

# 감정평가서

건명	원중현 소유물건(2024타경 104891)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 한상훈
감정서번호	CN2024-0424-001

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.

차안감정평가사사무소

TEL. 055-533-3732 FAX. 0505-182-3732

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
차승진

(인)

감정평가액	일억육천구백만원정(₩169,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 한상훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	원중현 (2024타경104891)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.14	2024.05.13 ~ 2024.05.14	2024.05.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	169,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩169,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 부곡동에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 창원지방법원에서 의뢰된 법원 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 평가하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.05.14.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.05.13. ~ 2024.05.14.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제12조, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”으로 평가하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 시장에서 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토를 생략하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음

## VI. 그 밖의 사항

1. 귀 요청에 따라 본 건 구분건물의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 참고하시기 바람.

2. 귀 제시목록 상 본건 건물의 명칭은 '석봉마을부영아파트'이나, 집합건축물대장상 명칭은 '석봉마을 4단지 부영임대아파트'인바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상 물건 개요

소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
경상남도 김해시 부곡동 1167	석봉마을부영아파트 405동	공동주택	철근콘크리트조	20/1	2004.02.25

기호	층 호	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
1	11층 1104호	47.48	80.8839	37.3345	118.2184	약 68%

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

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
거1	부곡동 ****	석봉마을 부영아파트 ***동 **층 ***호	80.8839	170,000,000	2,101,777	2023.12.15	2004.02.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일
거1	부곡동 ****	석봉마을 부영아파트 ***동 **층 ****호	80.8839	170,000,000	2,101,777	2023.12.15	2004.02.25

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

사정보정	비고
1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.

## 4. 시점수정

### 가. 매매가격지수(경남 김해시 아파트)

[출처 : 한국부동산원]

사례기호	시점수정치	산출내역	시점설명
거1	0.99565	$91.6/92.0 \approx 0.99565$	2023.12.15 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 92.0 2024.05.14 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 91.6

### 나. 시점수정치의 결정

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 월간동향의 유형별 매매가격지수를 활용하여 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격 지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량 이용의 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
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례 대비 종합적인 개별요인 유사함.

## 6. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층호	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일	평가 목적
평1	부곡동 ****	석봉마을 부영아파트 ***동 *층 ***호	80.8839	166,000,000	2,052,324	2024.03.06	2004.02.25	법원경매

## 7. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적당단가(원/㎡)
1	거1	2,101,777	1.00	0.99565	1.000	2,092,634

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

기호	층 호	전유면적	전유면적당단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
1	11층 1104호	80.8839	2,092,634	169,000,000

# 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		
	경상남도 김해시 부곡동  [도로명주소] 경상남도 김해시 능동로 117	1167 석봉마을 부영 아파트 405동	공동주택	철근콘크리트조 경량철골경사지붕 20층				
				지층	432.4648			
				1층	413.984			
				2층	413.984			
				3층	413.984			
				4층	405.584			
				5층	405.584			
				6층	405.584			
				7층	405.584			
				8층	405.584			
				9층	405.584			
				10층	405.584			
				11층	405.584			
				12층	405.584			
				13층	405.584			
				14층	405.584			
				15층	405.584			
				16층	405.584			
				17층	405.584			

# 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  (1)	동 소	1167	대	18층	405.584		169,000,000	비준가액 공용부분 포함면적: 118.2184
				19층	405.584			
				20층	405.584			
				제3종일반주거지역	48,640.7			
				(내) 철근콘크리트조 11층 1104호	80.8839	80.8839		
				소유권 1. -----	47.48	47.48		
				대지권	48,640.7			
<b>합 계</b>							<b>₩169,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

**토지·건물 배분내역**  
 토 지 : 50,700,000  
 건 물 : 118,300,000

# 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

본건 구분건물은 경상남도 김해시 부곡동에 위치하며, 부근은 아파트단지, 학교 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골경사지붕 20층 건물 내 11층 1104호로서,  
외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.  
내벽 : 벽지 등 마감.  
창호 : 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

본건은 아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

제반 급배수 위생설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 사다리형 자체지반 대체로 평탄한 토지로서, 아파트 등의 건부지로 이용 중임.

# 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) |

## (7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지는 현황 남동측 및 북서측으로 포장도로가 소재함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권의 목적인 토지  
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택), 지구단위계획구역(장유지구),  
대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종  
제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한  
법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

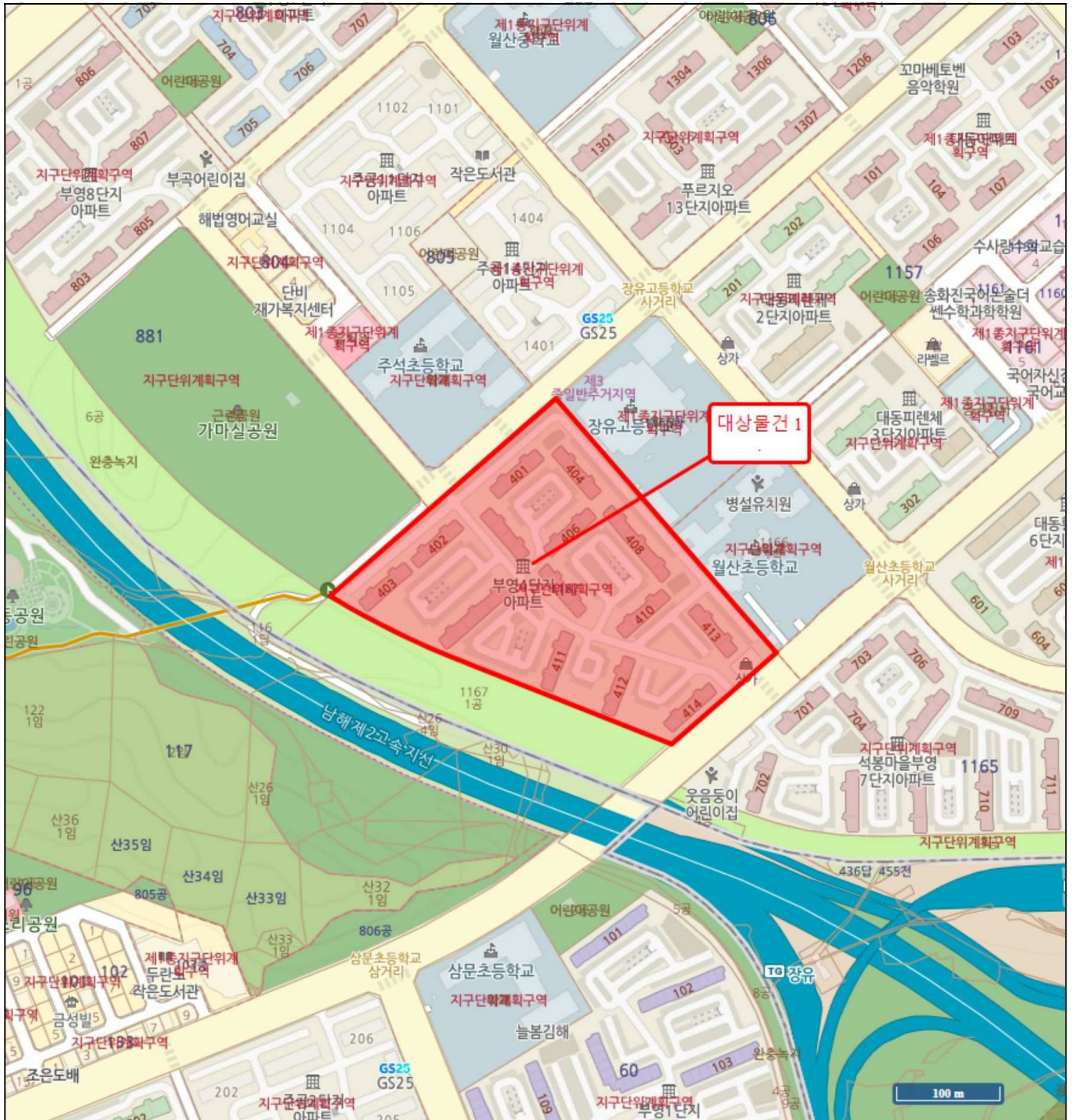
- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 :  
- 귀 제시목록 상 본건 건물의 명칭은 '석봉마을부영아파트'이나, 집합건축물대장상 명칭은 '석봉마을 4단지 부영임대아파트'인바, 업무 진행시 참고하시기 바람.



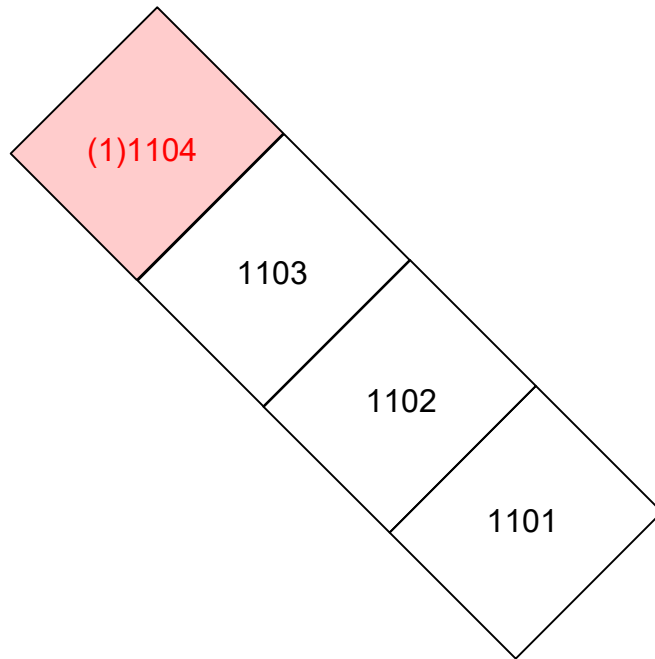
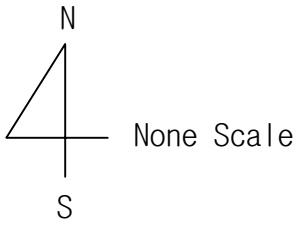
# 위치도



소재지	경상남도 김해시 부곡동 1167 석봉마을부영아파트 405동 11층 1104호
-----	--



# 호 별 배 치 도



< 경상남도 김해시 부곡동 1167 석봉마을부영아파트 405동 11층 1104호 >



