

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최정환 소유물건
(2025타경20856)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 유재호

감정평가서번호: Y250910-01-01

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

감정평가사사무소 영



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이 상 훈

이 상 훈



감정평가액	삼억이천만원정 (₩320,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최정환 (2025타경20856)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.12	2025.09.10 ~ 2025.09.12	2025.09.15

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	2세대	구분건물	2세대	-	320,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩320,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 소재 '마산시외버스터미널' 남서측 인근에 위치하는 대영빌라 제4층 제401호, 제3층 제302호에 대하여 '창원지방법원 마산지원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말합니다.

4. 감정평가 실시조사기간 및 기준시점

가. 실시조사기간

본건 실시조사기간은 2025년 09월 10일부터 2025년 09월 12일까지입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 12일로 합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 감정평가방법의 적용

① 「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 있습니다.

② 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니합니다. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니합니다. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

③ 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 하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는바, 토지(대지권)를 포함해 건물을 일괄 평가하되, 한국부동산원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의한 배분 내역 등을 참조하여 토지·건물 배분비율을 구분건물 감정명세표에 별도 부기하였으니 참고바랍니다.
- 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 건축물 현황도 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.
- 일련번호(2)는 건축물대장상 건축물현황도의 201~501호 라인과 202호~502호 라인의 평면도는 실제 현황과 일치하나 다만 '건축물현황도(302호)'와 실제 현황(현관문 표시 '302호')의 위치가 상이하는바 실제 현황(현관문 표시 '302호') 기준으로 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 재확인을 요합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 대상물건의 개요

소재지			경상남도 창원시 마산회원구 합성동 100-20, 100-21 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성서1길 16				
건물명			대영빌라 주1동				
건물의 구조			철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일	2017.02.15	
구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
대상 물건	층	호수					
1	제4층	제401호	58.09	16.8061	74.8961	22.5238	공동주택 (다세대주택)
2	제3층	제302호	58.09	16.8061	74.8961	22.5238	공동주택 (다세대주택)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 비준가액

가. 사례의 선정

1) 사례선정의 기준

대상물건과 가치형성요인이 가장 유사한 사례로서, 최근 인근지역의 동일·유사 물건의 적정 시세를 반영하고 있는 사례를 선정하였습니다.

2) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등]

기호	소재지 (경상남도 창원시)	지번	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
a (적용)	마산회원구 합성동	321-1	대영빌라	제*층 /제***호	51.98	115,000,000	2,212,389	2022.10.09
								1996.08.08
b	마산회원구 석전동	48-9	성우예은빌	제*층 /제A***호	65.189	162,000,000	2,485,082	2024.01.03
								2018.06.15



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요 없습니다.
(사정보정치 : 1.000)

다. 시점수정

대상물건은 구분건물(다세대)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '경상남도 마산회원구 매매 가격지수(연립다세대)'를 기준으로 시점수정치를 산정합니다.

1) 아파트 매매가격지수(경상남도 마산회원구)

[자료출처 : 한국부동산원, 기준월 2021.06 = 100]

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	105.2	105.3	105.4	105.4	105.5	105.6	105.7	105.7	105.6	105.3	104.7	103.8
2023년	103.4	103.0	102.7	102.5	102.3	102.2	102.2	102.1	101.9	101.8	101.6	101.4
2024년	101.3	101.2	101.1	100.9	100.8	100.7	100.7	100.6	100.5	100.4	100.4	100.3
2025년	100.2	100.1	100.0	99.9	99.8	99.7	99.6	미고시	미고시	미고시	미고시	미고시

2) 시점수정치 산정

[시점수정치 : 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

구분	매매가격지수	시점수정치	비고
대상물건(1,2)(적용 : 2025년 07월)	99.6	≍ 0.94318 (약 5.682% 하락)	2022년 10월 09일 ~ 2025년 09월 12일
거래사례(a)(적용 : 2022년 09월)	105.6		

※ 대상물건(1,2) : 2025년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 07월 지수를 적용함



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치

대상 물건	사례 기호	가치형성요인 비교				
		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
1,2	a	1.10	1.20	1.00	1.00	1.320
비교내역		본건은 사례와 비교시 단지외부요인(도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세합니다.				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 산정단가의 결정

대상 물건	사례 기호	비교사례단가 (원/전유면적㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1,2	a	2,212,389	1.000	0.94318	1.320	2,754,419

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 물건	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/전유면적㎡)	산출금액 (원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비 고
1	제4층 /제401호	58.09	2,754,419	160,004,200	160,000,000	-
2	제3층 /제302호	58.09	2,754,419	160,004,200	160,000,000	-
감정평가액(합계)					320,000,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비준가액의 적정성 검토

가. 인근 평가사례

[자료출처 : 감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 창원시)	지번	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	
							전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일
a	마산회원구 합성동	100-20 외	대영빌라 주1동	제*층 /제***호	58.09	법원 경매	172,000,000	2023.03.15
							2,960,923	2017.02.15
b	마산회원구 합성동	100-20 외	대영빌라 주1동	제*층 /제***호	58.09	법원 경매	174,000,000	2022.05.31
							2,995,352	2017.02.15

나. 구분건물[연립다세대] 낙찰가율 통계분석

[자료출처 : 부동산태인]

소재지	기간	구분	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 창원시 마산회원구	최근 1년간	연립다세대	52.77	10



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 결정

대상 물건	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/전유면적㎡)	산출금액 (원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비 고
1	제4층 /제401호	58.09	2,754,419	160,004,200	160,000,000	-
2	제3층 /제302호	58.09	2,754,419	160,004,200	160,000,000	-
감정평가액(합계)					320,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

상기 가액산출근거, 참고가격 자료에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세서

면적 연호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성서1길 16	100-20, 100-21 대영빌라 주1동	공동주택 (다세대 주택) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 1층		31.68		
				2층		145.5		
				3층		145.5		
				4층		145.5		
				5층		145.5		
				6층		148.78		
(1)	동소	100-20	대	일반상업지역		114.8		
(2)	동소	100-21	대	일반상업지역		111.9		
1				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호		58.09	58.09	160,000,000
				소유권		11.406		비준가액 (공용면적 포함 : 74.8961㎡)
				(1) × -----	114.8 × -----		11.406	
				대지권		114.8		
				소유권		11.1178		
				(2) × -----	111.9 × -----		11.1178	
				대지권		111.9		
	소 계							토지 · 건물 토 지 : 48,000,000 건 물 : 112,000,000 ₩160,000,000

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							
	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성서1길 16	100-20, 100-21 대영빌라 주1동	공동주택 (다세대 주택) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	6층								
					1층	31.68							
					2층	145.5							
					3층	145.5							
					4층	145.5							
					5층	145.5							
					6층	148.78							
					(1) 동소	100-20	대			일반상업지역	114.8		비준가액 (공용면적 포함 : 74.8961㎡)
					(2) 동소	100-21	대			일반상업지역	111.9		
					2					(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	58.09	58.09	
			소유권	11.406									
			(1) × -----	114.8x-----	11.406								
			대지권	114.8									
			소유권	11.1178									
			(2) × -----	111.9x-----	11.1178								
			대지권	111.9									
	소 계					토지 · 건물 토 지 : 48,000,000 건 물 : 112,000,000 ₩160,000,000							
	합 계					₩320,000,000.-							

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

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 소재 '마산시외버스터미널' 남서측 인근에 위치하며, 부근으로 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 위치 및 대중교통 통행횟수 등 고려시 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

일련번호(1,2) :
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 내 제4층 제401호 및 제3층 제302호로서,
(사용승인일 : 2017.02.15)
외 벽 : 벽돌 치장, 스톤코트, 타일 마감 등,
창 호 : 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

일련번호(1,2) : 공동주택(다세대주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

일련번호(1,2) : 제반 위생설비 및 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.



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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 자체지반 평탄한 2필 일단의 세장형 토지로서, 현황 공동주택(다세대주택) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 3m 내외, 북서측으로 노폭 8m 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1) 합성동 100-20 :
일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

(2) 합성동 100-21 :
일반상업지역, 방화지구 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

일련번호(2)는 건축물대장상 건축물현황도의 201~501호 라인과 202호~502호 라인의 평면도는 실제 현황과 일치하나 다만 '건축물현황도(302호)' 와 실제 현황(현관문 표시 '302호')의 위치가 상이하는바 실제 현황(현관문 표시 '302호') 기준으로 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 재확인을 요합니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.



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) | |

기 타 : 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 건축물 현황도 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.

광역 위치도



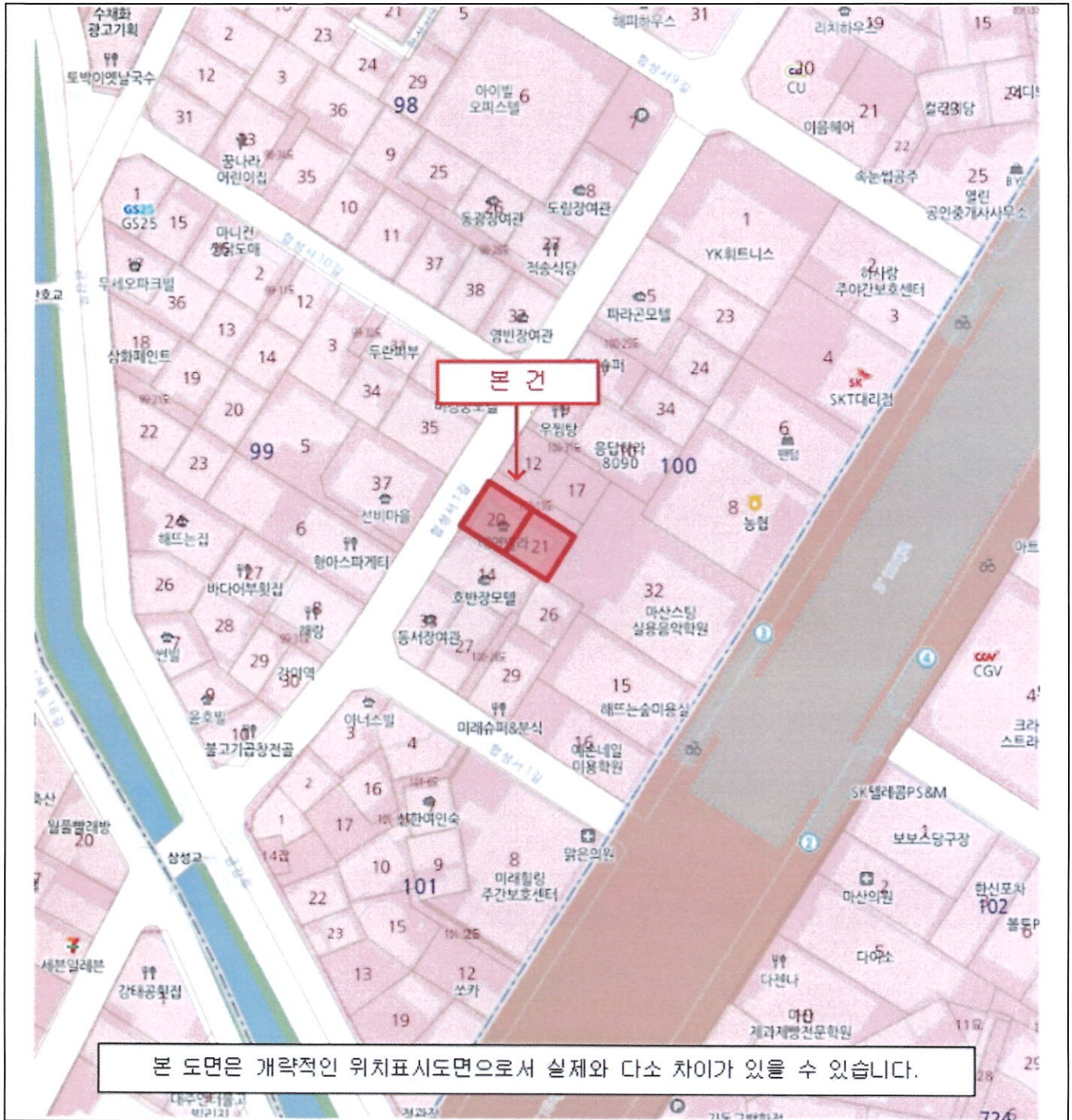
소재지	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 100-20외 대영빌라 주1동 4층 401호외
-----	--



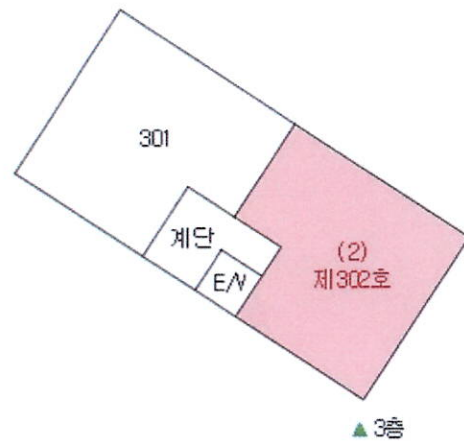
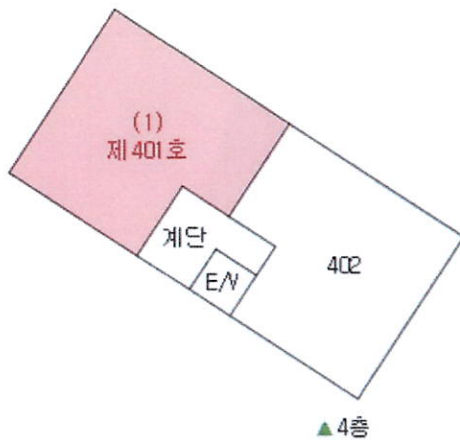
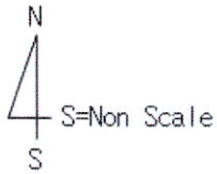
상 세 위 치 도



소 재 지	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 100-20외 대영빌라 주1동 4층 401호외
-------	--



호 별 배치도



< 본 건 : 대영빌라 주1동 제4층 제401호, 제3층 제302호 >

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 배치도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.



사 진 용 지



본건 전경



본건 공동 출입문

사 진 용 지



일련번호(1)



일련번호(2)

사 진 용 지



본건 및 주변환경



본건 및 주변환경