

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복
건명 : 구정진 소유물(2025타경223)
번호 : 삼창 제 S20252-05040 호

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



[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경상남도 창원시 의창구 용동로57번안길

9-5 협성루에나비즈 306호

TEL.055-289-9424 / FAX.055-289-9425



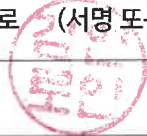
(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 조복만

(주) 삼창감정평가법인

 (인)
 경남지사장 김인로 (서명 또는 인)



감정평가액	팔억삼천구백만원정 (₩839,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복	감정평가목적	경매	
제출처	(경매5계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	구정진 (2025타경223)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
채무자	--	2025. 05. 26	2025. 05. 26	2025. 05. 26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	839,000,000
합계					₩839,000,000	
	이	하	여	백		

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

심사자 감정평가사

 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 소재 '마산회원구청' 북동측 인근에 위치하는 '메트로시티' 제101동 제5층 제501호로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「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 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

다. 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 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시 거주자의 부재로 인해 외부관찰 및 통상적인 내부상황 등을 고려하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바람.

나. 귀 원 요청에 의거 토지와 건물로 가격배분하여 '구분건물 감정평가명세표' 하단에 부기하였으니 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 5월 26일로 함.

나. 실지조사(2025년 5월 26일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 84-1 (경상남도 창원시 마산회원구 양덕서로 30)								
건물명 및 층·호수	'메트로시티' 제101동 제5층 제501호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	제3종일반주거지역 준주거지역		132,103		134,378.0726		-2/25	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)		2009.12.28		동수	세대수/호수	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	0	-	0	0	0	0	0	-	
일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도			
		전유	공용	합계					
가)	101/5/501	153.2932	118.8549	272.1481	80.97	아파트			
합 계		153.2932	118.8549	272.1481	80.97	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	양덕동 84-1	112/21/00	134.6541	아파트	법원경매	2024.02.21	818,000,000
						2009.12.28	(약 6,070,000)
②	양덕동 84-1	112/23/00	134.6541	아파트	법원경매	2025.05.13	758,000,000
						2009.12.28	(약 5,630,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	양덕동 84-1	101/10/00	153.2932	아파트	2024.09.23	860,000,000	등기사항 전부증명서
					2009.12.28	(약 5,610,000)	
㉡	양덕동 84-1	101/5/00	153.2932	아파트	2023.06.14	850,000,000	등기사항 전부증명서
					2009.12.28	(약 5,540,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	5,500,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			창원시 마산회원구			양덕동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	74.54	75.27	1216	81.05	79.34	46	83.06	82.15	11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	양덕동 84-1	101/10/00	153.2932	아파트	2024.09.23	860,000,000	등기사항 전부증명서
					2009.12.28	(약 5,610,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '경남 마산회원구(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.09.23~2025.05.26)

$$\frac{2025년\ 04월}{2024년\ 08월} = \frac{99.9}{100.3} \approx 0.99601$$

※ 기준시점 : 2025.05.26, 2025년 04월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.09.23, 2024년 08월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99601).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍차, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	사공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	비교사례 대비 본건은 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.980	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	5,610,000	1.000	0.99601	0.980	5,475,864

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	101/5/501	153.2932	80.97	5,475,864	839,412,715	839,000,000
합 계		153.2932	80.97	-	-	839,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1 가	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 (메트로시티 제101동) [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 양덕서로 30	84-1	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 25층				
				지하1,2층	91.2423			
				1층	130.3977			
				2층	567.8983			
				3~25층	732.8352			
	동소	84-1	대	준주거지역 제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	132,103		839,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 272.1481㎡ -공용면적 포함)
				1 소유권대지권 132,103x	80.97 -----	80.97		
					132,103			
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 251,700,000 587,300,000	
							₩839,000,000.-	
	합계							
				이 하	여 백			

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 '마산회원구청' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 주상용건물, 근린생활시설, 체육시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

인근에 시내버스정류장 등이 소재하여, 대중교통사정은 양호하며, 본건까지 차량접근이 가능하여 제반 대중교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조

가) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 25층건내 제101동 제5층 제501호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내 벽 : 벽지 마감 등.
창 호 : 샷시창 구조임.

4. 이용상태

가) 아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생/급 배수설비, 소방설비, 승강기설비, 지하주차장 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

등고평탄한 가장형의 토지로서, '아파트'부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등	
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

7. 인접 도로상태등

본건 북서측, 북동측 및 남동측으로 포장도로 및 남서측으로 보행자도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(2015-09-30), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(양덕솔빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한일여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(가고파초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(양덕솔빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

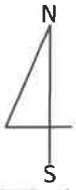
9. 공부와의 차이

-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

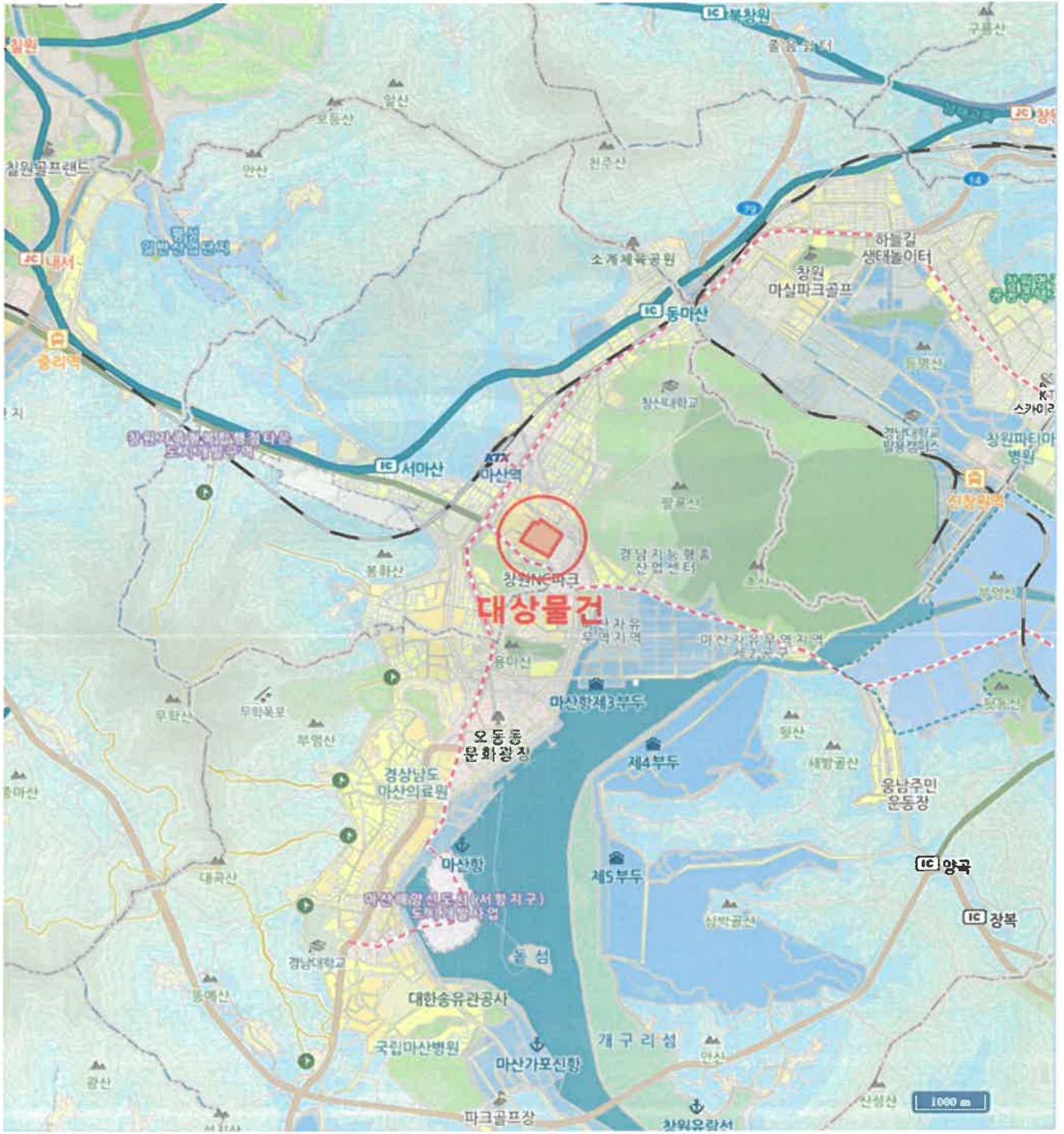
임대관계 미상이며, 본건은 현장조사시 폐문부재로 인하여 일반적인 상태를 기준으로 기재하였으므로 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지

경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 84-1
 '메트로시티' 제101동 제5층 제501호
 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 양덕서로 30



상세 위치도

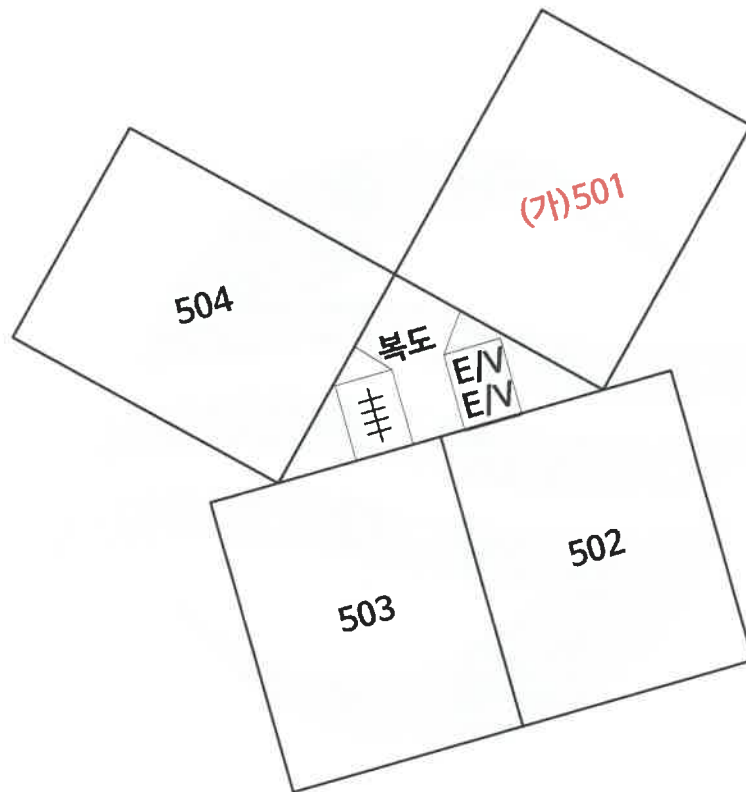
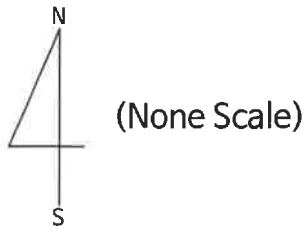


소재지

경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 84-1
 '메트로시티' 제101동 제5층 제501호
 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 양덕서로 30



건물이용상황 및 임대상황



[' 메트로시티 ' 제101동 제5층 호별배치도 및 내부개황도]

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
미상임.				



【본건전경】



【본건현관문】