

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정주현 소유물건(2025타경11741)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관
홍영수(경매5계)

감정평가서번호: SG2025-02-035

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.

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김기중  (인)

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사 지사장 김기중 (서명또는인)

감정평가액	오억오천삼백만원정 (₩553,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정주현 (2025타경11741)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.11	2025.07.10 ~ 2025.07.11	2025.07.11

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	553,000,000
합계					₩553,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 1 -

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 부원동에 소재하는 '부원역푸르지오 제105동 제3층 제306호' 에 대한 창원지방법원의 경매 목적의 감정평가건입니다.

2. 대상물건의 구조, 면적 및 용도 등

소재지	경상남도 김해시 부원동 1043 (도로명주소 : 경상남도 김해시 김해대로 2326)		
건물명 동·층·호	부원역푸르지오 제105동 제3층 제306호	구조	철근콘크리트구조
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	84.995	74.506	19.401
용도	아파트	사용승인일자	2014.08.14

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2025년 07월 11일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2 -

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 07월 10일, 2025년 07월 11일에 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건은 현장조사시 이해관계자의 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리 상태 등에 대한 재확인이 요망됩니다.
- 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격을 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’ 상에 별도 기재하오니, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 3 -

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’ 를 기준하여 감정평가하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 4 -

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”고 규정하고 있습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 거래사례비교법에 의한 가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 감정평가액 산출과정

[주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)]

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 집합건물 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (김해시)	건물명 및 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
A	부원동 1***	부원역푸르지오 제1**동 제1*층 제1***호	84.983	2025.04.01	555,000,000	@6,530,717
B	부원동 1***	부원역푸르지오 제1**동 제2*층 제2***호	84.995	2025.01.31	500,000,000	@5,882,698

※ 위 거래사례 중 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높은 “기호(A)” 사례를 선정합니다.

나. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표한 “주거용부동산(아파트) 월별 매매가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(2) 시점수정치의 산정

[지역 : 경상남도 김해시]

구 분	주거용부동산(아파트) 매매가격지수	비고
2025.03	100.0	-
2025.05	99.7	
시점수정치	$99.7/100.0 \approx 0.99700$	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 가치형성요인 비교

[주거용]

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총 세뭇 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용, 향별효용	1.00	1.00	대등함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.000	1.000	상 승 식

마. 감정평가액

기호	거래가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산출가액(원)	감정평가액
					대상	사례		
1	555,000,000	1.000	0.99700	1.000	84.995	84.983	553,413,134	553,000,000

※ 감정평가액은 십만원단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 참고가격 자료

1. 평가선례

[출처:감평평가정보센터]

기 호	소재지 (김해시)	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가 목적
a	부원동 1***	부원역푸르지오 제1**동 제3*층 제3***호	84.983	2024.01.04	556,000,000	법원 경매

2. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 규모의 부동산의 적정시세는 550,000,000원 내외입니다.

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기호	건물명 동·층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	부원역푸르지오 제105동 제3층 제306호	84.995	553,000,000

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가선례 등)에 의해 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정 하였습니다.

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 부원동 [도로명주소] 경상남도 김해시 김해대로 2326	1043 부원역 푸르지오 제105동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 32층			553,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 159.501㎡)
				1층	182.541			
				2층~31층	각 683.074			
				32층	690.428			
				대	29,322.2			
		1043	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호 1. 소유권대지권	84.995 19.401 29,322.2x---	84.995 19.401		
토지·건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 138,250,000 414,750,000	
합 계							₩553,000,000.-	
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 부원동 소재 '김해시청' 남서측 인근에 위치하는 '부원역푸르지오' 제105동 제3층 제306호 단위세대로서 부근은 대형 유통판매시설, 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성되어 있으며, 주거환경은 대체로 양호함.

(2) 교통상황

본 아파트단지까지 제반 차량의 접근 용이하며, 인근에 시내버스승강장, 경전철 부원역이 소재하여 대중교통사정도 대체로 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 32층 건물내 3층 306호로서
외 벽 : 몰탈위 페인트마감, 화강석 등 석재치장마감 등
창 호 : 샷시이중창호 구조 등

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급,배수 및 위생설비, 도시가스 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 방송설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 아파트 및 상가부지로 이용중임.

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

본 아파트단지는 남측으로 왕복 4차로, 서측으로 왕복 2차로의 포장도로와 각각 접하며, 남측으로 단지내 출입로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(2011-01-27), 지구단위계획구역(2013-08-13), 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-02-28)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-37호선)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 하수도(저축),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,중점경관관리구역(2024-02-16)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

광역위치도



소재지

경상남도 김해시 부원동 1043
부원역푸르지오 제105동 제3층 제306호



상세위치도



소재지	경상남도 김해시 부원동 1043 부원역푸르지오 제105동 제3층 제306호
-----	--

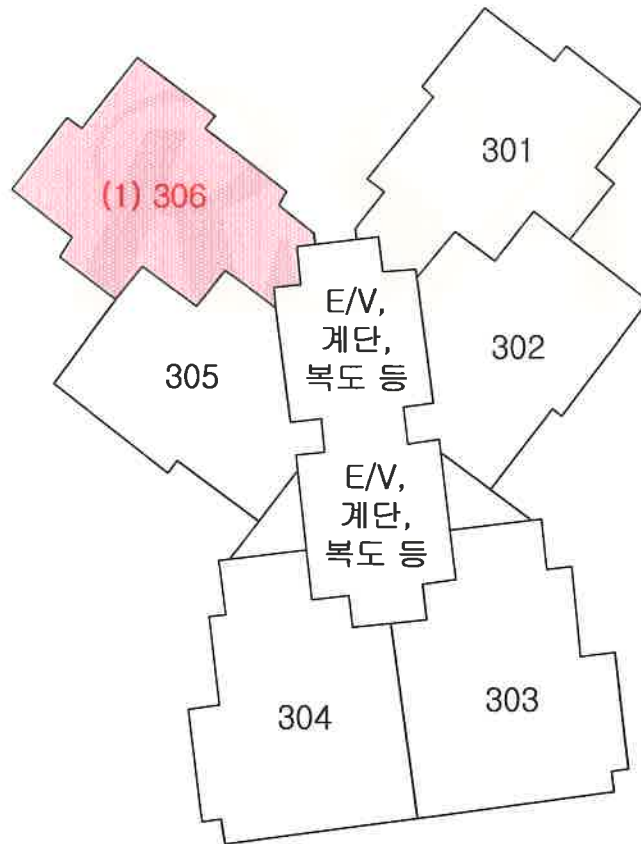


호 별 배 치 도

S = No Scale



[경상남도 김해시 부원동 1043
부원역푸르지오 제105동 제3층 제306호]



사 진 용 지



본건 동 전경



본건 출입구

사 진 용 지



본건