

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장창훈 소유물건(2025타경399)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권민호

평가서 번호: MJ-A25-0302

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.

무진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
권 경 두

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장창훈 (2025타경399)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.13	2025.03.12 ~ 2025.03.13	2025.03.15		
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
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	-	220,000,000
	합 계				백	₩220,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경상남도 김해시 어방동 소재 '김해대곡중학교' 남동측 인근에 위치하는 「대우유토피 아아파트」 제3동 제16층 제1601호와 그 해당 부지로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가에 관한 제규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가합니다.

3. 기준가치

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

4. 감정평가 조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 기준시점 및 조사기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 13일을 기준시점으로 합니다.

2) 조사기간

본건 평가대상 물건에 관하여 2025년 03월 12일 ~ 2025년 03월 13일에 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등과 가치에 영향을 미치는 제반사항을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가의 근거 및 감정평가방법

1) 감정평가방법 근거 규정의 검토

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 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.

2) 본건 구분건물의 감정평가 방법

(1) 평가대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근 유사 구분건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 인근 상황, 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였습니다.

(2) 구분건물의 경우 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 시장성이 높은 대상물건의 특성 등으로 인하여 원가적 측면과 수익적 측면이 강한 물건의 평가에 적용하는 원가법과 수익환원법의 적용이 합리적이지 아니한 바 타방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 거래사례비교법을 적용한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액으로 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 대상물건의 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조 및 이용상태 등의 내부확인이 곤란하여 인근의 동류형 또는 유사형 구분건물의 일반적인 내부구조, 관련 공부, 탐문 조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 전체 부동산의 개요

[건축물대장 기준]

소재지	경상남도 김해시 어방동 499		
건물명	대우유토피아아파트		
건물개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	-	16,658.16	-1/20
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트조 슬라브지붕	공동주택	1994.11.24

2. 평가대상 물건의 개요

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(원/㎡)
A	제3동 제16층 제1601호 (현장 표기 및 통칭 “제103동”입니다)	116.73	38.5	155.23	41.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	거래금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래 시점
						사용승인일
①	김해시 어방동 499	대우유토피아아파트 0/00/0000	223,000,000	116.73	1,910,392	2024.05.04
						1994.11.24
②	김해시 어방동 499	대우유토피아아파트 0/00/0000	210,000,000	116.73	1,799,023	2024.08.23
						1994.11.24

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계

2) 거래사례 선정

비교적 최근의 거래사례로서 대상부동산과 제반 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례①을 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 않은 사유 등으로 인하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다. 상기 선정된 사례는 인근 가격수준 등을 검토할 때 특별한 사정이 개입되지 아니한 것으로 판단되어 별도의 사정보정을 행하지 않습니다.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말합니다.

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률과 한국은행에서 조사·발표하는 생산자물가지수와는 대상물건의 특성상 직접적인 상관관계가 미약하므로, 대상 구분건물의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원이 조사·발표하는 통계지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우에는 조사·발표된 지수 중에서 기준시점에 가장 가까운 기간의 지수를 기준으로 시점수정치를 산정합니다.

구분	적용시점	매매가격지수	지역	용도
①기준시점 당시 발표된 매매가격지수	2025년 01월	91.3	경상남도 김해시	아파트
②사례의 거래시점 당시 매매가격지수	2024년 04월	91.6		
시점수정치 (①/②)	2024.05.04 ~ 2025.03.13	0.99672		

5. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(비교치:1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교표

요인 구분	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
단지 내부요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등
	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
호별 요인	단지내 통로구조(복도식, 계단식)등
	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
기타 요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

2) 개별요인 비교치

기호	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	누계
1)	①	1.000	1.000	0.99	1.000	0.990

대상 물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용)에서 다소 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1)	1,910,392	1.000	0.99672	1.000	0.990	1,885,085

8. 참고 가격자료

1) 인근 지역 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	유형 및 용도	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	구분건물 아파트	1,600,000 ~ 1,950,000	-

2) 인근 평가사례

【자료출처:감정평가사협회 감정평가정보】

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준 시점
①	김해시 어방동 499	대우유토피아아파트 0/00/0000	116.73	219,500,000	공 매	2025.02.25
②	김해시 어방동 499	대우유토피아아파트 0/00/0000	116.73	218,000,000	법원경매	2024.06.05
③	김해시 어방동 499	대우유토피아아파트 0/0/0000	116.73	204,000,000	법원경매	2023.06.05

3) 경매통계분석

【자료출처:부동산 태인】

지역 / 기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰건율(%)	총경매건수
경상남도 김해시 최근 1년간 평균	아파트 전체	81.43	256	31.41	815

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견 및 결정

1. 결정 의견

상기의 평가사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

기호	전유면적당 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)	비고
1)	1,885,085	116.73	220,045,972	220,000,000	
합 계			220,000,000		

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			
1	경상남도 김해시 어방동	499 대우 유토피아 아파트 제3동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층				통칭 '제103동'	
					[도로명주소]				
					경상남도	지하			782.16
					김해시	1층			799.74
	인제로	2층 ~ 3층	799.50						
	167	4층 ~ 20층	792.78						
	경상남도	499	대	제3종 일반주거지역	59,984				
(1)	"	"		(내) 철근콘크리트조 16층 1601호	116.73	116.73	220,000,000	비준가액	
		위지상		1. 소유권 /대지권	4,119 59,984x----- 5,998,400	41.19		집합건축물 대장상 공용부분 면적포함: 155.23㎡	
								토지·건물 토 지 : 88,000,000 건 물 : 132,000,000	
	합 계						₩220,000,000.-		
			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 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 어방동 소재 '김해대곡중학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 단지 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근 대중교통상황 등을 종합고려시 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 20층건 내 제16층 제1601호로서 일반적 현황은,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 및 타일 등
창호 : 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

아파트(건축물현황도상 방4, 거실1, 식당겸주방1, 욕실2 등)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

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

본건 대지권의 목적인 토지는 완경사지대에 자체지반 평탄하게 조성된 대체로 사다리형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지 동측으로 대로3류, 남측으로 중로1류, 서측으로 소로2류, 북측으로 소로3류에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-30)(재정비및 관리지역세분), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(1-4호선)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-02-19)(김해고 제외 절대기존 김해고 절대구역을 포함하는 하나의 도형이었으나 김해고의 절대구역이 변경됨에 따라 분리)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

본건 관련한 공부상에는 '제3동'으로 표기되어 있으나, 현황 표기 및 통칭 "제103동"으로 통용되고 있습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상입니다.

기 타:①구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라

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) | |

대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

②대상물건의 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조 및 이용상태 등의 내부확인이 곤란하여 인근의 동류형 또는 유사형 구분건물의 일반적인 내부구조, 관련 공부, 탐문 조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

경상남도 김해시 어방동 499
대우유토피아아파트 제3동 제16층 제1601호



상 세 위 치 도

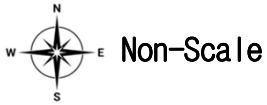


소재지

경상남도 김해시 어방동 499
 대우유토피아아파트 제3동 제16층 제1601호



호 별 배 치 도



1) 1601	1602	1603	1604	1605	1606
------------	------	------	------	------	------

본 건 : 경상남도 김해시 어방동 499
대우유토피아아파트 제3동 제16층 제1601호



