

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영

건명 : 김운정 소유물 (2025타경20358)

번호 : 삼창제 S20252-02022 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경상남도 창원시 의창구 용동로57번안길

9-5 협성루에나비즈 306호

TEL.055-289-9424 / FAX.055-289-9425

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 조복만




(주) 삼창감정평가법인

경남지사장 김인로 (서명 또는 인)



감정평가액	일억구천일백만원정 (₩191,000,000.-)					
의리인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가목적	경매			
제출처	(경매2계)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김윤정 (2025타경20358)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
채무자	-	2025. 02. 18	2025. 02. 18	2025. 02. 20		
감정평가내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	191,000,000
	합계					₩191,000,000
	이 하 여 백					
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 해운동 소재 '경남대학교' 남동측 인근에 위치하는 제에이동 제지하층 제비101호로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시 폐문·부재로 인해 외부관찰 및 유사물건의 통상적인 상태 등을 참고하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 기준시점 현재 대지권이 아닌 공유지분 형태의 토지소유권으로서, '경상남도 창원시 마산합포구 해운동 12-9번지(소유자: 김윤정, 지분: 2/3)을 기준으로 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 2월 18일로 함.

나. 실지조사(2025년 2월 18일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 해운동 8-8외 (경상남도 창원시 마산합포구 밤밭고개로 442-2)							
건물명 및 층·호수	제에이동 제지하층 제비101호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	일반상업	675.1		852.23	-1/3		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		근린생활시설		1990.09.08	동수	세대수/호수	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	-	-	0	-	0	-	-	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	에이/지하/비101	194.09	26.71	220.8	21.8	제2종근린생활시설
합 계		194.09	26.71	220.8	21.8	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	해운동 63	지1/00	94.79	단란주점	담보	2023.06.15	96,000,000
						1996.11.19	(약 1,010,000)
②	월남동5가 4-92	지2/00	80.5	위락시설 (주점영업)	법원 경매	2023.10.13	71,000,000
						1998.08.14	(약 882,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	해운동 5-95	-/지3/00	332.765	제2종근린생활시설	2023.01.17	200,000,000	등기사항 전부증명서
					1995.11.22	(약 601,000)	
㉡	해운동 5-51	주건축물제1 /9/00	309.88	제2종근린생활시설	2022.01.27	455,000,000	등기사항 전부증명서
					2003.03.29	(약 1,470,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
제2종근린생활시설	950,000원/㎡~1,000,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			창원시 마산합포구			해운동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	53.63	52.31	235	47.64	44.60	16	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	해운동 5-51	주건축물제1/ 9/00	309.88	제2종근린생활시설	2022.01.27	455,000,000	등기사항 전부증명서
					2003.03.29	(약 1,470,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠)

대상물건은 구분건물(제2종근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(경남 마산역_버스터미널, 중대형상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2022.01.27~2025.02.18)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2022	1	0.57
2022	2	0.53
2022	3	0.32
2022	4	-0.17
2023	1	-0.15
2023	2	-0.13
2023	3	-0.13
2023	4	-0.13
2024	1	-0.1
2024	2	-0.1
2024	3	-0.12
2024	4	-0.2

나) 산정

$$(1+0.0057*64/90)*(1+0.0053)*(1+0.0032)*(1-0.0017)*(1-0.0015)*(1-0.0013)*(1-0.0013)*(1-0.0013)*(1-0.0013)*(1-0.001)*(1-0.001)*(1-0.0012)*(1-0.002)*(1-0.002*49/92) \approx 0.99915$$

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99915).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.92	본건은 거래사례와 비교시 상업시설과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.97	본건은 거래사례와 비교시 건물의 규모 및 최고층수 등에서 다소 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.75	본건은 거래사례와 비교시 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.669	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	1,470,000	1.000	0.99915	0.669	982,594

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	에이/1/비101	194.09	21.8	982,594	190,711,669	191,000,000
합 계		194.09	21.8	-	-	191,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
가	경상남도 창원시 마산합포구 해운동	8-8 10-3 10-6 12-1	근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층				해운동 12-1번지 10-6번지와 합병되었음
		12-2		1층~3층	213.62			
	[도로명주소]	12-7		지하	211.37			
	경상남도 창원시 마산합포구 밤밭고개로 442-2 (해운동)	12-8 12-9	제에이동					
				(내)				
				철근콘크리트조 제지하층 제비101호	194.09	194.09	191,000,000	비준가액
	1	(동소)	12-9	대	-	2 32.7x- 3	21.8	김윤정지분
							토지·건물 토 지: 57,300,000 건 물: 133,700,000	배분내역
		합 계						₩191,000,000.-
				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 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 해운동 소재 '경남대학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 상업용건물 및 공동주택, 학교, 각종 근린상가 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층건으로서,
외 벽 : 타일붙임 마감 등.
내 벽 : 벽지 마감 등.
바닥 : 타일깔기 마감 등.

4. 이용상태

제2종근린생활시설 등임.

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재경보설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

북서측으로 약 3미터 내외의 포장도로를 통하여 약 15~18미터 내외의 포장도로가 소재함.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

해운동 8-8 : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈경상남도 문화재보호 조례〉, 상대보호구역(경남대학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(마산서중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

해운동 10-3 : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈경상남도 문화재보호 조례〉, 상대보호구역(경남대학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(마산서중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

해운동 10-6 : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈경상남도 문화재보호 조례〉, 상대보호구역(경남대학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(마산서중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

해운동 12-2 : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈경상남도 문화재보호 조례〉, 상대보호구역(경남대학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(마산서중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

해운동 12-7 : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈경상남도 문화재보호 조례〉, 상대보호구역(경남대학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(마산서중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

해운동 12-8 : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈경상남도 문화재보호 조례〉, 상대보호구역(경남대학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(마산서중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

해운동 12-9 : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈경상남도 문화재보호 조례〉, 상대보호구역(경남대학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(마산서중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



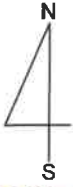
소재지

경상남도 창원시 마산합포구 해운동 8-8 외
제에이동 제지하층 제B101호
[도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 밤밭고개로 442-1(해운동)

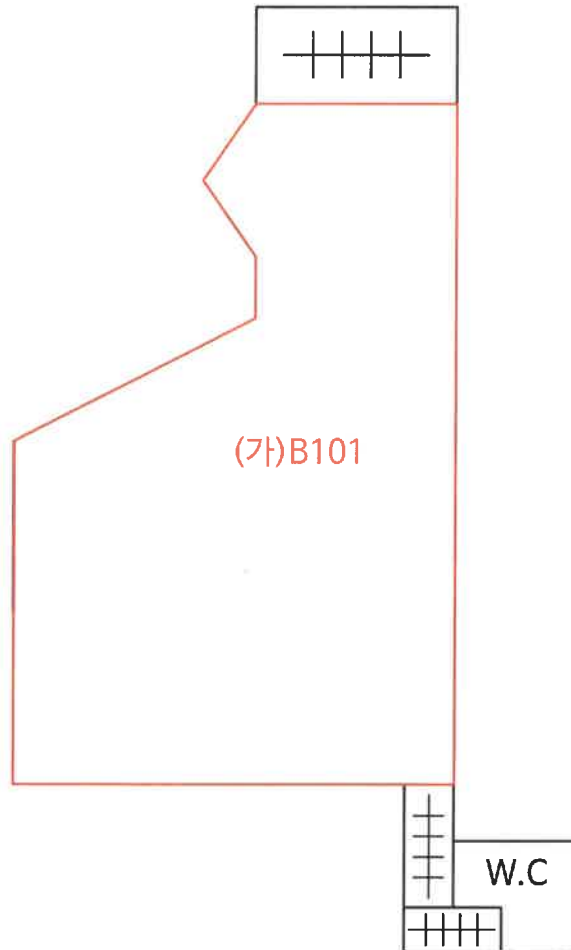
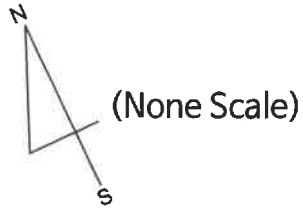


상세 위치도

소재지 경상남도 창원시 마산합포구 해운동 8-8 외
 제에이동 제지하층 제B101호
 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 밤밭고개로 442-1(해운동)



건물이용상황 및 임대상황



[제에이동 제지하층 제비101호 호별배치도]

임대부분	상 호 명	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
임대관계 미상임.				

사 진 용 지



【주위전경】



【본건건물전경 1)】

사 진 용 지



【본건건물전경 2)】

【일련번호 가)
입구전경】

