

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 제이에스에이 소유물건
(2025타경20518)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

감정평가서번호: Y250416-01-01

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.

감정평가사사무소 영



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이 상 훈

이 상 훈



감정평가액	이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복	감정평가 목적	법원경매
제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	주식회사 제이에스에이 (2025타경20518)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.22 ~ 2025.04.23 2025.04.24

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	280,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩280,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 오동동에 소재하는 상지슬리움 제3층 제303호에 대하여 '창원지방법원 마산지원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 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 말합니다.

4. 감정평가 실시조사기간 및 기준시점

가. 실시조사기간

본건 실시조사기간은 2025년 04월 22일부터 2025년 04월 23일까지입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 23일로 합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

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

6. 감정평가방법의 적용

① 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 있습니다.

② 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니합니다. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니합니다. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

③ 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 하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

· 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.

· 현장 조사 시 해당 본건의 관리비가 상당히 연체되어 있는 것으로 조사되는 바 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.

· 집합건물은 토지와 건물이 통상 일체로 거래되는바, 토지(대지권)를 포함해 건물을 일괄 평가하되, 한국부동산원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의한 배분 내역 등을 참조하여 토지·건물 배분비율을 구분건물 감정명세표에 별도 부기하였으니 참고 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 대상물건의 개요

소재지			경상남도 창원시 마산합포구 오동동 316-1, 316-2, 316-6 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 해안대로 389				
건물명			상지솔리움				
건물의 구조			철근콘크리트조 스라브지붕		사용승인일 (건축년도)	2003. 10. 16	
구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
일련 번호	층	호수					
가	제3층	제303호	272.72	76.292	349.012	39.88	제2종 근린생활 시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 비준가액

가. 사례의 선정

1) 사례선정의 기준

대상물건과 가치형성요인이 가장 유사한 사례로서, 최근 인근지역의 동일·유사 물건의 적정 시세를 반영하고 있는 사례를 선정하였습니다.

2) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등]

기호	소재지 (경상남도 창원시)	지번	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
a (적용)	마산합포구 신포동2가	54	삼익맨션 제가동	제*층 /제***호	76.53	87,000,000	1,136,809	2022.05.23
								1979.08.23
b	마산합포구 오동동	316-1 외	상지솔리움	제*층 /제***호 제***호	204.48	200,000,000	978,091	2019.12.30
								2003.10.16

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요 없습니다.

(사정보정치 : 1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 상업용 부동산 자본수익률

[자료출처 : 국토교통부 통계정보시스템 R-one]

지 역	유 형	2022.1분기	2022.2분기	2022.3분기	2022.4분기
경상남도	집합 상가	0.46	0.5	0.39	-0.12
		2023.1분기	2023.2분기	2023.3분기	2023.4분기
		-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
		2024.1분기	2024.2분기	2024.3분기	2024.4분기
		-0.28	-0.22	-0.34	-0.48
		2025.1분기	2025.2분기	2025.3분기	2025.4분기
		-0.49	미고시	미고시	미고시

2) 시점수정치 산정

[시점수정치 : 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 물건	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
가	a	2022.05.23.~2025.04.23.	$(1+0.005*39/91)*(1+0.0039)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*23/90)$	≒ 0.97651

※ 2025년 2/4분기 이후의 자본수익률은 미고시 상태인바, (2025년 1/4분기)의 자본수익률을 기준으로 연장 적용합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치

대상 물건	사례 기호	가치형성요인 비교				
		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
가	a	1.05	1.10	0.80	1.00	0.924
비교내역		본건은 사례와 비교시 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등) 및 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등)에서 우세하나 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 산정단가의 결정

대상 물건	사례 기호	비교사례단가 (원/전유면적㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가	a	1,136,809	1.000	0.97651	0.924	1,025,737

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 물건	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/전유면적㎡)	산출금액 (원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비 고
가	제3층 /제303호	272.72	1,025,737	279,738,995	280,000,000	-
감정평가액(합계)					280,000,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비준가액의 적정성 검토

가. 인근 평가사례

[자료출처 : 감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 창원시)	지번	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)		기준시점
							전유면적당 단가 (원/㎡)		
1	마산합포구 오동동	316-1 외	상지 솔리움	제*층 /제***호	102.24	담보	100,000,000		2023.10.25
							978,091		
2	마산합포구 오동동	316-1 외	상지 솔리움	제*층 /제***호	556.465	담보	706,000,000		2023.03.22
							1,268,723		
3	마산합포구 오동동	316-1 외	상지 솔리움	제*층 /제***호	102.24	담보	110,000,000		2020.01.03
							1,075,900		

나. 인근 유사부동산 가격수준

유사부동산의 시세수준	@900,000원/㎡ ~ @1,100,000원/㎡ 내외
-------------	--------------------------------



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 결정

대상 물건	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/전유면적㎡)	산출금액 (원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비 고
가	제3층 /제303호	272.72	1,025,737	279,738,995	280,000,000	-
감정평가액(합계)					280,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

상기 가액산출근거, 인근 평가사례, 가격수준 등에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 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		
	경상남도 창원시 마산합포구 오동동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 해안대로 389	316-1, 316-2, 316-6 상지 솔리움	업무시설, 제2종 근린생활 시설, 판매시설, 숙박시설, 위락시설	철근콘크리트조 스라브지붕 13층 지하1층 1층 2층, 3층 4층 5층 6층 7층, 8층 9층 ~ 13층				
1	"	316-1	대			225.9		
2	"	316-2	대			271.1		
3	"	316-6	대			497		
가	"		제2종 근린생활 시설	(내) 철근콘크리트조 3층 303호 소유권 1.2.3. × ----- 대지권		272.72 39.88 994x----- 994	272.72 39.88	280,000,000 비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 349.012㎡)
	합 계			이 하		여	백	배분내역 토 지 : 84,000,000 건 물 : 196,000,000 ₩280,000,000.-

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 마산합포구 오동동에 소재, 주변은 상가 및 숙박시설 등이 혼재하는 노선 상가지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 13층건 중 제3층 제303호로서

(사용승인일 : 2003.10.16)

외 벽 : 화강석, 몰탈위 페인팅 마감 등,

내 벽 : 몰탈위 페인팅, 인테리어 및 타일마감 등,

창 호 : 샷시창호 입니다.

(4) 이용상태

근린생활시설(현: 영업중단 상태)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

제반 급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소화전설비, 타워파킹설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 3필 일단의 정방형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중입니다.



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

본건 남동측으로 광로3류, 북서측으로 소로2류와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

오동동 316-1, 316-2 : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

오동동 316-6 : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40m~50m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 :

• 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.

• 현장 조사 시 해당 본건의 관리비가 상당히 연체되어 있는 것으로 조사되는 바 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.



위 치 도



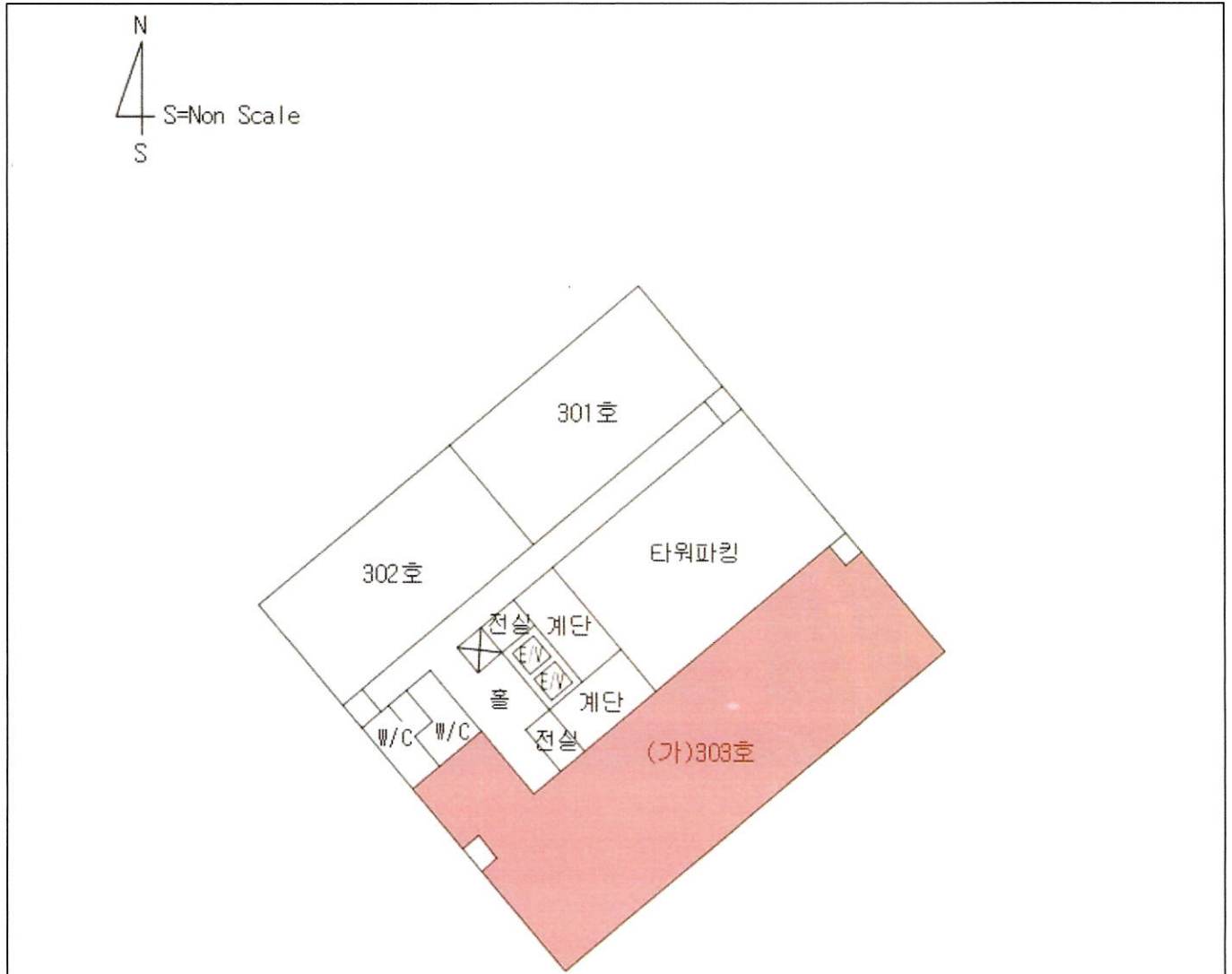
소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 오동동 316-1외 상지슬리움 3층 303호
-------	-----------------------------------------



본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.



호 별 배 치 도



< 본 건 : 상지솔리움 제3층 제303호 >

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 배치도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

사 진 용 지



본건 전경



본건 공동 출입문

사 진 용 지



본건 후면 공동 출입구 및 주차장입구



본 건

사 진 용 지



본건 및 주변환경



본건 및 주변환경