

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한해량 소유물건(2024타경111561)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호: 도담2408-1010

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.

도담감정평가사사무소

Tel. 055-312-9570 Fax. 0505-182-3570

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정윤경

감정평가액	일억육천일백만원정(₩161,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한해량 (2024타경111561)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-		2024.09.03	2024.09.02 ~ 2024.09.03	2024. 09. 03	
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	161,000,000
	합계					₩161,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 부곡동 소재 “월산초등학교” 북서측 인근에 소재하는 “석봉마을부영아파트 401동 8층 804호”에 대한 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가실무 기준』 등 관련 법규에 의거 평가하였습니다.

3. 대상물건 개요

소재지	지번주소	경상남도 김해시 부곡동 1167번지			
	도로명주소	경상남도 김해시 능동로 117			
건물명	석봉마을부영아파트		동,호수	401동 8층 804호	
구조	철근콘크리트조 경량철골경사지붕 18층		사용승인일	2004년 2월 25일	
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	80.8839	37.3345	118.2184	47.48	아파트
2024. 1. 1. 기준 공동주택가격		98,000,000(원)			

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 3일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시 기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2024년 9월 2일 ~ 9월 3일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 물적 동일성 여부 및 대상물건의 특성, 기타 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

6. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

7. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

8. 기타 참고 사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제5조, 제6조, 제7조

제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
제6조(현황기준 원칙) ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
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.

(2) 감정평가에 관한 규칙 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

(3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

- 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.

(4) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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.

2. 감정평가 방법의 적용

- (1) 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 하지 아니하였습니다.

- (2) 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 건물부분과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 한국부동산연구원의 “공동주택 토지·건물 배분비율표”상의 배분비율을 참조하고, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려, 적의 조정하여 평가명령에 의거 건물 및 토지의 배분가액을 명세표에 별도표시하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 집합건축물대장등본상의 건축물현황도 및 표준설비를 기준으로 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대하여는 별도 확인 요하오니 경매참여시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 감정평가정보체계 실거래자료, 국토교통부 실거래가공개시스템】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	계약일자
							등기일자
#1	부곡동 1167	석봉마을부영아파트 408동	6층 ***호	80.8839	47.48	160,000,000	2024.05.24
							2024.05.24

(2) 비교사례의 선정 사유

같은 “석봉마을(4단지)부영아파트” 단지 내에 위치하는 최근 거래사례 중 대상물건과 층별 효용 등에서 물적 유사성 높으며, 기준시점 현재 소유권 이전등기 완료된 위 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사례#1은 유사 구분건물의 정상적인 가치수준에 부합되는 것으로 조사되는 바 별도의 사정보정은 행하지 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국감정평가사협회 권장지수인 한국부동산원 부동산통계정보 중 전국주택가격동향조사 지역별/월별 “아파트매매가격지수” 를 활용하여 산정하였습니다.

【 김해시, 조사기준월 = 2021년 6월 】

적용 시점		매매가격지수	산출내역	시점수정치
거래시점	2024년 4월	91.6	92.0/91.6 ≈ 1.00437	1.00437
기준시점	2024년 7월	92.0		

* 거래시점 2024년 5월 24일 : 2024년 4월 지수를 적용함.

기준시점 2024년 9월 3일 : 2024년 8월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2024년 7월 지수를 적용함.

5. 가치형성요인비교

(1) 요인 비교항목

요인	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 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
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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정

비교사례 대비 대상 아파트는 단지외부요인 및 단지내부요인 동일하며, 층별·향별·위치별 효용 등을 종합고려한 호별요인의 차이도 미미하다고 판단되는 바 전체적인 가치형성요인 대등합니다.

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	비준가격(원)
160,000,000	1.000	1.00437	1.000	80.8839/80.8839	약 160,699,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

인근 동·유사형 아파트의 경우 층별·향별·위치별 효용 및 수리여부 등에 따라 가격 차이가 있는 것으로 조사되며, 기준시점 현재 본건과 동일 평형의 아파트 가격수준은 150,000,000원 ~ 170,000,000원 내외로 조사됩니다.

2. 기타 실거래자료

【출처: 감정평가정보체계 실거래자료】

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원)	계약일자
부곡동 1167	석봉마을부영아파트 407동	8층 ***호	80.8839	47.48	144,000,000	2024.07.27
부곡동 1167	석봉마을부영아파트 406동	6층 ***호	80.8839	47.48	164,000,000	2024.05.26
부곡동 1167	석봉마을부영아파트 408동	6층 ***호	80.8839	47.48	165,000,000	2024.04.13
부곡동 1167	석봉마을부영아파트 401동	6층 ***호	80.8839	47.48	150,000,000	2024.04.09
부곡동 1167	석봉마을부영아파트 407동	10층 ****호	80.8839	47.48	167,000,000	2024.04.04
부곡동 1167	석봉마을부영아파트 404동	8층 ***호	80.8839	47.48	150,000,000	2024.02.03

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 유사부동산 평가전례

【출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보】

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적
부곡동 1167	석봉마을부영아파트 403동	5층 ***호	80.8839	118.2184	165,000,000	2024.06.28	경매
부곡동 1167	석봉마을부영아파트 402동	3층 ***호	80.8839	118.2184	133,000,000	2024.05.30	일반거래

4. 경남 김해시 경매 통계

【출처: 태인경매정보】

기간	용도	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)	총낙찰가율(%)
최근 1년	아파트	699	225	32.19	80.39

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 161,000,000원

2. 결정의견

상기 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사 부동산 가격수준 및 기타 실거래자료 등 참고가격자료 범위 내에서 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바 본건의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.

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)	경상남도 김해시 부곡동 [도로명 주소] 경상남도 김해시 능동로 117	1167 석봉마을 부영 아파트 401동	공동주택	철근콘크리트조 경량철골경사지붕 18층	지층	421.7292			
					1층	413.9840			
					2층	413.9840			
					3층	413.9840			
					4층	413.9840			
					5층	405.5840			
					6층	405.5840			
					7층	405.5840			
					8층	405.5840			
					9층	405.5840			
					10층	405.5840			
					11층	405.5840			
					12층	405.5840			
					13층	405.5840			
					14층	405.5840			
					15층	405.5840			
					16층	405.5840			
					17층	405.5840			
					18층	405.5840			
1	경상남도 김해시 부곡동	1167	대	(내) 철근콘크리트조 8층 804호	48,640.7	80.8839	161,000,000	집합건축물 대장등본상 공용부분 포함 면적 118.2184㎡	
				(1). 소유권		47.48			
				----- 대지권	48,640.7	48,640.7			

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,300,000 112,700,000	
	합 계						₩161,000,000.-	
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 부곡동 소재 "월산초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 동유사형 아파트 단지 및 공원, 학교 등이 혼재하고 있는 지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통이용상황 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골경사지붕 18층 건물 내 8층 804호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감입니다.
내벽, 바닥, 천정 : 폐문부재로 조사치 못하였습니다.
창 호 : 새시 이중창호입니다.

(4) 이용상태

아파트입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 지역난방설비, 건물내 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 사다리형 평지로서, 현황 '공동주택용지'로 이용중입니다.

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

본건이 속한 석봉마을부영아파트 4단지 남동측으로 대로2류와, 북서측으로 중로1류와 각각 접하여 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>, 상대보호구역(2008-01-01)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

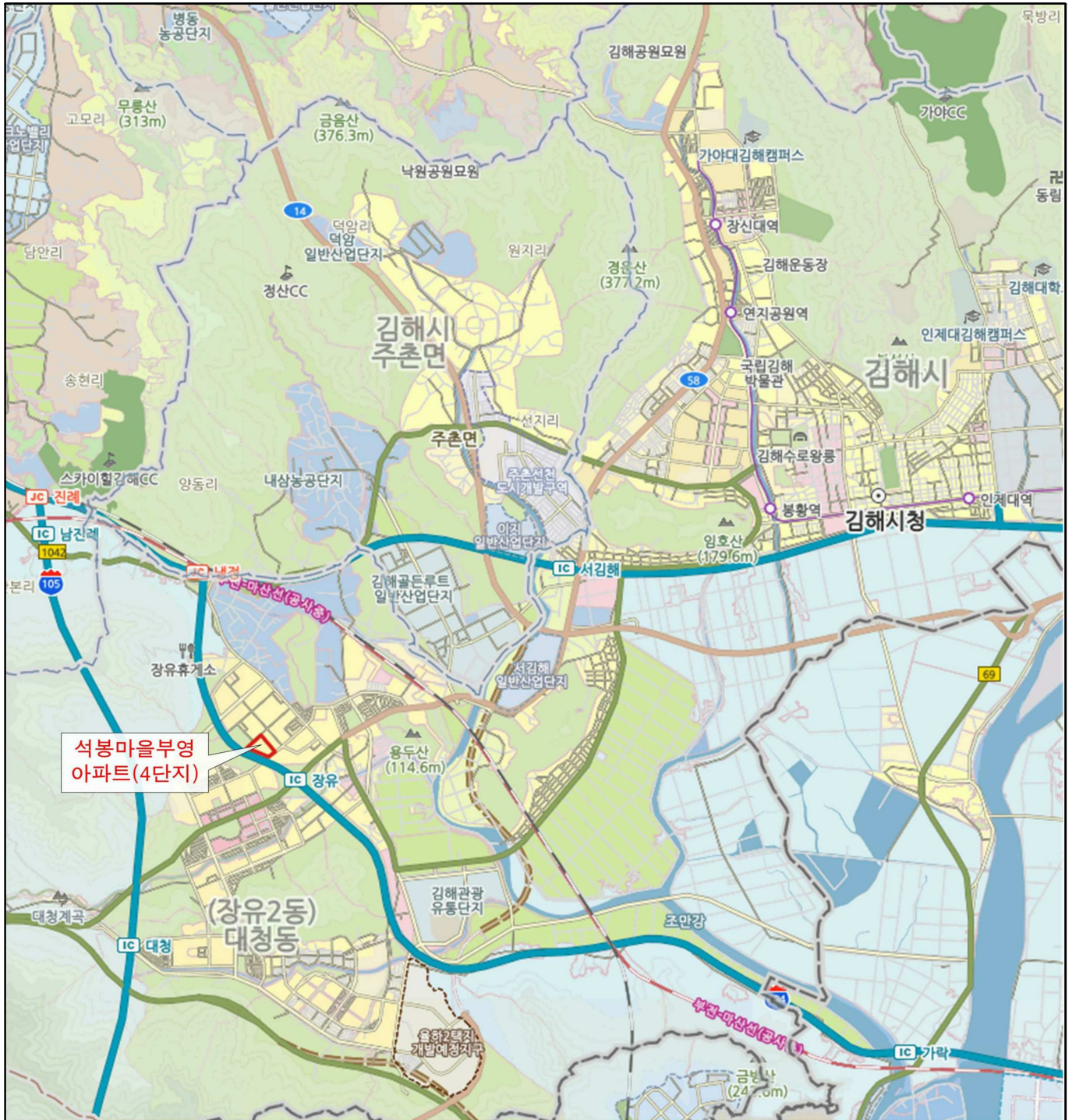
- ① 임대관계 : 미상입니다.
- ② 기 타 : 본건은 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 집합건축물대장등본상의 건축물현황도 및 표준설비를 기준으로 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대하여는 별도 확인 요하오니 경매참여시 참고바랍니다.

광역위치도



소재지

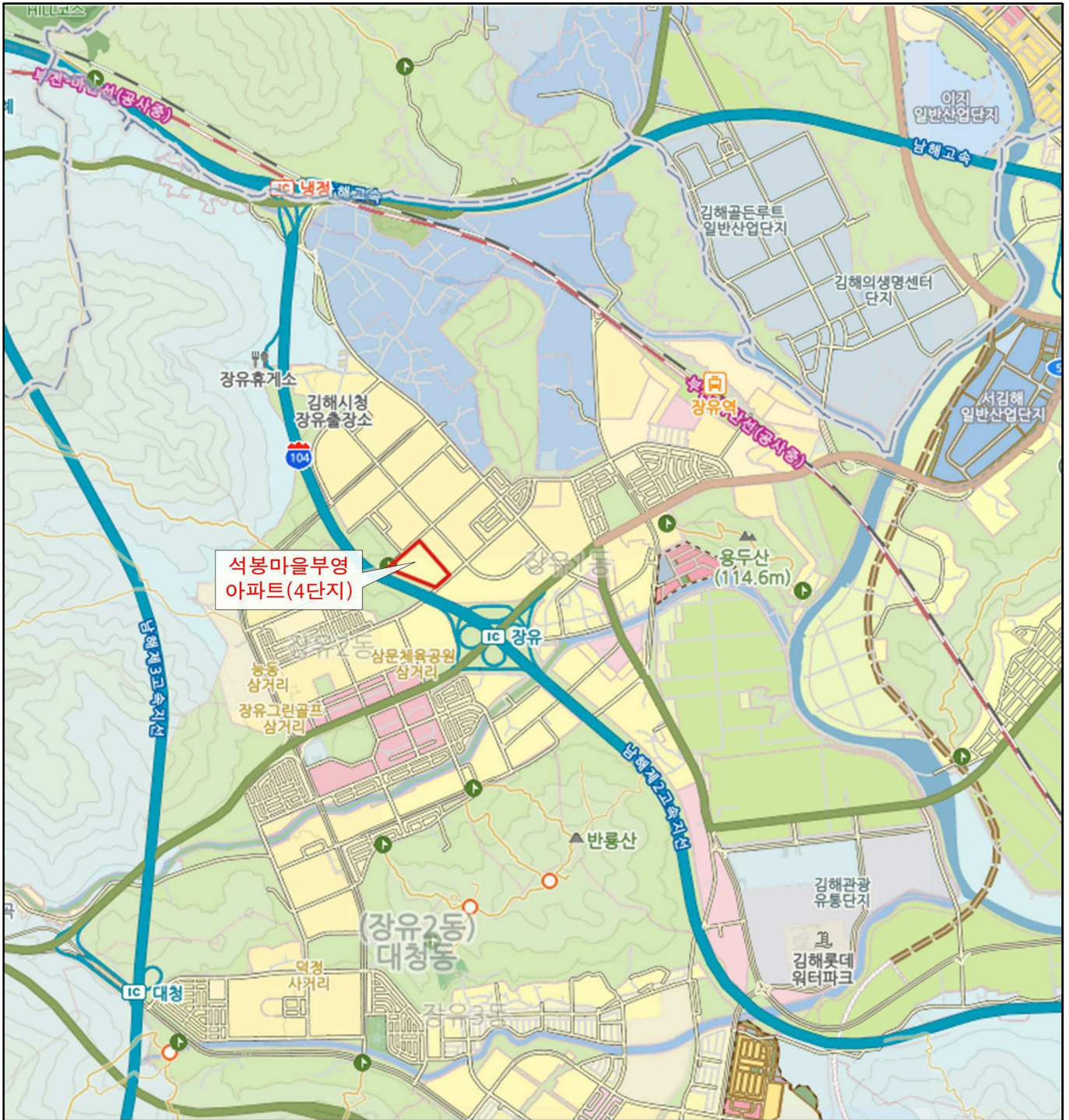
경상남도 김해시 부곡동 1167 석봉마을부영아파트 401동 8층 804호



위 치 도



소재지 경상남도 김해시 부곡동 1167 석봉마을부영아파트 401동 8층 804호

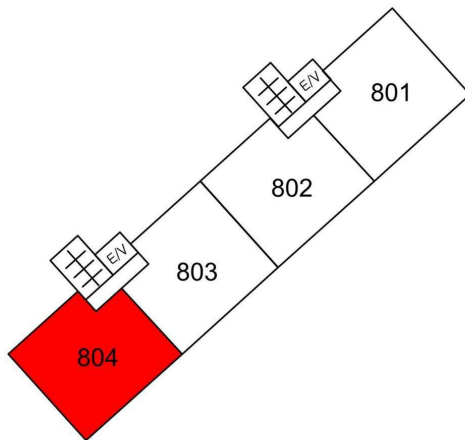


호 별 배치 도



소재지	경상남도 김해시 부곡동 1167 석봉마을부영아파트 401동 8층 804호
-----	--

N
S
축척 = 없음.



기호(1)	경상남도 김해시 부곡동 1167번지 석봉마을부영아파트 401동 8층 804호
-------	--



401



401

