

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 F25060202호
건명	옥태진 소유물건 (2025타경20633)

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구.대우증권빌딩 4층)
TEL : (055)222-2100 FAX : (055)222-2205

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이경희

이진백

(주)제일감정평가법인 경남지사장 이진백 (서명 또는 인)



감정평가액	이천만원(₩20,000,000.-)		
평가의뢰인	창원지방법원 마산지원4계 사법보좌관 신기복	감정평가 목적	경매(2025타경 20633)
		제 출 처	창원지방법원 마산지원4계
소유자 (대상업체명)	옥태진	기준가치	시장가치
		감정평가조건	의견란 참조
목 록 표 시 근 거	의뢰목록	기준시점	조사기간
		2025. 06. 09	2025. 06. 06, 2025. 06. 09
			작성일자
			2025. 06. 09

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대x- 5	1세대x- 5	구분건물	1세대x- 5	-	20,000,000
			이 하	여 백		
합 계						₩20,000,000.-

심사확인

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

심사자: 감정평가사

구영훈



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 문화동 소재 '마산제일여자고등학교' 남동측 인근에 위치하는 『제일빌라』 1층 105호와 그 해당 부지로서, 창원지방법원 마산지원4계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 문화동 11-5 외 1필지 (도로명주소 : 경상남도 창원시 마산합포구 문화북10길 16 (문화동))			
건물 명칭	제일연립주택			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	-	1,352.25		
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	연립주택	지상3	1986.02.05

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	-	1	105	연립주택	72.27	7.68	79.95	90.39	66,660

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황

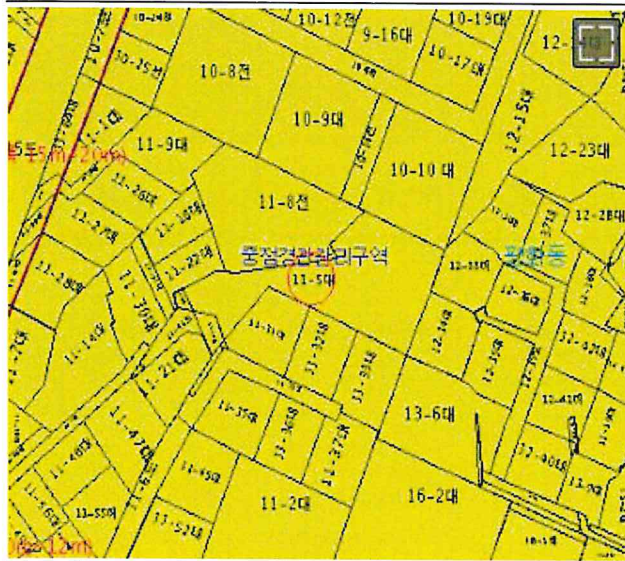


대상물건 전경



대상물건

3) 공법상 제한사항



토지이용계획도

제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27) (마산제일여자중학교,마산제일여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 "감정평가요항표"참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 09일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 06월 02일, 2025년 06월 09일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 내부 확인은 부재중 잠금으로 인하여, 내부구조 및 이용 상태는 '집합건축물대장'상 건축물현황도 및 인근 동류형 공동주택 내부구조를 기준으로 평가하는 바, 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- ② 대상물건 공동주택은 공부상 옥태진 외 2인의 소유로서, 옥태진 소유지분에 대한 위치확인이 불가능한 바, 전체 가격을 산정한 후 지분비율에 의거하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙
<p>제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p>
<p>제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.</p>
<p>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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	문화동 ○○- ○○○	A/ 1/101	연립주택	50.71	적정 대지권	75,000,000	1,478,998	2024.10.20
								1981.03.27
#2	문화동 ○○- ○○○	나/ 1/107	연립주택	43.2	적정 대지권	80,000,000	1,851,851	2024.04.22
								-

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	문화동 ○○-○○○	A/ 1/101	연립주택	50.71	적정 대지권	75,000,000	1,478,998	2024.10.20
								1981.03.27

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)	100.5	99.9	0.99403	경남
	2024.10	2025.06		
결정의견	대상 부동산은 연립·다세대주택으로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.99403	연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	차량이용의 편의성 등에서 열등함.	0.95
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-	1.00
개별요인 비교치			0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#1	1.000	1.000	0.950	0.950

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	1,478,998	1.000	0.99403	0.950	1,396,659

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	문화동 ○○-○	-/2/102	연립주택	152.18	법원경매	343,000,000	2,253,909	2024.10.11
								1989.03.20
(2)	문화동 ○○- ○○	나/1/105	연립주택	43.2	법원경매	80,000,000	1,851,851	2024.09.19
								-

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 1,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨. (차량이용의 편의성 및 위치별 효용 등에서 다소 상이함)
------	--

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계분석

경남 창원시 마산합포구 2024년 06월 ~ 2025년 05월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	2,116,000,000	976,931,000	46.2	41	6	14.6
연립	4,185,000,000	2,020,720,410	48.3	58	11	19.0

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
(가)	-	1	105	72.27	1,396,659	100,936,545 X 1/5	20,000,000	옥태진 지분
합 계				72.27	-	-	20,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	1	105	72.27	20,000,000	옥태진 지분
합 계				-	20,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율, 다른 방법에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2025-06-09]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 창원시 마산합포구 문화동 [제일연립주택] [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 문화북10길 16	11-5 외 1필지	연립주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 1층 ~ 3층 각		450.75		
1	"	11-5	대	제2종 일반주거지역		626.5		
2	"	11-8	대	"		507.8		
(가)	"	위 지상	연립주택	(내) 철근콘크리트구조 1층 105호 1.2소유권 /대지권	1 72.27x- 5	1 72.27x- 5	20,000,000	옥태진 지분 비준가액 (집합건축물 대장상 79.95㎡ ×1/5 -공용면적 포함)
	합 계						9,200,000 10,800,000	
				이 하	여	백	₩20,000,000 .-	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통 상황 3. 건물의 구조	4. 이 용 상 태 5. 설 비 내 역 6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등 8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 문화동 소재 '마산제일여자고등학교' 남동측 인근에 위치하는 『제일빌라』 1층 105호와 그 해당 부지로서, 주위는 아파트 및 학교, 주택,공동주택 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주거환경은 보통임.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량 접근등이 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.</p> <p>3. 건물의 구조 가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 지상3층 건 중 1층 105호로서, ┌외 벽 : 모르타르위 페인팅 └내벽 및 천정 : 벽지 및 일부 타일마감 └창 호 : 새시창호 임.</p> <p>4. 이용상태 가) 연립주택으로 이용 중임.</p> <p>5. 설비내역 전기시설 및 난방설비 등이 구비 되어 있음.</p> <p>6. 토지의 형상 및 이용상태 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.</p> <p>7. 인접 도로상태등 남서측으로 도로가 개설되어 있음.</p> <p>8. 토지이용계획 및 제한상태 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,상대보호구역(2023-12-27)〈마산제일여자중학교,마산제일여자고등학교〉〈교육환경 보호에 관한 법률〉</p>			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

9. 공부와의 차이
없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
┌임대관계 : 미상입니다.
└기 타 : ----

광역 위치도



대상물건
소재지

경상남도 창원시 마산합포구 문화동 11-5 외 1필지
제일빌라 1층 105호



상세위치도



대상물건
소재지

경상남도 창원시 마산합포구 문화동 11-5 외 1필지
제일빌라 1층 105호

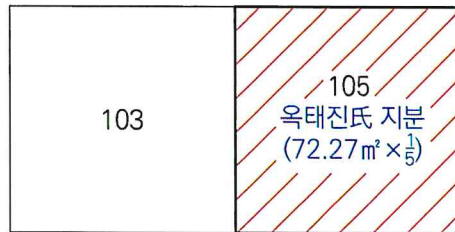


지적 및 건물개황도

기 호 ()

4 Non scale

호 별 배치도



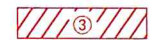

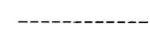
대상물건

[제일빌라
1층 105호

범 례

 평가대상토지
 도로선
 계획도로선

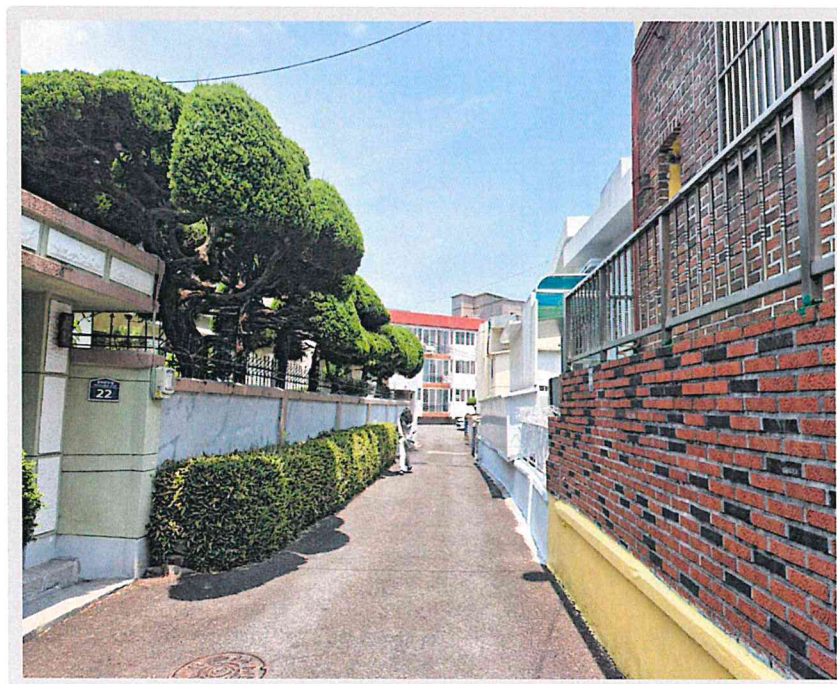
 용도지역구분선
 평가건물 1층
 평가건물 2층

 ③ 평가건물 3층이상
 제시외건물(감정평가 외)
 제시외건물

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】

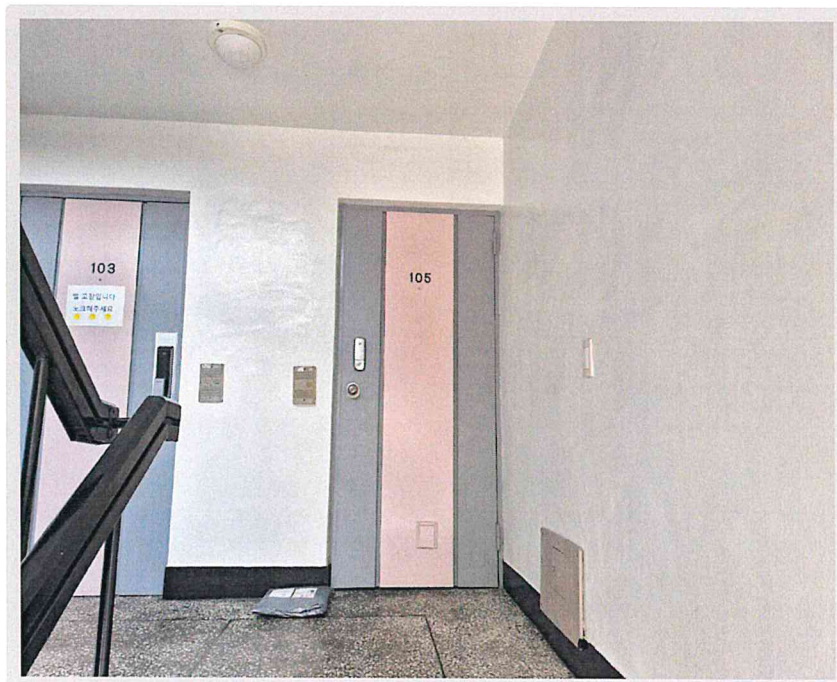


【 대상물건 진입전경 】

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 】

사 진 용 지



【 주위환경 및 진입전경 】