

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 F25090302호
건명	백만송이 외 2명 소유물건 (2025타경20815)

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.

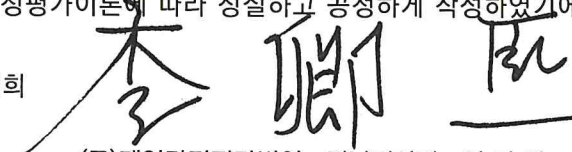

 (주)제일감정평가법인  
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



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

  
 (주)제일감정평가법인 경남지사장 이진백 (서명 또는 인)  


감정평가액	이억칠천구백만원(₩279,000,000.-)					
평가의뢰인	창원지방법원 마산지원4계 사법보좌관 유재호	감정평가 목적	경매(2025타경 20815)			
		제 출 처	창원지방법원 마산지원4계			
소유자 (대상업체명)	백만송이 외 2명	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	의견란 참조			
목 록 표 시 근 거	의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일자		
		2025. 09. 10	2025. 09. 09, 2025. 09. 10	2025. 09. 10		
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	279,000,000
			이	하	여	백
	합 계					₩279,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사  					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 소재 '한일여자고등학교' 남서측 인근에 위치하는 『양덕우성아파트』 102동 17층 1702호로서, 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 마산회원구 양덕동 888-1 (도로명주소 : 경상남도 창원시 마산회원구 양덕옛2길 16)			
건물 명칭	양덕우성아파트			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	-	12,600.24	-	-
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트 벽식구조	아파트	지하1/지상20	1998.05.28

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	102	17	1702	아파트	84.72	43.46	128.18	66.09	34.473

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

## 2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 전경

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 공법상 제한사항

	<p>제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로 3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한) &lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역 &lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 상대보호구역 (2025-06-12)(한일여자고등학교)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(다솜유치원)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 절대보호구역(다솜유치원)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;</p>
<p>토지이용계획도</p>	<p>토지이용계획</p>

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 10일 임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 09월 09일, 2025년 09월 10일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 내부 확인은 부재중 잠금으로 인하여, 내부구조 및 이용 상태는 '집합건축물대장'상 현황 도면 및 인근 동류형 아파트의 내부구조를 기준으로 평가하는 바, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙
<p><b>제7조(개별물건기준 원칙 등)</b></p> <p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p>
<p><b>제11조(감정평가방식)</b></p> <p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ol>
<p><b>제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)</b></p> <p>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.</p> <p>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><b>제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)</b></p> <p>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 아니함.

### 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 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	양덕동 ○○○-○	○○○/ ○○/ ○○○○	아파트	84.72	280,000,000	3,310,000	2024.11.01
							1998.05.28
#2	양덕동 ○○○-○	○○○/ ○○/ ○○○○	아파트	84.72	270,000,000	3,190,000	2025.08.15
							1998.05.28
#3	양덕동 ○○○-○	○○○/ ○○/ ○○○○	아파트	84.72	287,500,000	3,390,000	2024.01.09
							1998.05.28

※ 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 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	양덕동 ○○○-○	○○○/ ○○/ ○○○○	아파트	84.72	280,000,000	3,310,000	2024.11.01
							1998.05.28

### 3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

### 4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
아파트 매매가격지수 (한국부동산원)	100.3	99.8	0.99501	경남 마산회원구
	2024.11	2025.09		

※ 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)	상호대등함.	1.00
	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	상호대등함.	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	상호대등함.	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	상호대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가치형성요인 비교

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

### 6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	3,310,000	1.000	0.99501	1.000	3,290,000

### 7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

#### 1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	양덕동 ○○○-○	○○○/ ○/ ○○○	아파트	84.72	법원경매	270,000,000	3,190,000	2024.01.16
								1998.05.28
(2)	양덕동 ○○○-○	○○○/ ○/ ○○○	아파트	84.72	법원경매	226,000,000	2,670,000	2024.08.02
								1998.05.28

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 3,100,000 ~ 3,400,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
------	--

### 3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

### 4) 경매통계분석

경남 창원시 마산회원구 2024년 09월 ~ 2025년 08월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	9,128,900,000	7,434,474,619	81.4	162	57	35.2

※ 출처 : 인포케어

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	102	17	1702	84.72	3,290,000	278,728,800	279,000,000
합 계				84.72	-	-	279,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

일련 번호	등	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	102	17	1702	84.72	279,000,000	-
합 계				-	279,000,000	-

#### 2. 감정평가액 결정의견

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

## 집합건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-09-10]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동  "양덕우성아파트 102동"  [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 양덕옛2길 16	888-1	아파트	철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 20층				
				지하1층	575.52			
				1층~4층 공히	606.61			
				5층~16층 공히	599.89			
	17층~20층 공히	599.90						
	"	"	대	제3종 일반주거지역	29,765			
	"	위지상	아파트	(내) 철근콘크리트 벽식구조 17층 1702호 1.소유권 /대지권	84.72	84.72	279,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 128.18㎡ -공용면적 포함)
				34.473 /29765	34.473 /29765			
						배분내역 토지가격 건물가격	58,590,000 220,410,000	
	합 계						₩279,000,000 .-	
				이 하	여 백			

## 집합건물 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)

<p><b>1. 위치 및 주위환경</b> 대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 소재 '한일여자고등학교' 남서측 인근에 위치하는 『양덕우성아파트』 102동 17층 1702호로서, 주위는 아파트단지, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주거환경은 보통임.</p> <p><b>2. 교통상황</b> 대상물건까지 차량접근 가능하며, 관내 제반교통사정은 보통임.</p> <p><b>3. 건물의 구조</b> 가) 철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 20층건중 17층 1702호로서, ┌외 벽 : 모르타르위 페인팅 마감 └내벽 및 천장 : 벽지 및 타일마감 └창 호 : 새시이중창호임.</p> <p><b>4. 이용상태</b> 가) 아파트로 이용중임.</p> <p><b>5. 설비내역</b> 제반 위생설비, 난방설비, 소화전설비 및 승강기설비 등을 갖추고 있음.</p> <p><b>6. 토지의 형상 및 이용상태</b> 사다리형에 가까운 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.</p> <p><b>7. 인접 도로상태등</b> 대상물건 토지 북서측, 남서측 및 남측일부로 각각 포장도로와 접함.</p> <p><b>8. 토지이용계획 및 제한상태</b> 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(2025-06-12)(한일여자고등학교)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(다솜유치원)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 절대보호구역(다솜유치원)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;</p>
--

## 집합건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통 상황 3. 건물의 구조	4. 이용 상태 5. 설비 내역 6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등 8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
9. 공부와의 차이 없음.			
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) ▣임대관계 : 미상임. ▣기 타 : ----			

# 광역 위치도



대상물건  
소재지

경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 888-1  
양덕우성아파트 102동 17층 1702호



# 상세위치도



대상물건  
소재지

경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 888-1  
양덕우성아파트 102동 17층 1702호

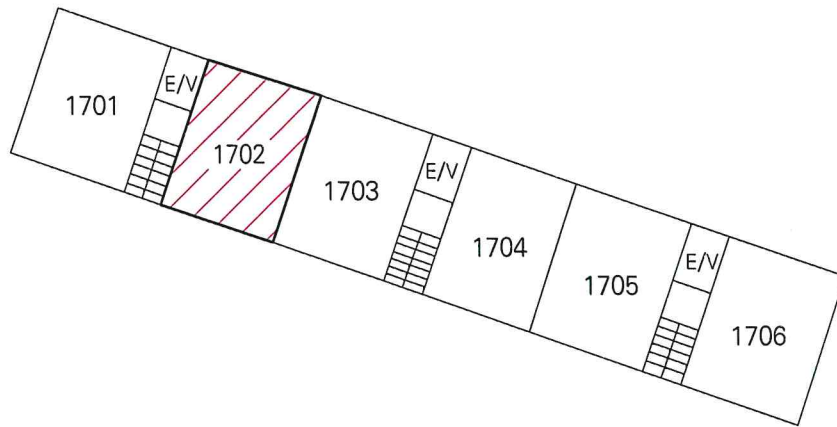


# 지적 및 건물개황도

기 호 ( )

4 Non scale




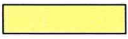




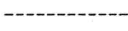
## 호 별 배 치 도



### 대상물건

[ 양덕우성아파트  
102동 17층 1702호

범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		제시외건물(감정평가 외)
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

# 사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

# 사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】