

# 감정평가서

감정의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규 (경매6계)
건명	김 덕 찬 소유물건 (2025타경 10689)
감정서번호	PK2502-3-0501 호

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



**프라임감정평가법인(주) 경남지사**

경상남도 창원시 성산구 용지로 94 올림피아상가 3층 307호

Tel.(055)273-7700 Fax.(055)285-2377



# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
박형국

박형국



프라임감정평가법인(주) 경남지사      지사장    박상순    (또는 인)

감정평가액	금삼억육천일백만원정 (₩361,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김덕찬 (2025타경 10689)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 02. 14	2025. 02. 13 ~ 2025. 02. 14	2025. 02. 14

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	361,000,000
	이하		여백		
<b>합계</b>					<b>₩361,000,000</b>

심사확인

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

심사자 : 감정평가사  
박상순

박상순



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

소재지		경상남도 창원시 성산구 상남동 45-1			건물명칭	성원아파트	
					용도	아파트	
건물구조		철근콘크리트조 슬래브지붕 25층			사용승인일	1994.06.03	
구분	동·호수	전용면적 (㎡)	주 공용 면적(㎡)	전용 + 주 공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	
1	204동 19층 1904호	84.91	22.25	107.16	79	27.65	

## II. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 성산구 상남동에 소재하는 “성원아파트” 204동 19층 1904호와 그 부지로서 경매 목적의 평가건입니다.

### 2. 감정평가 기준

본건 평가에 대한 근거는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 기준시점의 결정

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.02.14.일을 기준시점으로 합니다.

## 5. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2025.02.13 ~ 2025.02.14.일에 대상물건을 현장 확인하여 물적동일성 여부 등 실지조사 및 가격조사를 완료하였습니다.

## 6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 7. 기타 참고사항

본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 별도로 규약을 정하고 있지 않는 한 구분건물과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였는바 경매 진행시 적절한 조치를 요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

#### 1) 감정평가방법의 관련 규정

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

#### 2) 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 결정의견

---

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하기 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

## 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 감정평가합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 [출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (창원시)	건물명	층/호수	전용 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원)	자료 출처	거래시점
						거래단가 (원/㎡)		
A	성산구 상남동 45-1	성원아파트 2**동	*층 7**호	84.91	27.65	358,000,000	등기사항 전부 증명서	2024. 12. 03
						4,216,230		
B	성산구 상남동 45-1	성원아파트 5**동	1*층 1***호	84.91	27.65	350,000,000	등기사항 전부 증명서	2024. 10. 19
						4,122,010		

2) 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례는 본건과 이용상황 등 물적유사성이 있는 기호 (A)를 선정하며 선정된 사례의 내용은 다음과 같습니다.

소재지 (창원시)	건물명 층/호수	전용면적 (㎡)	주 공용면적 (㎡)	전용 + 공용 면적(㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	사용 승인일
성산구 상남동 45-1	성원아파트 2**동 *층 7**호	84.91	22.25	107.16	79	27.65	4,216,230	1994

※ 거래단가 = 거래금액 / 전용면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이 개입되어 있지 않는 정상적으로 거래된 것으로 판단되는 바 별도의 보정을 하지 않습니다.(1.00)

## 3. 시점수정

(1) 한국부동산원에서 조사·발표하는 경상남도 창원시 성산구 아파트 매매가격지수를 기준으로 시점수정 합니다.(2021. 06 = 100)

(2) 시점 수정치 산출

$$\frac{2024\text{년 } 12\text{월 } 96.8}{2024\text{년 } 11\text{월 } 97.0} = \frac{96.8}{97.0} \approx 0.99794$$

## 4. 가치형성요인비교

<후첨> “가치형성요인비교표” 란 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 본건 기호 (1) / 거래사례 기호 (A)

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목	대상	
외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	유사합니다.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	조망, 풍치, 경관 등 자연적 환경		
	변전소, 오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	기타 사회적, 경제적, 행정적 요인		
건물 요인	시공업체의 브랜드 및 시공의 상태	1.00	유사합니다.
	단지 내 면적 구성 및 통로구조		
	승강기 등의 설비상태		
	건물의 총층수, 세대수 등의 규모		
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별 요인	승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	1.01	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우세합니다.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	전용부분의 면적 및 대지지분		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.010	1.00×1.00×1.01×1.00

## 5. 비준단가 산정

본건 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/㎡)
1	4,216,230	1.00	0.99794	1.010	4,249,620

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가사례 [출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (창원시)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
가	성산구 상남동 45-1	성원아파트 3**동	1*층 1***호	84.91	365,000,000	4,298,000	공매	2024.09.12
나	성산구 상남동 45-1	성원아파트 5**동	1*층 1***호	84.92	358,000,000	4,215,000	경매	2024.06.03

### 2. 유사부동산의 가격수준

기호	전용면적 기준 ㎡당 가격수준
1	@4,000,000원/㎡ ~ @4,300,000원/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 유사부동산의 가격수준)와 거래사례를 비교하여 보면 거래 사례는 별도의 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단되며 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 최근 유사부동산의 거래동향 및 부동산 경기 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정합니다.

### 2. 감정평가액 결정

본건 기호	층/호수	전용면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	19층 1904호	84.91	4,250,000	360,867,500	361,000,000

【 이 하 여 백 】

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(1)	경상남도 창원시 성산구 상남동	45-1 성원아파트 204동	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 25층				
	[도로명주소] 경상남도 창원시 성산구 원이대로 774			1층 2층 3층 4층~25층 각층 지하	607.50 607.50 607.50 598.50 586.56			
	경상남도 창원시 성산구 상남동	45-1	대	제3종일반 주거지역	189,191.3			
1	"	"		철근콘크리트조 19층 1904호	84.91	84.91	361,000,000	비준가액 107.16㎡ 집합건축물 대장상 주 공용면적 포함
				소유권 (1)	276,500	27.65		
				대지권	1,891,913,000			
				토지·건물 배분가격				
				토지			90,250,000	
				건물			270,750,000	
합계							<b>₩361,000,000.-</b>	
< 이 하 여 백 >								

# 구분건물 감정평가요항표

- |              |                    |                  |
|--------------|--------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태         | 7. 토지이용계획 및 제한상태 |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생·냉난방설비 및 기타설비 | 8. 공부와의 차이       |
| 3. 건물의 구조    | 6. 토지의 형상 및 도로상태   | 9. 임대관계 및 기타     |

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경남 창원시 성산구 상남동에 소재하는 성원아파트 204동 19층 1904호와 그 부지로서 주위는 대단위 아파트단지로 제반 주거환경은 보통시 됩니다.

## 2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

## 3. 건물의 구조

기호 1.

철근콘크리트조 슬래브지붕 25층 중 19층 1904호로서

외 벽 : 페인트 등 마감

내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감

창 호 : 샷시창호 입니다.

## 4. 이 용 상 태

기호 1. 공부상 아파트입니다.

※ 현장실사시 이해관계인의 부재로 인하여 외부관찰, 평가사례, 탐문조사 등에 의한 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였는바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

## 5. 위생·냉난방설비 및 기타설비

난방시설 설비 및 위생시설, 급·배수시설, 승강기 등 제반시설 설비되어 있습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- |              |                    |                  |
|--------------|--------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태         | 7. 토지이용계획 및 제한상태 |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생·냉난방설비 및 기타설비 | 8. 공부와의 차이       |
| 3. 건물의 구조    | 6. 토지의 형상 및 도로상태   | 9. 임대관계 및 기타     |

## 6. 토지의 형상 및 도로상태

본건의 소유권 대지권으로 이용중인 토지는 부정형의 토지로서 종로 및 소로 등과 접하고 있습니다.

## 7. 토지이용계획 및 제한상태

본건의 소유권 대지권으로 이용중인 토지는 제3종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(상남지구)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합)

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(다나유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(도솔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(웅남중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(웅남초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중앙여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(창원상남초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(통도사유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(다나유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(도솔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(웅남초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(중앙여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(통도사유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

## 8. 공부와의 차이

없습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- |              |                    |                  |
|--------------|--------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태         | 7. 토지이용계획 및 제한상태 |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생·냉난방설비 및 기타설비 | 8. 공부와의 차이       |
| 3. 건물의 구조    | 6. 토지의 형상 및 도로상태   | 9. 임대관계 및 기타     |

## 9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상입니다.

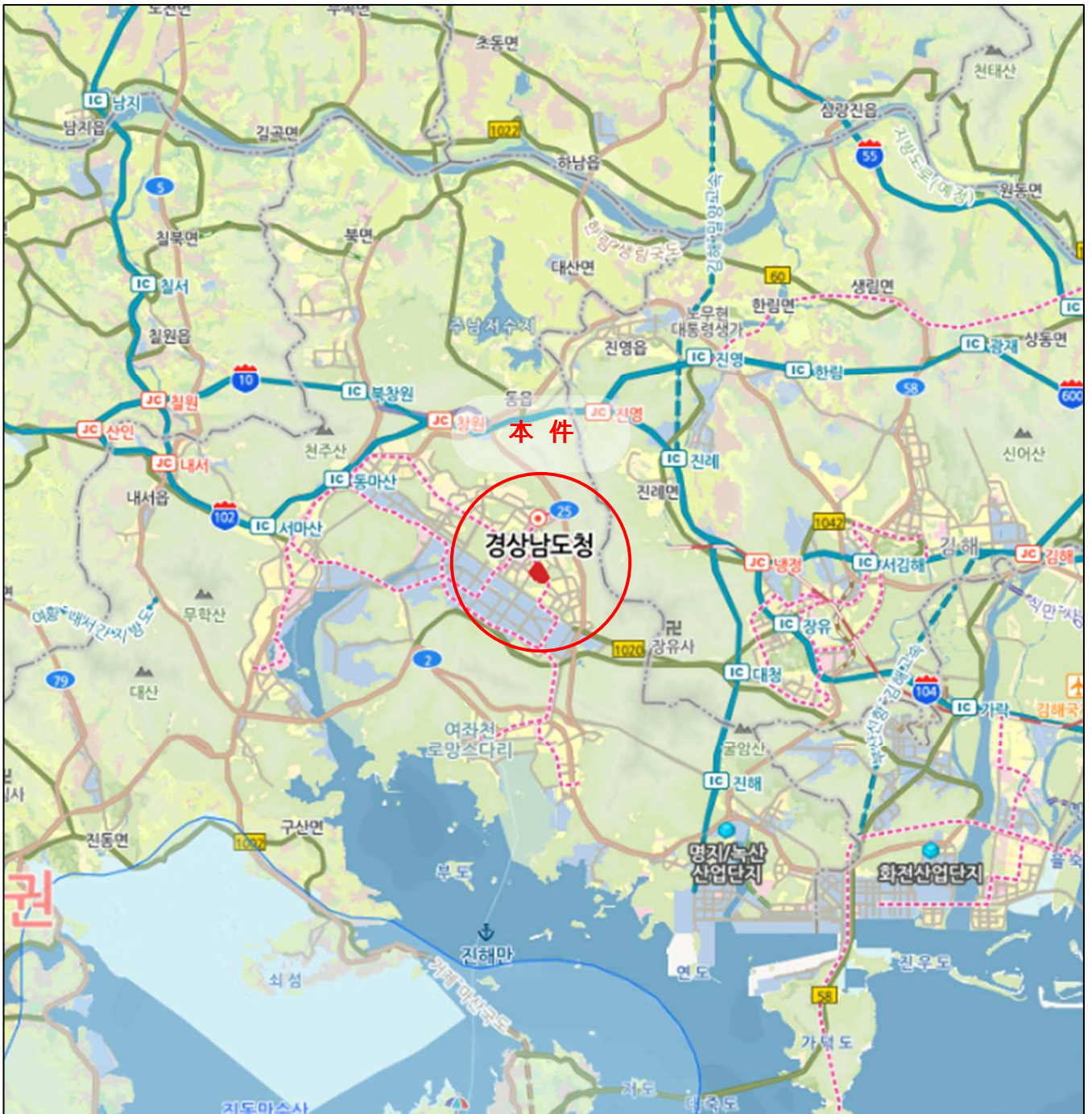
기 타 : 없습니다.

# 광역위치도

4

소재지

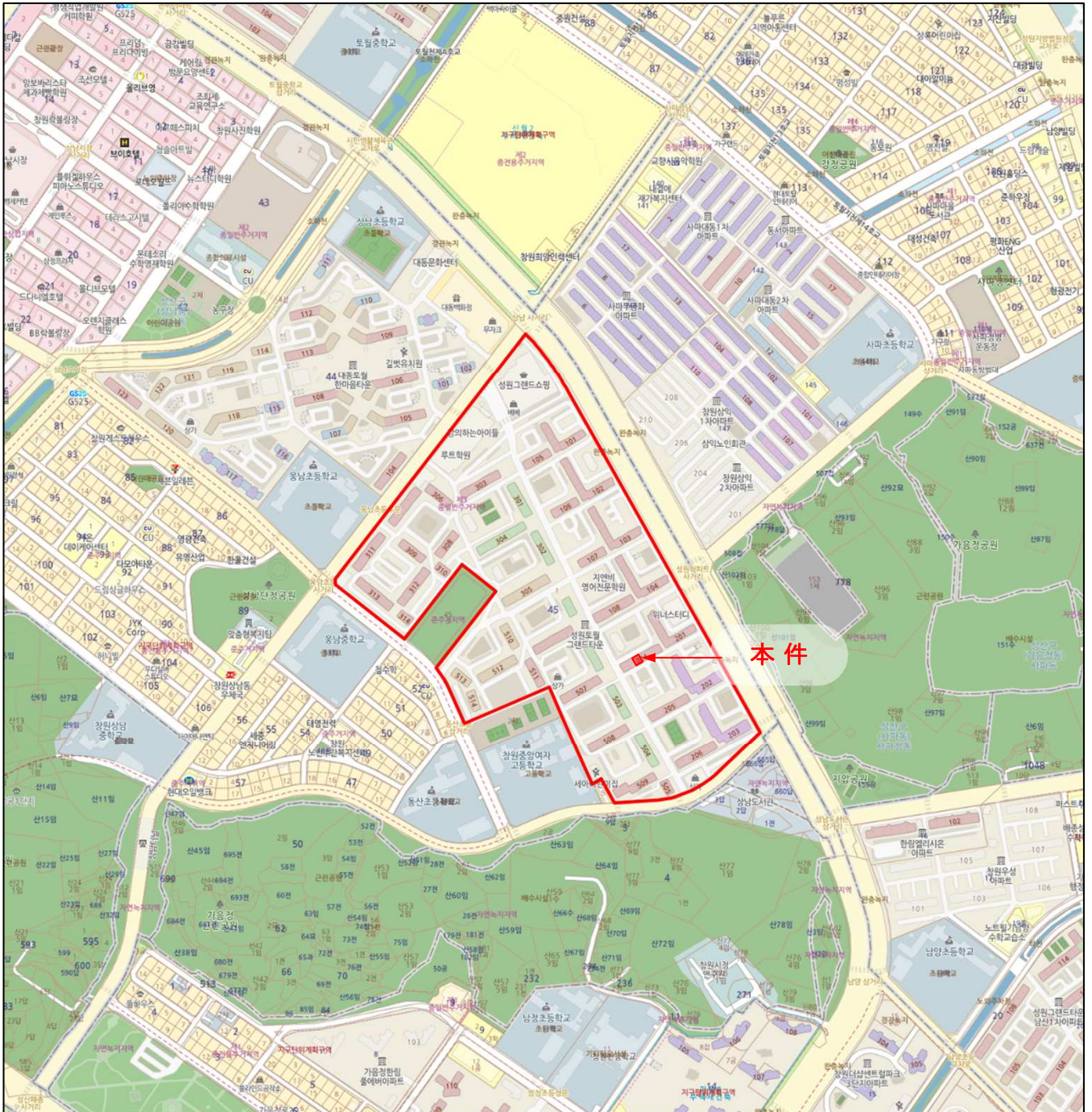
경상남도 창원시 성산구 상남동 45-1번지  
성원아파트 제204동 제19층 제1904호



# 상 세 위 치 도

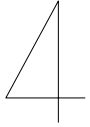
소재지

경상남도 창원시 성산구 상남동 45-1번지  
성원아파트 제204동 제19층 제1904호

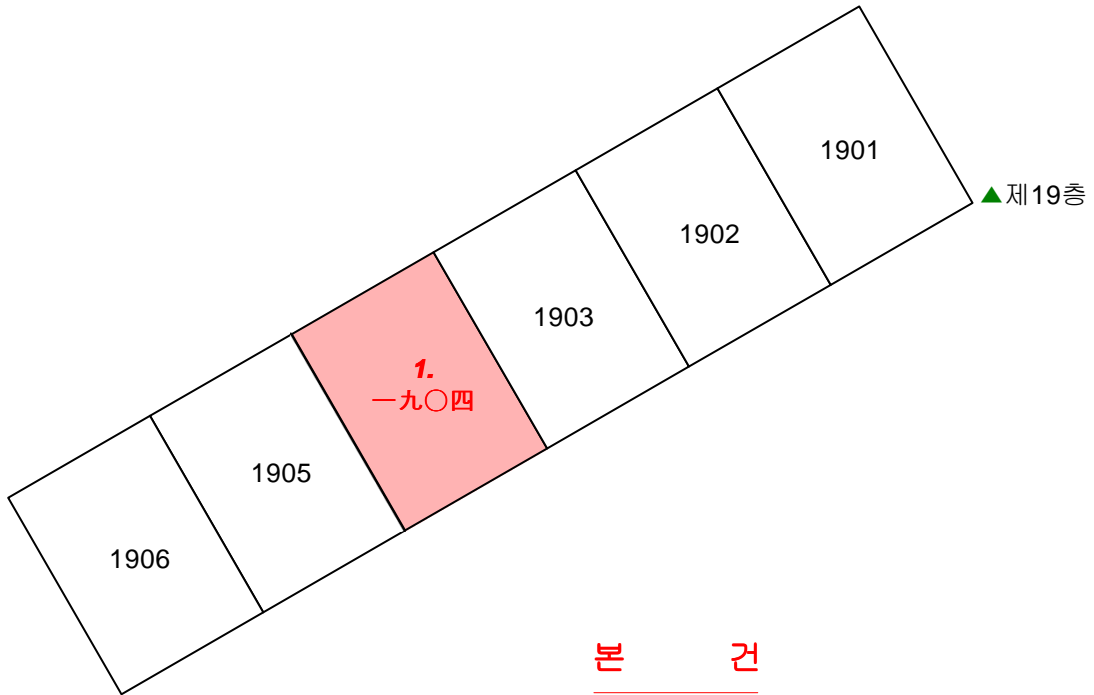


本件

# 호 별 배 치 도



None Scale



## 본 건

1. 성원아파트  
제204동 제19층 제1904호

# 사 진 용 지



[본건전경]

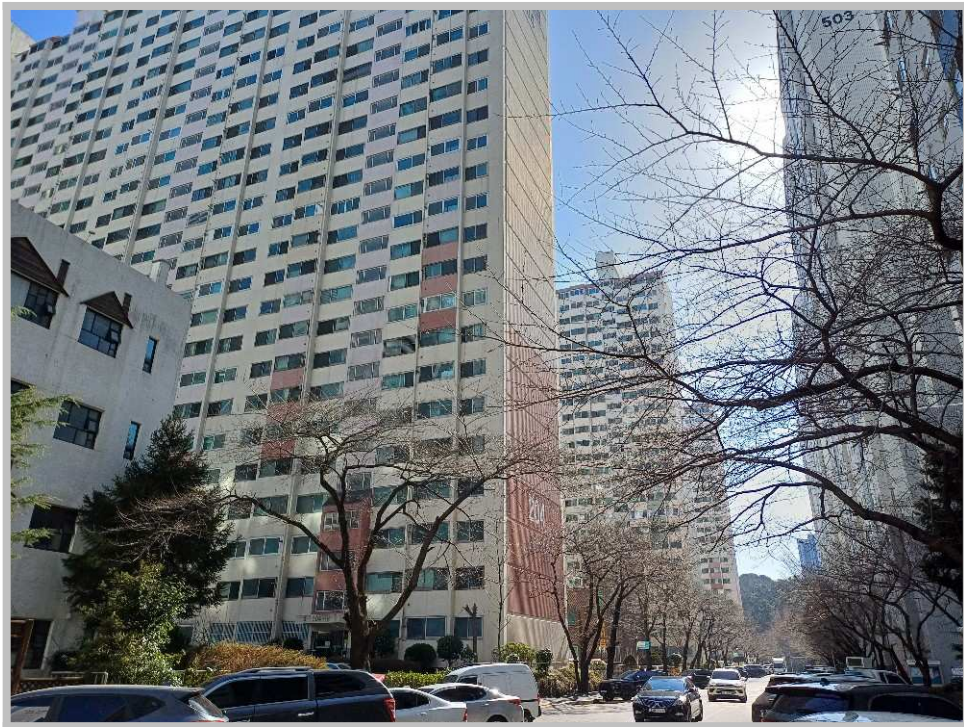


[본건전경]

# 사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경 및 주위환경]

# 프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(51515) 경상남도 창원시 용지로 94 올림피아상가 3층 307호 Tel.(055)273-7700 Fax.(055)285-2377

문서번호: PK2502-3-0501  
시행일자: 2025. 02. 17  
수 신: 창원지방법원 사법보좌관 이경규  
참 조: 경매6계  
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처 리 과			재		
담 당 자			공		
			람		

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 02. 03.자 귀 제 『2025타경 10689』 호로 의뢰하신 『김덕찬 소유 물건(2025타경 10689)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부  
2. 청 구 서 1 부  
3. 온라인 전송 완료 끝.

프라임감정평가법인(주) 경남지사장



# 청 구 서

감정평가서번호 : PK2502-3-0501호

창원지방법원 사법보좌관 이경규 귀하

— 金 육 십 육 만 육 천 육 백 원 정 (₩666,600.-)

2025. 02. 03자 귀 제 『 2025타경 10689 』호로 의뢰하신 『 김덕찬 소유물건(2025타경 10689) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과 목	금 액	비 고	
(가) 평 가 수 수 료	379,470	※ 평가수수료	
(나) 실 비	여 비	212,000	200,000 +
	토 지 조 사 비	-	(361,000,000 - 50,000,000)
	물 건 조 사 비	10,000	x 11/10,000 = ₩542,100
	공 부 발 급 비	1,090	542,100 x 0.7 = ₩379,470
	기 타 실 비	4,000	
특 별 용 역 비	-		
소 계	227,090		
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩606,000		
부 가 가 치 세	₩60,600		
총 계	₩666,600		
기 납 부 착 수 금	-		
정 산 청 구 액	₩666,600		

## ★ 계 좌 번 호 ★

- ◆ 경남은행 가음정동지점
- ◆ 농협은행 경남영업부

548-07-0050194  
301-0114-2282-11

프라임감정평가법인 경남지사  
프라임감정평가법인(주)경남지사

2025년 02월 17일

프라임감정평가법인(주) 경남지사

경상남도 창원시 성산구 용지로 94 올림피아상가 3층 307호

Tel. (055)273-7700 Fax. (055)285-2377

[ 공급자(사업자)등록번호 : 609-85-39522 ]

