

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 창원지방법원 마산지원  
사법보좌관 이 경 규

건 명 : 주식회사대유토건 소유물건

문 서 번 호 : 2023타경103938

감정 평가서 번호 : 미래새한 2308-62-02001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



**(주)미래새한감정평가법인 경남지사**

TEL : (055)221-9921 FAX : (055)242-8621



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이준규

이준규



(주)미래새한감정평가법인 경남지사  
대표자 김동완



감정평가액	일역팔천오백만원정 (₩185,000,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	경매
채무자	--	제출처	경매2계
소유자 (대상업체명)	주식회사대유토건 (2023타경103938)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	--
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2023. 08. 17	2023. 08. 16 ~ 2023. 08. 17
		작성일	2023. 08. 18

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	185,000,000
			이하	여백		
	합계					₩185,000,000.-

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

심사자  
감정평가사

안진우



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
(1)	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 양덕남9길 10	153-6  드림타워	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층								
					지하1층	126.0538						
					1층	113.44						
					2층	214.955						
					3층	214.955						
					4층	196.313						
					5층	196.313						
					6층	272.268						
					7층	272.268						
					8층	272.268						
					9층	272.268						
					10층	272.268						
					11층	272.268						
					12층	272.268						
					13층	272.268						
					14층	272.268						
15층	272.268											
1	"	153-6	대	일반상업지역	856.3							
					(내)							
					공동주택 (오피스텔)	철근콘크리트구조 제2층 제202호			84.9037	84.9037	185,000,000	비준가액 공용부분포함 (111.803㎡)
									소유권	25.2957		
	1. ----	856.3x----	25.2957									
	대지권	856.3										
					토지·건물		배분내역					
					토 지 :		46,250,000					
					건 물 :		138,750,000					
합 계							₩185,000,000.-					



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 소재 '마산고속버스터미널' 남측 인근에 위치하는 '드림타워' 2층 202호로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### ■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 153-6 (경상남도 창원시 마산회원구 양덕남9길 10)							
건물명 및 층·호수	드림타워 2층 202호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)			
	대	일반상업지역	856.3	3,784.7098	-1/15			
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모			
	철근콘크리트구조		공동주택	2017.02.06	동수	세대/호		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
1	2/202	84.9037	26.8993	111.803	25.2957	공동주택(오피스텔)
합 계		84.9037	26.8993	111.803	25.2957	-

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 (1) 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

### 다. 주위 환경

주위는 아파트, 연립주택 및 근린생활시설 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통시됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 08월 17일자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 08월 16일과 08월 17일에 실지조사를 실시하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

## IV. 그 밖의 사항

- 본건은 내부확인인 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 외부관찰 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	양덕동 1xx-x	6/601	73.0959	2021.10.02	2,216,000	162,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	양덕동 1xx-x	3/301	84.9103	2021.10.26	1,930,000	164,000,000	경매
②	양덕동 1xx-x	15/1502	79.379	2023.02.17	2,440,000	194,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
공동주택	전유면적당: 1,850,000~2,000,000원/㎡ 수준	-

#### ■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계 구분	경남			창원시 마산회원구			양덕동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔 (주거)	62.84	62.93	32	90.26	76.62	2	100.00	100.00	1

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	양덕동 1xx-x	6/601	73.0959	2021.10.02	2,216,000	162,000,000	등기사항 전부증명서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(경남 창원시지역 마산회원구)

2021.9월 아파트 매매가격지수 : 101.7

2023.6월 아파트 매매가격지수 : 97.9

상승률 :  $\frac{101.7}{97.9} = 0.96264$  (약 -0.037% 상승)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
1	0.96264

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

#### ■ 주거용 : 일련번호 1

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 1	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	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	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	층별 효용도 등에서 열세하나, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.020	-

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	2,216,000	1.000	0.96264	1.020	2,175,874	2,180,000

#### 2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	2/202	84.9037	2,180,000	185,090,066	185,000,000
합 계		84.9037	-	-	185,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 소재 '마산고속버스터미널' 남측 인근에 위치하는 '드림타워' 2층 202호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	2/202	84.9037	2,180,000	185,000,000
합 계	-	84.9037	-	185,000,000

끝.

# 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 마산회원구 양덕동 소재 '마산고속버스터미널' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 연립주택 및 근린생활시설 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통시됨.

## 2. 교통상황

차량 접근은 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

## 3. 건물의 구조

- 1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건중 2층 202호로서,  
외벽: 스톤코트 등 마감  
내벽: 몰탈위페인트, 타일 및 벽지 등 마감  
창호: 샷시창호.

## 4. 이용상태

- 1) 공동주택(오피스텔)으로 이용중임.

## 5. 설비내역

제반 위생설비 되어 있으며, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차타워 등이 설비 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 지면은 인근지와 등고평탄하며, 공동주택부지로 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

북측으로 노폭 약 5~6미터 포장도로와 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 >.

## 9. 공부와의 차이

없 음.

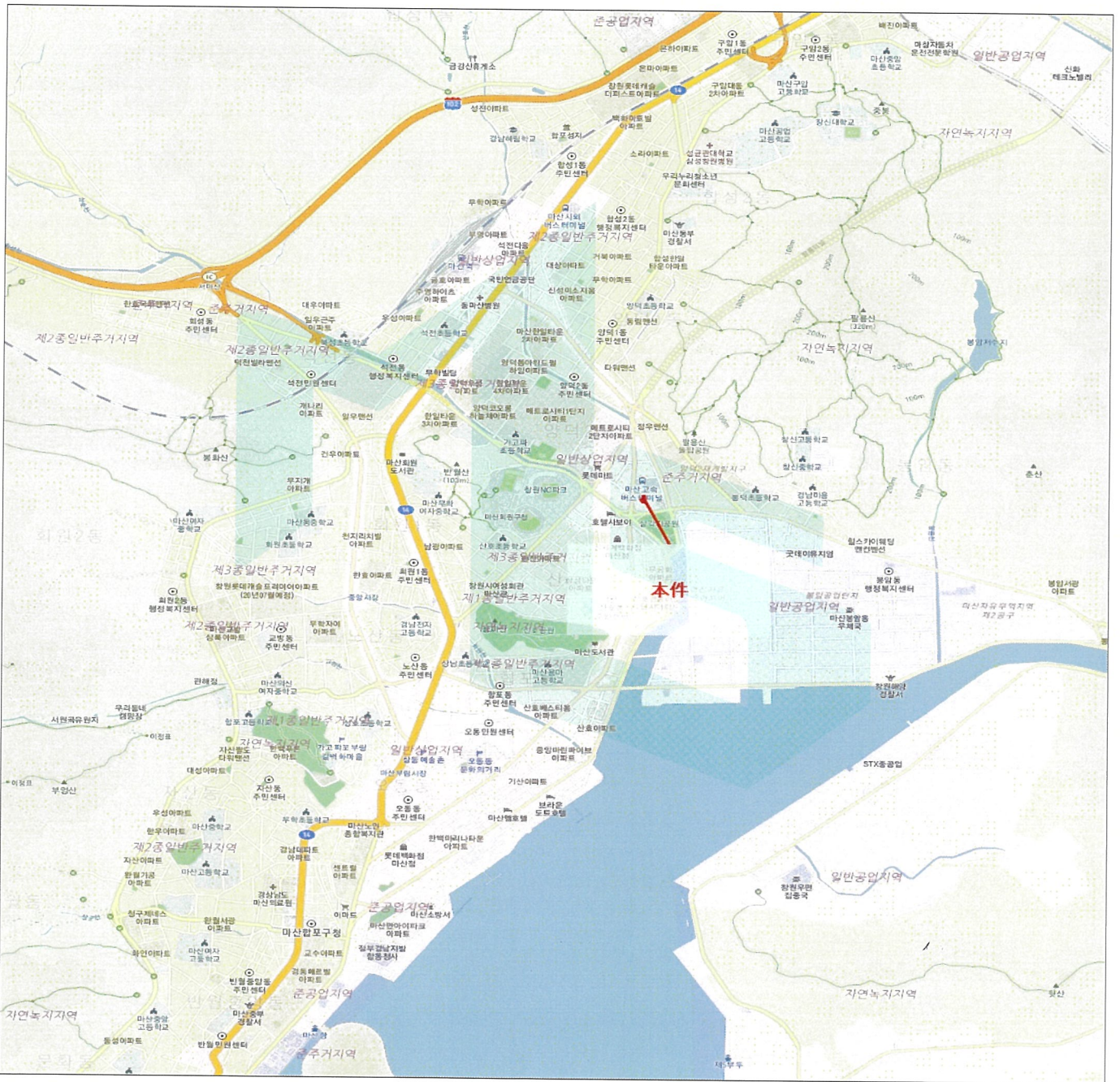
## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

기타사항:없 음.

# 광역위치도

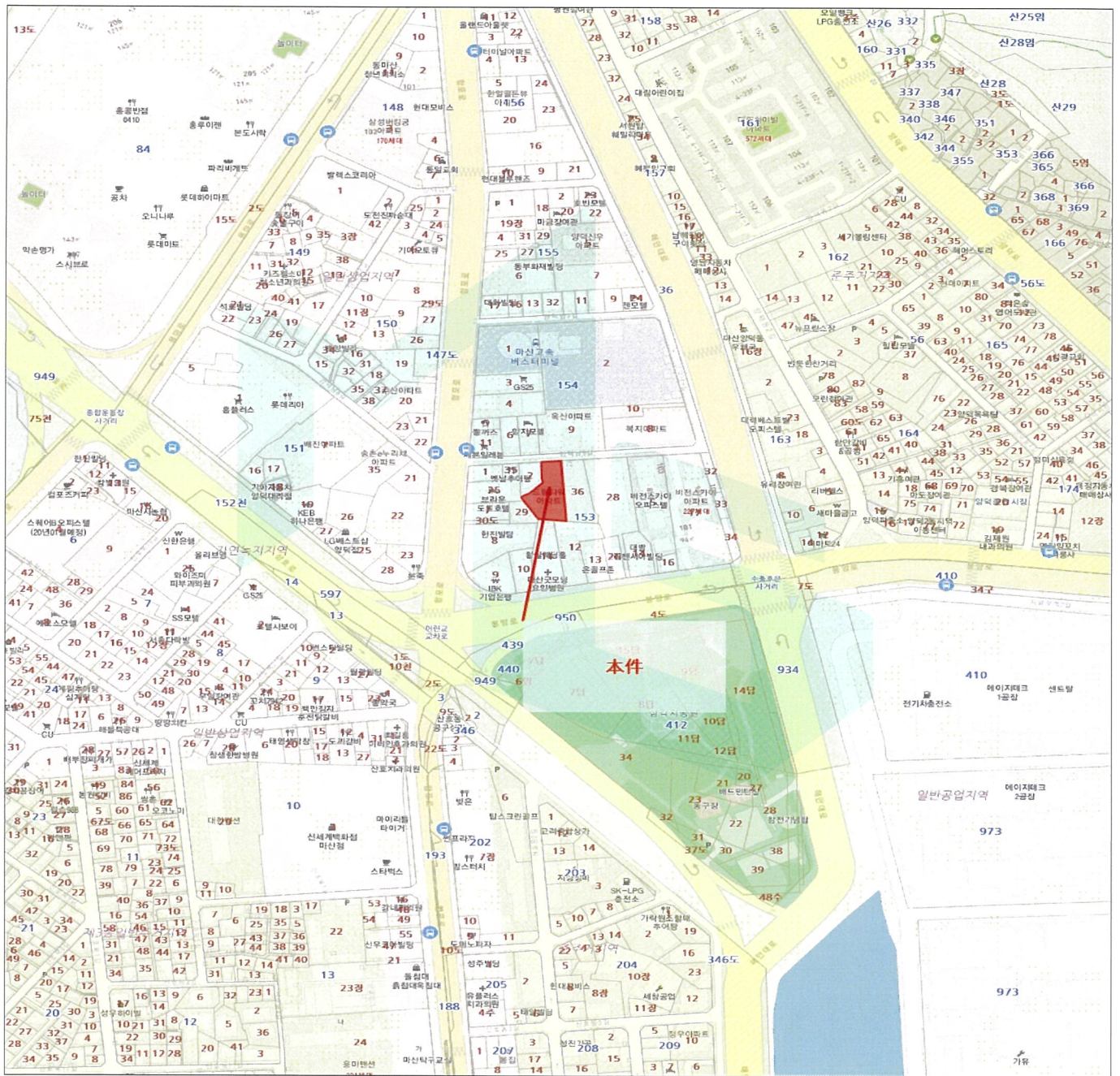
소재지	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 153-6번지 드림타워 2층 202호
-----	--------------------------------------------



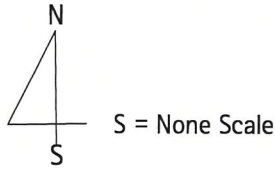
# 상세위치도

소재지

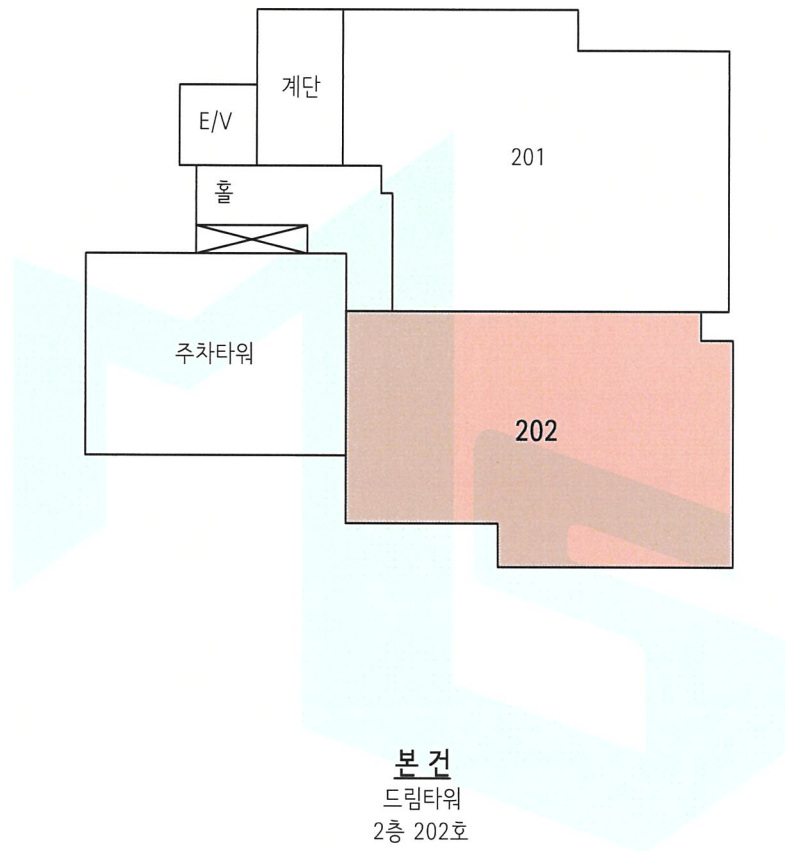
경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 153-6번지  
드림타워 2층 202호



# 건물임대개황도 및 임대상황



<호별배치도>



본건  
드림타워  
2층 202호

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	202	-	미상임.		-
			(이하여백)		

# 사 진 용 지



【 본건 주위환경 】

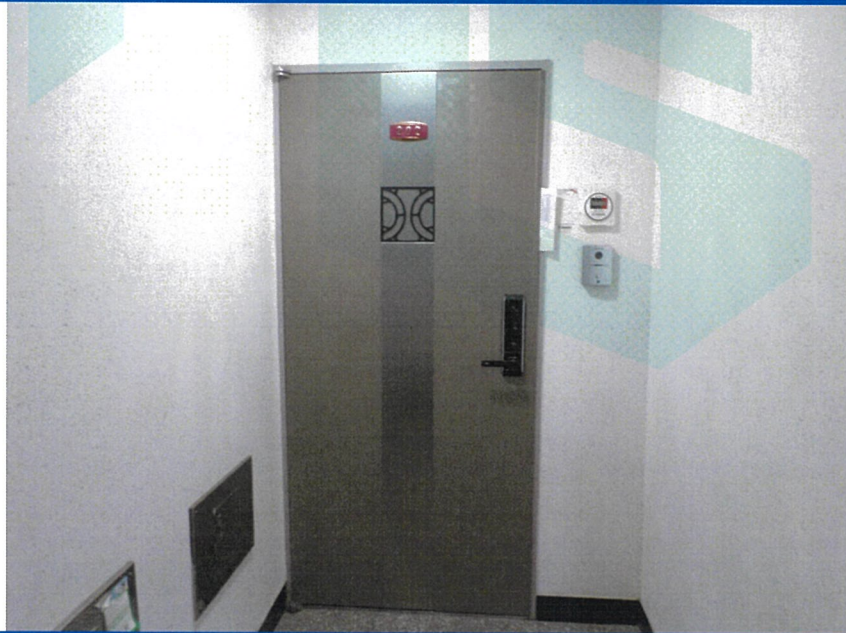


【 본 건 】

# 사 진 용 지



【본 건】



【본 건】