

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	창원지방법원 사법보좌관 서동제
건명	강동주 소유물건 (2024타경109001)
감정평가서번호	DQ242-071601

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.



감정평가법인  
대일감정원 경남지사

51430 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)  
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 경화동 소재 "경화초등학교" 남서측 인근에 위치하는 집합건물(통칭:삼부아파트 제시동 제3층 제303호)로서, 창원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024.07.29.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.07.29.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
  - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
  
2. 본건 집합건물(연립주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
  
3. 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분할 경우의 금액을 평가명세표에 별도 기재하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### I. 대상물건 개요

소재지	경상남도 창원시 진해구 경화동 1150-8				건물명	통칭:삼부아파트 제시동			
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕				규모	지하1층/지상3층			
용도	주택				사용승인일	1984.12.29			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	-	○	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제3층/제303호	65.12	61.11	16.4542	77.5642	78.8			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

본건 집합건물(연립주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2. 비교 거래사례의 선정

##### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	경화동 1150-8	삼부아파트 에이동 2층/20*호	41.04	60,000,000	1,461,000	2023.08.22 1984.12.29

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
2	경화동 1150-8	삼부아파트 에이동 3층/30*호	43.74	57,000,000	1,303,000	2023.09.18 1984.12.29
3	경화동 1151-1	삼부아파트디동 1층/10*호	57.69	69,000,000	1,196,000	2023.11.08 1984.12.29
4	경화동 1154-11	혜성빌라 에이동 2층/20*호	59.17	65,000,000	1,098,000	2023.12.10 1992.01.22

### 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2023.09.18	43.74	57.1505	76.5	1,303,000

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

### 4. 시점수정

#### 가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2023년 08월	98	(96.7-98) / 98 × 100	-1.327% (0.98673)
	2024년 06월	96.7		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 경상남도 매매가격지수를 적용함.

### 나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

### 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2)경화동 1150-8 삼부아파트 에이동 3층/30*호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.						

### 7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
인근유사공동주택	유사층	1,300,000 내외	

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	경화동 972-11	영신아파트 2층/20*호	76.59	경매	84,000,000	1,096,000	2024.01.26 1984.01.27

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
2	경화동 940-14	플러스빌라2 차 5층/50*호	75.83	경매	91,500,000	1,206,000	2023.10.31 2003.06.10
3	경화동 1172-22	진양아파트 2층/20*호	64.95	경매	79,000,000	1,216,000	2024.01.31 1984.05.04

### 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)1,303,000	1.00	0.98673	1.00	1.000	1,290,000

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제3층/제303호	61.11	1,290,000	79,000,000

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1          가	경상남도 창원시 진해구 경화동	1150-8 제시동	주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층				
	[도로명주소]			지하대피소	65.19			
	경상남도			1층	200.91			
	창원시			2층	200.91			
	진해구			3층	200.91			
	충장로273번길 25							
	경상남도	1150-8	대	제2종일반주거지역	1,647.4			
	창원시			(내)				
	진해구			철근콘크리트조				
	경화동			제3층 제303호	61.11	61.11	79,000,000	비준가액
			1 소유권 /대지권	6,512 /164,740	65.12	배분내역 토지가액 : 39,500,000 건물가액 : 39,500,000		
<b>합 계</b>							<b>₩79,000,000.-</b>	
- 이 하 여 백 -								

## 구분건물감정평가요항표

### 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 진해구 경화동 소재 경화초등학교 남서측 인근에 위치하며 부근은 연립, 다세대주택 및 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

### 2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 대중교통사정 등 제반 교통의 여건은 보통임.

### 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상3층 중 제3층 제303호로서, (사용승인일 : 1984.12.29.)

외벽 : 몰탈위페인팅마감.

내벽 : 벽지, 타일 등 마감.

창호 : 샷시창호임.

### 4. 이용상태

'연립주택'으로 이용중임.

### 5. 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비, 소방설비 등이 되어 있음.

### 6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 연립주택부지로 이용중임.

## 구분건물감정평가요항표

### 7. 인접 도로상태 등

북측 및 동측으로 노폭 약 8m의 포장도로와 각각 접함.

### 8. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제4구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 지원항공작전기지<군사기지 및 군사시설 보호법>

### 9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

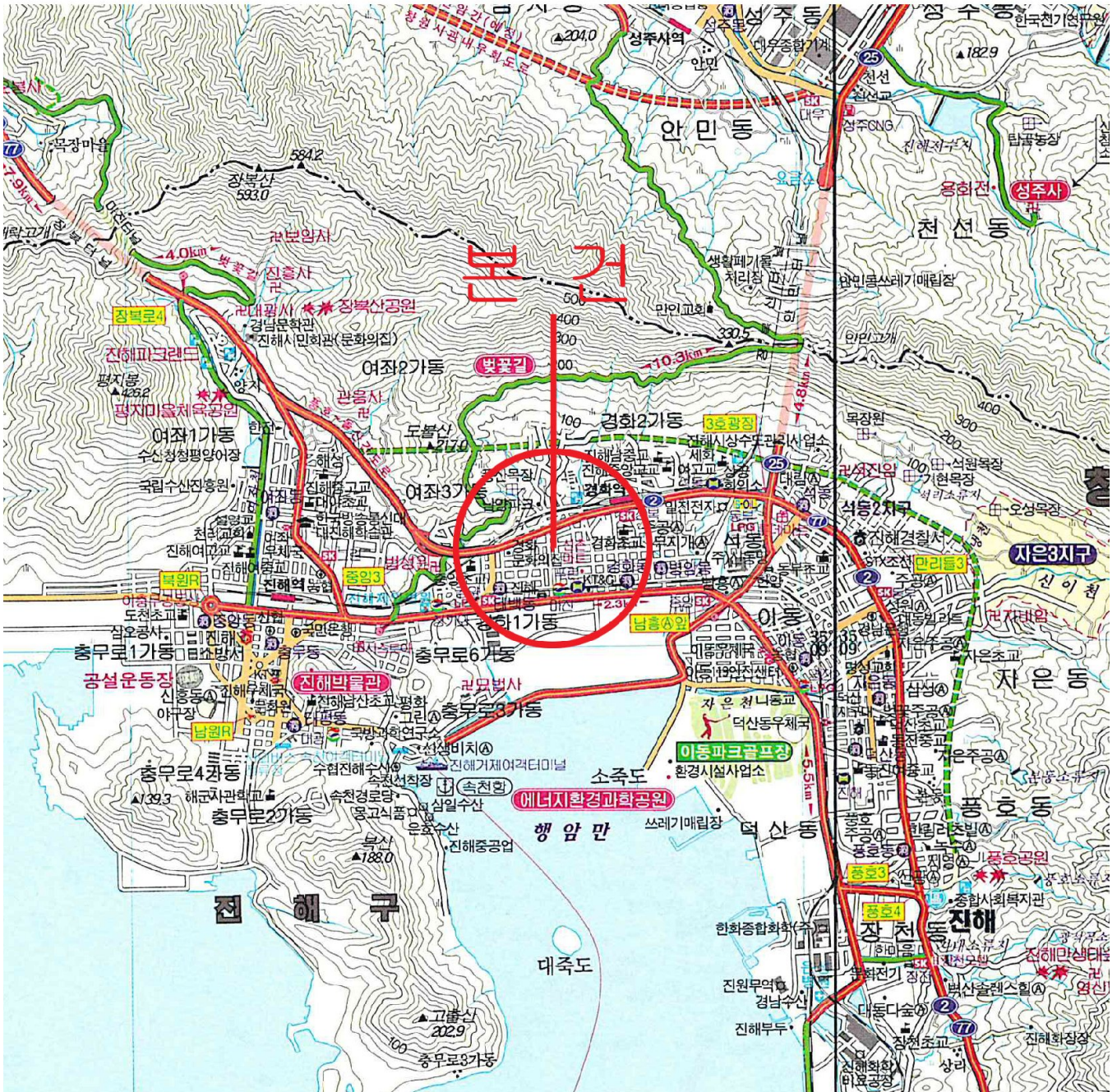
### 10. 기타사항참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부 확인이 곤란하여 인근 유사부동산의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였음.

# 광역위치도



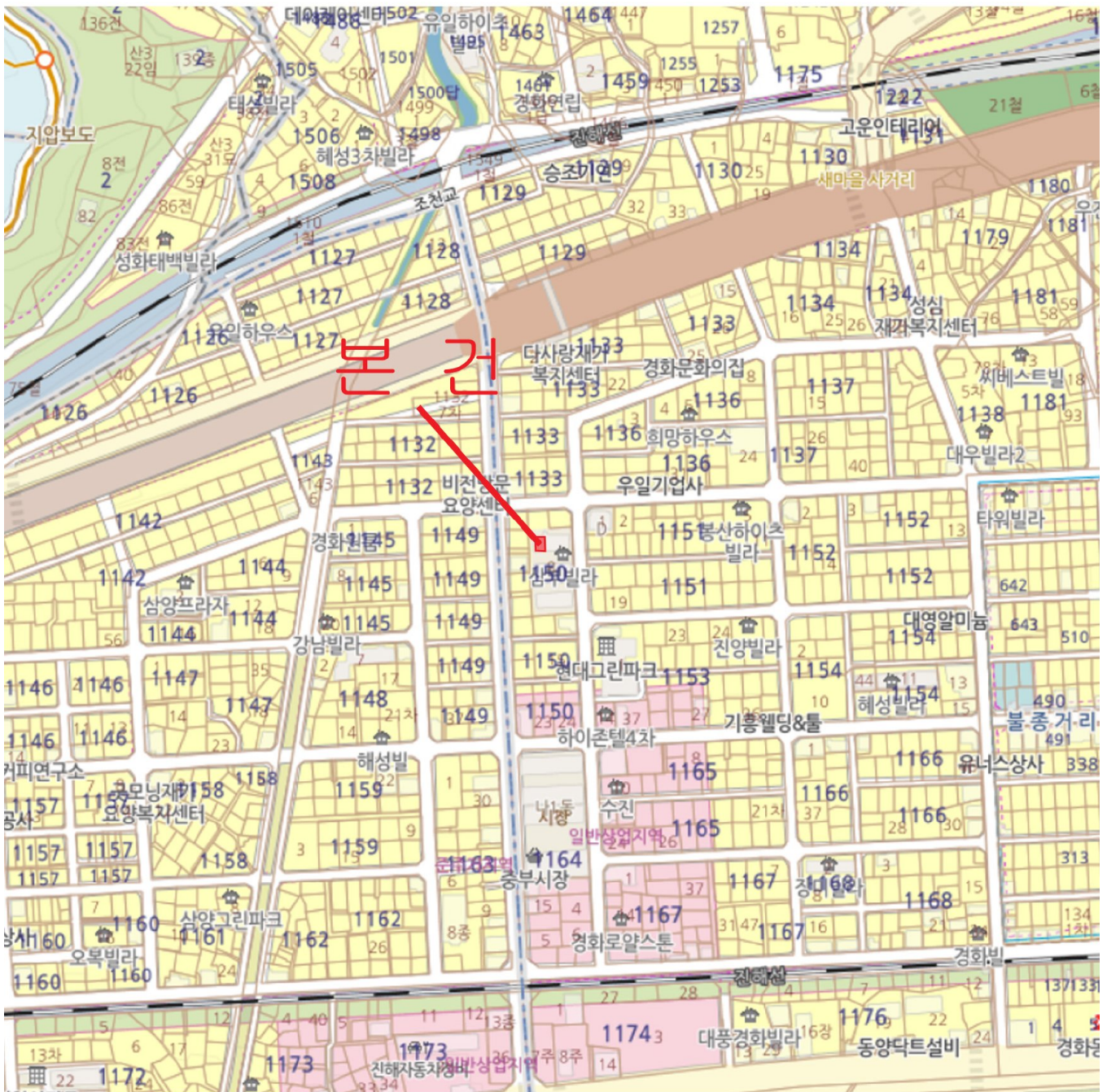
소재지	경상남도 창원시 진해구 경화동 1150-8 시동 3층 303호
-----	------------------------------------



# 상 세 위 치 도



소재지	경상남도 창원시 진해구 경화동 1150-8 시동 3층 303호
-----	------------------------------------



범례	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> 본건	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> 표준지	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> 평가선례	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> 매매·방매
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 배 치 도

본 건 303	302	301
------------	-----	-----

<본 건 : 경상남도 창원시 진해구 경화동 1150-8번지 시동 3층 303호>

## 현 황 사 진



본건전경



본건전경

## 현 황 사 진



본건현관