

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 F25043001호
건명	박동석 소유물건 (2025타경 20540)

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.

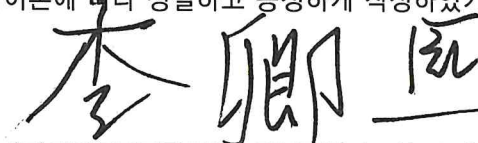
경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구,대우증권빌딩 4층)

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



감정평가액	이억구천사백만원(₩294,000,000.-)					
평가의뢰인	창원지방법원 마산지원5계 사법보좌관 신기복		감정평가 목적	경매(2025타경 20540)		
			제출처	창원지방법원 마산지원5계		
소유자 (대상업체명)	박동석		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	의견란 참조		
목록표시근거	의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 05. 08	2025. 05. 07, 2025. 05. 08	2025. 05. 08	
감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	294,000,000
			이하 여백			
	합계					₩294,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 소재, '마산역' 남동측 근거리에 위치하는 『창원마산역동도 센트리움』 10층 2-1002호(통칭 2동 10층 1002호)와 그 해당 부지로서, 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가기준

이 건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지 (경상남도 창원시)	구조	용도	연면적 (㎡)	규모	사용승일인	비고
마산회원구 석전동 232-1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕	아파트	31,177.92	지하3/ 지상23층	2013.02.08	-

2) 평가 대상물건

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	비고
가	2	10	1002	84.740	77.016	161.756	52.38	21.653	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 물건 현황

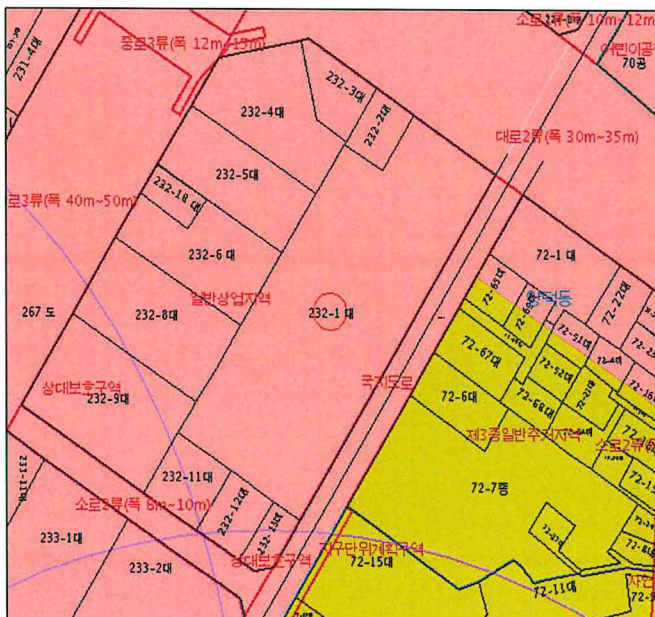


【 평가대상물건 현황 】



【 평가대상물건 현황 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

일반상업지역, 방화지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지“감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 08일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 05월 07일, 2025년 05월 08일에 수행하였으며, 의뢰목록상 소재지 및 면적 등을 기준하여 조사합니다.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

대상물건의 내부 확인은 부재중 잠금으로 인하여, 내부구조 및 이용 상태는 '집합건축물대장'상 건축물 현황도 및 인근 동류형 공동주택(아파트) 내부구조를 기준으로 평가하는 바, 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능합니다.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가합니다.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토합니다.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가합니다.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 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 아니합니다.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 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 감정평가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

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 말합니다.

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

2. 가격조사자료

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지 (경상남도 창원시)	건물명	층/동-호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	마산회원구 석전동 ○○○-○	창원마산역 동도센트리움	○○/○/○○○○	84.570	295,000,000	3,488,069	2024-12-20
2	마산회원구 석전동 ○○○-○	창원마산역 동도센트리움	○/○/○○○	84.740	288,000,000	3,398,631	2024-07-31

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계)

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

대상물건과 인근지역에 소재하고, 면적, 구조, 건물배치, 이용상황, 층별·위치별 효용이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례1」을 비교사례로 선정합니다.

기호	소재지 (경상남도 창원시)	건물명	층/동-호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	마산회원구 석전동 ○○○-○	창원마산역 동도센트리움	○○/○/○○○○	84.570	295,000,000	3,488,069	2024-12-20

4. 사정보정

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

5. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비 고
한국감정원 주거용(아파트) 매매 가격지수	2025년 03월 / 2024년 11월	0.99796	경상남도 창원시 마산회원구

※ 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 주거용(아파트) 매매 가격지수 기준으로 시점수정치를 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

□ 대상물건 기호가) / 거래사례 기호1

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
	일반적 요인	1.00	상호 대등합니다.
	지역적 요인	1.00	상호 대등합니다.
단지 외부요인	1.대중교통의 편의성	1.00	대상과 사례의 단지 외부 요인 비교시 상호 대등합니다.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	6.자연환경(조망·풍차·경관 등)		
단지 내부요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	대상과 사례의 단지 내부 요인은 상호 대등합니다.
	2.단지 내 층 세대수 및 최고 층수		
	3.건물의 구조 및 마감상태		
	4.경과연수에 따른 노후도		
	5.단지 내 면적구성(대형중형소형)		
	6.단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	1.층별 효용	1.00	대상과 사례의 호별 요인은 상호 대등합니다.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	4.전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		1.00	-

7. 감정평가액 산정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	면적비교 (전유면적)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
가)	295,000,000	1.00	0.99796	1.00	84.740 ----- 84.740	294,398,200	294,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
가)	84.740	-	294,000,000	294,000,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	294,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-05-08]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 창원시 마산회원구 석전동 『창원마산역 동도센터리움』 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 양덕옛2길 129	232-1	공동주택 (아파트) 및 제 1 2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 23층				
				지하3층	3,262.675			
				지하2층	3,425.746			
				지하1층	3,403.053			
				1층	1,695.582			
				2층	1,006.958			
				3~8층 공히	916.614			
				9~22층 공히	870.108			
				23층	702.706			
				가	경상남도 창원시 마산회원구 석전동	232-1	대	--
	"	위지상	아파트	(내) 철근 콘크리트구조 10층 2-1002호 1.소유권 /대지권	84.740 21.653 /4,143.6	84.740 21.653 /4,143.6	294,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 161.756㎡ -공용면적 포함)
							배분내역 토지가격 건물가격	61,740,000 232,260,000
	합 계						₩294,000,000 .-	

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)
---------------------------------------	--	------------------------------------	---

1. 위치 및 주위환경
 대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 소재 '마산역' 남동측 근거리에 위치하는 『창원마산역동도센트리움』 10층 2-1002호와 그 해당부지로서, 부근은 아파트단지 및 상가 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주거환경은 보통입니다.

2. 교통상황
 차량 출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하고, 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 건물의 구조
 가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지상23층 건 중 10층 2-1002호로서,
 ㄱ외 벽 : 모르타르위 페인팅 마감 등,
 ㄴ내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
 ㄷ바 닷 : 장판지 및 일부 타일 마감 등,
 ㄹ창 호 : 하이새시이중창호 등 입니다.

4. 이용상태
 가) 공동주택(아파트)입니다.(폐문으로 내부조사 미상입니다.)

5. 설비내역
 제반 급·배수 및 위생설비, 승강기설비, 소화전설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등을 갖 추고 있습니다.

6. 토지의 형상 및 이용상태
 대지권의 목적인 가장형 토지로서 지면은 평탄하며, "주상용 건부지" 로 이용 중입니다.

7. 인접 도로상태등
 북동측으로 대로 및 남동측으로 소로와 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태
 일반상업지역, 방화지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

구분건물 감정평가요항표

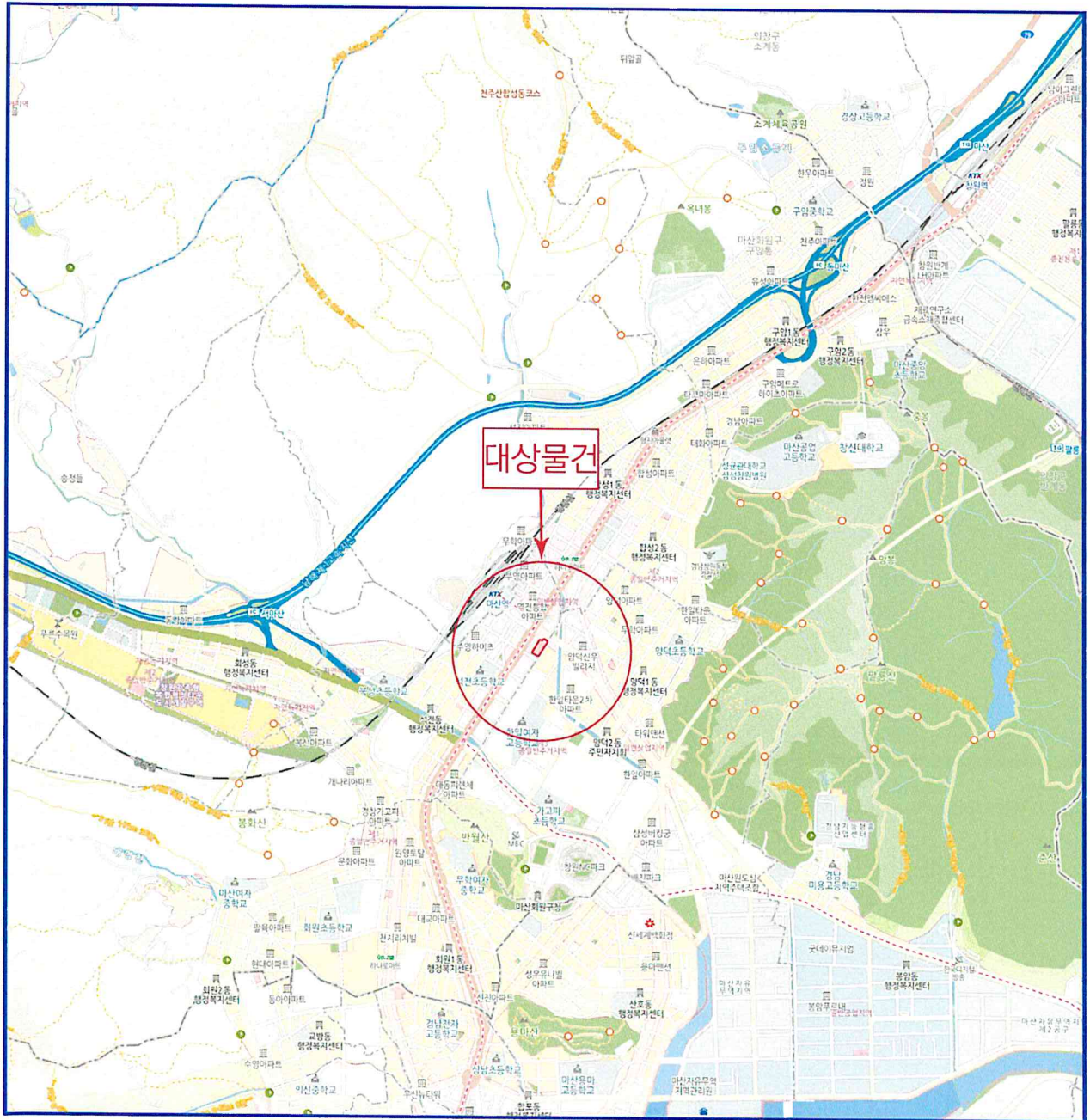
1. 위치 및 주위환경 2. 교통 상황 3. 건물의 구조	4. 이 용 상 태 5. 설 비 내 역 6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등 8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
<p>9. 공부와의 차이 없습니다.</p> <p>10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) ┌임대관계 : 미상입니다. └기 타 : -----</p>			

위 치 도

4

소재지

(광역시)경상남도 창원시 마산회원구 석전동 232-1, 창원마산역등도센터리움 10층 2-1002호

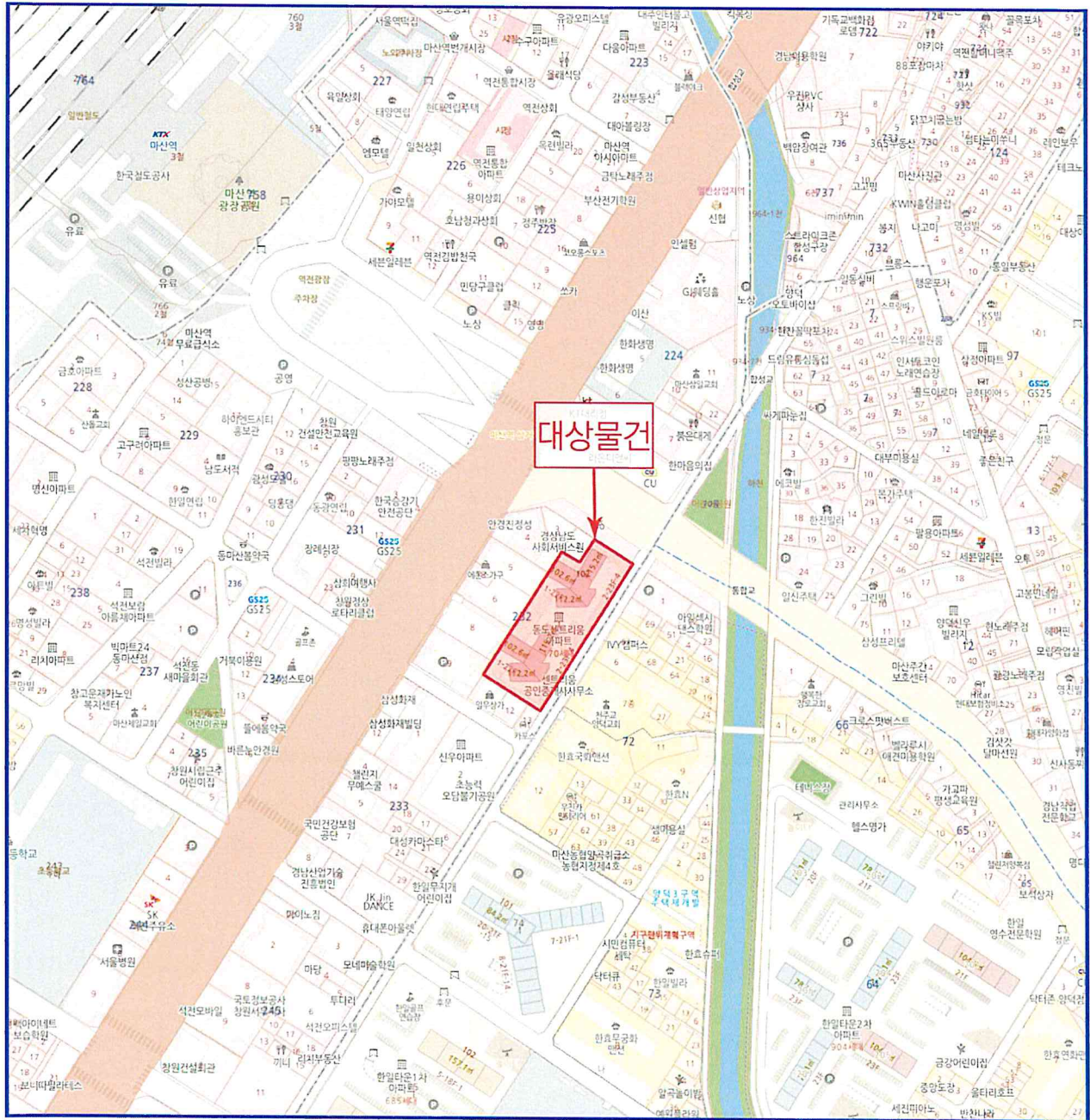


위 치 도

4

소재지

(상세)경상남도 창원시 마산회원구 석전동 232-1, 창원마산역동도센터리움 10층 2-1002호

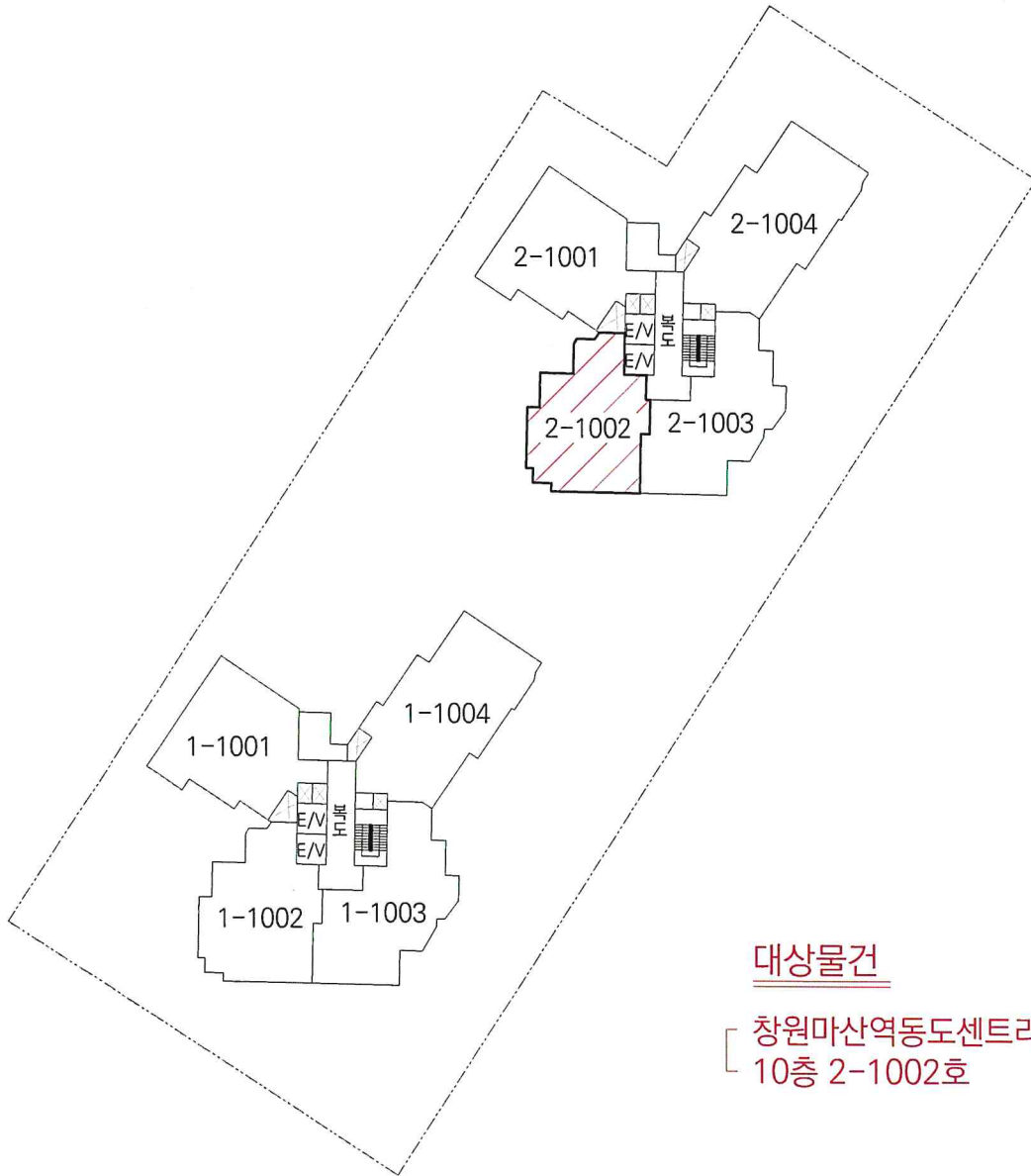


지적 및 건물개황도

기 호 ()

4 Non scale

호별 배치도



대상물건

창원마산역동도센트리움
10층 2-1002호

범례

평가대상토지
도로선
계획도로선

용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물 3층이상
제시외건물(감정평가 외)
제시외건물

사 진 용 지

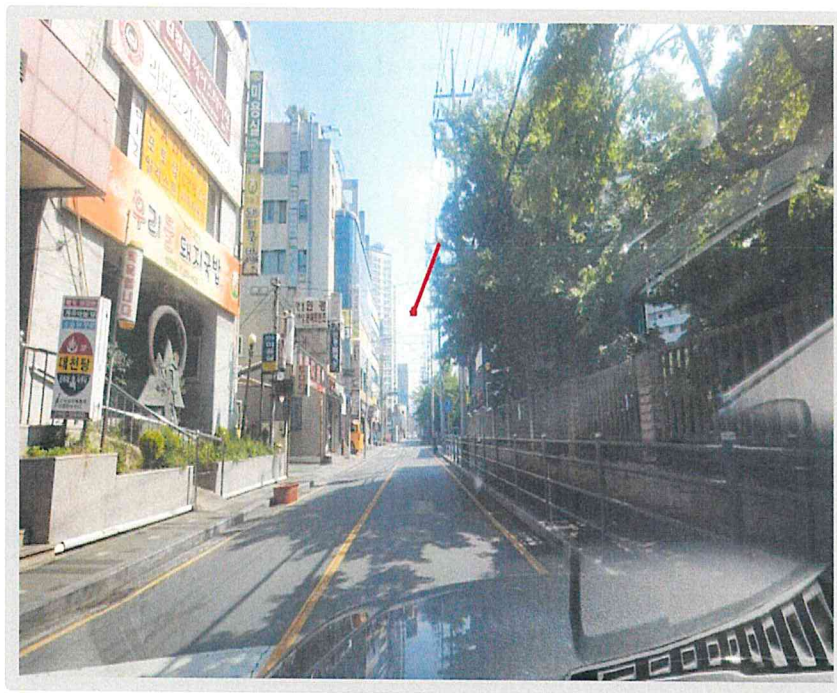


【 대상물건 】



【 대상물건 】

사 진 용 지



【 주위환경 】