

# 감정평가서

건명 : 박승필 소유물건  
(2024타경112274)

의뢰인 : 창원지방법원 판사 사법보좌관 서동제  
(경매6계)

감정서번호 : 18-240905-201호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(주)감정평가법인 태백 창원경남지사

경상남도 창원시 성산구 중앙대로61번길 3, 2층 210호(중앙동, 중앙상가)  
TEL. 055-289-6388 FAX. 055-289-6488



# ( 아파트 ) 감정평가표

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

감정평가사  
권경두

김상훈



(주)감정평가법인 태백 창원경남지사 이사장 김상훈 (서명도인)

감정평가액	십일억오천구백만원정 (₩159,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 판사 사법보좌관 서동제	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박승필 (2024타경112274)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 09. 13	2024. 09. 12 ~ 2024. 09. 13	2024. 09. 13

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
아파트	1세대	아파트	1세대	-	159,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩159,000,000

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

심사자 : 감정평가사  
김상훈

김상훈



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 부곡동 소재 '김해부곡초등학교' 남측 인근에 위치하는 '월산마을부영아파트' 802동 12층 1201호로서, 「창원지방법원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

## 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 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

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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 결정 의견

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

## 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 13일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024년 09월 12일 ~ 2024년 09월 13일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 대상물건의 확정

소재지	경상남도 김해시 부곡동 881-2 (경상남도 김해시 월산로 111-48)							
건물명 및 층·호수	월산마을부영아파트 802동 12층 1201호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		층수(지하/지상)	
	대	3종일주	27,520.5		9,624.3138		-1/15	
	주구조		주용도			사용승인일		
	철근콘크리트조		공동주택			2004.02.25		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-
일련번호	동/층/호수	면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	용도		
		전유	공용	합계				
1)	802/12/1201	80.8839	38.2666	119.1505	47.57	아파트		
합 계		80.8839	38.2666	119.1505	47.57	-		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사를 위하여 수차례 방문하였으나 이해관계인이 폐문·부재 등의 사유로 내부확인이 불가능하여 부득이 평가전례, 인근 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 반드시 재확인하시기 바람.
- 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지지분은 불가분 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분할 경우의 금액을 평가명세표상에 별도 기재하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지 (김해시)	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	부곡동 8**-* 월산마을 부영아파트	8**/1*/1***	80.8839	아파트	법원경매	2024.08.13	159,000,000
						2004.02.25	(약 1,970,000)
㉡	부곡동 8**-* 월산마을 부영아파트	8**/1*/1***	80.8839	아파트	법원경매	2024.06.24	158,000,000
						2004.02.25	(약 1,950,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지 (김해시)	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉢	부곡동 8**-* 월산마을 부영아파트	8***/6**	80.8839	아파트	2024.06.05	156,000,000	등기사항 전부증명서
					2004.02.25	(약 1,930,000)	
㉣	부곡동 8**-* 월산마을 부영아파트	8**/1*/1***	80.8839	아파트	2023.08.22	160,000,000	감정평가 정보체계
					2004.02.25	(약 1,980,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	전유면적당: 1,900,000 ~ 2,000,000원/㎡ 수준	중층 기준

### 4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지 (김해시)	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	부곡동 8**-* 월산마을 부영아파트	8***/6**	80.8839	아파트	2024.06.05	156,000,000	등기사항 전부증명서
					2004.02.25	(약 1,930,000)	

#### 나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 1)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '경남 김해시 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (2024.06.05~2024.09.13)

$$\frac{2024\text{년 } 7\text{월}}{2024\text{년 } 5\text{월}} = \frac{92}{91.8} = 1.00218$$

※ 기준시점 : 2024.09.13, 2024년 8월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 7월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.06.05 2024년 5월 지수를 적용 함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00218).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례⊕	일련번호 1)	비 고
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	1.00	유사함.
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	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	1.02	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.020	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1)	1,930,000	1.000	1.00218	1.020	1,972,892	1,970,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	비준가액 (원)
1)	802/12/1201	80.8839	47.57	1,970,000	159,341,283	159,000,000
합 계		80.8839	47.57	-	-	159,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	159,000,000원
----------	--------------

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	경상남도 김해시 부곡동  [도로명주소] 경상남도 김해시 월산로 111-48	881-2 월산마을 부영아파트 802동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 경량철골경사지붕 15층				사용승인일 2004.02.25
				(주차장, 기계실, 전기실)	지하1층	619.9938		
				(아파트)	1층 ~ 4층	각 609.5280		
				(아파트)	5층 ~ 15층	각 596.9280		
1)	경상남도 김해시 부곡동	881-2	대	(내) 철근콘크리트조 12층 1201호	80.8839	80.8839	159,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 119.1505㎡)
		1. 소유권대지권	47.57	47.57				
			27,520.5					
	합계			< 이 하 여 백 >			₩159,000,000.-	

# 구분건물감정평가요항표

- |              |                        |              |
|--------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비     | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의구조     | 6. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 부곡동 소재 '김해부곡초등학교' 남측 인근에 위치하는 '월산마을부영아파트' 802동 12층 1201호로서, 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하며 제반 입지여건은 보통임.

## 2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입이 가능하며, 대중교통 상황, 운행횟수 및 버스정류장과의 거리 등을 종합적으로 고려할 때 전반적인 대중교통사정은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골경사지붕 지하 1층 / 지상 15층 건물 내 12층 1201호로서,

- 외벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감,
- 창호 : PVC창호임.

## 4. 이용상태

아파트로 이용 중임.

## 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

기본적인 위생·급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비 등이 있음.

# 구분건물감정평가요항표

- |              |                        |              |
|--------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비     | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의구조     | 6. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |

## 6. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택), 지구단위계획구역(장유지구), 보행자 전용도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2008-01-01)<교육환경 보호에 관한 법률>

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 임대관계 및 기타

1)임대관계 : 미상임.

2)기타 : 없음.

# 광역위치도

소재지	경상남도 김해시 부곡동 일원
-----	-----------------

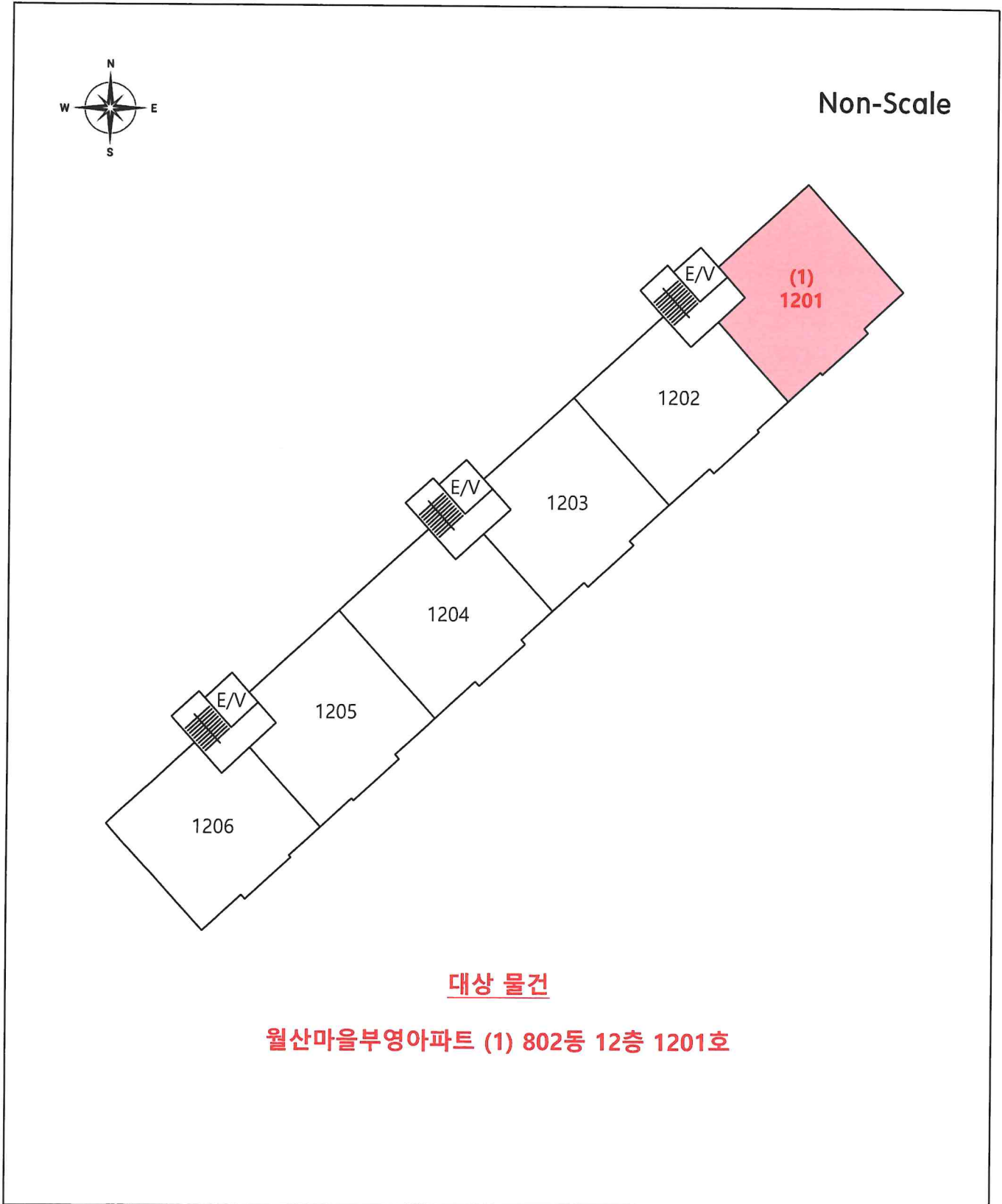


# 상 세 위 치 도

소재지	경상남도 김해시 부곡동 881-2 월산마을부영아파트 802동 12층 1201호
-----	--



# 호 별 배 치 도



# 사 진 용 지



[본건 802동 전경]



[본건 802동 1,2호 라인 출입구]

# 사 진 용 지



[일련번호(1) 현관문]



[본건 아파트단지 내부]