

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김태완 소유물건(2025타경391)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호: ec25-01-1022

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.

에코감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
박재욱

감정평가액	삼억이천구백만원정 (₩329,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김태완 (2025타경391)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.13	2025.05.07 ~ 2025.05.13	2025.05.13		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하여	-	329,000,000  백
	합계					₩329,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 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	(1동의 건물의 경상남도 창원시 진해구 남문동	표시) 1242-8 진해 남문코아 1동	제1종 제2종 근린 생활시설 및 교육 연구시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 (평지붕) 5층  지하1층					
	[도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 남영로55번길 3					636.18			
				1층		469.88			
				2층		473.48			
				3층		473.48			
				4층		473.48			
				5층		473.48			
		(대지권의 1.경상남도 창원시 진해구 남문동	목적인 1242-8	토지의 대	표시)		803.3		
		(전유부분의 건물의	표시)		(내) 철근콘크리트구조 4층 403호 1.소유권/대지권	135.72 57.4345 803.3x----- 803.3	135.72  57.4345	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함임, 214.4932㎡)
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 180,950,000 148,050,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩329,000,000.-</b>		

이 하 여 백

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본 건은 경상남도 창원시 진해구 남문동 소재 "웅천초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 감정평가조건은 없음. “시장가치”는 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 의미함.

### 3. 감정평가 기준 및 방법

#### 가) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

#### 나) 감정평가 방법

감정평가의 방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제11조 등에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

## 다) 감정평가 방법의 결정

본건 구분건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 대상건물의 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용비, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 현상, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 평가하였으며, 동 규칙 제12조 등에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 전례 등 참고가격 자료를 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 목록표시 근거 및 기준시점

본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 13일을 기준으로 하였음.

## 5. 그 밖의 사항

가) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지는 점 등의 사유로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 별첨 “구분건물감정평가명세표” 에 참고로 기재하였으니 귀 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 본건은 현장조사시 호별 표기가 되어 있지 않은 바 호별 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도를 기준하였으니 귀 경매 진행시 현황 점유 부분과 공부상 일치 여부를 재확인하시기 바람.

다) 본건은 현황 기준 연접한 402호 일부와 벽체 구분없이 일괄하여 사용중인 바 귀 경매 진행시 참고하시기 바람.

## II. 대상 구분건물의 감정평가액 산출근거

### 1. 대상 물건 개요

소재지	지 번 기준	경상남도 창원시 진해구 남문동 1242-8		
	도로명 기준	경상남도 창원시 진해구 남영로 55번길 3		
건 물 명		진해남문코아		
동, 층, 호수		1동 4층 403호		
본건 용도		근린생활시설	사용승인일	2018.12.11
본건 면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비 고
	135.72	78.7732 (집합건축물대장 “주” 구분 기준)	57.4345	-

[자료출처: 귀 제시목록, 집합건축물대장, 집합건물등기사항전부증명서]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 비준가격

### 가) 비교사례 선정

#### 1) 비교사례 선정기준

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 내의 비교사례 중 대상건물과 공법상 제한·입지조건·주위환경·층별·위치별 효용비 등과 건물의 구조·용재·시공의 정도 및 현상·부대설비 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 비교사례를 선정함.

#### 2) 감정평가 전례

일련번호	소재지	전례용도	동/층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액(단위: 원)	기준시점
							사용승인일
가	창원시진해구남문동 0000-0	근린생활시설	4층/40*호	96.57	법원경매	235,000,000	2023.12.**
							2018.12.**
나	창원시진해구남문동 0000-0	근린생활시설	4층/40*호	152.51	법원경매	371,000,000	2023.12.**
							2018.12.**

[출처: 한국감정평가사협회]

#### 3) 거래사례

사례번호	소재지	사례용도	동/층/호수	전유면적(사정)(㎡)	대지권(사정)(㎡)	거래금액(사정)(단위: 원)	거래시점
							사용승인일
A	창원시진해구남문동 0000-0	근린생활시설	5층/50*호	98.37	38.88	250,000,000	2023.01.**
							2019.04.**
B	창원시진해구남문동 0000-0	근린생활시설	3층/30*호	67.8	33.6565	160,000,000	2022.08.**
							2017.10.**

[출처: 등기사항전부증명서 등]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 인근지역에 위치한 부동산 탐문조사

가격수준	4층 유사 규모, 층, 호 구분건물 기준 300,000,000원 ~ 340,000,000원 내외 수준임.
------	---

## 5) 비교사례의 선정

인근지역 또는 유사지역 내에 소재하는 비교사례로서 감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용비, 물적유사성 등에서 비교성이 높다고 판단되는 거래사례(A)를 비교사례로 선정함.

### 나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

### 다) 시점수정

#### 1) 시점수정치 기준

한국부동산원이 발표하는 비주거용 집합상가의 “자본수익률” 중 본건과 지리적·물적 특성의 비교 가능성이 높다고 판단되는 “경상남도 집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정함.  
(기준월: 2021년 06월 = 100)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시점수정치 산정

[경상남도 집합상가 자본수익률]

기 간	자본수익률(단위: %)	비 고
2023.01.** ~ 2025.05.13	2023년 01분기 : -0.33 2023년 02분기 : -0.18 2023년 03분기 : -0.18 2023년 04분기 : -0.23 2024년 01분기 : -0.28 2024년 02분기 : -0.22 2024년 03분기 : -0.34 2024년 04분기 : -0.48 2025년 01분기 : -0.49 2025년 02분기 : -0.49 (2025년 01분기 자료)  $(1-0.0033*71/90)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*$ $(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0$ $034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*43$ $/90) \approx 0.97142$	2025년 3분기 이후 자본수익률이 미고시 되어 2025년 2분기의 자본수익률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 가치형성요인

### 1) 비교 기준

구분	
조건	세항목
외부요인	가로조건(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등)
	접근조건(상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 면의성 등)
	환경조건(고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등)
	획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지 등)
	행정조건(용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 등)
	기타조건(장래의 동향, 기타)
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등
	건물 전체의 공실률, 경과연수에 따른 노후도 등
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	단지내 면적구성 및 통로구조 등
개별적 요인	층별, 위치별 효용 및 주출입구, 에스컬레이터 등과의 거리 등
	서비스면적의 유무 및 면적의 대소 등
	내부 구조 및 주차장 등의 유무 등
	부지에 대한 지분면적의 대소 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 가치형성요인 비교[본건 기호(1)]

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례A	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.99	경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률, 경과연수에 따른 노후도 등			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	건물의 구조 및 마감상태 등			
	단지내 면적구성 및 통로구조 등			
개별적 요인	층별, 위치별 효용 및 주출입구, 에스컬레이터 등과의 거리 등	1.00	0.99	층별 효용 등에서 우세하나 위치별 효용 등에서 더욱 열세함.
	서비스면적의 유무 및 면적의 대소 등			
	내부 구조 및 주차장 등의 유무 등			
	부지에 대한 지분면적의 대소 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	0.980	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 거래사례비교법에 의한 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (사정면적)	산출가격	적용가격
250,000,000	1.000	0.97142	0.980	135.72 /98.37	328,363,068	329,000,000

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조 등에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 인근의 감정평가 전례, 거래사례, 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등의 참고자료를 종합적으로 참작하였을 때 시산가격의 적정성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 본건 기호(1) 감정평가액 결정 : 329,000,000 원

# 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 남문동 소재 "웅천초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서(진해남문코아 1동 4층 403호), 주변은 근린생활시설, 아파트, 소규모 공장 등이 위치하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량 출입이 용이하며, 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕(평지붕) 지하1층 ~ 5층 건물 내 4층 403호 건물로서, (사용승인일: 2018.12.11)

- 외벽: 치장석재 붙임 등.
- 내벽: 벽지붙임, 인테리어 마감 등.
- 바닥: 데코타일붙임, 매트붙임 등.
- 창호: 새시창호 등 마감임.

## (4) 이용상태

근린생활시설(탁구장)로 이용중임.

## (5) 설비내역

제반 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방 관련설비 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

대지권의 목적이 되는 토지는 가장형 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 30m 내외 포장도로, 동측으로 폭 약 20m 내외 포장도로, 북측으로 폭 약 12m 내외 포장도로, 서측으로 폭 약 6m 내외의 보행자도로가 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2025-04-21)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 경제자유구역용도지구기타<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타: 본건은 연접한 402호 일부와 벽체 구분없이 일괄하여 근린생활시설(탁구장)로 사용중임.

# 광역 위치도



소재지	경상남도 창원시 진해구 남문동 1242-8 진해남문코아 1동 4층 403호
-----	---



# 위치도



소재지	경상남도 창원시 진해구 남문동 1242-8 진해남문코아 1동 4층 403호
-----	---



# 건물개황도











