

# 감정평가서

건명	박승필 소유물건(2024타경112465)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
감정서번호	dh202409-01-07

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

더함감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
문형기

문

형

기



감정평가액	일억오천이백만원정 (₩152,000,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가 목적	법원경매
제출처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	박승필 (2024타경112465)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2024.09.09	2024.09.07 ~ 2024.09.09
			작성일
			2024.09.09

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
아파트	1세대	이	아파트	1세대	-	152,000,000
			하	여	백	
합계						₩152,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 대청동 소재 '갑오마을부영아파트' 402동 3층 304호 단위 세대로서, '창원지방법원' 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 평가하였습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항에 따라 가격조사완료일자인 2024.09.09일로 합니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사일은 2024.09.07. ~ 2024.09.09.이며, 구분건물의 제반 현황, 가격 수준 등을 실지조사하였습니다.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

### 6. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 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 검토하여 결정함이 원칙입니다.

##### (1) 감정평가방식

- 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

##### (2) 감정평가방법

- ① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ③ “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 대상물건의 장래 순수익 추계가 불가능하거나 곤란하여 수익환원법 적용은 곤란하고, 또한 대상물건의 특성상 조성원가 자료 등을 근거로 하여 평가하는 원가법도 적용함이 적절하지 아니하여 구분건물에 대한 평가방법으로 가장 일반적인 거래사례비교법을 주된 평가방법으로 하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 행하지 아니하고 인근지역내 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

## 3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 분양 및 거래되는 관행에 따라 건물과 토지를 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

- ① 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분할 경우의 금액을 『구분건물감정평가명세표』 상에 별도로 기재하였습니다.
- ② 본건은 현장조사시 거주자의 부재 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 건물 현황도면, 외부 확인사항, 기타 탐문조사 내용 등을 기준으로 한 통상적인 이용상태를 기준으로 하여 평가하였는 바, 경매 입찰전 내부 관리 및 이용상태 등은 별도 확인을 요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 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 산정합니다.(거래사례비교법)

### 2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS) ]

사례	소재지 (김해시)	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	적용 대상
#1	대청동 333-3	갑오마을 부영아파트	402동 15층 15**	80.7474	119.0021	155,000	2024.07.01	기호1

※ 거래사례의 개별호수는 개인정보 보호상 부득이 숨김(\*)처리함.

2) 비교사례의 선정사유

대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 높으며, 최근에 거래된 정상적인 거래 사례로 판단되는 상기 <사례 #1>을 비교사례로 선정합니다.

### 3. 사정보정

특별한 사정보정 요인은 없는 것으로 사료됩니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 지역별/월별 아파트매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상남도 김해시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

- 시점수정치 산정

아파트

지역 : 경상남도 김해시(24.07.01~24.09.09)

거래시점 : 2024.07.01., 2024년 06월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024.09.09., 2024년 08월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2024년 07월 지수를 적용함.

2024.07.01 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 91.9

2024.09.09 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 92.0

시점수정치 : 92.0/91.9 ≈ 1.00109

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
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	1.00	대등함.
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	0.98	층별 효용에서 본건이 사례보다 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		0.980	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가액 (원)
1	155,000,000	1.000	1.00109	0.980	80.7474/ 80.7474	152,065,571

※면적비교는 전유면적 기준

### III. 참고가격 자료

#### 1. 탐문조사 가격수준

가격수준	단지내 동유형 3층 공동주택(아파트)의 기준시점 현재 일반 시세수준(전유면적 기준)은 @1,800,000원/㎡ ~ @1,900,000원/㎡ 수준인 것으로 조사 분석됩니다.
------	---

#### 2. 인근 유사지역내 감정평가전례

기호	소재지 (김해시)	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	기준시점
㉠	대청동 333-3	갑오마을 부영아파트	404동 8층 802호	80.7474	119.0021	경매	155,000,000 (@1,919,000원/㎡)	2023.11.20
㉡	대청동 333-3	갑오마을 부영아파트	402동 1층 104호	80.7474	119.0021	경매	147,000,000 (@1,820,000원/㎡)	2023.05.22

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	감정평가액(원)	전유면적기준 단가(원/㎡)
1	152,000,000	1,882,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가전례, 인근 부동산중개업소 등 탐문조사에 의한 가격수준, 최근 거래가격동향 등)를 종합적으로 비교·분석해 볼 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정한 수준으로 판단되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 상기와 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 대청동  [도로명주소] 경상남도 김해시 계동로102번길 24	333-3 갑오마을 부영 아파트 402동	공동주택	철근콘크리트조 박공지붕 (트러스) 15층  지층~3층 각각  4층~15층 각각	411.3632			
					405.2032			
					37,561.9			
					( 내 )			
					80.7474	80.7474	152,000,000	비준가액 (공용면적 포함 전체 119.0021㎡)
48.631	48.631							
37,561.9	37,561.9							
토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 45,600,000 106,400,000						
합 계		₩152,000,000.-						
			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 대청동 소재 갑오마을부영아파트 402동 3층 304호 단위세대로서 부근은 대단위 아파트단지, 단지내 근린상가, 학교 등으로 형성되어 있으며, 주거환경은 대체로 양호함.

## (2) 교통상황

본 아파트단지까지 제반 차량의 접근 가능하며, 대중교통사정 등 일반적인 도로 및 교통상황도 대체로 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 박공지붕(트러스) 지하1층, 지상15층 건물내 3층 304호로서(계단식, 남동향, 사용승인일:2002.07.25)  
외벽:몰탈위 페인트마감  
내벽:벽지 및 일부 타일마감  
창호:샤시 이중창호 구조 등

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

급수.배수 및 위생설비, 지역난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소방설비, 방송설비 등 되어 있음.



# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형. 평지로서 아파트부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남동측 및 북서측, 북동측으로 종로와 각각 접하며, 진입도로상태 양호함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택), 지구단위계획구역(장유지구), 보행자전용도로(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역), 상대보호구역, 절대보호구역

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

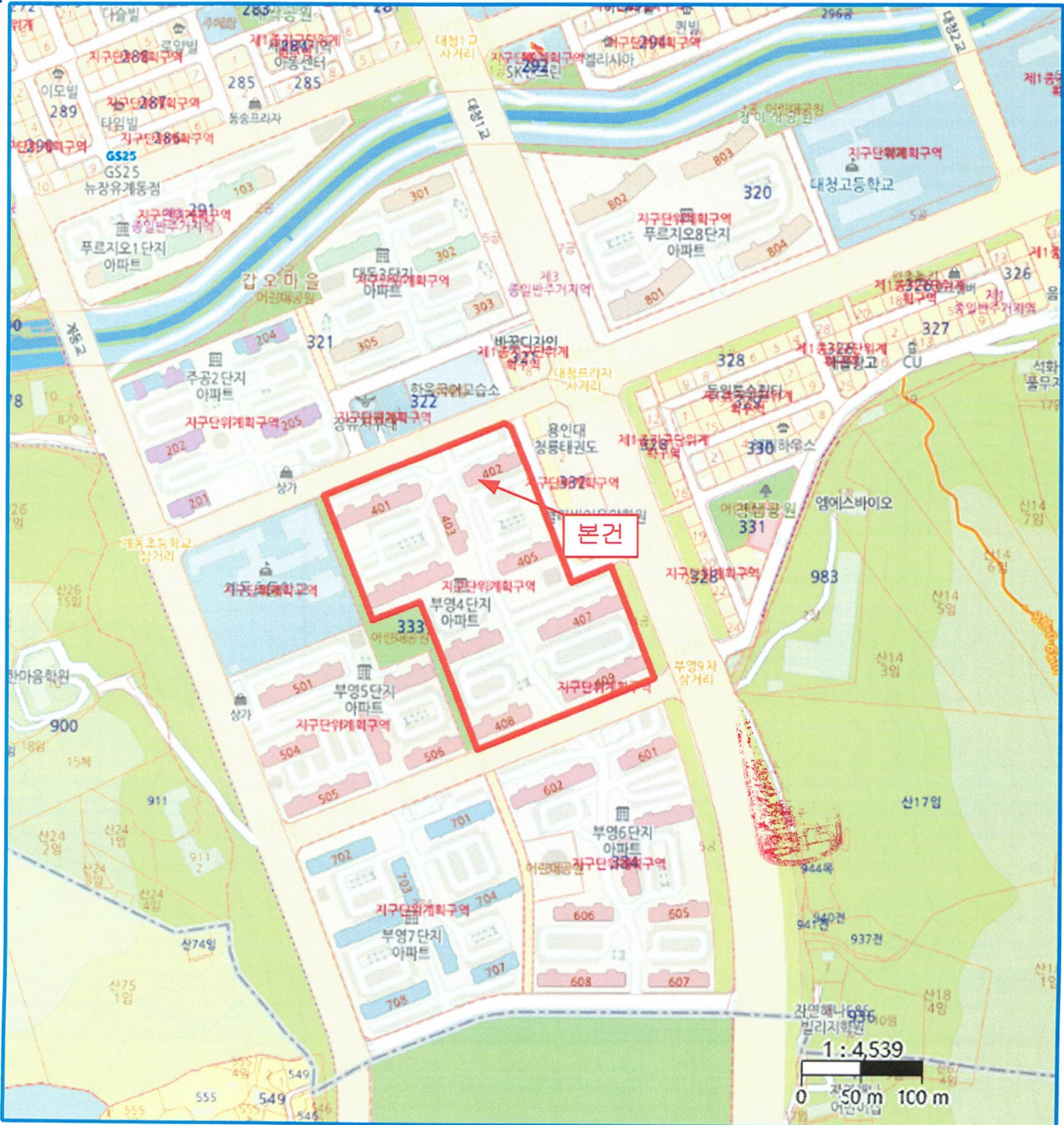
임대관계는 미상임.



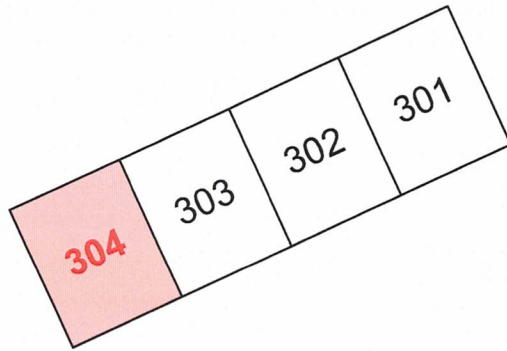
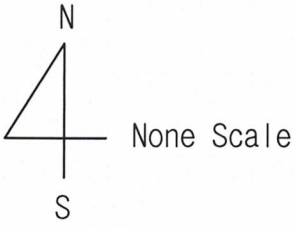
# 상 세 위 치 도



소재지	경상남도 김해시 대청동 333-3번지 갭오마을부영아파트 402동 3층 304호
-----	--

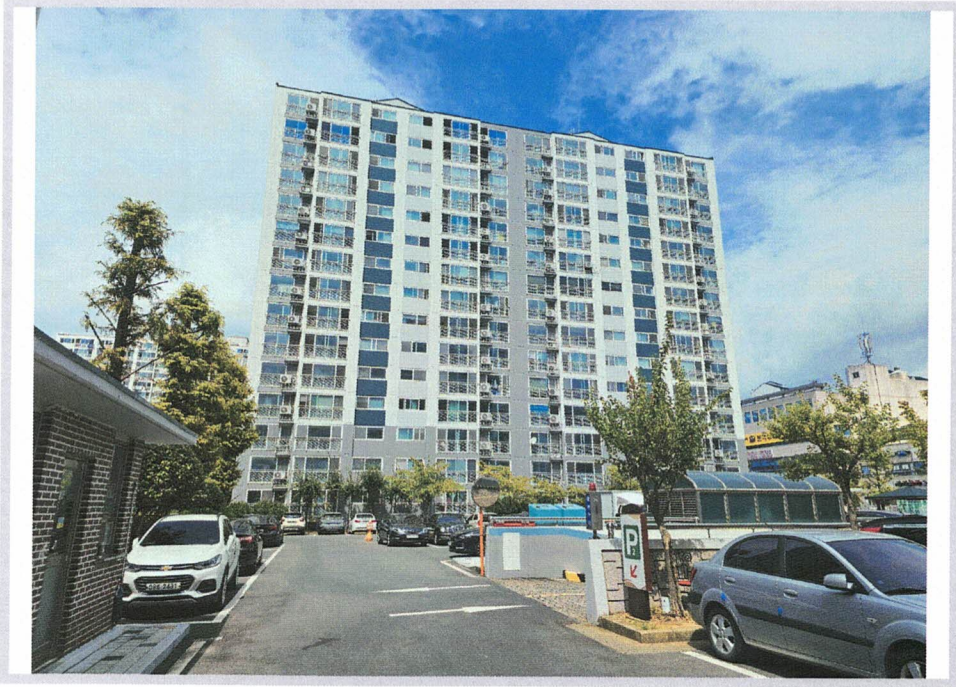


# 호 별 배 치 도



< 경상남도 김해시 대청동 333-3번지  
갑오마을부영아파트 402동 3층 304호 >

# 사 진 용 지



< 외부 전면 >



< 외부 후면 >

# 사 진 용 지



< 3,4호 라인 1층 출입구 >



< 본건 세대 출입문 >