

# 감정평가서

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
건명	박정숙 외 2명 소유물건(2025타경11623)
감정서번호	IW250626-5035

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

일우감정평가사사무소

TEL. 055-312-5762 FAX. 0505-182-4762

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신 동 훈

감정평가액	이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정숙 외 2명 (2025타경11623)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.27	2025.06.26 ~ 2025.06.27	2025.06.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-  백	235,000,000
	합계					₩235,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 1 -

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 진영리 소재 '진영금병초등학교' 서측 인근에 위치하는 '김해진영코아루아파트 404동 6층 603호호'로서, 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 06월 26일~ 2025년 06월 27일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 06월 27일로 함.

## 5. 감정평가방법

가. 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권·대지권의 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지 배분가액을 산출하는것이 합리적이지 않으나, 귀원의 요청에 의거 구분건물 전체의 가격을 건물과 토지의 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 동일라인에 소재하는 아파트의 내부구조와 인근주민 탐문조사, 외부관찰을 통한 통상적인 상태 등을 기준으로 평가하였는 바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태는 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 감정평가대상 건물

소재지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 1611-2				
건물명, 층, 호수	김해진영코아루아파트 404동 6층 603호				
용도	아파트		사용승인일		2007.09.21
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
	84.3748	48.5279	132.9027	52.0894	63.49

### 3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (경남)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						전유면적당 (천원)		사용승인일
#a	김해시 진영읍 진영리 1611-2	김해진영 코아루 아파트 403동	14층 /140*호	84.3748	52.0894	237,000	등기사항 전부 증명서	2024.05.20
						@2,808		2007.09.21
#b	김해시 진영읍 진영리 1611-2	김해진영 코아루 아파트 403동	10층 /100*호	84.3748	52.0894	228,000	등기사항 전부 증명서	2024.10.09
						@2,702		2007.09.21

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례중 가격형성상의 제요인이 유사한 최근거래 사례인 거래사례인 <사례 #a>를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 5. 시점수정

가. 한국감정원에서 발표하는 아파트매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

나. 경상남도 김해시 아파트매매가격지수

(2025년 3월 = 100.0)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	100.3	100.2	100.0	99.9	99.7							
2024	100.9	100.8	100.8	100.7	100.9	101.0	101.1	101.0	100.8	100.9	100.9	100.5
2023	106.4	105.4	104.2	103.1	102.6	102.2	101.8	101.6	101.5	101.4	101.2	101.0
2022	116.2	116.1	116.2	116.0	115.8	115.6	115.4	115.0	114.7	114.2	112.1	108.9
2021	106.2	106.8	107.4	108.0	108.7	109.9	110.5	111.4	112.8	114.3	115.6	116.0
2020	103.4	103.9	104.6	105.0	105.1	105.5	105.6	105.5	105.3	105.1	104.9	105.5
2019	110.6	109.5	108.2	107.0	106.2	105.2	104.1	103.2	102.8	102.7	102.8	103.1
2018	123.8	123.4	123.0	122.7	122.0	121.2	120.5	118.5	116.8	115.1	114.1	112.6

다. 거래사례# a의 시점 수정치 산출

- 사례#a의 매매 당시 가격지수 : 100.7 (적용:2024.04)
- 본건 기준시점 현재 가격지수 : 99.7 (적용:2025.05)
- 시점 수정치 :  $99.7/100.7 \approx 0.99007$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

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				
호별요인	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				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
기호 (1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

## 7. 비준가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
기호(1)	237,000,000	1.000	0.99007	1.000	84.3748 / 84.3748	234,646,590

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근 동유형의 아파트는 210,000,000원 ~ 240,000,000원내외 수준임.
------	---

### 2. 인근 감정평가전례

[ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보 ]

기호	소재지 (경남)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	감정평가 목적	기준시점
						전유면적당 (천원)		사용승인일
#1	김해시 진영읍 진영리 1611-2	김해진영 코아루 아파트 404동	17층 /170*호	84.3748	52.0894	237,000	경매	2025.02.07
						@2,808		2007.09.21
#2	김해시 진영읍 진영리 1611-2	김해진영 코아루 아파트 404동	13층 /130*호	84.3748	52.0894	238,000	경매	2024.11.29
						@2,820		2007.09.21

### 3. 아파트 낙찰가율 통계분석(경상남도 김해시)

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

구분	3개월 평균	6개월 평균	1년 평균
낙찰가율	79.42%	80.27%	80.10%
낙찰건율	36.21%	36.53%	36.11%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 아파트 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 중심으로 감정평가목적상 환가성, 안정성을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
기호 (1)	235,000,000	-
감정평가액(합계)	<u>235,000,000</u>	-



# 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 진영읍 진영리에 소재하는 "진영금병초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 학교, 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

차량출입 자유로우며 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할 때 일반적인 교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 슬라브지붕 20층 건물 내 6층 603호로서,  
외벽: 모르타르 위 페인팅 마감.  
내벽 및 천정: 벽지, 타일마감.  
창호: 새시창호 등 마감.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 소방설비, 승강기 및 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 시설되어 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

본건 대지권의 목적인 토지는 대체로 등고평탄한 부정형의 평지로서, "아파트 건부지"로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지는 북측, 서측, 남측으로 노폭 약 20m 내외의 도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2015-08-21), 지구단위계획구역(진영지구(공동주택용지)), 보행자전용도로(접함), 종로1류(폭 20m~25m)(접함) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-03-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진영금병초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

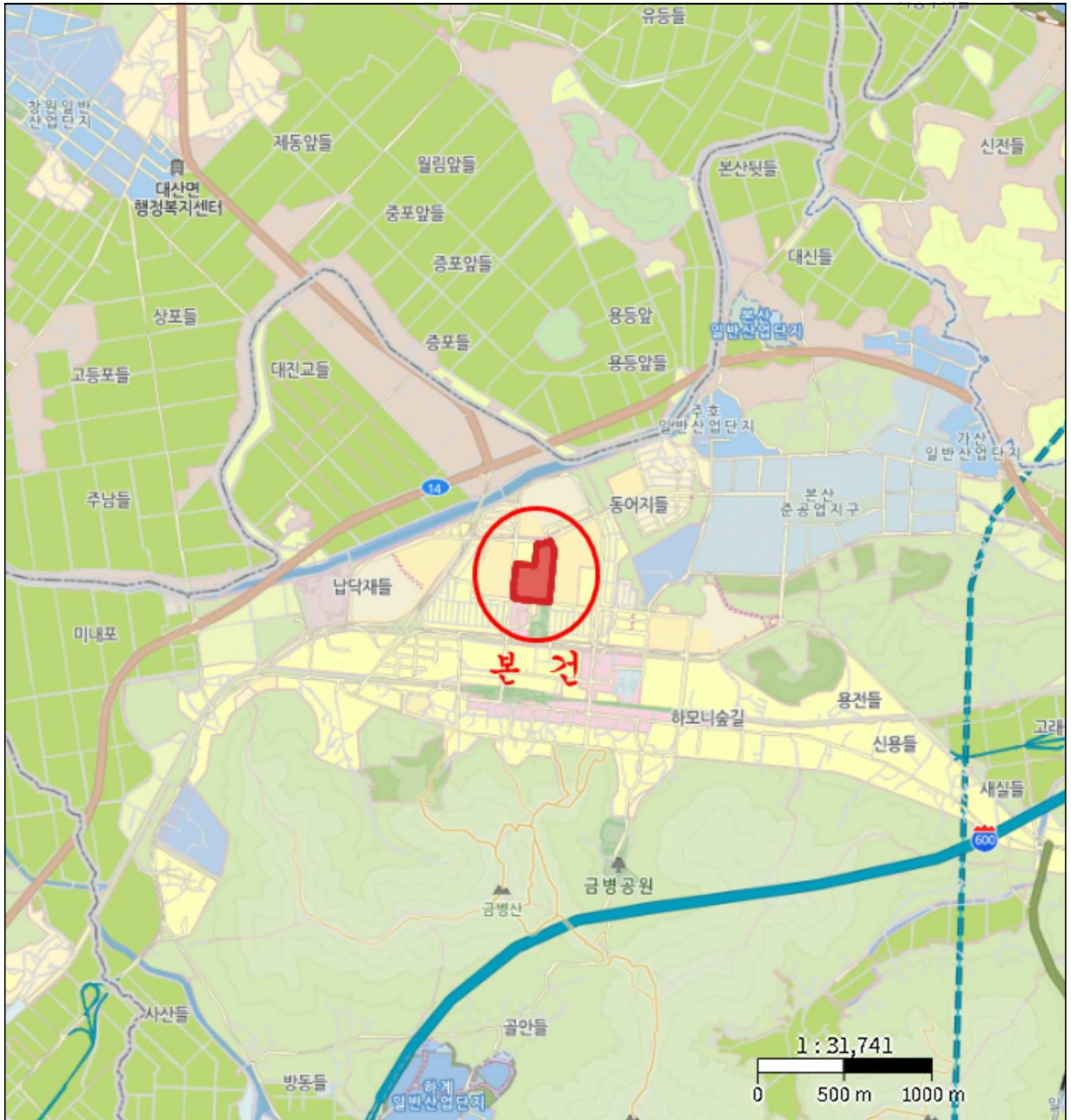
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기 타:현장조사시 폐문부재로 정확한 내부확인이 곤란하여, 탐문조사내용, 외부조사사항 등에 의한 통상적인 상태를 기준으로 하여 평가하였는 바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인 하시기 바람.

# 광역위치도



소재지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 1611-2 김해진영코아루아파트 404동 6층 603호
-----	---



# 위치도

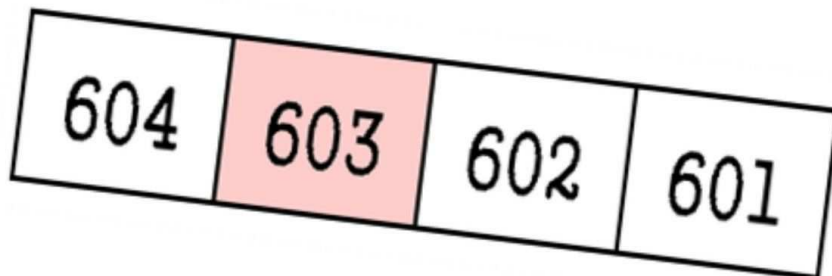


소재지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 1611-2 김해진영코아루아파트 404동 6층 603호
-----	---



# 호 별 배 치 도

4 S : NON SCALE



<본건 : 김해진영코아루아파트 제404동 제6층 제603호>



