

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 노희창 소유물건(2024타경116474)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: JY241218-101

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.

주영감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

백한승

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	노희창 (2024타경116474)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.26 ~ 2024.12.27	2024.12.30	
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	-	100,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩100,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 용원동 소재 "용원어시장" 남측 인근에 위치하는 '다인로 알팰리스부산신항2차' 13층 1334호로서 창원지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 12월 26일 ~ 2024년 12월 27일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 27일로 함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고 사항

- ① 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가능하여 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- ② 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 의뢰요청에 따라 토지와 건물을 일괄한 감정평가액과 함께 개별 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	다인로얄팰리스 부산 신항2차
소 재 지	경상남도 창원시 진해구 용원동 1347
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상21층
사용승인일자	2020.06.25
주 용 도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
1	13	1334	업무시설 (오피스텔)	31.341	26.194	57.535	4.4347	54.47	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	용원동 1347 다인로얄팰리스 부산신항2차	4층 000호	48.2187	6.8228	135,000,000	2,799,744	2023.12.13	-
							2020.06.25	
#2	용원동 1347 다인로얄팰리스 부산신항2차	16층 0000호	48.2187	6.8228	160,000,000	3,318,215	2023.03.15	-
							2020.06.25	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례#1 을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 지수 중 경상남도 창원시 진해구 아파트 매매지수를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경상남도 창원시 진해구 아파트 매매지수]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2023년	95.9	95.2	94.8	94.5	94.3	94.3	94.2	94.2	94.2	94.4	94.5	94.5
2024년	94.5	94.4	94.2	94.2	94.0	93.9	93.8	93.7	93.7	93.7	93.6	-

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2024.12.27)	2024년 11월	93.6	A
사례 거래시점 (2023.12.13)	2023년 11월	94.5	B
시점수정치		0.99048	A/B

※ 거래시점 : 2023.12.13, 2023년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.27, 2024년11월 지수를 적용 함

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일건물로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례와 동일건물로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.15	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타 요인은 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.150	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 대상 부동산의 비준단가

일련번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	비준단가 (원/m ²)
1	2,799,744	1.000	0.99048	1.15	3,189,054	3,190,000

나. 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/m ²)	전용면적 (m ²)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	3,190,000	31.341	99,977,790	100,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
#3	용원동 1347 다인로알팰리스 부산신항2차	4층 000호	48	법원경매	171,000,000	2024.11.20	-
					3,562,500	2020.06.25	
#4	용원동 1347-1 다인로알팰리스 부산신항1차	6층 000호	47.8	법원경매	164,000,000	2024.10.04	-
					3,430,962	2020.03.12	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
오피스텔	본건과 유사한 오피스텔의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,700,000 원/m ² ~ 3,500,000 원/m ² 수준.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	3,190,000	31.341	99,977,790	100,000,000

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 오피스텔로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 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		
			대	5,868.5							
			(내)								
			철근콘크리트구조	31.341	31.341	100,000,000	비준가격 (공용면적 포함 57.535㎡)				
			13층 1334호								
			①소유권 / 대지권	4.4347 5,868.5 x --- 5868.5	4.4347						
					토지·건물	배분내역					
					토 지 :	30,000,000					
					건 물 :	70,000,000					
합 계							₩100,000,000.-				
			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 용원동 소재 "용원어시장" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조. 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층건 내 13층 1334호로서,

- 외벽 : 대리석 및 복합판넬붙임 등 마감,
- 창호 : 하이샤시창호 등.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

제반 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

서측 및 남측으로 왕복5~6차선 아스콘 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

-

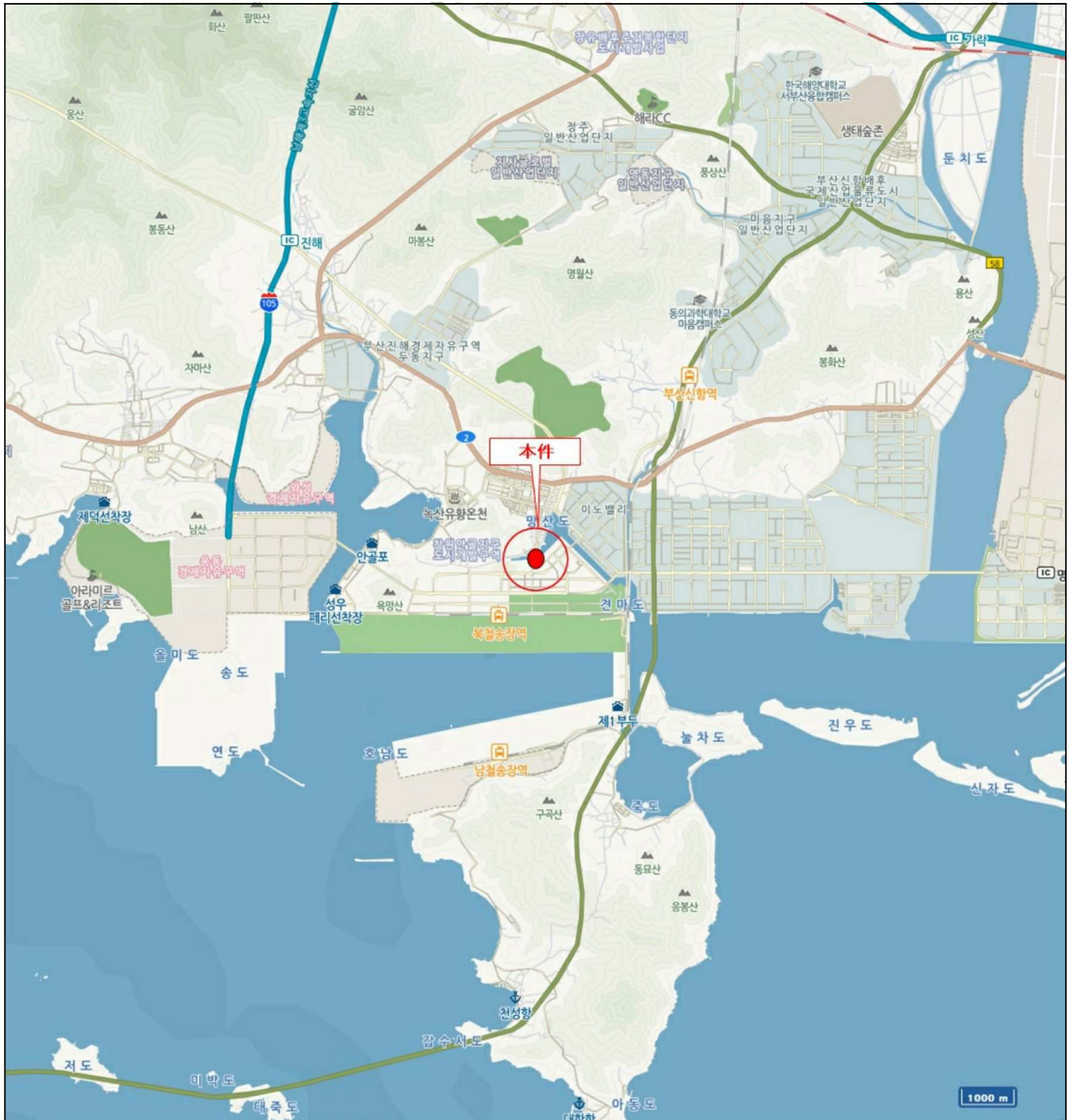
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 없음.

광역위치도



소재지	경상남도 창원시 진해구 용원동 1347 다인로알팰리스부산신항2차 13층 1334호
-----	---



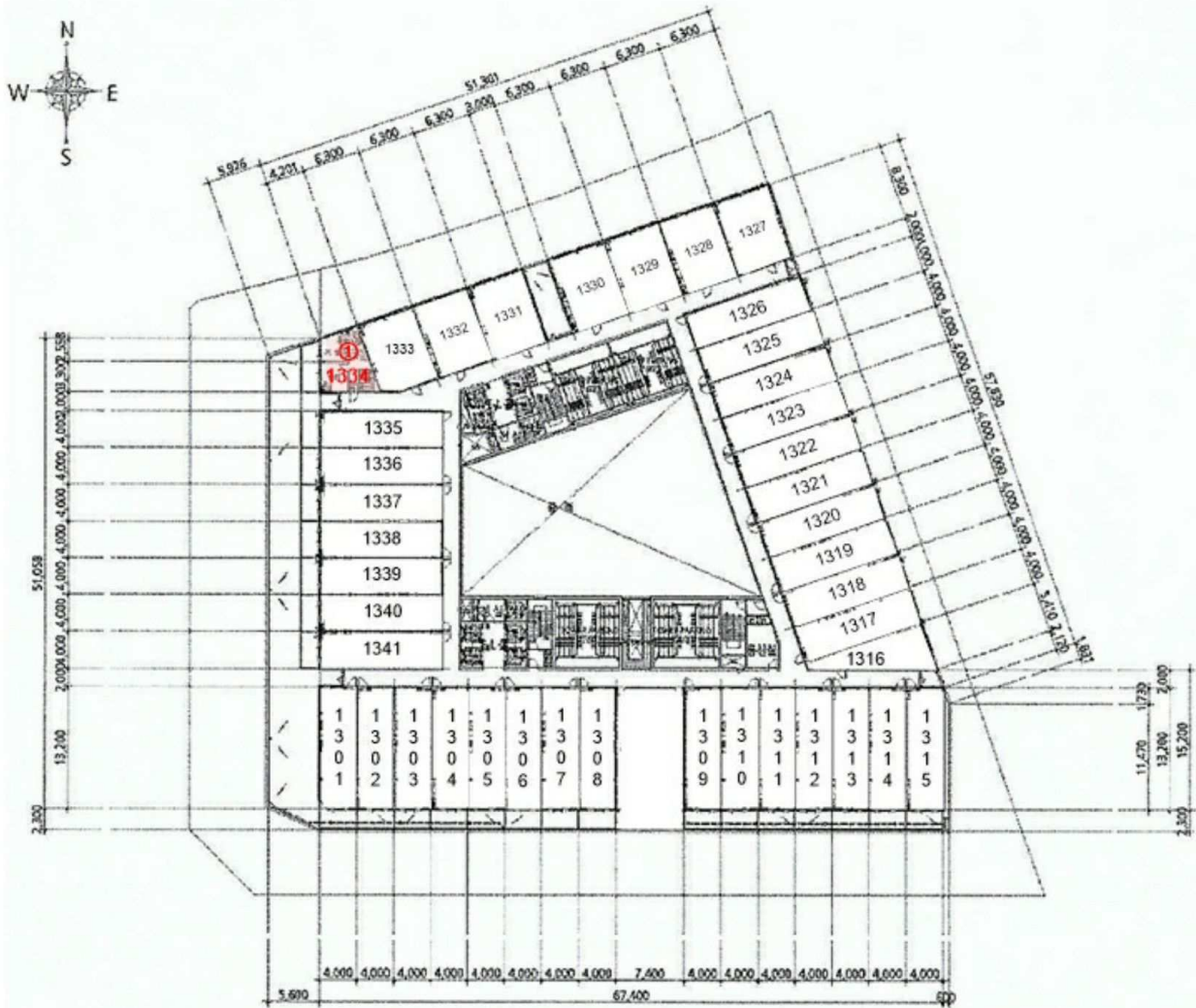
위치도



소재지	경상남도 창원시 진해구 용원동 1347 다인로알팰리스부산신항2차 13층 1334호
-----	---



호 별 배 치 도



[' 다인로얄팰리스부산신항2차 ' 제13층 제1334호]





