

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 노희창 소유물건(2024타경115471)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관  
서동제(경매1계)

감정평가서번호: SG2024-02-081

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.

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사

# (구분건물)감정평가표

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


감정평가사  
김기중



(인)

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사 지사장 김기중

(서명또는인)

감정평가액	일억칠천일백만원정 (₩171,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제	감정평가 목적	경매			
제출처	창원지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	노희창 (2024타경115471)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.20	2024.11.19 ~ 2024.11.20	2024.11.20		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	171,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩171,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 1 -

### I. 대상물건 개요

#### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 용원동에 소재하는 '다인로알팰리스부산신항2차 제4층 제432호'에 대한 창원지방법원의 경매 목적의 감정평가건입니다.

#### 2. 대상물건의 구조, 면적 및 용도 등

소재지	경상남도 창원시 진해구 용원동 1347 (도로명주소 : 경상남도 창원시 진해구 신항2로 114)		
건물명 층-호	다인로알팰리스부산신항2차 제4층 제432호	구조	철근콘크리트구조
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	47.9999	39.6267	6.7919
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일자	2020.06.25

#### 3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2024년 11월 20일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2 -

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2024년 11월 19일, 2024년 11월 20일에 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였습니다.

### 5. 기타 참고사항

- 본건은 현장조사시 이해관계자의 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리 상태 등에 대한 재확인이 요망됩니다.
- 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격을 배분하여 '구분건물 감정평가명세표' 상에 별도 기재하오니, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 3 -

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’ 를 기준하여 감정평가하였습니다.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 4 -

### Ⅲ. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

##### 가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례 비교법을 적용하여야 한다.”고 규정하고 있습니다.

##### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 거래사례비교법에 의한 가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 2. 감정평가액 산출과정

[주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)]

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 집합건물 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (창원시)	건물명 및 층·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
A	진해구 용원동 1***	다인로알팰리스부산신항2차 제*층 제8**호	48.2187	2023.06.24	180,000,000	@3,732,991
B	진해구 용원동 1***	다인로알팰리스부산신항2차 제1*층 제1***호	48.2187	2023.03.15	160,000,000	@3,318,214

※ 위 거래사례 중 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높은 “기호(A)” 사례를 선정합니다.

#### 나. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표한 “오피스텔 지방권 매매가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(2) 시점수정치의 산정

[지역 : 오피스텔 지방권]

구 분	오피스텔 지방권 매매가격지수	비고
2023.06.24. ~ 2024.11.20	거래시점 : 2023.06.24, 2023년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.20, 2024년10월 지수를 적용 함  2023.06.24 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 102.22 2024.11.20 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 97.65 시점수정치 : $97.65/102.22 \approx 0.95529$	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 가치형성요인 비교

[주거용]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총 세뭇 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용, 향별효용	1.00	1.00	대등함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>상 승 식</b>

마. 감정평가액

기호	거래가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산출가액(원)	감정평가액
					대 상	사 례		
1	180,000,000	1.000	0.95529	1.000	47.9999	48.2187	171,171,940	171,000,000

※ 감정평가액은 십만원단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### IV. 참고가격 자료

#### 1. 평가선례

[출처:감평평가정보센터]

기호	소재지 (창원시)	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
a	진해구 용원동 1***~*	다인로알팰리스부산신항1차 제1*층 제1***층	47.9701	2024.10.04	173,000,000	법원 경매
b	진해구 용원동 1***	다인로알팰리스부산신항2차 제1*층 제1***층	48.2187	2024.09.10	168,000,000	시가 참고

#### 2. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 규모의 부동산의 적정시세는 170,000,000원 내외입니다.

### V. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정

기호	건물명 층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	다인로알팰리스부산신항2차 제4층 제432호	47.9999	171,000,000

#### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가선례 등)에 의해 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정 하였습니다.



# 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, 부근은 신항배후지역으로 주거용 고층아파트단지, 업무시설 및 각종 상가, 상업나지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량통행 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상21층 건물내 제4층 제432호로서, 2020년 06월 25일자로 사용승인 되었으며, 현상은 양호함.

외 벽 : 화강석 마감, 복합판넬 마감 등.

창 호 : 하이샤시 이중창 등.

## (4) 이용상태

업무시설로 공실상태임.

## (5) 설비내역

공동설비(승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비 등) 및 개별설비(위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등) 등이 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 토지는 사다리형으로 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약 30미터 및 남측으로 폭 약 25미터의 도로에 각각 접함.

### (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>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

# 광역위치도



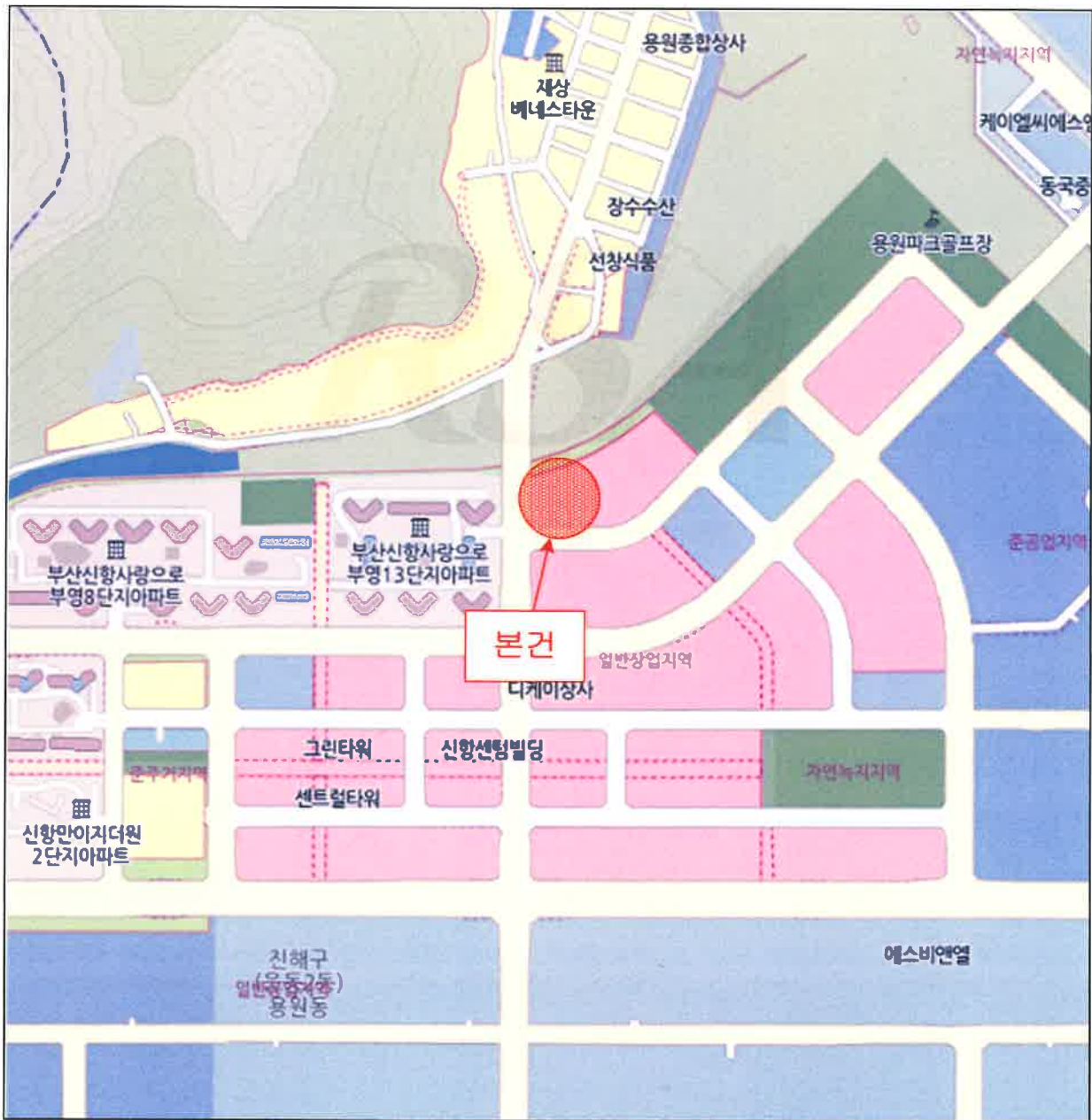
소재지	경상남도 창원시 진해구 용원동 1347 다인로알팰리스부산신항2차 제4층 제432호
-----	--



# 상 세 위 치 도



소재지	경상남도 창원시 진해구 용원동 1347 다인로알팰리스부산신항2차 제4층 제432호
-----	--



# 호 별 배 치 도

S = No Scale



[ 경상남도 창원시 진해구 용원동 1347  
다인로얄팰리스부산신항2차 제4층 제432호 ]



[ 4층 ]

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 출입구

# 사 진 용 지



본건