

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

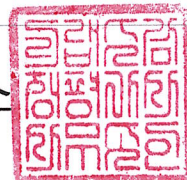
건명: 조광래 소유물건(2024타경2841)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관  
이경규

감정평가서번호: R1-2410-1-084

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.

리랩스감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박재우

차 우 右



감정평가액	삼십억이천육백만원정 (₩3,026,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조광래 (2024타경2841)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.30	2024.10.29 ~ 2024.10.30	2024.11.07

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	6세대	다세대주택	6세대	-	1,302,000,000
오피스텔	8개호	오피스텔	8개호	-	1,724,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩3,026,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 신월동 소재 “마산중앙고등학교” 북동측에 위치하는 **대지** 권을 수반하지 아니하는 **미준공상태의 업무시설(오피스텔) 및 공동주택(다세대주택)**에 대한 법원경매 목적 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 현황

경상남도 창원시 마산합포구 신월동 31-2, 33-140						
이용상황	업무시설 및 공동주택	사용승인일자	미준공상태			
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬라브지붕 지하1층,지상8층/공사중	배후지의 상태 및 규모	1개동 다세대주택:6세대 오피스텔:8개호			
용도지역	제2종 일반주거지역	기 타	-			
일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	서비스면적 (㎡)	판매면적 (㎡)	전용율(%)
1	2층 201호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	53.61
2	2층 202호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	53.61
3	3층 301호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	53.61
4	3층 302호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	53.61
5	4층 401호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	53.61
6	4층 402호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	53.61
7	5층 501호	84.1548	41.9556	-	126.1104	66.73
8	5층 502호	84.1548	41.9556	-	126.1104	66.73
9	6층 601호	84.1548	41.9556	-	126.1104	66.73
10	6층 602호	84.1548	41.9556	-	126.1104	66.73
11	7층 701호	84.1548	41.9556	-	126.1104	66.73
12	7층 702호	84.1548	41.9556	-	126.1104	66.73
13	8층 801호	84.1548	41.9556	-	126.1104	66.73
14	8층 802호	70.0411	35.7766	-	105.8177	66.19

※ 공용면적, 서비스면적(확장형 발코니)은 건축물대장 미등재로 채권자 제시 자료를 인용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 30일입니다.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 10월 29~30일입니다.

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없습니다.

### 3. 특이 및 유의 사항

- (1) 귀 제시목록에 의거 대지권의 목적인 토지가 수반되지 아니한 건물만에 대한 법원경매 목적의 감정평가입니다.
- (2) 전유면적 외의 면적(공유면적 및 서비스면적 등)은 미준공상태로 인해 공부상 자료가 없어, 감정평가를 위해 채권자 측의 제시자료를 인용하였으며, 준공 후 변동가능성이 있음을 알려드립니다.
- (3) 대상물건의 현장조사시 일부 호수는 내부를 확인하였으나, 여타 호수는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매진행시 대상물건의 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됩니다.
- (4) 대상물건 대부분 유치권자가 점유 중으로 탐문조사되오니, 응찰시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있습니다.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거, 거래사례비교법을 적용함이 일반적이거나, 당해 사건은 대지권을 수반하지 아니하는 건물만에 대한 감정평가로서, 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 거래됨을 상정하는 거래사례비교법 적용은 타당하지 않다고 판단됩니다.
- (2) 한편, 수익환원법은 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 적용이 곤란하므로, 부득이하게 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 원가법을 적용하여 감정평가하였습니다.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

층별효용비는 채권자측의 제시자료 중 당해 물건에 대한 “분양계획서”를 참고하여 층별·향별·위치별 효용지수를 추출하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### (1) 대상물건 개요

#### 1) 건축개요 (채권자 측 제시자료 기준)

대지 위치	경상남도 창원시 마산합포구 신월동 31-2, 33-140번지			비 고
대지면적	지적면적	부지 구적란 참조		859.00 m <sup>2</sup>
	도로공제면적	부지 구적란 참조		63.00 m <sup>2</sup>
	실사용 대지면적	부지 구적란 참조		796.00 m <sup>2</sup>
지역 지구	제2종일반주거지역, 상대보호구역			
바닥면적	층 별	용 도	면 적	평 수
	지 하 1 층	계단실 및 펌프실, 통신실	220.0595 m <sup>2</sup>	66.5680 PY
	지 상 1 층	필터(주차장)	26.5460 m <sup>2</sup>	8.0302 PY
	지 상 2 층	공동주택(다세대주택)2세대	171.4702 m <sup>2</sup>	51.8697 PY
	지 상 3 층	공동주택(다세대주택)2세대	171.4702 m <sup>2</sup>	51.8697 PY
	지 상 4 층	공동주택(다세대주택)2세대	171.4702 m <sup>2</sup>	51.8697 PY
	지 상 5 층	업무시설(오피스텔)2호실	209.3504 m <sup>2</sup>	63.3285 PY
	지 상 6 층	업무시설(오피스텔)2호실	209.3504 m <sup>2</sup>	63.3285 PY
	지 상 7 층	업무시설(오피스텔)2호실	209.3504 m <sup>2</sup>	63.3285 PY
	지 상 8 층	업무시설(오피스텔)2호실	195.0987 m <sup>2</sup>	59.0174 PY
	합 계	공동주택6세대, 업무시설8호실	1,584,1660 m <sup>2</sup>	479.2102 PY
수평투영 면적				195.8107 m <sup>2</sup>
건축면적	1층 바닥면적 + 수평투영면적			222,3567 m <sup>2</sup>
연면적	연면적합계와 동일			1,584,1660 m <sup>2</sup>
공적물산경용연면적	연면적합계와 동일			1,364,1065 m <sup>2</sup>
건 비율	222.3567 / 796.00 X 100		법적: 60 %	27.93 %
용 적 률	1,364,1065 / 796.00 X 100		법적: 220 %	171.37 %
주 차	주차대수 14대			
오수처리시설	하수종말처리장 연결(10.26m3)			
조 경	대지면적의 10%이상 식재			

#### 2) 분양면적표 (채권자 측 제시자료 기준)

구 분	형 별	평형	세대수	전용면적	공용면적				소 계	분양면적	서비스면적
					벽체공유	계단 및 ELEV	통신실	물탱크실, 펌프실			
공동주택	A-TYPE	30	6	65,6797 m <sup>2</sup> 19,8681 PY	5,4708 m <sup>2</sup> 1,6549 PY	16,6442 m <sup>2</sup> 5,0349 PY	2,5373 m <sup>2</sup> 0,7675 PY	8,9306 m <sup>2</sup> 2,7015 PY	33,5829 m <sup>2</sup> 10,1588 PY	99,2626 m <sup>2</sup> 30,0269 PY	23,2515 m <sup>2</sup> 7,0336 PY
	B-TYPE	38	7	84,1548 m <sup>2</sup> 25,4568 PY	5,9358 m <sup>2</sup> 1,7956 PY	21,3260 m <sup>2</sup> 6,4511 PY	3,2511 m <sup>2</sup> 0,9835 PY	11,4427 m <sup>2</sup> 3,4614 PY	41,9556 m <sup>2</sup> 12,6916 PY	126,1104 m <sup>2</sup> 38,1484 PY	- m <sup>2</sup> - PY
업무시설	C-TYPE	32	1	70,0411 m <sup>2</sup> 21,1874 PY	5,7978 m <sup>2</sup> 1,7538 PY	17,7494 m <sup>2</sup> 5,3692 PY	2,7058 m <sup>2</sup> 0,8185 PY	9,5236 m <sup>2</sup> 2,8809 PY	35,7767 m <sup>2</sup> 10,8224 PY	105,8178 m <sup>2</sup> 32,0099 PY	- m <sup>2</sup> - PY
	TOTAL		14	1,053,2029 m <sup>2</sup> 318,5939 PY	80,1732 m <sup>2</sup> 24,2524 PY	266,8964 m <sup>2</sup> 80,7362 PY	40,6875 m <sup>2</sup> 12,3080 PY	143,2060 m <sup>2</sup> 43,3198 PY	530,9631 m <sup>2</sup> 160,6163 PY	1,584,1660 m <sup>2</sup> 479,2102 PY	139,5090 m <sup>2</sup> 42,2015 PY

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 공정율 (채권자 측 제시자료 기준)

### 공정확인서

[ 공사명 : 창원시 마산합포구 신월동 공동주택 및 업무시설 신축공사 ]

- 1.사업주체 : (주) 마운 이 승 철 (시공사 : 대명종합건설 (주) )  
 2.공사기준 : 2019. 09. 20 - 2021. 02. 28  
 3.공사진행현황

공종	공사진행사항	비고
토목	완료	
건축	골조공사 완료/조적.미장.방수/석공사/창호/금속유리공사/방수공사/기타타감공사 완료	
전기	전기공사 완료(소방펌프 미설치)	
설비	설비공사 완료	

#### 4. 공정율(2023년 6월 17일기준)

공종	계약금액	보합(%)	전월누계		금월누계			합계누계	공정진행률
			계획	실행	계획	실행	달성율(%)		
가설공사	57,239,000	1.91%	1.70%	1.70%	0.21%	0.21%	100.00%	1.91%	100.0%
토공사	900,000	0.03%	0.03%	0.03%				0.03%	100.0%
철근콘크리트공사	932,140,600	31.07%	31.07%	31.07%				31.07%	100.0%
조적공사	24,286,125	0.81%	0.81%	0.81%				0.81%	100.0%
미장공사	79,140,200	2.64%	2.29%	2.29%	0.34%	0.34%	100.00%	2.64%	100.0%
방수공사	28,139,500	0.94%	0.89%	0.89%	0.05%	0.05%	100.00%	0.94%	100.0%
타일공사	36,475,500	1.22%	0.00%	0.00%				1.22%	100.0%
석공사	25,177,500	0.84%	0.84%	0.84%				0.84%	100.0%
금속 및 철골공사	46,589,200	1.55%	1.13%	1.13%	1.42%	1.42%	100.00%	1.55%	100.0%
수장 및 목공사	149,862,660	5.00%	1.78%	1.78%	3.22%	3.22%	100.00%	5.00%	100.0%
창호공사	150,226,500	5.01%	4.59%	4.59%	0.42%	0.42%	100.00%	5.01%	100.0%
유리공사	35,206,500	1.17%	1.17%	1.17%				1.17%	100.0%
도장공사	18,727,200	0.62%	0.00%	0.00%				0.62%	100.0%
가구, 씬크공사	72,100,000	2.40%	0.00%	0.00%				2.40%	100.0%
승강기(E/V)공사	43,000,000	1.43%	1.36%	1.36%	0.07%	0.07%	100.00%	1.43%	100.0%
기타잡공사	26,673,500	0.89%	0.00%	0.00%	0.56%	0.56%	100.00%	0.56%	63.0%
조경공사	9,982,000	0.33%	0.00%	0.00%				0.33%	100.0%
설비(위생, 가스)공사	148,381,386	4.95%	3.95%	3.95%	1.00%	1.00%	100.00%	4.95%	100.0%
전기, 통신공사	119,821,894	3.99%	3.15%	3.15%	0.84%	0.84%	100.00%	3.99%	100.0%
전기, 기계소방공사	27,017,177	0.90%	0.79%	0.79%				0.79%	87.7%
토목공사	138,290,910	4.61%	4.61%	4.61%				4.61%	100.0%
각종보행료(산재외)	152,361,288	5.08%	4.21%	4.21%	0.80%	0.80%	100.00%	5.01%	98.6%
현장 및 일반관리비	116,086,932	3.87%	3.21%	3.21%	0.60%	0.60%	100.00%	3.81%	98.5%
기타경비 및 본사관리비	232,174,428	7.74%	6.44%	6.44%	1.20%	1.20%	100.00%	7.64%	98.7%
추가공사	330,000,000	11.00%	11.00%	11.00%				11.00%	100.0%
<b>계</b>	<b>3,000,000,000</b>	<b>100.00%</b>		<b>85.02%</b>		<b>10.73%</b>			<b>99.33%</b>

상기 사업장에 대한 2023년 6월 17일 현재 공정현황은 상기와 같음을 확인합니다.

2023년 06월 17일

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 재조달원가 (1동 전체의 가격)

### 1) 한국부동산원 2023년도 건물신축단가표 용도별 평균값

용도	공사비(원/㎡)
다가구 주택	1,921,604
아파트	1,812,427
연립 주택	2,158,924
다세대 주택	1,897,354
다중주택	1,957,437
오피스텔	1,867,935
근린생활시설	1,814,256
창고	822,500
공장	1,017,625

부1. 본 자료는 한국부동산원이 발간한 2023년 건물신축단가표를 참고하여 재산출하였습니다.

부2. 산출방식 : 용도별(건물표준단가+부대설비단가)의 평균값을 적용하였습니다.

### 2) 1동의 전체가격

일련 번호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	서비스 면적(㎡)	판매면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	재조달원가 (원)
1	2층 201호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	1,884,641	230,895,096
2	2층 202호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	1,884,641	230,895,096
3	3층 301호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	1,884,641	230,895,096
4	3층 302호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	1,884,641	230,895,096
5	4층 401호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	1,884,641	230,895,096
6	4층 402호	65.6797	33.5829	23.2515	122.5141	1,884,641	230,895,096
소계	다세대주택	394.0782	201.4974	139.509	735.0846	-	1,385,370,576
7	5층 501호	84.1548	41.9556	-	126.1104	1,855,419	233,987,632
8	5층 502호	84.1548	41.9556	-	126.1104	1,855,419	233,987,632
9	6층 601호	84.1548	41.9556	-	126.1104	1,855,419	233,987,632
10	6층 602호	84.1548	41.9556	-	126.1104	1,855,419	233,987,632
11	7층 701호	84.1548	41.9556	-	126.1104	1,855,419	233,987,632
12	7층 702호	84.1548	41.9556	-	126.1104	1,855,419	233,987,632
13	8층 801호	84.1548	41.9556	-	126.1104	1,855,419	233,987,632
14	8층 802호	70.0411	35.7766	-	105.8177	1,855,419	196,336,171
소계	오피스텔	659.1247	329.4658	-	988.5905	-	1,834,249,595
	합계	1,053.2029	530.9632	139.509	1,723.6751		3,219,620,171

부1. 다세대주택 적용단가 : 2023건물신축단가(1,897,354원/㎡)×공정률추정치(99.33%)=1,884,641원/㎡

부2. 오피스텔 적용단가 : 2023건물신축단가(1,867,935원/㎡)×공정률추정치(99.33%)=1,855,419원/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 층별 · 위치별 · 향별 효용비율

### 1) 분양계획서 (채권자 측 제시자료 기준)

공사명 : 창원시 마산합포구 신월동 공동주택 및 업무시설 신축공사

소재지 : 창원시 마산합포구 신월동 31-2 / 33-140번지

작성일 : 2021년 12월 13일

구 분	호실	TYPE	건용면적	공유면적	분양면적	서비스면적	판매면적	판매단가 (원/평)	판매금액	비 고	
공동주택	201호	A-TYPE	m2	65.6797	33.5829	99.2626	23.2515	122.5141			
			평	19.8681	10.1588	30.0269	7.0336	37.0605	9,039,270	335,000,000	④ 5160.22
	202호	A-TYPE	m2	65.6797	33.5829	99.2626	23.2515	122.5141			
			평	19.8681	10.1588	30.0269	7.0336	37.0605	9,039,270	335,000,000	
	301호	A-TYPE	m2	65.6797	33.5829	99.2626	23.2515	122.5141			
			평	19.8681	10.1588	30.0269	7.0336	37.0605	9,039,270	335,000,000	
	302호	A-TYPE	m2	65.6797	33.5829	99.2626	23.2515	122.5141			
			평	19.8681	10.1588	30.0269	7.0336	37.0605	9,039,270	335,000,000	
	401호	A-TYPE	m2	65.6797	33.5829	99.2626	23.2515	122.5141			
			평	19.8681	10.1588	30.0269	7.0336	37.0605	9,039,270	335,000,000	
	402호	A-TYPE	m2	65.6797	33.5829	99.2626	23.2515	122.5141			
			평	19.8681	10.1588	30.0269	7.0336	37.0605	9,039,270	335,000,000	
주거용 오피스텔	501호	B-TYPE	m2	84.1548	41.9556	126.1104	-	126.1104			④ 4.110.22
			평	25.4568	12.6916	38.1484	-	38.1484	9,069,844	346,000,000	
	502호	B-TYPE	m2	84.1548	41.9556	126.1104	-	126.1104			
			평	25.4568	12.6916	38.1484	-	38.1484	9,069,844	346,000,000	
	601호	B-TYPE	m2	84.1548	41.9556	126.1104	-	126.1104			
			평	25.4568	12.6916	38.1484	-	38.1484	9,069,844	346,000,000	
	602호	B-TYPE	m2	84.1548	41.9556	126.1104	-	126.1104			
			평	25.4568	12.6916	38.1484	-	38.1484	9,069,844	346,000,000	
	701호	B-TYPE	m2	84.1548	41.9556	126.1104	-	126.1104			
			평	25.4568	12.6916	38.1484	-	38.1484	9,069,844	346,000,000	
	702호	B-TYPE	m2	84.1548	41.9556	126.1104	-	126.1104			
			평	25.4568	12.6916	38.1484	-	38.1484	9,069,844	346,000,000	
801호	B-TYPE	m2	84.1548	41.9556	126.1104	-	126.1104				
		평	25.4568	12.6916	38.1484	-	38.1484	9,069,844	346,000,000		
802호	C-TYPE	m2	70.0411	35.7766	105.8177	-	105.8177			④ 4.130.22	
		평	21.1874	10.8224	32.0099	-	32.0099	9,028,470	289,000,000		
합계금액	m2		1,053.2029	530.9632	1,584.1661	139.5090	1,723.6751			분양가	
		평	318.5939	160.6164	479.2102	42.2015	521.4117		4,721,000,000		

### 2) 층별 · 위치별 · 향별 효용비율

일련 번호	구 분	판매면적(m <sup>2</sup> )	판매단가(원/평)	판매금액(원/평)	판매금액기준 효용비	비고
1	2층 201호	122.5141	9,039,270	335,000,000	1.000	-
2	2층 202호	122.5141	9,039,270	335,000,000	1.000	-
3	3층 301호	122.5141	9,039,270	335,000,000	1.000	-
4	3층 302호	122.5141	9,039,270	335,000,000	1.000	-
5	4층 401호	122.5141	9,039,270	335,000,000	1.000	기준호수
6	4층 402호	122.5141	9,039,270	335,000,000	1.000	-
다세대주택 효용적수					6.000	효용비 합계
7	5층 501호	126.1104	9,069,844	346,000,000	1.000	-
8	5층 502호	126.1104	9,069,844	346,000,000	1.000	-
9	6층 601호	126.1104	9,069,844	346,000,000	1.000	-
10	6층 602호	126.1104	9,069,844	346,000,000	1.000	-
11	7층 701호	126.1104	9,069,844	346,000,000	1.000	-
12	7층 702호	126.1104	9,069,844	346,000,000	1.000	-
13	8층 801호	126.1104	9,069,844	346,000,000	1.000	기준호수
14	8층 802호	105.8177	9,028,470	289,000,000	0.835	-
오피스텔 효용적수					7.835	효용비 합계

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 재조달원가 (효용비를 고려한 호별 감가수정 전 가격)

일련 번호	구 분	재조달원가(원)	효용비율	호별 재조달원가(원)	비고
1	2층 201호	1,385,370,576	1/6	230,895,096	-
2	2층 202호		1/6	230,895,096	-
3	3층 301호		1/6	230,895,096	-
4	3층 302호		1/6	230,895,096	-
5	4층 401호		1/6	230,895,096	기준호수
6	4층 402호		1/6	230,895,096	-
다세대주택 소계				1,385,370,576	-
7	5층 501호	1,834,249,595	1/7.835	234,109,712	-
8	5층 502호		1/7.835	234,109,712	-
9	6층 601호		1/7.835	234,109,712	-
10	6층 602호		1/7.835	234,109,712	-
11	7층 701호		1/7.835	234,109,712	-
12	7층 702호		1/7.835	234,109,712	-
13	8층 801호		1/7.835	234,109,712	기준호수
14	8층 802호		0.835/7.835	195,481,610	-
오피스텔 소계				1,834,249,594	-
합계(다세대주택 6세대 + 오피스텔 8개호)				3,219,620,170	-

## (5) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서, 감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법을 적용하되, 미준공 건물인 점을 고려하여 관찰감가 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 각 호별 감정평가액

일련 번호	구 분	재조달원가(원)	관찰감가율	시산가액(원)	감정평가액(원)
1	2층 201호	230,895,096	0.94	217,041,390	217,000,000
2	2층 202호	230,895,096	0.94	217,041,390	217,000,000
3	3층 301호	230,895,096	0.94	217,041,390	217,000,000
4	3층 302호	230,895,096	0.94	217,041,390	217,000,000
5	4층 401호	230,895,096	0.94	217,041,390	217,000,000
6	4층 402호	230,895,096	0.94	217,041,390	217,000,000
다세대주택 소계				1,302,248,340	1,302,000,000
7	5층 501호	234,109,712	0.94	220,063,129	220,000,000
8	5층 502호	234,109,712	0.94	220,063,129	220,000,000
9	6층 601호	234,109,712	0.94	220,063,129	220,000,000
10	6층 602호	234,109,712	0.94	220,063,129	220,000,000
11	7층 701호	234,109,712	0.94	220,063,129	220,000,000
12	7층 702호	234,109,712	0.94	220,063,129	220,000,000
13	8층 801호	234,109,712	0.94	220,063,129	220,000,000
14	8층 802호	195,481,610	0.94	183,752,713	184,000,000
오피스텔 소계				1,724,194,616	1,724,000,000
합계(다세대주택 6세대 + 오피스텔 8개호)				3,026,442,956	3,026,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 상기의 시산가액이 적정하다고 판단됩니다.

일련 번호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1	2층 201호	65.6797	217,000,000	다세대주택
2	2층 202호	65.6797	217,000,000	"
3	3층 301호	65.6797	217,000,000	"
4	3층 302호	65.6797	217,000,000	"
5	4층 401호	65.6797	217,000,000	"
6	4층 402호	65.6797	217,000,000	"
7	5층 501호	84.1548	220,000,000	오피스텔
8	5층 502호	84.1548	220,000,000	"
9	6층 601호	84.1548	220,000,000	"
10	6층 602호	84.1548	220,000,000	"
11	7층 701호	84.1548	220,000,000	"
12	7층 702호	84.1548	220,000,000	"
13	8층 801호	84.1548	220,000,000	"
14	8층 802호	70.0411	184,000,000	"
합계	총 14개호	-	<b>3,026,000,000</b>	-

## 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	경상남도 창원시 마산합포구 신월동	31-2, 33-140	업무시설 (오피스텔) 및 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬라브지붕 지하1층 지상8층	지하1층	220.0595			건축법상 사용승인 받지않은 건물임
					1층	26.5460			
					2층	171.4702			
					3층	171.4702			
					4층	171.4702			
					5층	209.3504			
					6층	209.3504			
					7층	209.3504			
					8층	195.0987			
					2				
3			다세대주택	철근콘크리트구조 2층 202호	65.6797	65.6797	217,000,000	대지권 미포함	
4			다세대주택	철근콘크리트구조 3층 301호	65.6797	65.6797	217,000,000	대지권 미포함	
5			다세대주택	철근콘크리트구조 3층 302호	65.6797	65.6797	217,000,000	대지권 미포함	
6			다세대주택	철근콘크리트구조 4층 401호	65.6797	65.6797	217,000,000	대지권 미포함	
7			다세대주택	철근콘크리트구조 4층 402호	65.6797	65.6797	217,000,000	대지권 미포함	
소 계							<b>₩1,302,000,000</b>		

## 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		
7			주거용 오피스텔	철근콘크리트구조 5층 501호	84.1548	84.1548	220,000,000	대지권 미포함
8			주거용 오피스텔	철근콘크리트구조 5층 502호	84.1548	84.1548	220,000,000	대지권 미포함
9			주거용 오피스텔	철근콘크리트구조 6층 601호	84.1548	84.1548	220,000,000	대지권 미포함
10			주거용 오피스텔	철근콘크리트구조 6층 602호	84.1548	84.1548	220,000,000	대지권 미포함
11			주거용 오피스텔	철근콘크리트구조 7층 701호	84.1548	84.1548	220,000,000	대지권 미포함
12			주거용 오피스텔	철근콘크리트구조 7층 702호	84.1548	84.1548	220,000,000	대지권 미포함
13			주거용 오피스텔	철근콘크리트구조 8층 801호	84.1548	84.1548	220,000,000	대지권 미포함
14			주거용 오피스텔	철근콘크리트구조 8층 802호	70.0411	70.0411	184,000,000	대지권 미포함
소 계 합 계							W1,724,000,000 W3,026,000,000	
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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 신월동 소재 "마산중앙고등학교" 북동측에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택이 혼재되어 있는 주거지대입니다.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량진출입 가능하며, 대중교통사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬라브지붕 지하1층, 지상8층 미준공 상태의 건물로서,  
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감.  
내 벽 : 벽지도배, 타일붙임 등 마감.  
창 호 : PVC새시 창호입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택 6세대, 오피스텔 8개호로 이용예정 입니다.

## (5) 설비내역

제반 위생 및 급배수설비, 소화전, 엘리베이터 등이 되어 있으나, 미준공 상태의 건물로서, 가스, 소방, 설비, 조경, 방수, 주차장 도장공사 등 일부 공사작업이 미완료 상태입니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중이나, 당해 사건은 귀 제시목록에

# 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) |          |

의거 대지권의 목적인 토지가 수반되지 아니한 건물만에 대한 법원경매 목적의 감정평가  
입니다.

### (7) 인접 도로상태등

대상물건 서측으로 로폭 약 5m, 북측으로 약 5m 포장도로와 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

당해 사건은 귀 제시목록에 의거 대지권의 목적인 토지가 수반되지 아니한 건물만에 대한  
법원경매 목적의 감정평가로서, 대상물건이 속한 지역의 용도지역은 제2종 일반주거지역  
입니다.

### (9) 공부와의 차이

대상물건은 건축법상 사용승인 받지 않은 건물로서, 공부와의 차이여부는 확인불가합니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 전유면적 外의 면적(공유면적 및 서비스면적 등)은 미준공상태로 인해 공부상 자료가 없  
어, 감정평가를 위해 채권자 측의 제시자료를 인용하였으며, 준공 후 변동가능성이 있음  
을 알려드립니다.
- 2) 대상물건의 현장조사시 일부 호수는 내부를 확인하였으나, 여타 호수는 이해관계인의 폐  
문부재로 내부확인이 곤란하여 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여  
감정평가하였으므로 경매진행시 대상물건의 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확  
인이 요망됩니다.
- 3) 대상물건 대부분 유치권자가 점유 중으로 탐문조사되오니, 응찰시 참고바랍니다.

# 광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 신월동 31-2 2층 201호외
-----	----------------------------------



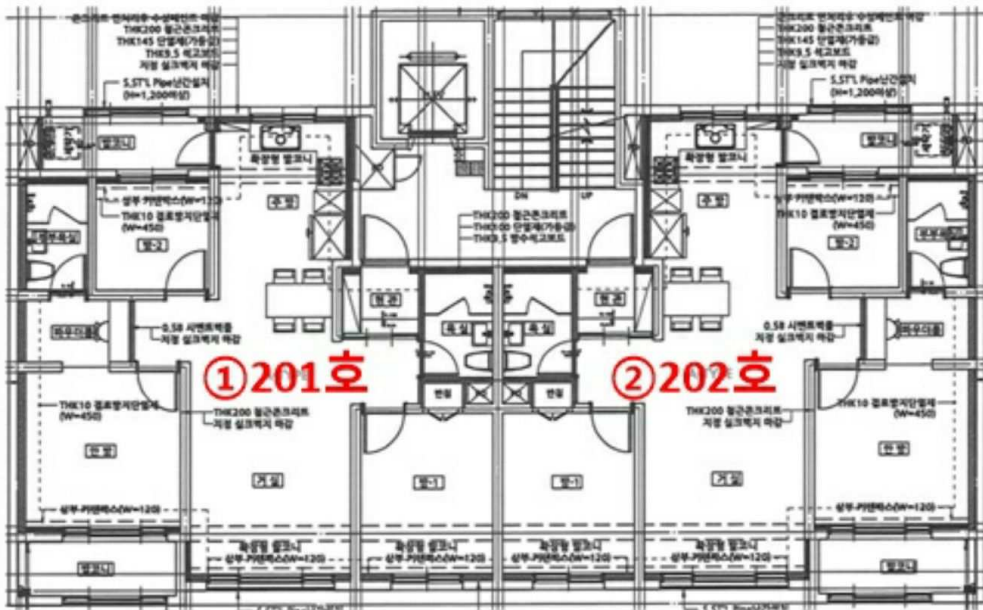
# 위치도



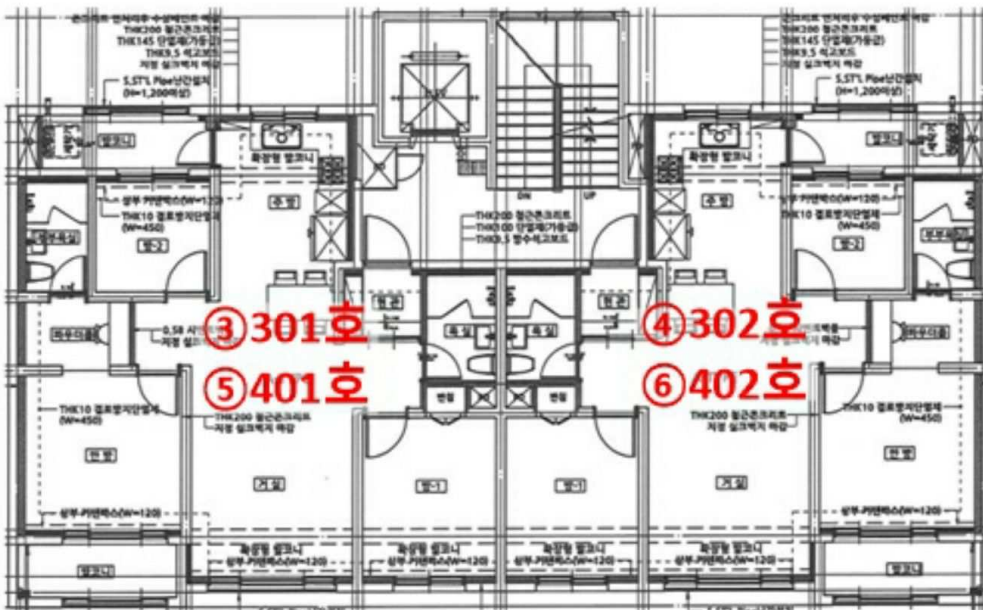
소재지	경상남도 창원시 마산합포구 신월동 31-2 2층 201호외
-----	----------------------------------



# 건물개황도

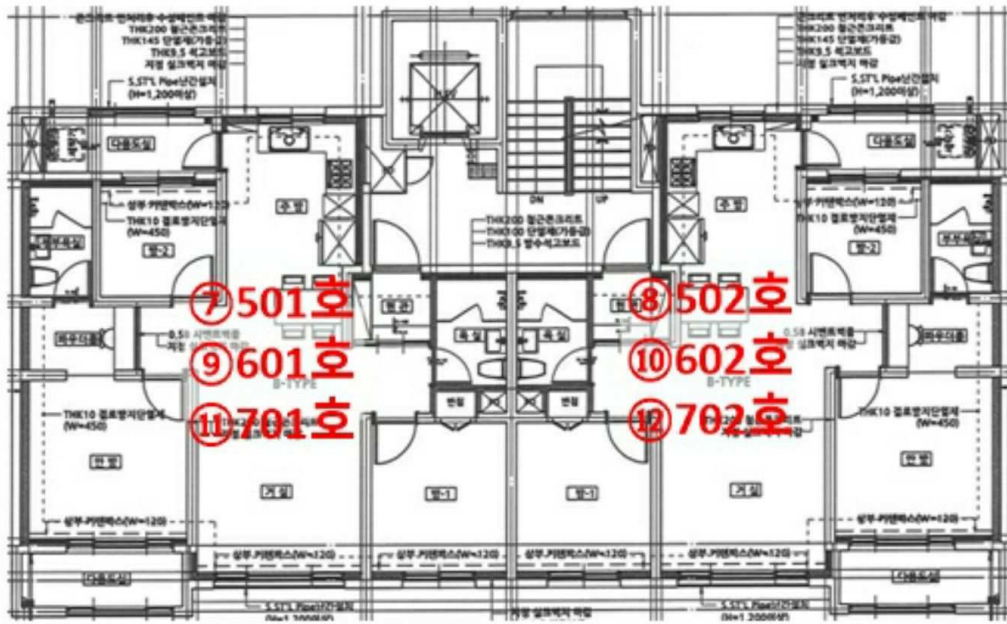


[2층 평면도]

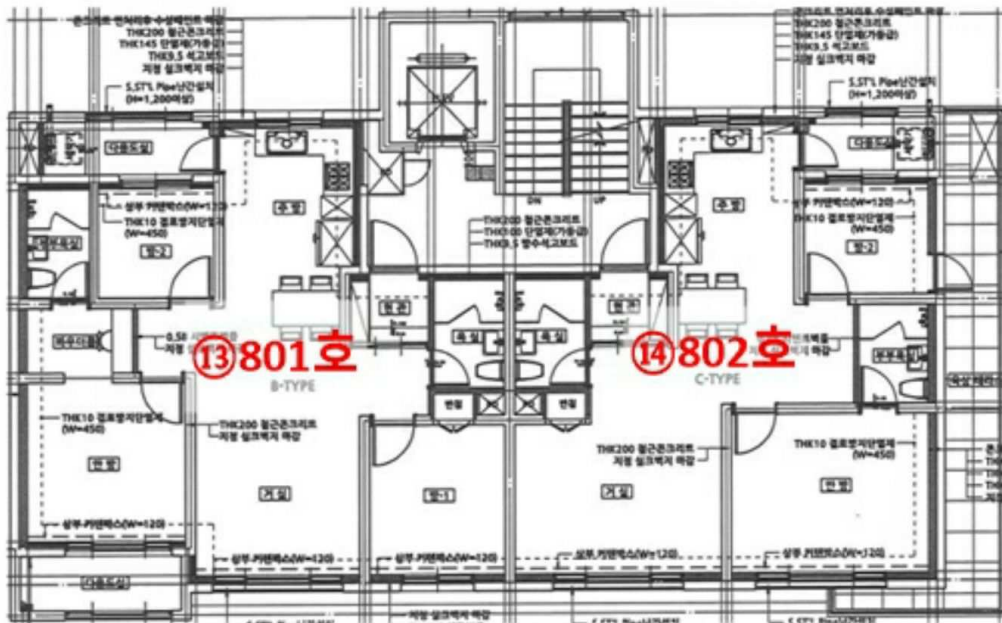


[3층 및 4층 평면도]

# 건물개황도



[5층~7층 평면도]



[8층 평면도]



( )



( )



1



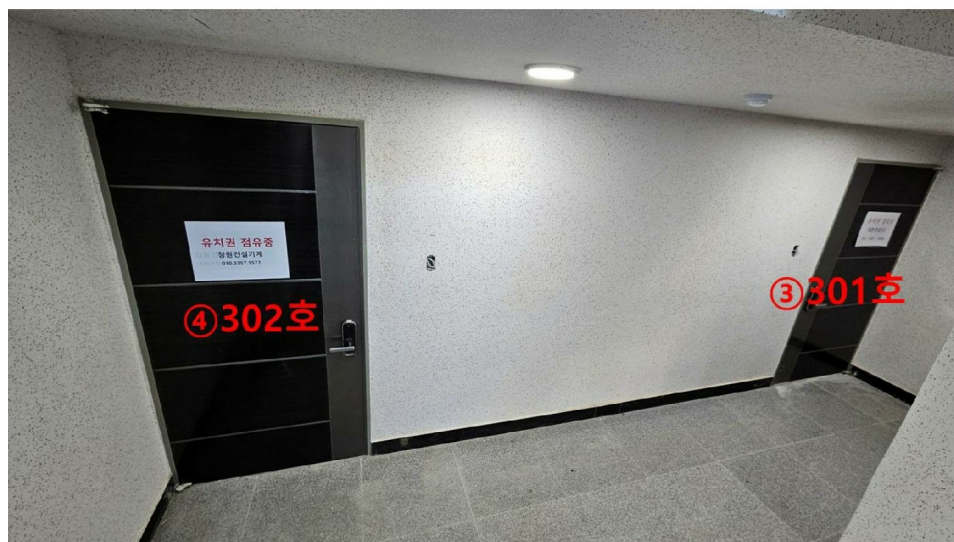
1



1. 2 201



2 2 202



3. 3 301 / 4. 3 302



5. 4 401 / 6. 4 402



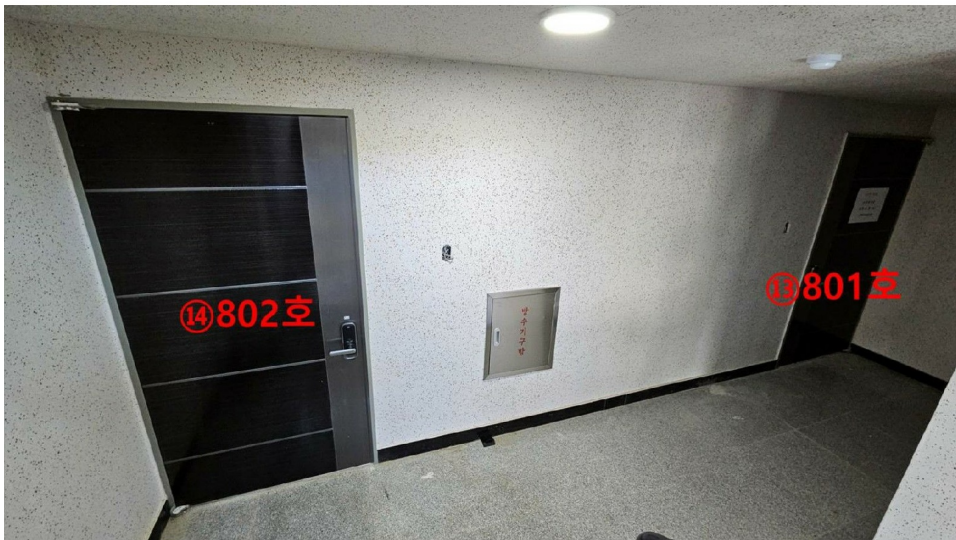
7. 5 501 / 8. 5 502



9. 6 601 / 10. 6 602



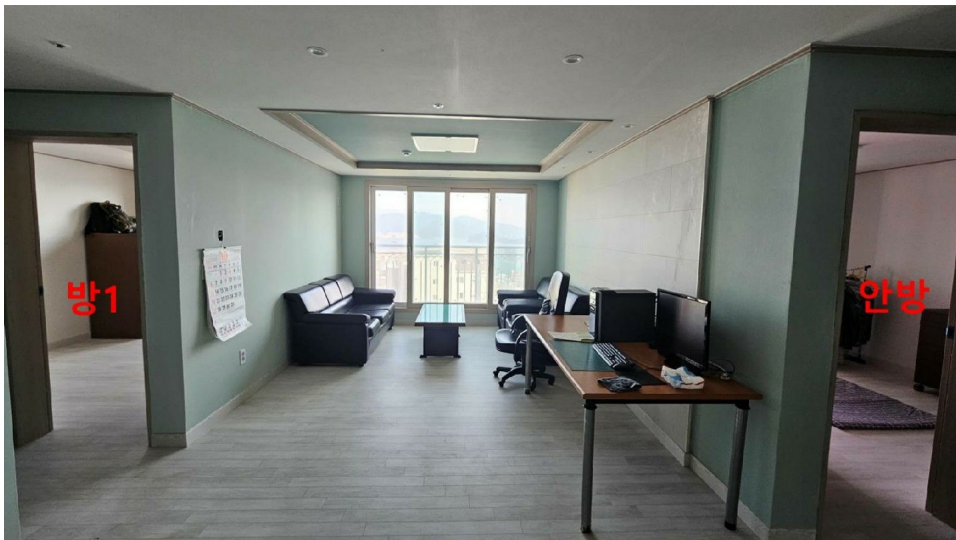
11. 7 701 / 12 7 702



13. 8 801 / 14. 8 802



2 2 202



2 2 202



2 2 202



2 2 202 1



2 2 202 2



2 2 202



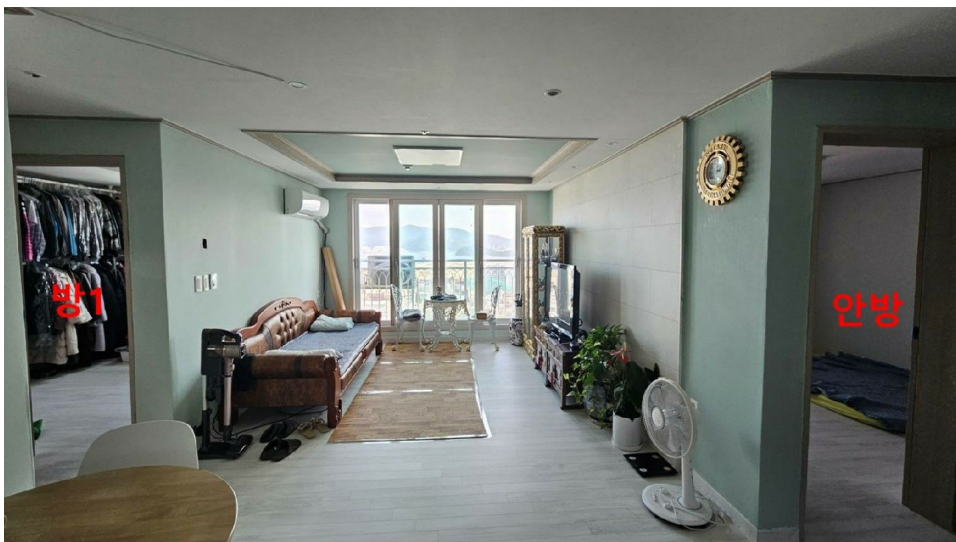
2 2 202



2 2 202



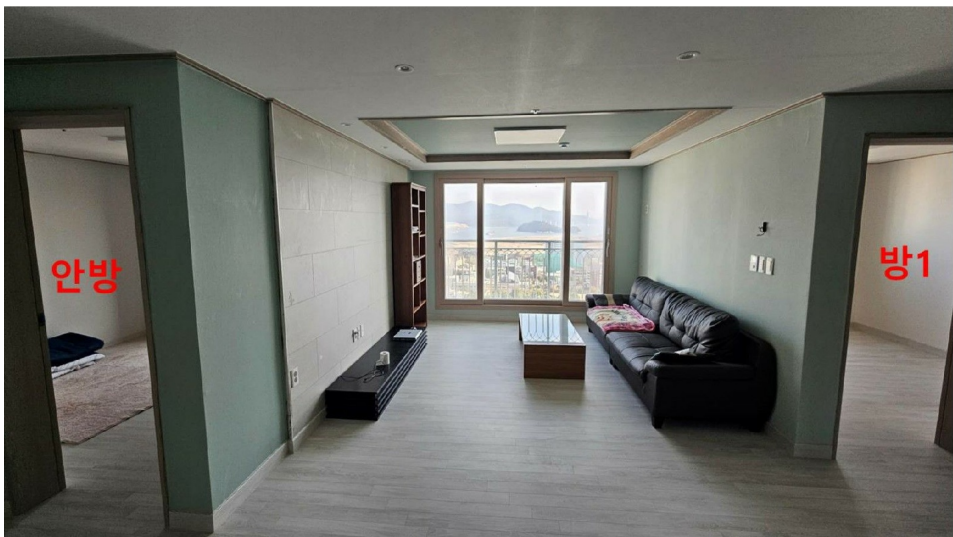
9. 6 601



9. 6 601



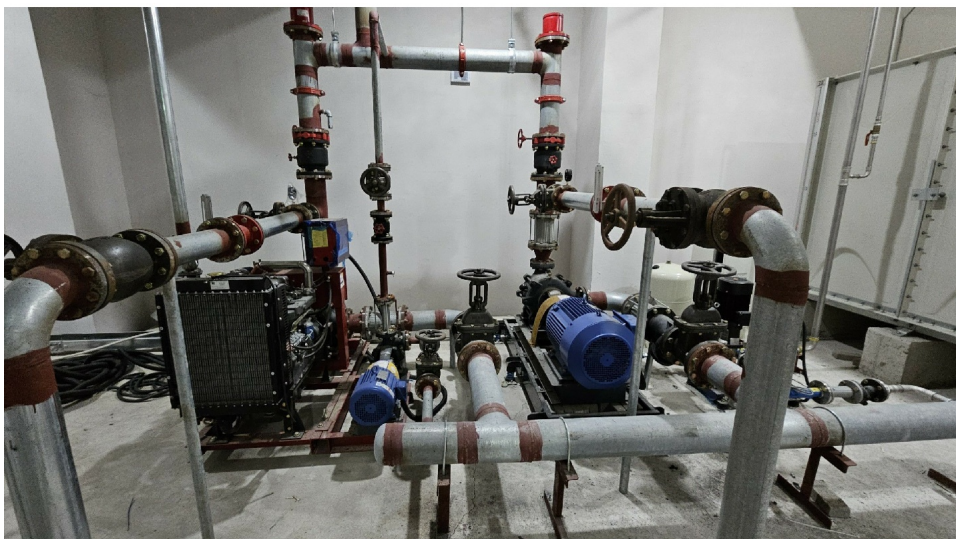
10 6 602



10 6 602



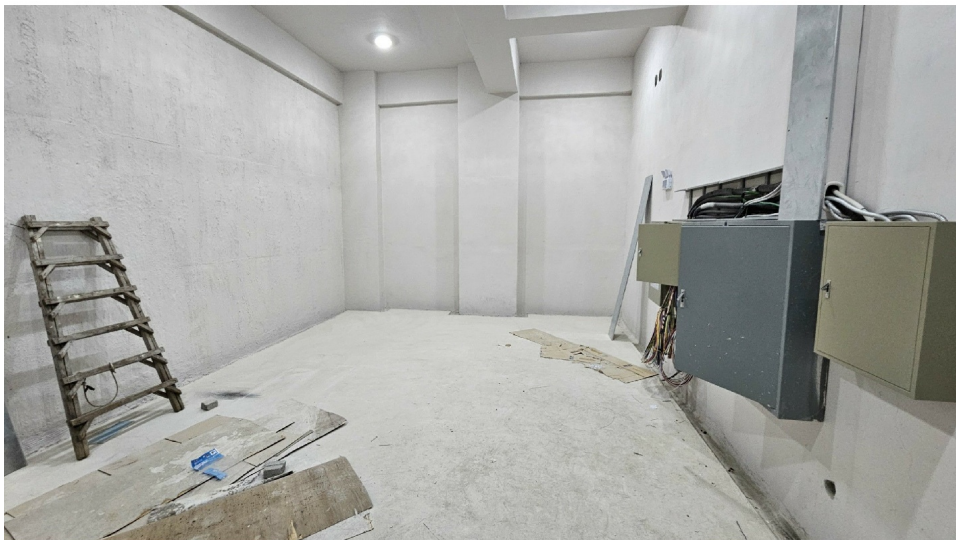
1



1



1



1

