 보일러실	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕	(108)	108	602,000	65,016,000	관찰감가 700,000 x 43/50 목상층소재
	[제시외물건]								
ㄹ	동소	1458-4 위지상	수변전설비	-	(1식)	1식	-	11,600,000	관찰감가 25.8KV 250KVA 부대설비일체 목상층소재
	<b>소 계</b>							<b>₩92,316,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩8,938,606,050.-</b>	
				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)  1	경상남도 창원시 성산구 용호동  [도로명주소] 경상남도 창원시 성산구 원이대로 579번길 13	70 용지 아이파크 103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 29층  1층  2층~25층  26층~29층				
						129.317		
						각 511.7284		
						각 225.2346		
		70	대		59,371			
			(내) 철근콘크리트구조 13층 1303호		114.807	114.807	1,461,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공유면적포함 :212.4533㎡)
			(1)소유권 -----		72.2595	72.2595		
		대지권		59,371	59,371			
	<b>합 계</b>						<b>₩1,461,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 소재 “북면사무소”북동측 인근에 위치하는 부동산(토 지, 건물)에 대하여 “창원지방법원”에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음. 여기서 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

### 4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 03월 10일임.

### 5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가방식

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

### 나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

#### 1) 공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 함. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

#### 2) 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용함. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

#### 3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 본건 건물의 적용 감정평가방법

### 1) 원가법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조 제1항에 따라 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 함. 여기서 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 2) 본건 건물의 감정평가액 결정방법

- ① 비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용의 한계가 있음.
- ② 따라서, 본 건물의 평가는 구조, 사용자제, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

- 본건 토지 상에 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'와 같이 종물 및 부합물 성질의 제시외 건물이 소재하나 구조, 이용상황, 규모 및 철거의 용이성 등을 보아 사용, 수익, 처분에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 명세표상 제시외 건물이 소재함으로 인하여 토지에 감안한 가액은 별도로 기재하지 아니하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 토지상에 후첨 '사진용지' "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물 및 물건(ㄱ~ㄴ)이 소재하는 바 현장조사시 개략적인 실측면적으로 사정하여 평가하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄처분여부를 판단하시기 바람.
- 본건 기호(2) 건물 5층위 옥상에 '사진용지'와 같이 보일러설비 및 소화용 물탱크가 소재하는 바, 건물에 포함하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (경상남도 창원시 의창구)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 및 지세	비고
1	북면 신촌리 1458-4	대	2,244.1	상업용	상업나지	소로 한면	부정형 평지	-

### 2. 대상건물의 개요

기호	소재지 (경상남도 창원시 의창구)	구조	용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
2	북면 신촌리 1458-4	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕	숙박시설	4,991.0594	지 1층 지상 5층	2017.09.22	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 대상토지의 산출근거

#### 가. 공시지가기준법

##### 1) 비교표준지 선정

##### 가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

비교표준지 기호	소재지 (경상남도 창원시 의창구)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	북면 신촌리 1463-1	1995.6	대	상업용	일반상업	소로 각지	가장형 평지	595,400	-

##### 나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 비교표준지를 선정함.

##### 2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

[경상남도 창원시 의창구 상업지역]

적용기간	변동률(%)	비고
2025.01.01 ~ 2025.03.10	-0.218 ( 0.99782 )	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.098  ( 1 - 0.00098 ) * ( 1 - 0.00098 * 38/31 ) ≒ 0.99782

##### 3) 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인의 비교

### 가) 비교항목

#### -상업지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장 보도 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형 획지
	방위, 고저 등	방 위 고 저 경사지
	접면도로 상태	각 지
		2면획지 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920

대상토지는 비교표준지와 비교시획지조건[접면도로 상태, 형상 등]에서 열세하여 개별요인 비교치가 열세함.

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 가) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는 바 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 인근지역 평가사례

[ 출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터 ]

기호	소재지 (경상남도 창원시 의창구)	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	평가 목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
가	북면 신촌리 1***-**	662.2	상업용	일반상업	경매	1,120,000	2024.01.11	-
나	북면 신촌리 1***-**	331.05	근린 생활시설	일반상업	시가참고	1,120,000	2023.04.15	-
다	북면 신촌리 1***-**	2,244.1	숙박시설	일반상업	시가참고	800,000	2025.02.10	

## 다) 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

### (1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가선례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

\*평가선례(거래사례)기준 표준지가액 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

\*표준지의 기준시점 현재가액 = 공시지가 × 시점수정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 그 밖의 요인 보정치 산정(비교표준지 기준)

### (가) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정함.

### (나) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	평가사례(가)

### (다) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### - 비교표준지(A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 (가)	1,120,000	0.99313	1.000	1.000	1,112,306	1.872		
표준지 A	595,400	0.99782	/	/	594,102			
산정 내역	시점수정	경상남도 창원시 의창구 상업지역		2024.01.11 ~ 2025.03.10		-0.687%	0.99313	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지는 사례와 비교시 대체로 개별요인 비교치는 대등함 .								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.87

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

기호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	595,400	0.99782	1.00	0.920	1.87	1,022,093	1,020,000

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	2,244.1	1,020,000	2,288,982,000	-
<b>합 계</b>			<b>2,288,982,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법

### 1) 거래사례의 선정

#### 가) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계 등]

거래 사례 a	소재지		경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1***-*번지		
	거래시점		2021.06.15	거래가액(원)	740,000,000
	토지	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	지목
		일반상업지역		662.1	대
	구분	용도		연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자
		건물		-	-
		-		-	-
토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식 : 거래가액(원) / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )			
		740,000,000 / 662.1 ≒ @1,120,000원/m <sup>2</sup>			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 사례 선정사유 및 의견

본건 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 사례로 선정하였음.

거래사례	기호
a	1



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인의 비교

### 가) 개별요인 비교치

기호	거래 사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	a	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

대상토지는 사례와 비교시 획지조건[형상 등]에서 열세하여 개별요인 비교치가 열세함.

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	1,120,000	1.000	1.00751	1.00	0.950	1,071,991	1,070,000

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	2,244.1	1,070,000	2,401,187,000	-
<b>합 계</b>			<b>2,401,187,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

### 가. 시산가액(단위:원)

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	2,288,982,000	2,401,187,000	-

### 나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정 작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 토지가액의 결정

기호	사정면적 (m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지가액 (원)	비고
1	2,244.1	1,020,000	2,288,982,000	-
합 계			2,288,982,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 표준단가의 결정

#### 가. 한국부동산연구원 발간 건축물 제조달원가 자료집[2024년]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	비고
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,536,000	50 (45~55)
07-03-05-09	호텔	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,850,000	50 (45~55)

#### 나. 적용 표준단가

일련 번호	층	용도	표준단가 (원/㎡)	구조	비 고
2	지하1~ 1층	주차장	1,000,000	철근콘크리트조/ (철근)콘크리트지붕	-
	2층~5층	숙박시설	1,900,000	철근콘크리트조/ (철근)콘크리트지붕	-

※ 상기의 건축물 제조달원가 자료를 참고하되, 마감자재의 수준 및 기본 설비의 사양 등 건축비 관련사항을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생 설비 등은 기본적인 부대설비로서, 부대설비 보정단가는 일괄 표준단가에 포함하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 재조달원가의 결정

일련 번호	층	용도	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
2	지하1층 ~1층	주차장	1,000,000	-	1,000,000	-
	2층~5층	숙박시설	1,900,000	-	1,900,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감가수정

대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 정액법으로 감정평가하였음.

기호	층	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제	유효	내용연수	비고
					잔존연수	잔존연수		
					정액법	관찰감가법		
2	지하 1~5층	2017.09.22	2025.03.10	7	43	-	50	-

## 나. 건물단가의 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

$$\text{결정단가(원/㎡)} = \text{제조달원가 (원/㎡)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기호	층 수	용 도	제조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	잔존연수	건물단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	지하1층~1층	주차장	1,000,000	50	43	860,000	<b>860,000</b>
	2층~5층	숙박시설	1,900,000	50	43	1,630,000	<b>1,630,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 건물가액의 결정

기호	층 수	용 도	사정면적(m <sup>2</sup> )	건물단가 (원/m <sup>2</sup> )	건물가액 (원)
2	지하1층 ~1층	주차장	2,049.5049	860,000	1,762,574,210
	2층~5층	숙박시설	2,941.5545	1,630,000	4,794,733,840
<b>합 계</b>					<b>6,557,308,050</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

토지	2,288,982,000
건물	6,557,308,050
제시외건물	80,716,000
제시외물건	11,600,000
합 계	8,938,606,050

### 2. 감정평가액의 결정의견

본건 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 감정평가 제 규정에 따라 공시지가기준법에 의해 산정된 상기 감정평가금액은 적정하다고 판단됨.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 소재 "북면사무소"북동측 인근에 위치하며, 부근은 숙 박시설, 근린생활시설, 상업나지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

삼각형 토지로서, 인접지와 대체로 평탄하며 숙박시설 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 준주거지역, 소로2류(접합), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지<관광진흥법>, 공장설립승인지역(2호)<수도법>, 배출시설설치 제한지역(폐수)<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 온천원보호지구<온천법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : ----.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물로서,  
(사용승인일 : 2017.09.22) 현상은 보통인 편임.

- 외벽 : 석재, 징크판넬 마감 등,
- 내벽 : 내부인테리어 마감 등,
- 바닥 : 타일 및 인조석 마감 등,
- 창호 : 샷시창 구조임.

## (2) 이용상태

숙박시설(상호 : 호텔이브)로 이용중임.

- 지하1층, 1층 : 주차장 등,
- 2 ~ 5층 : 숙박시설[객실 39, 안내실, 린넨실, 세탁실, 건조실, 창고, 휴게실 등]

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비 및 개별 난방설비, 천정매립형 냉난방설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

-

## (5) 공부와의 차이

없음.

# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 본건의 임대차관계는 현장조사시 소유자측 이해관계인[관리자 이경식]에 의하면, 별첨 '임대차 확인서' 와 같이 임대관계 없는 것으로 조사되었음.
- 2) 기 타 : 없 음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 성산구 용호동에 소재하는 "창원중앙고등학교" 남서측 인근에 위치하는 "용지아이파크" 103동 13층 1303호에 대하여 "창원지방법원"에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.  
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정 평가하였음.

### 3. 대상물건

소재지	경상남도 창원시 성산구 용호동 70				
건물명, 층.호수	용지아이파크 103동 13층 1303호				
건물의 구조	철근콘크리트구조 /평스라브지붕 29층			사용승인일	2005.12.29
일련번호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	분양면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	용도
1	114.807	97.6463	212.4533	72.2595	공동주택(아파트)

### 4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 03월 10일임.

### 5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는바, 토지(대지권)를 포함해 건물을 일괄 평가하되, 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의한 배분 내역을 구분 건물감정명세표에 별도 부기하였으니 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 구분건물의 감정평가

### 1. 감정평가 근거

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가방식 및 감정평가방법

#### 가. 감정평가방식

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

#### 나. 적용 감정평가방법

- ① 본건은『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였음. 여기서 거래사례비교법이란 본건 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 따라 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 방식에 속한 감정평가방법을 적용하여야 하나, 원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음. 따라서 거래사례비교법에 의한 비준가액과 인근 유사 구분건물의 참고가격자료 등을 종합 참작하여 적정성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 가. 거래사례의 선정[경상남도 창원시 성산구]

[자료출처:등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 지번	건물명	동/ 층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가	거래시점
							사용승인일
A	용호동 7*	용지아이파크	1**/ 2*/ 2***	114.807	1,480,000,000	@12,900,000	2024.04.27
							2017.06.29

\* 대상물건 인근에 소재하며, 물적 유사성 및 비교가능성이 높고, 최근에 거래된 상기 거래사례A를 종합적 검토하여 비교사례로 선정함.

### 나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요 없음.

(사정보정치:1.00)

### 다. 시점수정[자료출처 : 한국부동산원]

아파트 매매가격지수(경상남도 창원시 성산구) : 기준월 2021.06 = 100

$$\begin{array}{rcl}
 2025년\ 01월 & 96.6 & \\
 \hline
 \hline
 2024년\ 03월 & 97.9 & \\
 \hline
 \hline
 \end{array}
 = \frac{96.6}{97.9} \approx 0.98672 \text{ ( 1.328\% 하락)}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	본건	사례	
입지적 요 인  (외부요인)	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	1.00	1.00	대등함.
	공공시설 및 편익시설과의 접근성			
	조망, 풍치, 경관 등 자연적 환경			
	변전소, 우수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무			
	교육시설의 인접성 등			
물리적 요 인  (건물요인)	가로의 폭, 구조	1.00	1.00	대등함.
	대지의 고저, 형상, 면적			
	시공의 상태, 통로 구조			
	승강기 등의 설비상태			
	건물의 층수, 세대수 등의 규모			
	경과년수 및 관리체계 등에 따른 노후도			
개별적 요 인	층별, 호별, 향별효용	1.00	1.00	대등함.
	소음의 정도			
	전유부분의 면적			
	기관시설의 정도			
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>		-

## 마. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	비고
1	12,900,000	1.000	0.98672	1.000	12,729,000	114.807	1,461,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 참고가격 자료

가. 인근 평가사례[경상남도 창원시 성산구]

[자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터등]

기호	소재지 지번	건물명	동/ 층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
가	용호동 7*	용지아이파크	1**/ */ 9**	84.7227	소송	880,000,000 (@10,400,000)	2024.11.29
나	용호동 7*	용지아이파크	1**/ 2*/ 2***	114.807	경매	1,520,000,000 (@13,240,000)	2024.03.05

## 나. 아파트 낙찰가율 통계분석(창원지방법원 본원기준)

통계기간	낙찰가율
2024.03.11 ~ 2025.03.10	80.01%
2023.03.11 ~ 2024.03.10	80.02%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정 : 1,461,000,000원

### 2. 결정의견

상기 가액산출근거, 참고가격 자료에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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 성산구 용호동 소재 "창원중앙고등학교" 남서측 인근에 위치하는 "용지아이파크" 103동 1303호로서, 주위는 대규모 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 아파트지대이며, 제반 입지 여건은 양호함.

## (2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 대중교통상황, 운행횟수 및 버스정류장과의 거리 등을 종합적으로 고려할 때 제반교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 29층건내 13층 1303호로서,  
(사용승인일:2017.06.29)  
외벽:석재붙임, 타일붙임 마감.  
내벽:벽지 및 일부 타일붙임마감.  
창호:시스템창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 스프링쿨러설비 등이 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 사다리형의 평지 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭 약 25~30미터, 남동측 및 북서측으로 폭 약 15~20미터, 북동측으로 폭 약 20~25미터의 아스팔트 포장도로와 접함

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종전용주거지역 , 지구단위계획구역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 종로1류(폭 20m~25m)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(2015-07-15)(접합) , 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(창원중앙고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(용호초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-12-27)(창원중앙고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기 타 : 없음.

# 광역위치도



소재지

경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1458-4



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

# 위치도



소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1458-4
-----	----------------------------

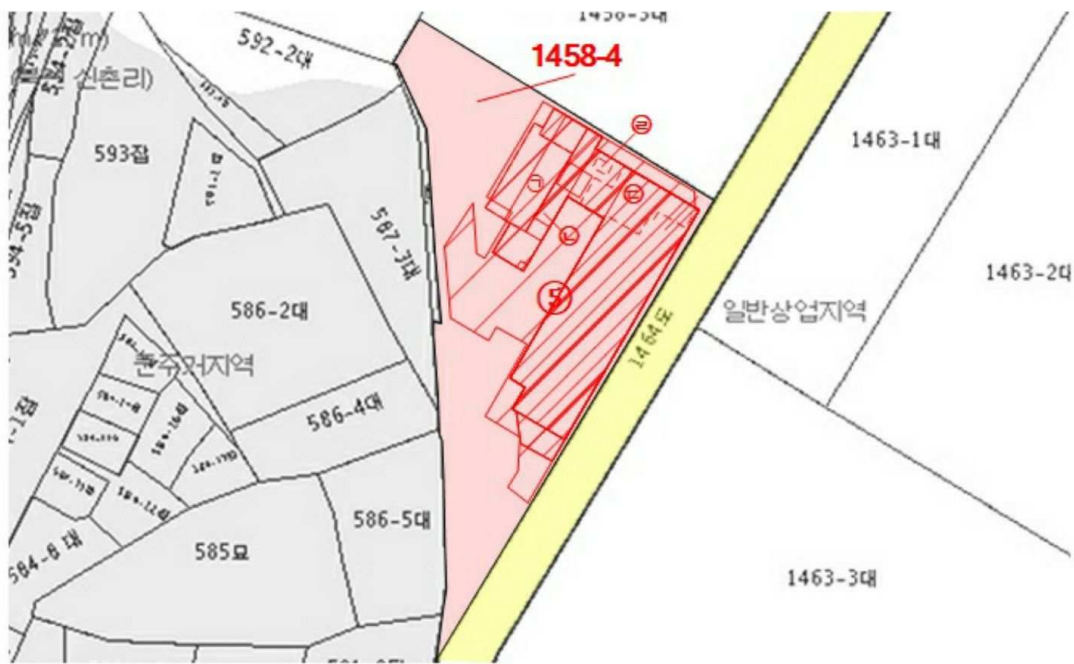


본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

# 지 적 및 건물 개 황 도



NON SCALE



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

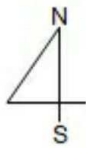
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 건물개황도

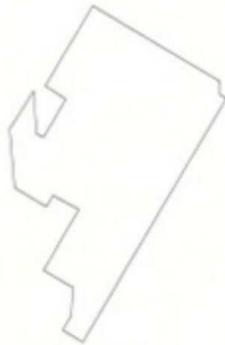


소재지

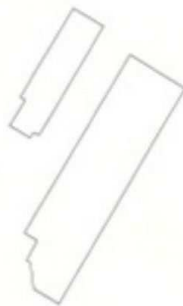
경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1458-4



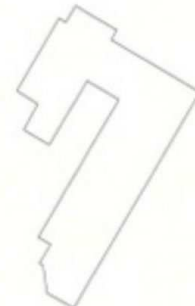
NON SCALE



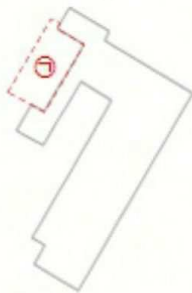
기호2-지하1층



기호2-1층



기호2-2층



기호2-3층



기호2-4층



기호2-5층



기호2-옥상

**제시 건물**

기호2 : 지하 1층 1,329.3㎡  
 1층 720.20㎡  
 2층 865.39㎡  
 3층 730.60㎡  
 4층 703.37㎡  
 5층 642.17㎡

**제시외 건물**

- ㉠ : 철파이프조 비닐자봉 단층(창고) : 약 100㎡
- ㉡ : 샷시조 아크릴지붕 단층(수명장) : 약 27㎡
- ㉢ : 철근콘크리조 콘크리트지붕 단층(보일러실) : 약 108㎡
- ㉣ : 수변전시설 : 1식

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

# 광역위치도



소재지 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1458-4



# 위 치 도



소재지 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1458-4



# 호 별 배 치 도

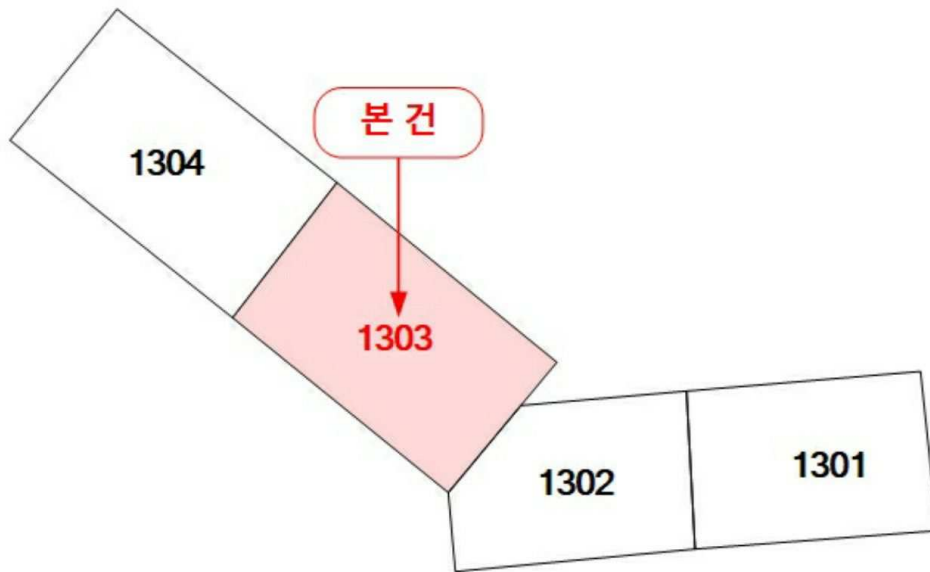


소 재 지

경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1458-4



NON SCALE



[ 창원시 성산구 용호동 70 용지아이파크 103동 1303호 ]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음



1, 2



1, 2



2 ( )



21 ( )



2 2



2



2 2



2 2



2 3



2 3



2 3



2 4



2 4



2 4



2 5



2 5



2 5



2 5



( 3 )



( )



( )



( )



( )







3



3



3 1



3