

# 감정평가서

건명: 박정숙 소유물건(2024타경7419)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: DB20241-11004

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.

동부감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤종한

감정평가액	칠천칠백만원정 (₩77,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정숙 (2024타경7419)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.22	2024.11.21 ~ 2024.11.22	2024.11.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	77,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩77,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-11-22 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 경화동에 위치하는 '(통칭)더에비뉴 3층 304호로, 창원지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.22.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사(2024년 11월 21일 ~ 22일)를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-11-22 )

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음

## VI. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 위치확인은 현황상 출입구 표시부분을 기준하였습니다.
2. 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀요청에 따라 대상부동산의 평가가격을

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-11-22 )

토지가격과 건물가격으로 배분할 경우의 금액을 평가명세표상에 별도 기재하였습니다.

- 본건은 현장조사시 폐문부재하여 건축물 현황도 및 인접한 동유형 건물의 내부구조, 인근주민 등 탐문조사, 외부관찰사항 등을 참고하여 평가하였으니, 경매 입찰시 내부구조 및 이용상황, 내부 하자 여부 등은 재확인 하시기 바랍니다.
- 본건의 위치는 집합건축물대장 건축물현황도면과 실제현황이 상이(후첨 호별배치도 참조)하여 실제 점유위치 등을 고려한 현황을 기준하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-11-22 )

## I. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	경상남도 창원시 진해구 경화동 1165-2	통칭 '더에비뉴'	오피스텔	철근콘크리트 구조	7/1	2012-10-16

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	비고
1	3층 304호	22.9748	59.72	19.22	78.94	-

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	경화동 1165-2	더에비뉴 2층 2**호	59.72	70,000,000	1,172,137	2022-01-12 2012-10-16
거2	경화동 1165-2	더에비뉴 3층 3**호	59.72	85,000,000	1,423,309	2018-03-30 2012-10-16
거3	경화동 1153-14	하이존텔4차 2층 2**호	32.61	35,000,000	1,073,290	2023-06-12 2005-04-16

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-11-22 )

## 나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	경화동 1165-2	더에비뉴 2층 2**호	59.72	70,000,000	1,172,137	2022-01-12 2012-10-16

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	인근지역의 시세수준에 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음

## 4. 시점수정

### 가. 시점수정치

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	시점수정치	산출내역	시점설명
1	거1	0.9554	2022.01.12 매매 가격지수 (적용:2021년12월) : 100.9 2024.11.22 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 96.4 시점수정치 : $96.4/100.9=0.95540$	연립다세대 지역 : 경상남도(22.01.12~24.11.22) 거래시점 : 2022.01.12, 2021년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.22, 2024년10월 지수를 적용 함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-11-22 )

## 나. 시점수정치의 결정

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 경남 연립다세대 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정함.

## 5. 개별요인 비교(가치형성요인)

### - 개별요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### - 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150	본건은 사례대비 호별요인(향별효용 및 층별효용 등)에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-11-22 )

## 6. 기타 참고자료

### 가. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 동 층 호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	경화동 1165-2	더에비뉴 2층 2**호	59.72	76,000,000	1,272,605	2021-12-02 2012-10-16	법원 경매

### 나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	구분	매각가율	매각율	비고
경상남도 창원시 진해구	오피스텔	1년	40.9%	23.8%	2024-11-03기준
	연립다세대	1년	54.6%	19.4%	"

## 7. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거1	1,172,137	1.00	0.95540	1.15	1,287,839

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격 수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-11-22 )

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	3층 304호	59.72	1,287,839	77,000,000

※ 유효숫자 셋째자리에서 사사오입함.



# 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 경화동 소재 "경화초등학교" 남서측에 위치하는 (통칭)더에비뉴 3층 304호로 주변은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 가능하고, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하여 전반적인 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층 건물 내 3층 304호로,  
(사용승인일: 2012.10.16)  
외벽: 치장석재 및 몰탈위 페인팅 등 마감.  
내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등.  
창호: 새시창구조임.  
\*폐문부재중으로 인근주민 탐문에 의하였음.

## (4) 이용상태

본건은 현황 오피스텔(주거용)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 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

본건 대지권의 목적인 토지 기호(1)은 자체지반 평탄한 장방형의 토지로 업무시설(오피스텔)건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지의 북측으로 소로의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함),  
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
비행안전제4구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 지원항공작전기지<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(해군기지)<군사기지 및 군사시설 보호법>

## (9) 공부와의 차이

본건의 위치는 집합건축물대장 건축물현황도와 실제 현황이 상이하여 실제 점유위치 등을 고려하여 현황을 기준으로 평가하였음.(후첨 호별배치도 참조)

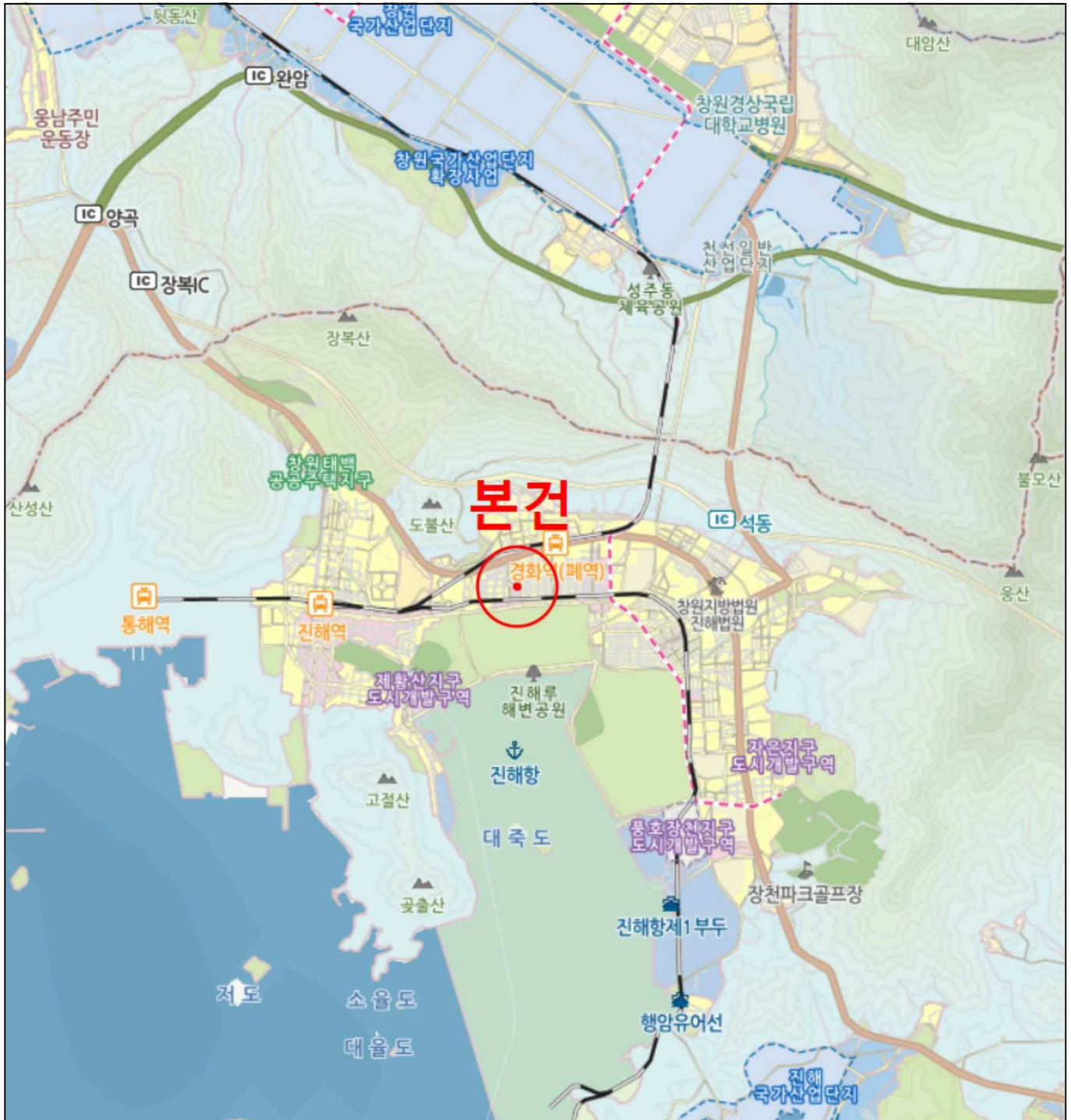
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 본건 소재 건물은 외벽에 기재된 '에비뉴'로 통칭중임.

# 광역 위치도



소재지	경상남도 창원시 진해구 경화동 1165-2 3층 304호
-----	---------------------------------

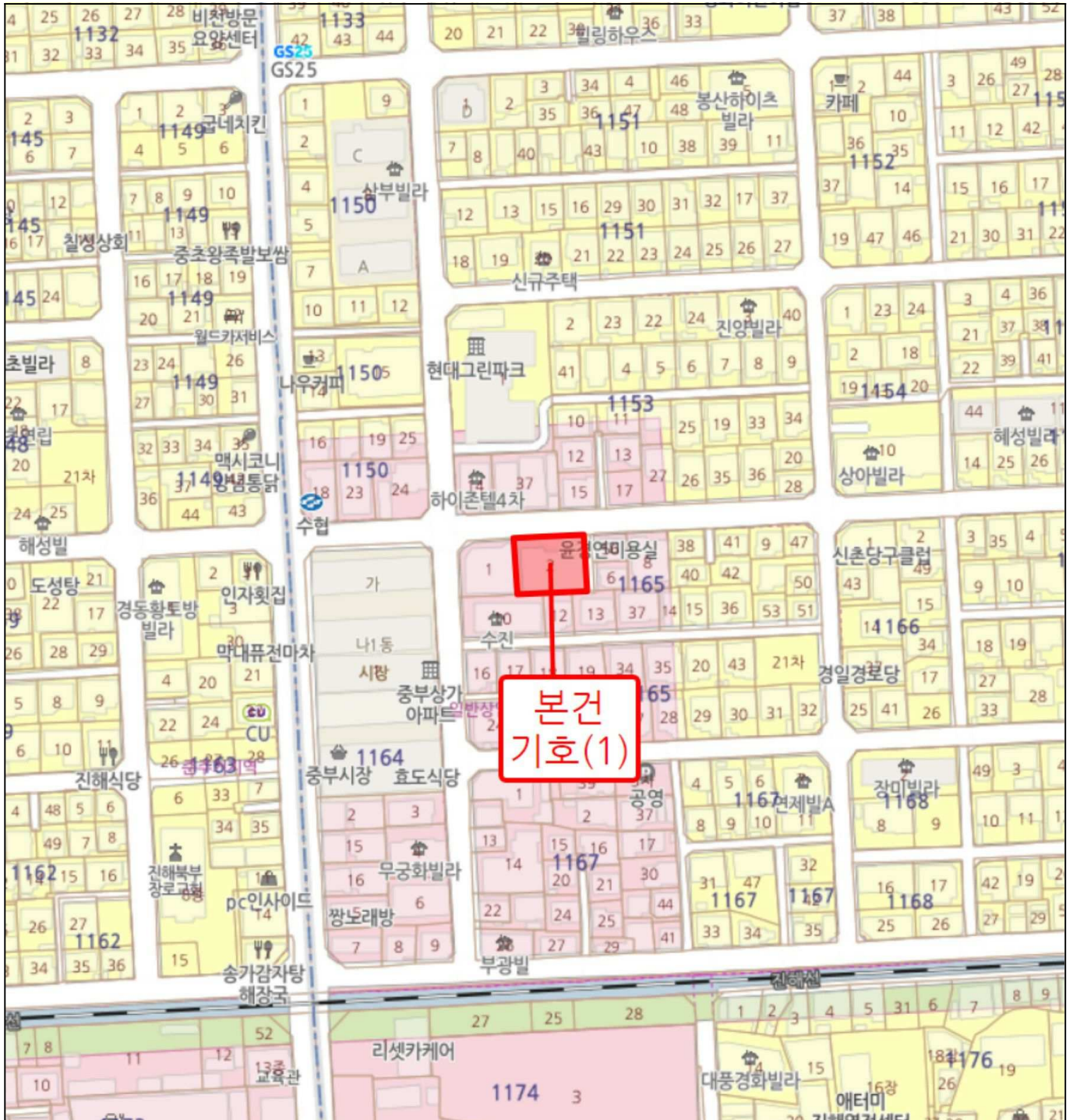


# 위 치 도

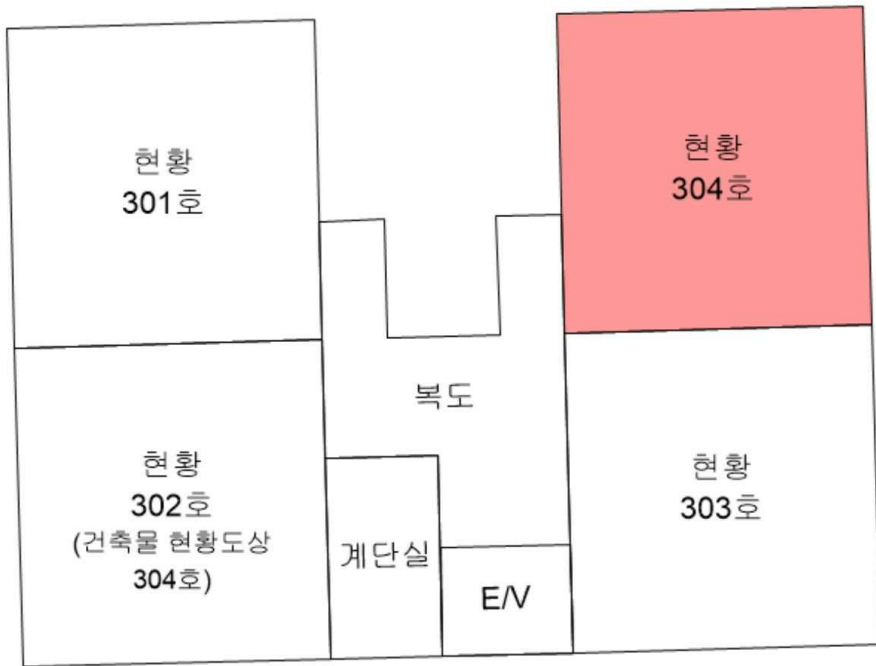
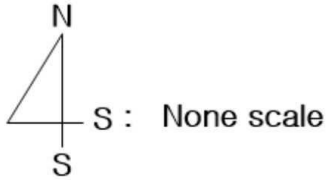


소재지

경상남도 창원시 진해구 경화동 1165-2 3층 304호



# 호별배치도



< 경상남도 창원시 진해구 경화동 1165-2  
(동칭)더에비뉴 제3층 제304호 >

※본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을수 있음.





(1)



(1)



(1)



(1)