

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 도말자 소유물건(2025타경11744)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호: 남가람 25-07-0003

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.

남가람감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
남미희

남미희 (Handwritten signature and red seal)

감정평가액	일억이백만원정 (₩102,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	도말자 (2025타경11744)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.14	2025.07.14	2025.07.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	102,000,000
	합계					₩102,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	경상남도 김해시 삼문동 [도로명주소] 경상남도 김해시 번화2로 90	60-3 젤미마을 부영 아파트 105동	아파트	철근콘크리트조 박공지붕(트러스) 13층 1층~13층 지층	각		102,000,000	비준가액 (공용면적 포함 78.8532㎡)
					551.262	473.302		
					50,610.6			
					(내) 철근콘크리트조 9층 905호	47.382		
			1)소유권	32.485	32.485			
			----- 대지권	50,610.6	50,610.6			
								토지·건물 토 지 : 30,600,000 건 물 : 71,400,000
합 계							₩102,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

경상남도 김해시 삼문동 소재 “삼문초등학교” 남동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, ‘창원지방법원’에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가근거 및 기준가치

이 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합 하며, 수익환원법은 인근의 동·유사형 부동산의 표준적인 임대수준 파악 및 적절한 환원율을 산정하는 것이 곤란하여 적용에 어려움이 있어 배제하였습니다.

따라서, 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 특성을 고려하여 적정하다고 판단되는 인근 감정평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가조건

없습니다.

5. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 14일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 07월 14일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 이 건물은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 대상부동산의 가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였습니다.

나. 이 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 출입문 폐문으로, 내부확인이 불가능하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지		지번주소 : 경상남도 김해시 삼문동 60-3						
		도로명주소 : 경상남도 김해시 변화2로 90						
건물명/동		젤미마을 부영아파트 / 105동						
구조		철근콘크리트조 박공지붕(트러스) 13층			사용승인일		2002. 08. 12.	
기호	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도
1	9	905	47.382	31.4712	78.8532	32.485	60.09	아파트

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 실거래가 자료)

사례	소재지 (김해시)	건물명/동	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#A	삼문동 60-3	젤미마을 부영아파트 /107동	6	***	47.382	2,152,716	102,000,000	2025.05.21
#B	삼문동 60-3	젤미마을 부영아파트 /106동	9	***	47.382	2,216,031	105,000,000	2024.11.19

나. 비교사례의 선정

인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #A>를 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 지수 중 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 '경상남도 김해시 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

아파트

지역 : 경상남도 김해시(25.05.21~25.07.14)

거래시점 : 2025.05.21, 2025년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.14, 2025년06월 지수를 적용하여야하나 발표이전 이므로 2025년 05월 지수를 적용함

2025.05.21 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.9

2025.07.14 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.7

시점수정치 : $99.7/99.9 \approx 0.99800$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 기호 1 / 사례 #A

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등), 공공 시설 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
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

나. 가치형성요인 비교치

구 분			단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호	층	호수					
1	9	905	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견							
단지외부요인			유사합니다.				
단지내부요인			유사합니다.				
호별요인			유사합니다.				
기타요인			유사합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산단가

기호	층수 (층)	호수 (호)	사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적당 시산단가 (원/㎡)
1	9	905	2,152,716	1.000	0.99800	1.000	2,148,411

III 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준	비고
1	시세수준은 전유면적당 2,000,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡내외 수준 입니다.	-

2. 인근 감정평가사례

(자료출처 : 협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 (김해시)	건물명/동	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유단가 (원/㎡)	감정평가액	기준시점	평가 목적
A	삼문동 60-3	젤미마을 부영아파트 /103동	9	***	47.382	2,173,821	103,000,000	2024.08.12	경매
B	삼문동 60-3	젤미마을 부영아파트 /104동	15	****	47.382	2,004,980	95,000,000	2025.05.19	공매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기호	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유면적당 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	9	905	47.382	2,148,411	101,796,010	102,000,000	-

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 평가사례 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

【 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

경상남도 김해시 삼문동 소재 삼문초등학교 남동측 인근에 위치하는 켈미마을부영아파트 105동 9층 905호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 박공지붕(트러스) 13층 건물 내 9층 905호로서,
외벽: 몰탈위페인팅 마감
창호: 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기 및 소화전설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지의 토지로서, 아파트 건부지로 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

남서측으로 대로2류와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-30), 지구단위계획구역(2025-03-27), 지구단위계획구역(공동주택), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 없습니다.

위치도 및 호별배치도



908호	907호	906호	(1) 905호	904호	903호	902호	901호
------	------	------	-------------	------	------	------	------

[평가대상 : 젤미마을 부영아파트 제105동 제9층 제905호]





(1)

