

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 케이피텍 주식회사 소유물건(2025타경11602)

의뢰인 : 창원지방법원 사법보좌관 권민호

감정서번호 : m11-257061101



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 경남지사

TEL. 055-695-1369

FAX. 055-605-1369



# (부동산) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경남지사  
지사장 남기춘



감정평가사  
남기춘

남

기춘



감정평가액	<b>일억육백만원정 (₩106,000,000.-)</b>					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목적	경매			
제출처	창원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	케이피텍 주식회사 (2025타경11602)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅲ-3 기타참고사항 참조	2025. 06. 18	2025. 06. 11 ~ 2025. 06. 18	2025. 06. 23		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	106,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩106,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

한숙렬

한

숙

렬



## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '동읍보건소' 서측 인근에 위치하는 '동읍다숲아파트' 102동 6층 604호에 대한 창원지방법원의 경매(2025타경 11602) 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 18일임.

### 4. 감정평가조건

-

### 5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 11일 ~ 2025년 6월 18일에 실시하였음.



## Ⅱ. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 **원가법**, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 **거래사례비교법**, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 **공시지가기준법**, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 **수익환원법** 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



### Ⅲ. 기타 참고사항

#### 1. 공부와의 차이 등

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

#### 2. 임대사항의 확인

미상임.

#### 3. 기타 참고사항

(1) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

(2) 본건은 현장조사시 폐문부재로 내부조사가 불가능하여 인근지역 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통하여 감정평가하였음.

(3) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.



## Ⅳ. 감정평가액 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 468 동읍 다숲 아파트 102동 6층 604호				
도로명주소					
	주용도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔) 51호/0가구/34세대			
	주구조	철근콘크리트구조			
	사용승인	2016.09.02			
	건물규모	층수	18층		
		연면적	6,723.6775 m <sup>2</sup>		
	비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	102동/ 6/604	오피스텔	50.85	35.5123	86.3623	20.516	58.88
합계 (1개호)			50.85	35.5123	86.3623	20.516	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



## V. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

본건은 현장조사시 폐문부재로 내부조사가 불가능하여 동일 단지내 유사물건을 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용잠리 ***	102/ 4/401	공동주택 (아파트)	59.88	100.9091	179,000,000 (@2,989,000)	2024.07.16 (2016.09.02)	-
#2	용잠리 ***	102/ 2/201	공동주택 (아파트)	59.88	100.9091	170,000,000 (@2,839,000)	2025.02.14 (2016.09.02)	-
#3	용잠리 ***	102/ 14/1404	업무시설 (오피스텔)	50.85	86.3623	100,000,000 (@1,966,000)	2025.05.17 (2016.09.02)	-
#4	용잠리 ***	102/ 2/202	공동주택 (아파트)	59.88	100.9091	174,000,000 (@2,905,000)	2024.11.08 (2016.09.02)	-
#5	용잠리 ***	102/ 14/1402	공동주택 (아파트)	59.88	100.9091	182,000,000 (@3,039,000)	2025.04.30 (2016.09.02)	-
#6	용잠리 ***	102/ 16/1605	업무시설 (오피스텔)	50.85	86.3623	101,000,000 (@1,986,000)	2023.07.29 (2016.09.02)	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#7	용잠리 ***	102/ 11/1105	업무시설 (오피스텔)	50.85	86.3623	108,000,000 (@2,123,000)	2024.01.10 (2016.09.02)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #7 > : 일련번호 (1)

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#7

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.01.10/ 2025.06.18	
경남 의창구 아파트	-1.484% (0.98516)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	101.1
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.6
		산식		$1 + (99.6 - 101.1) / 101.1$ $\approx 0.98516$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #7]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	102/6 /604	50.85	#7	2,123,000	1.000	0.98516	1.000	2,091,000	106,327,350	106,000,000
합계		50.85	-	-	-	-	-	-	-	106,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅵ. 참고가격 자료

#### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
기호(1)	읍소재지내 주택지대	소로변	2,000,000-2,300,000	근린상업

본건 지역의 거래수준은 약 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	용잠리 *** 102/6/604	업무시설 (오피스텔)	50.85	86.3623	157,000,000	2023.08.16 (2016.09.02)	공매 (국세, 지방세)
					(@3,087,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

#### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	용잠리 *** 102/9/904	업무시설 (오피스텔)	50.85	86.3623	90,000,000	2022.07.22 (2016.09.02)	담보
					(@1,769,000)		
(2)	용잠리 *** 102/9/903	업무시설 (오피스텔)	50.85	86.3623	107,000,000	2025.01.16 (2016.09.02)	담보
					(@2,104,000)		
(3)	용잠리 *** 102/7/704	업무시설 (오피스텔)	50.85	86.3623	107,000,000	2025.05.30 (2016.09.02)	법원경매
					(@2,104,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 경매동향

용도별	경남 창원시 의창구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	13,260,376,560	10,173,196,300	76.7	262	69	26.3
다세대	1,737,300,000	1,042,665,997	60.0	59	14	23.7
아파트	9,950,076,560	8,118,156,292	81.6	111	43	38.7
연립	254,000,000	161,911,111	63.7	7	3	42.9
오피스텔	331,000,000	212,000,000	64.0	3	1	33.3
오피스텔(주거)	540,000,000	326,010,000	60.4	32	4	12.5



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅵ. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

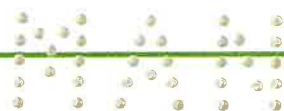
평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
(1)	102동 6층 604호	50.85	20.516	106,000,000
합계		50.85	20.516	106,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

#### 2. 기타 참고사항

---

---



## (구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		동읍 다숲 아파트 제102동 제6층 제604호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리	468 동읍 다숲 아파트 102동	공동주택, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층					
	[도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠로 19			1층 2층 ~ 18층 각	80.9292 390.7499				
(1)	상동	468	대	근린상업지역 자연녹지지역  (내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호  소유권 1.x ----- 대지권	3,948		50.85 20.516 x----- 3,948	50.85 20.516	106,000,000   집합건축물 대장상 공용 부분 포함 86.3623㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,800,000 74,200,000		
<b>합 계</b>							<b>₩106,000,000.-</b>		
				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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

기호(1): 본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '동읍다숲아파트' 102동 6층 604호로서 부근은 근린상업지역 내 도로변으로 한산한 점포, 후면은 주택 및 소규모 아파트단지, 다세대 주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통시 됨.

### (2) 교통상황

기호(1): 아파트 단지내 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통사정 보통시 됨.

### (3) 건물의 구조

기호(1): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층 건물내 6층 604호로서  
외벽: 몰탈위 페인팅  
창호: 샷시창.

### (4) 이용상태

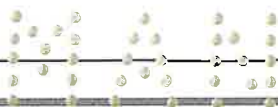
기호(1): 집합건물대장상 업무시설(오피스텔)로 등재되어 있음.

### (5) 설비내역

기호(1): 위생설비, 옥내소화전설비, 승강기설비 등이 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(1): 아파트단지는 부정형의 토지이며 아파트 및 업무시설 부지로 이용 중임.



## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

기호(1): 아파트단지는 남동측으로 소로와 잡함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

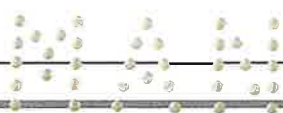
용잠리 468 :근린상업지역, 자연녹지지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2014-04-03)(동읍)(접합),  
가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(1): 임대관계는 미상이며, 현장조사시 폐문부재로 내부조사가 불가능하여 인근지역 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통하여 감정평가하였음.



# 광역위치도



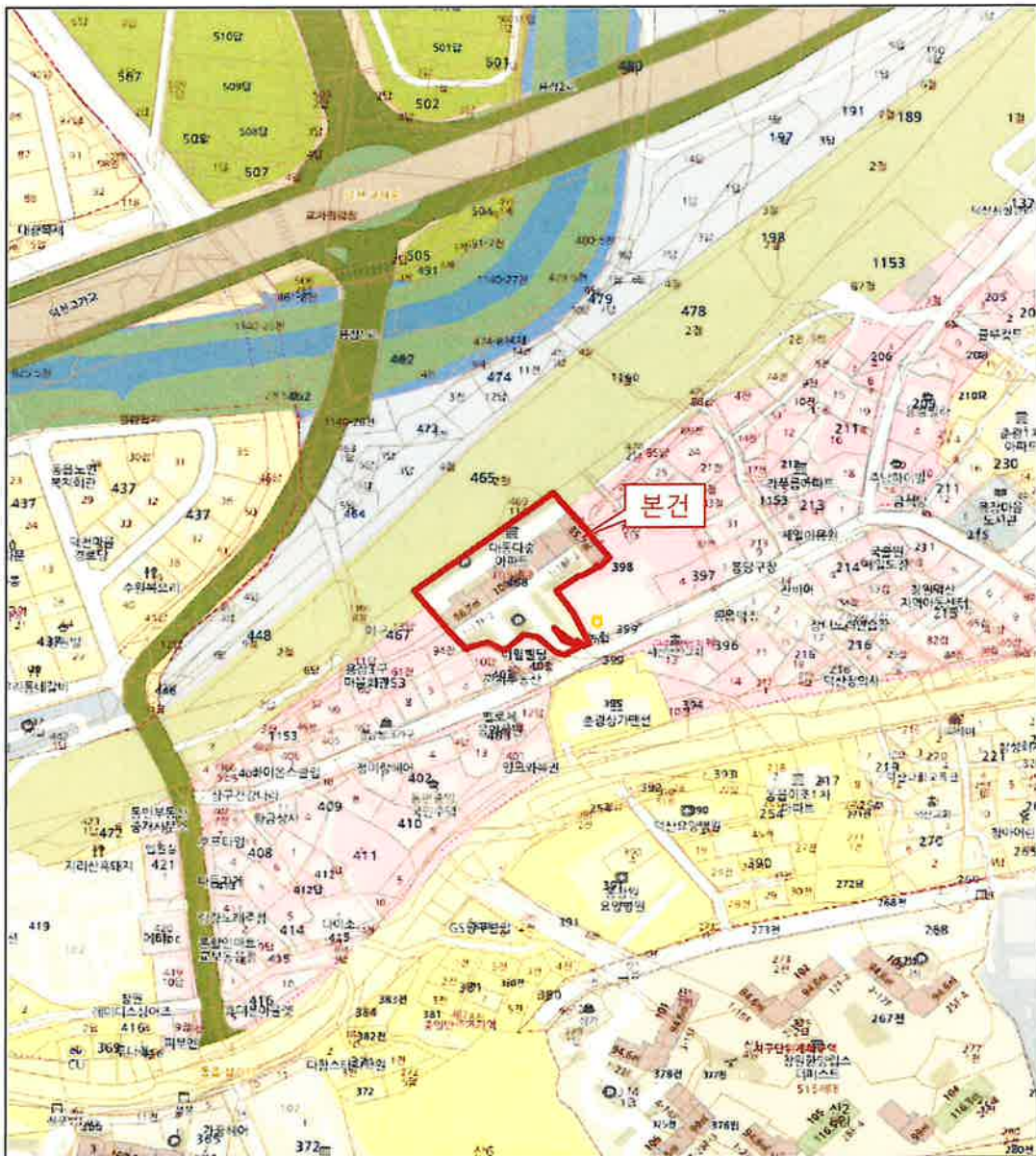
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 468번지 동읍다숲아파트 102동 6층 604호
-----	---



# 상세위치도



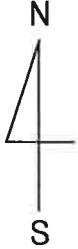
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 468번지 동읍다숲아파트 102동 6층 604호
-----	---



# 호별배치도

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 468번지  
동읍다숲아파트 102동 6층 604호

S=1/no scale



# 사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 468



본건 102동 전경



# 사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 468



102동 3,4,5호 출입구

# 사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 468



604호 출입문



# 회 보 서

우)51391 경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 52 303-비호(팔용동,  
창원스마트혁신지원센터)  
E-Mail : mmn042617@kapaland.co.kr

TEL. 055-605-1369  
FAX. 055-605-1361

문서번호 : m11-257061101호

시행일자 : 2025. 06. 23

수 신 : 창원지방법원 사법보좌관 권민호

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)명문감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,  
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.06.11자 귀 제 2025타경11602호로 의뢰하신『』에 대한 감정평가 결과를  
별첨과 같이 회보합니다.



별 첨 :

1. 감정평가서
2. 청구서

1 부  
1 부 끝.

(주)명문감정평가법인 경남지사



# 수수료 청구서

감정평가서번호 : m11-257061101

창원지방법원 사법보좌관 권민호 귀하

의뢰번호 : 2025타경11602

## 사십사만구천구백원정 (₩449,900.-)

2025-06-11 일자 귀 제 『 2025타경11602 』 호로 의뢰하신 『 케이피텍 주식회사  
소유물건(2025타경11602) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료  
산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 =290,000원
나.여 비	106,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	-	
임대차조사비	-	
기타 실비	3,000	
특별용역비	-	
소 계	119,000	
수수료합계(공급가액)	409,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	40,900	
총 계	449,900	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	449,900	



※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(m11-257061101)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)명문감정평가법인경남지사 사업자등록번호 : 306-85-17954

★계좌번호★

기업은행 : 046-516804-04-019

예금주 【 (주)명문감정평가법인경남지사 】

(주)명문감정평가법인 경남지사

지사장 남기춘

( TEL. : 055-605-1369 FAX. : 055-605-1361 )

