

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	고동환 소유물건(2025타경 324)
평가서번호	가온 2502-15-4098
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호
의뢰번호	2025타경 324

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경 남 지 사

TEL:(055) 264-2800 FAX:(055) 264-2801

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
심가영

심 가 영



|주|가온감정평가법인 경남지사 지사장 곽도관 (서명 또는 인)



감정평가액	<b>삼억팔천만원정 (₩380,000,000.-)</b>				
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목적	법원경매		
채무자	-	제출처	경매5계		
소유자 (대상업체명)	고동환 (2025타경 324)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.03.06	2025.03.05 ~ 2025.03.06	2025.03.06	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
정가내용	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	380,000,000
			이하	여백		
합계						<b>₩380,000,000.-</b>

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

곽도관





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적


본건은 경상남도 창원시 진해구 여좌동에 소재하는 '진해여자고등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 창원지방법원에서 의뢰된 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 대상물건개요

#### 2.1 총괄개요

(집합건축물대장 등 기준)

소재지 (도로명 주소)	경상남도 창원시 진해구 여좌동 101-1 (경상남도 창원시 진해구 여명로25번라길 22)		
건물명	세진체리힐가든		
주용도	공동주택		
용도지역	제2종일반주거지역	지목	대
주구조	철근콘크리트조 스라브지붕	사용승인일	1991.12.12
건물규모	동수	층수	세대
	1	-1/4	-
면적	대지면적(㎡)		연면적(㎡)
	1,389.3		3,836.28
비고	-		



#### 2.2 대상개요

구분			전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/ 호수						공부	현황
가	-	4/ 403	163.33	80.73	244.06	88.38	66.92	공동주택	공동주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.03.06일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.03.05일 ~ 2025.03.06에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 기준가치

### 4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가조건

### 5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 감정평가방법

### 6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

### 6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황(연립주택) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타사항

### - 임대관계

미상임.

### - 물적 동일성 여부 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였음.

### - 그 밖의 사항

- ① 본건은 법원경매목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없음.
- ② 본건은 구조상·이용상 독립적인 이용이 가능한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물에 부합함.
- ③ 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 불가능하여 인근 유사 물건의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였음.
- ④ 본건은 누수가 발생했던 것으로 탐문조사되나, 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 불가능하여 기준시점 현재 누수 여부를 확인하지 못한바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건은 402호와 내부출입문을 통하여 상호간 출입이 가능한 것으로 탐문조사 되는바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건은 복층이 소재하는 것으로 탐문조사되는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

### 2. 가격 참고자료

#### 2.1 인근 거래사례 [경상남도 창원시 진해구]

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	여좌동 101-1 세진체리힐가든	*/ ***	152.04	227.19	2,334,912	355,000,000	2024.09.02 (1991.12.12)
2	여좌동 101-1 세진체리힐가든	*/ ***	150.42	224.77	2,193,857	330,000,000	2021.06.09 (1991.12.12)

#### 2.2 인근 감정평가전례 [경상남도 창원시 진해구]

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
A	여좌동 101-1 세진체리힐가든	*/ ***	159.59	1,773,294	283,000,000	2022.11.14 (1991.12.12)	일반 거래

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 (연립주택)	2,000,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡내외수준	전유면적기준

### 의견

본건 인근에 소재하는 유사 연립주택의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 건축년도, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

## 2.4 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분	종별	경상남도		창원시 진해구		여좌동	
		낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)
최근1년간 평균	연립주택	57.70	112	69.00	6	57.79	2
최근6개월간 평균	연립주택	59.20	47	67.52	3	52.94	1

## 3. 거래사례 선정 [경상남도 창원시 진해구]

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 연립주택으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	여좌동 101-1 세진체리힐가든	*/ ***	152.04	227.19	2,334,912	355,000,000	2024.09.02 (1991.12.12)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

## 5. 시점수정

### 5.1 매매가격지수(연립다세대, 경상남도)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기 간	변동률	비 고
2024.09.02 ~ 2025.03.06	0.99586 (-0.414%)	거래시점 : 2024.09.02, 2024년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.06, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함  2024.09.02 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 96.6 2025.03.06 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 96.2  시점수정치 : $96.2/96.6 \approx 0.99586$

### 5.2 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 연립주택으로서 대상부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 연립다세대 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 6.1 가치형성요인 비교항목

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태
기타요인	기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6.2 가치형성요인 비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/ 호수					
가	4/ 403	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
<b>의견</b>						
외부요인		본건 기호(가)는 거래사례와 외부요인에서 유사함.				
건물요인		본건 기호(가)는 거래사례와 건물요인에서 유사함.				
개별요인		본건 기호(가)는 거래사례와 개별요인에서 유사함.				
기타요인		본건 기호(가)는 거래사례와 기타요인에서 유사함.				

## 7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/ 호수						
가	4/ 403	2,334,912	1.000	0.99586	1.000	2,325,245	2,325,245

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/ 호수					
가	4/ 403	163.33	244.06	2,325,245	379,782,266	380,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/ 호수				
가	4/ 403	163.33	244.06	2,325,245	380,000,000

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

# 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 진해구 여좌동에 소재하는 '진해여자고등학교' 북측 인근에 위치하고,

본건 주위는 공동주택 및 단독주택 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물 내 제4층 제403호로서,  
(사용승인일 : 1991.12.12)

외 벽 : 벽돌 등 마감.

내 벽 : 폐문부재로 조사치 못함.

창 호 : 샷시창호 구조임.

## 4. 이용상태

공동주택으로 이용중임.

## 5. 설비내역

제반 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 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

완경사지대 내 부정형의 토지로서 공동주택 건부지 등으로 이용중임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 북동측으로 노폭 약 15미터내외, 북서측으로 노폭 약 6미터내외, 남동측으로 노폭 약 4미터내외의 포장도로가 각각 개설되어 있음.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-03-27)(진해여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진해여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(해군기지)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.

## 9. 공부와의 차이

없음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### 1) 임대관계

- 미상임.

### 2) 기 타

- 본건은 누수가 발생했던 것으로 탐문조사되나, 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 불가능하여 기준시점 현재 누수 여부를 확인하지 못한바, 경매진행시 참고하시기 바람.

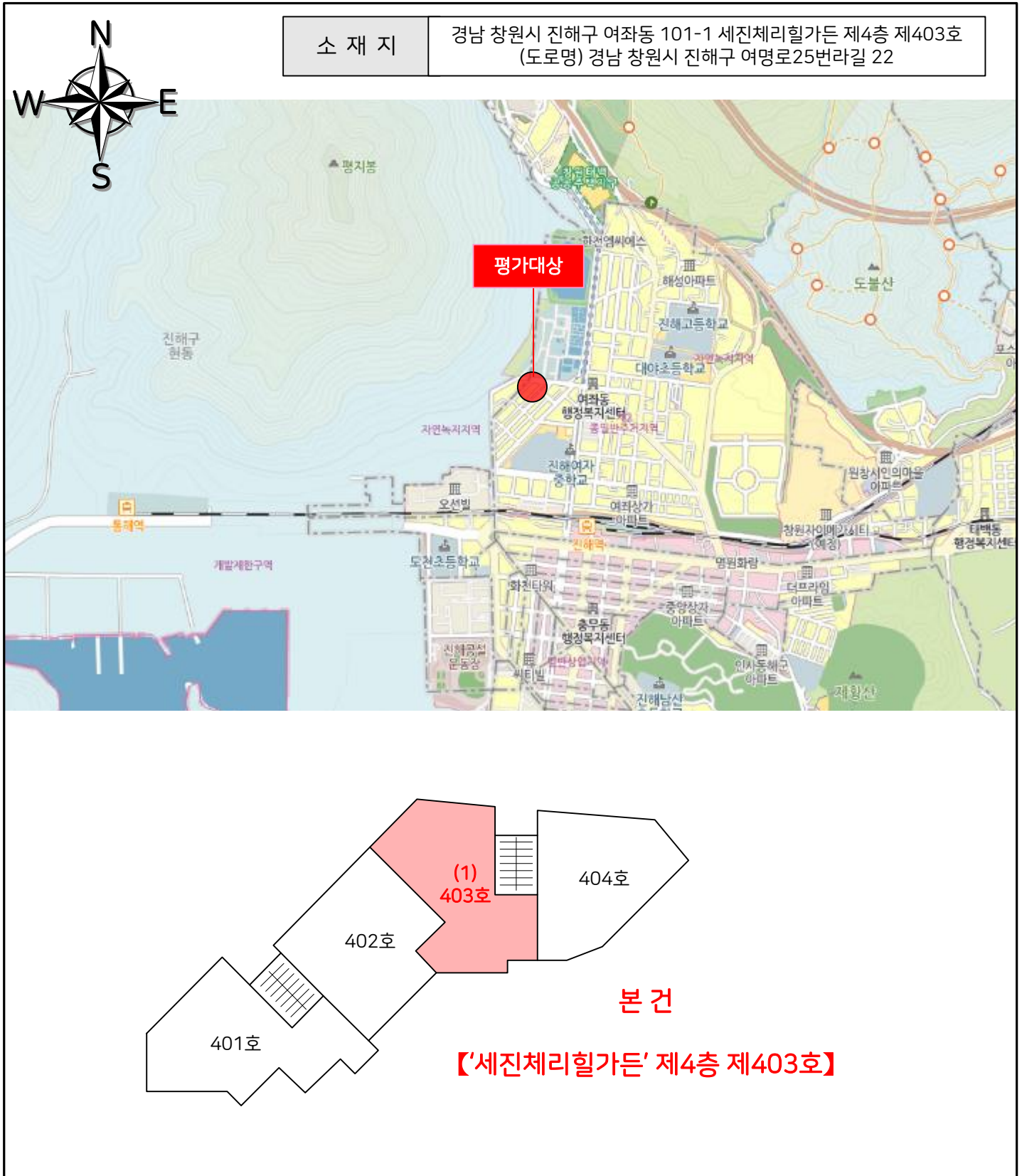
# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) |         |

- 본건은 402호와 내부출입문을 통하여 상호간 출입이 가능한 것으로 탐문조사 되는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

- 본건은 복층이 소재하는 것으로 탐문조사되는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 위치도 및 호별배치도



# 사 진 용 지



주위 전경



본건 건물 전경



본건 주출입구



본건



수 신 : 창원지방법원 사법보좌관 권민호

참 조 :

제 목 : **감정평가 회보**

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 02. 25. 자 귀 제 2025타경 324 로 의뢰하신 『고동환 소유물건(2025타경 324)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 정소혜 055-264-2800)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1부  
2. 수수료 청구서 1부 끝.

## **|주|가온감정평가법인 경남지사**

**지 사장 곽 도 관**

시행일자 : 가온 2502-15-4098 ( 2025. 03. 07. )

우)51430 경상남도 창원시 성산구 창이대로 510 경남보훈회관 5층 501호 / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(055) 264-2800 FAX.(055) 264-2801 E-MAIL.gaon@gaongn.com

# 수수료 청구서

창원지방법원 사법보좌관 권민호 귀하

감정평가서번호 : 가온 2502-15-4098

2025. 03. 07

## 칠십사만사천칠백원정 (₩744,700.-)

2025. 02. 25 일자 귀 제 『2025타경 324』 호로 의뢰하신 『고동환 소유물건(2025타경 324)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	450,400	$(380,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8 \approx 450,400$
실비	여비	212,000
	토지조사비	—
	물건조사비	10,000
	임대차조사비	—
	공부발급비	1,000
	기타실비	4,000
	특별용역비	—
소계	227,000.-	
합계(공급가액)	₩677,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩67,700.-	
총계	₩744,700.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩744,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2502-4098) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 경남은행

508-35-0012478

[예금주 | 주가온감정평가법인 경남지사]

## |주가온감정평가법인 경남지사

### 지사장 곽도관

(Tel. : (055) 264-2800 Fax. : (055) 264-2801)

[공급자(사업자)등록번호 : 609-85-39366]