

# 감정평가서

건명	조석제 소유물건(2025타경11738)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍현정
감정서번호	B-2507-05-0801

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.

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김형철

김

민

수



(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민 해 수



감정평가액	이역사천사백만원정 (₩244,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	조석제 (2025타경11738)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.09	2025.07.09	2025.07.11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	공동주택 (아파트)	1	공동주택 (아파트)	1	-	244,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩244,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		민	해	수	(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경상남도 창원시 성산구 남양동에 소재하는 상남롯데아파트 1동 12층 1202호 구분건물에 대한 강제경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점, 실지조사 실시기간

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### 2) 기준시점 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 07월 09일자를 기준시점으로 하였음.

#### 3) 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 07월 09일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가의 방법의 적용 및 감정평가가액의 산출의견

1) 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

(1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"

(2) 1 동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"

(3) 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2) 본건 집합건물(아파트)는 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조, 제 16 조에 의거하여 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절 한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

4) 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하고 인근 유사 부동산의 가격수준 및 평가사례등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가능 하여 탐문조사, 관련공부, 외부관찰, 건축물현황도의 건물내부 이용상황 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
  
- 2) 구분소유건물은 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 의뢰요청에 따라 토지와 건물을 일괄한 감정평가액과 함께 개별가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## 6. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

### - 대상 부동산의 현황

소재지	경상남도 창원시 성산구 남양동 4 [경상남도 창원시 성산구 대암로 56]		건물명	롯데아파트 1동		
구조	철근콘크리트조 슬래브 지붕		규모	지하 1층, 지상 15층		
용도	공동주택		사용승인일	1990.09.27		
일련번호	동/층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	비고
1	1동/12층/ 1202호	34.139 19,714.9 X ----- 19,714.9	71.625	17.4350	89.06	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

번호	소재지 (창원시 성산구)	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
						단가	사용승인일
1	남양동 4	롯데아파트	1동/1***호	71.625	34.139	242,500,000	2025.03.07
						3,385,689	1990.09.27
2	남양동 4	롯데아파트	1동/1***호	71.625	34.139	250,000,000	2025.05.28
						3,490,401	1990.09.27

※거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 2) 거래사례의 선정

평가대상부동산이 소재하는 인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

### 2. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

1) 아파트 매매가격지수 : 경상남도 창원시 성산구

[출처 : 한국부동산원, 부동산통계정보 R-ONE(2021.06=100)]

구분	01월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	102.9	102.2	102.1	102.0	101.7	101.5	101.7	101.9	102.3	102.6	102.8	102.8
2024년	102.5	102.2	101.8	101.4	101.3	101.2	101.3	101.1	1010.1	101.1	101.0	100.8
2025년	100.6	100.4	100.0	99.7	99.4	-	-	-	-	-	-	-

구분	적용시점	매매가격지수	비고
기준시점 (2025.07.09)	2025월 5월	99.3	A
사례2 거래시점 (2025.05.28)	2025년 4월	99.7	B
시점수정치		0.99599	A/B

\* 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (\* 소수점 6째 자리에서 사사오입)

\* 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

## 2) 시점수정치의 결정

인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

## 4. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건이 소재하는 인근지역 내 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목(주거용)	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.98	약간 열세함.
누계		0.980		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타 참고자료

- 인근 유사부동산의 가격수준

구분	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
아파트	본건과 유사한 아파트의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 3,300,000 원/㎡내외 수준임.	-

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

1) 대상 부동산의 비준단가

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인					산정단가 (원/㎡)	비준단가 (원/㎡)
					단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계		
가	3,490,401	1.00	0.99699	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	3,410,297	3,410,000

\* 거래금액 ÷ 전유면적 = 거래단가 (250,000,000 원 / 71.625 ≒ 3,490,401 원/㎡)

2) 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
가	3,410,000	71.625	244,241,250	244,000,000

## IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	1동/12층/ 1202호	71.625	244,000,000	-

## 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  가	경상남도 창원시 성산구 남양동	4	상남롯데 아파트 1동	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 경상남도 창원시 성산구 56			지하1층	807.85			
				1층	930.65			
				2층 ~ 15층	819.25			
	경상남도 창원시 성산구 남양동	4	대	제2종 일반주거지역	19,714.9			
	"	"	위지상	공동주택 (아파트)	(내) 철근콘크리트조 12층 1202호	71.625	71.625	244,000,000
			소유권대지권	19,714.9				
				34.139				
				----- 19,714.9		34.139		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 73,200,000 170,800,000	
	합 계			이 하	여	백	₩244,000,000.-	

# 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 성산구 대방동 소재 "대방초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주변은 아파트 단지, 근린생활시설, 학교등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상15층 건물 중 12층 1202호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인트 마감  
내벽 : 벽지, 일부 타일 마감 등  
창호 : 새시창 구조임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 부정형의 평지로서, 아파트 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

본건 대지권의 목적인 토지는 북서측으로 소로2류(폭 약8m~10m) 및 남동측으로 종로 1류(폭 약 20m~25m)와 접함.  
남서측으로 대로2류(폭 약 30m~35m)가 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(상남지구)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(불곡사일주문)<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(롬비니유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

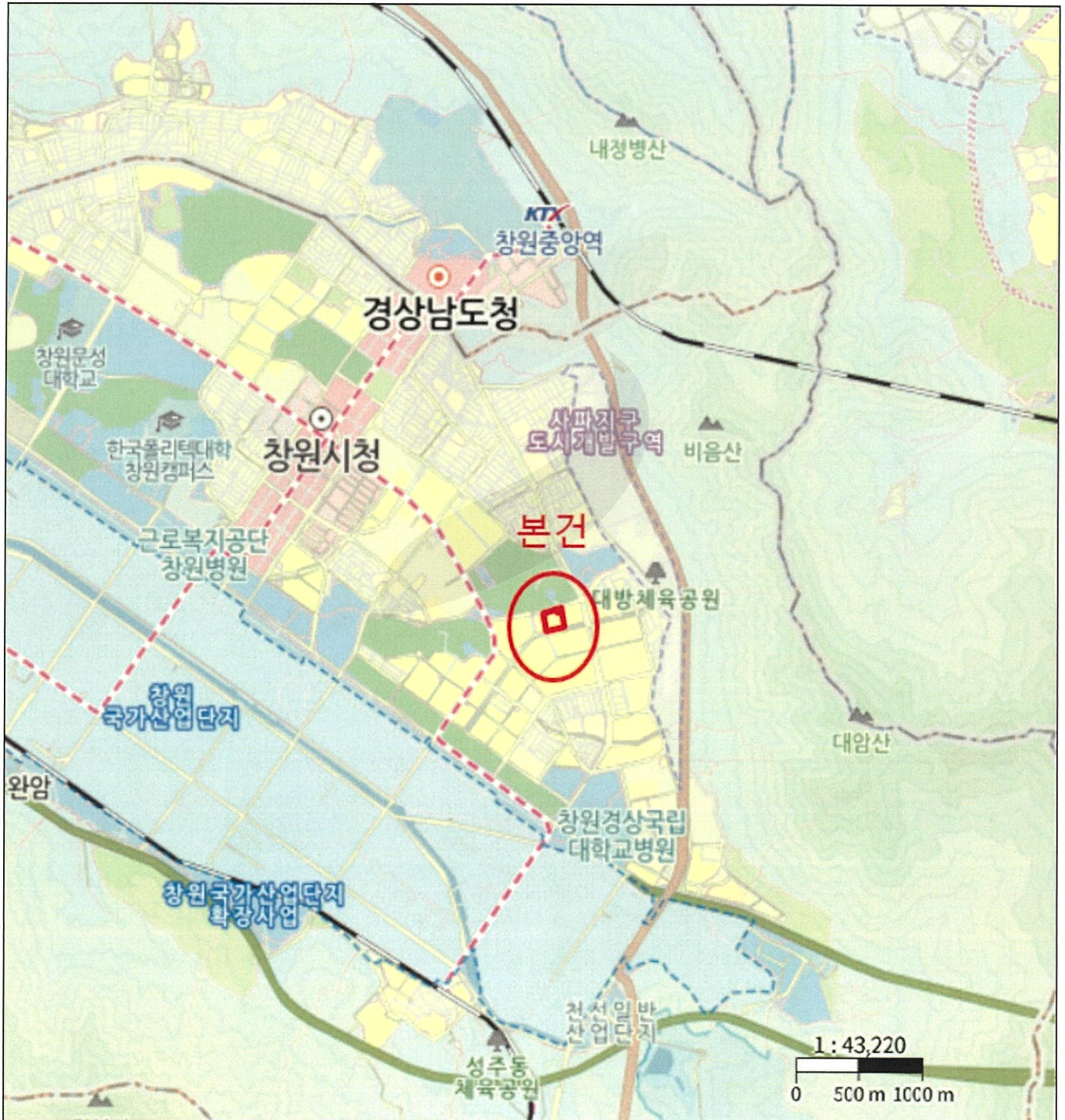
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상  
기 타 : 없음.

# 광역위치도



소재지 경상남도 창원시 성산구 남양동 4 상남롯데아파트 1동 12층 1202호



# 상세위치도



소재지	경상남도 창원시 성산구 남양동 4 상남롯데아파트 1동 12층 1202호
-----	---

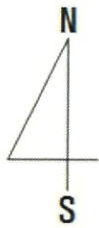


# 내 부 구조 도

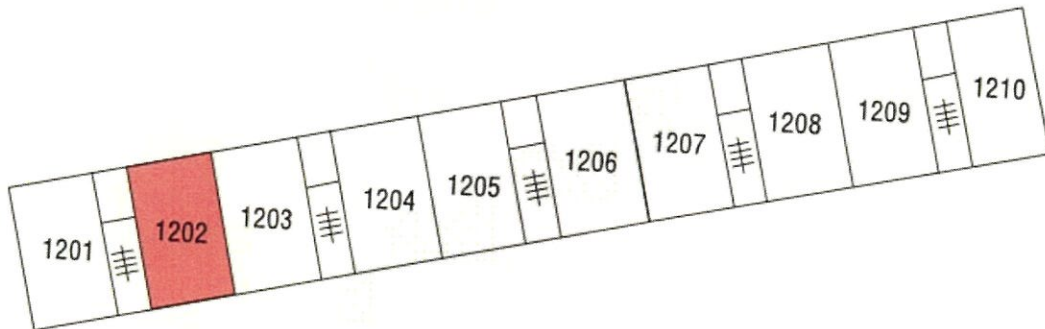


소재지

경상남도 창원시 성산구 남양동 4 상남롯데아파트 1동 12층 1202호



S = None scale



경상남도 창원시 성산구 남양동 4  
상남롯데아파트 1동 12층 1202호

# 사 진 용 지



본건의 전경

# 사 진 용 지



본건의 출입문