

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김선필 소유물건(2025타경11393)

의뢰인 : 창원지방법원 사법보좌관 이경규

감정서번호 : m11-257050201



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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

(주)명문감정평가법인 경남지사

TEL. 055-605-1369 FAX. 055-605-1361

# (아파트) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경남지사

지사장 남기춘



감정평가사

남기춘

남

기춘



감정평가액	<b>일억팔천일백만원정 (₩181,000,000.-)</b>					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	경매			
제출처	창원지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김선필 (2025타경11393)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅲ-3. 기타 참고사항 참조	2025. 05. 09	2025. 05. 07 ~ 2025. 05. 09	2025. 05. 12		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	181,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩181,000,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사

한숙렬

한

숙

렬



## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 삼계동 소재 '가야대학교 김해캠퍼스' 서측 인근에 위치하는 '분성마을 현대 아이아파트 제113동 제9층 제904호에 대한 창원지방법원(경매4계) 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 9일임.

### 4. 감정평가조건

### 5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 7일 ~ 2025년 5월 9일에 실시하였음.



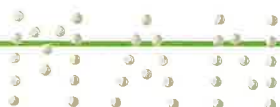
## Ⅱ. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



### Ⅲ. 기타 참고사항

#### 1. 공부와의 차이 등

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

#### 2. 임대사항의 확인

미상임.

#### 3. 기타 참고사항

(1) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.


(2) 본건은 현장조사시 폐문부재로 건물 내부조사가 불가능하여 동일 건물 내 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통하여 감정평가하였음.

(3) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.



## IV. 감정평가액 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 김해시 삼계동 1428-4 분성마을 현대아이아파트 제113동 제9층 제904호			
도로명주소	경상남도 김해시 삼계로 232 (삼계동)			
	주용도	공동주택, 근린생활시설 108개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2002.06.27		
	건물규모	층수		
		연면적	10,928,6988m <sup>2</sup>	
비고				

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	113동/ 9/904호	아파트	84.9611	32.4886	117.4497	44.5456	72.34
합계 (1개호)			84.9611	32.4886	117.4497	44.5456	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



## V. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

본건은 현장조사시 폐문부재로 건물내부 조사가 불가능하여 동일 건물 내 유사물건을 기준으로 감정 평가하였음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	삼계동 ****_*	113/ 7/704	아파트	84.9611	117.4497	166,000,000 (@1,950,000)	2025.04.24 (2002.06.27)	-
#2	삼계동 ****_*	113/ 17/1706	아파트	84.9611	117.4497	187,000,000 (@2,200,000)	2024.07.03 (2002.06.27)	-
#3	삼계동 ****_*	113/ 2/204	아파트	84.9611	117.4497	187,000,000 (@2,200,000)	2024.10.29 (2002.06.27)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.  
 < 사례 #2 > : 일련번호 (1)

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.07.03/ 2025.05.09	
경남 김해시 아파트	-0.979% (0.99021)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.06	91.9
			기준시점 당시 지수	2025.03	91.0
		산식		$1 + (91.0 - 91.9) / 91.9$ $\approx 0.99021$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

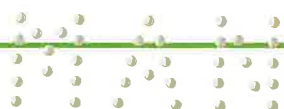
### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	113/9 /904	84.9611	#2	2,200,000	1.000	0.99021	0.980	2,130,000	180,967,143	181,000,000
합계		84.9611	-	-	-	-	-	-	-	181,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅵ. 참고가격 자료

#### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
기호 1	아파트지대	광대로변	2,000,000-2,300,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### 2. 본건 평가사례

없음.

#### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	삼계동 ****_* 109/2/202	아파트	84.9611	117.4497	180,000,000 (@2,120,000)	2024.09.06 (2003.11.21)	법원경매
(2)	삼계동 ****_* 115/6/603	아파트	84.9806	117.4767	191,000,000 (@2,250,000)	2024.07.31 (2001.11.30)	법원경매
(3)	삼계동 ****_* 110/20/2006	아파트	84.9806	117.4767	189,000,000 (@2,220,000)	2024.04.26 (2003.11.21)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

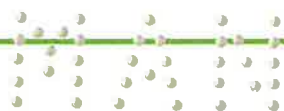


## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 경매동향

용도별	경남 김해시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	51,899,100,000	42,256,426,923	81.4	698	248	35.5

(출처 : 인포케어)



## Ⅵ. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	면적		감정평가액(원)
	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1 제113동 제9층 제904호	84.9611	44.5456	181,000,000
합계	84.9611	44.5456	181,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

-



## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		분성마을 현대아파트 제113동 제9층 제904호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 김해시 삼계동  [도로명주소] 경상남도 김해시 삼계로 232 (삼계동, 현대분성마을 아이파크)	1428-4 분성마을 현대아이 아파트 113동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 경사스라브지붕 18층				
			(동지하)	지하1층	104.82			
				1층 ~ 18층 각	601.3266			
			보육시설 노인정	부속 철근콘크리트조 경사스라브지붕 2층	419.3800			
			주민공동 시설, 관리소, 문고	철근콘크리트조 경사스라브지붕 지하1층~1층	307.800			
			경비실1	철근콘크리트조 경사스라브지붕 1층	9			
			경비실2	철근콘크리트조 경사스라브지붕 1층	9			
			경비실3	철근콘크리트조 경사스라브지붕 1층	9			

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		분성마을 현대I아파트 제113동 제9층 제904호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	상동	1428-4	경비실7	철근콘크리트조 경사스라브지붕 1층	9			
			경비실8	철근콘크리트조 경사스라브지붕 1층	9			
			전기실, 펌프실	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층~1층	510			
			가스 정압실	철근콘크리트조 경사스라브지붕 1층	12			
			지하 주차장4	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하2층~1층	5,050.8300			
			지하 주차장5	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하2층~1층	3,885.5900			
			대	제3종 일반주거지역	54,046.1			

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		분성마을 현대I아파트 제113동 제9층 제904호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	84.9611	84.9611	181,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 117.4497㎡
				소유권	44.5456			
				(1)소유권/대지권	-----	44.5456		
					54,046.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,300,000 126,700,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩181,000,000.-</b>	
				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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

기호1: 본건은 김해시 삼계동 소재 '가야대학교 김해캠퍼스' 서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트 단지 등으로 형성되어있는 지역으로 주위환경 보통시 됨.

## (2) 교통상황

기호1: 단지내 차량출입 자유로우며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통사정 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

기호1: 철근콘크리트조 경사스라브지붕 18층 건물내 9층 904호로서  
외벽: 몰탈위 페인팅  
내벽: 벽지 및 일부 타일마감  
창호: 샷시창임.

## (4) 이용상태

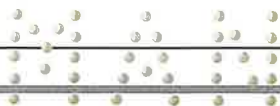
기호1: 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

기호1: 위생설비, 소방설비, 엘리베이터시설 및 난방설비되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호1: 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로 아파트 부지임.



## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

기호1: 북측으로 대로3류, 남측으로 중로 1류와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

기호1: 삼계동 1428-4 :도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-30), 지구단위계획구역(공동), 지구단위계획구역(북부지구), 대로3류(폭 25m~30m)(3-1-6)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(1-22)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

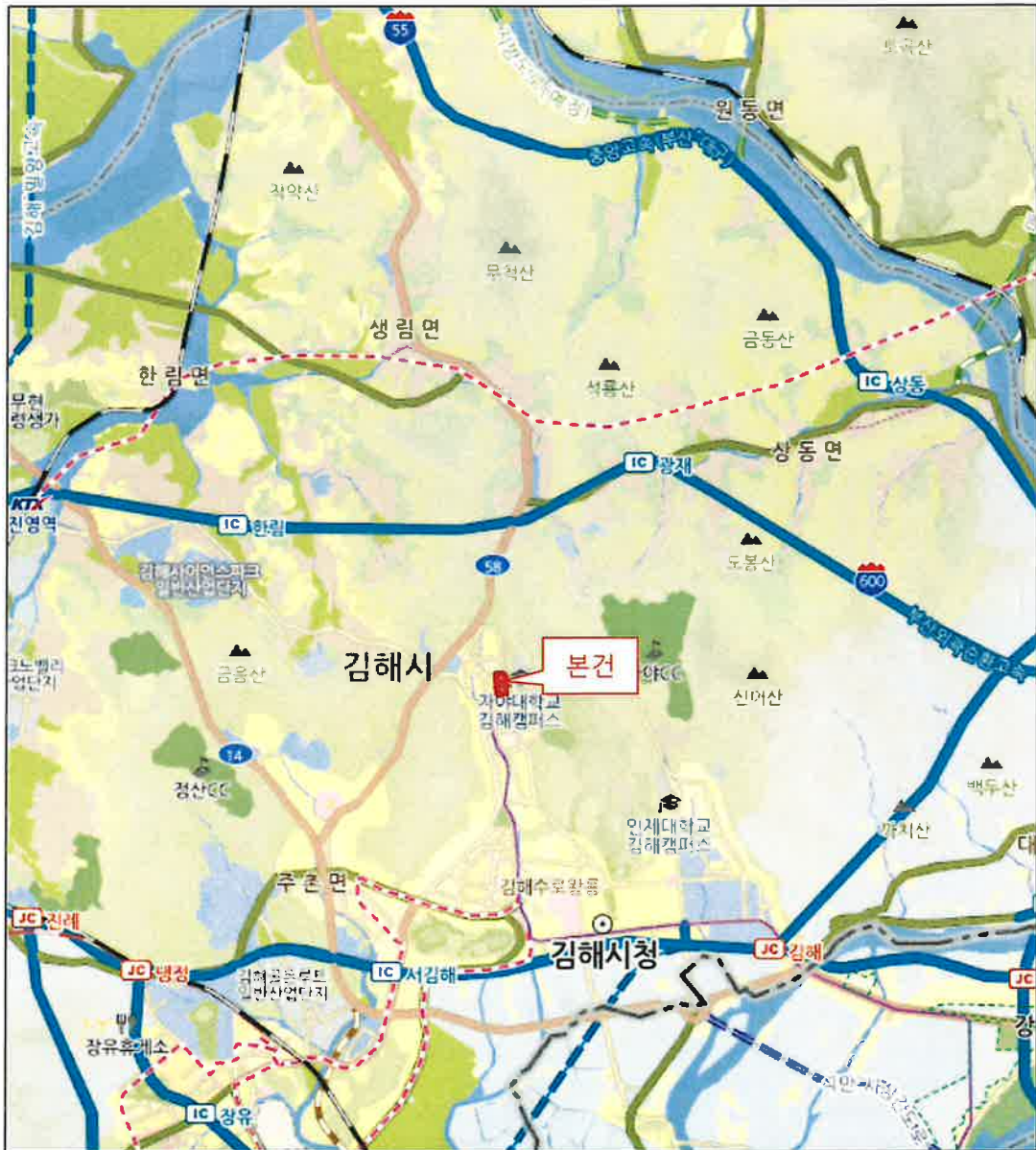
없음.



# 광역위치도



소재지	경상남도 김해시 삼계동 1428-4번지 분성마을현대아아파트 제113동 제9층 제904호
-----	---



# 상세위치도



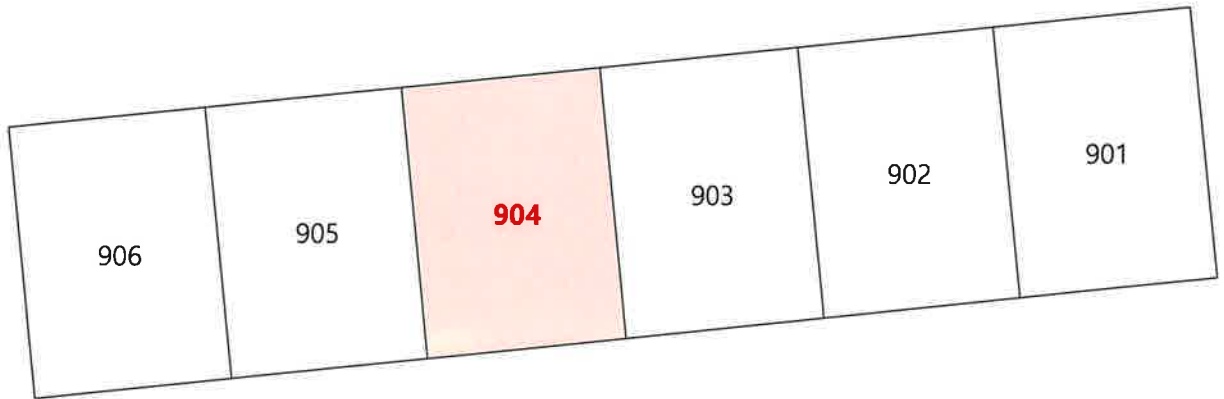
소재지	경상남도 김해시 삼계동 1428-4번지 분성마을현대아이아파트 제113동 제9층 제904호
-----	--



# 호별배치도

경상남도 김해시 삼계동 1428-4번지  
분성마을현대아이아파트 제113동 제9층 제904호

S=1/no scale



# 사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 삼계동 1428-4



113동 전경



113동 출입구



# 사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 삼계동 1428-4



113동 9층 904호 출입문

