

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	창원지방법원 사법보좌관 홍영수
건명	최강성 소유물건 (2025타경12025)
감정평가서번호	DQ252-090101

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.



51430 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 어방동 소재 "김해대곡초등학교" 북동측 인근에 위치하는 집합건물 (어방화인아파트 204동 17층 1707호)로서, 창원지방법원의 법원경매 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.09.22.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.09.22.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1

2. 본건 집합건물(아파트)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 관련공부(집합건축물대장상 건축물현황도면 등) 및 탐문조사 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경상남도 김해시 어방동 577		건물명	어방화인아파트 204동		
구조	철근콘크리트조 스라브지붕		규모	지하1층/지상25층		
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	1996.12.06		
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	17층/1707호	29.03	59.84	26.555	86.395	69.3

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	어방동 577	어방화인아파트 20*동 15층/15**호	59.84	92,000,000	1,537,000	2025.07.16 1996.12.06
2	어방동 577	어방화인아파트 20*동 24층/24**호	59.84	95,000,000	1,587,000	2025.04.03 1996.12.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2025.07.16	59.84	86.395	29.03	69.3	1,537,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2025년 06월	99.6	$(99.2-99.6) / 99.6 \times 100$	-0.402% (0.99598)
	2025년 08월	99.2		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 경상남도 김해시 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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
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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
1	(1)어방동 577 어방 화인아파트 20*동 15층/15**호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.						

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
어방화인아파트	1,500,000 ~ 1,600,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	어방동 577	어방화인아파트 20*동 20층/20**호	59.84	법원 경매	110,000,000	1,838,000	2025.08.19 1996.12.06
2	어방동 577	어방화인아파트 20*동 18층/18**호	59.84	법원 경매	98,000,000	1,637,000	2024.10.04 1996.12.06

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 김해시	최근1년	아파트	79.94	261	총 755건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
1	(1)1,537,000	1.00	0.99598	1.00	1.000	1,530,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	17층/1707호	59.84	1,530,000	92,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 김해시 어방동	577 어방 화인아파트	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 스라브지붕 25층				
	[도로명주소] 경상남도 김해시 인제로 167-1	204동		지하층	592.2			
				1층	608.59			
				2층	608.64			
				3층	608.64			
				4층	608.64			
				5층	600.8			
				6층	600.8			
				7층	600.8			
				8층	600.8			
				9층	600.8			
				10층	600.8			
				11층	600.8			
				12층	600.8			
				13층	600.8			
				14층	600.8			
				15층	600.8			
				16층	600.8			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
				17층	600.8			
				18층	600.8			
				19층	600.8			
				20층	450.6			
				21층	450.6			
				22층	450.6			
				23층	450.6			
				24층	450.6			
				25층	450.6			
			부속건축물	철근콘크리트조				
			노인정, 관리실, 입주자 회의실	스라브지붕 3층				
			노인정		165.51			
			관리실		169.11			
			입주자 회의실		172.65			
			주차장	철근콘크리트조 스라브지붕 지하층	697.20			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
			주차장	철근콘크리트조 스라브지붕 지하층	2,370.50			
			주차장, 주차장 계단실	철근콘크리트조 스라브지붕 1층				
			주차장		1,344.00			
			주차장 계단실		15.00			
			전기실, 펌프실, 발전기실, 계단실	철근콘크리트조 스라브지붕 1층				
			전기실, 펌프실, 발전기실		240.00			
			계단실		13.49			
			경비실	벽돌조 스라브지붕 1층	45.00			
			공중변소	벽돌조 스라브지붕 1층	6.00			
			가스저장소	철근콘크리트조 스라브지붕 1층	55.00			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1	(1) 경상남도 김해시 어방동	577	대	주차장	철근콘크리트조 스라브지붕 지하층	336.00			
					제3종 일반주거지역	24,161			
				(내)					
				철근콘크리트조 17층 1707호	59.84	59.84	92,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적 포함 86.395㎡)	
				(1) 소유권 /대지권	2,903	29.03			
					/2,416,100			배분내역 토지가액 : 27,600,000 건물가액 : 64,400,000	
	합 계						₩92,000,000.-		
				- 이 하	여	백		-	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 어방동 소재 "김해대곡초등학교" 북동측 인근에 위치하고, 부근은 아파트 단지, 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있으며, 주변여건 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 위치 및 대중교통 수단 등을 고려할 때 제반 교통의 여건은 보통임.

3. 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트조 스투브지붕 지하1층/지상25층 중 17층 1707호로서,
(사용승인일 : 1996.12.06.)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.

내벽 및 천장 : 벽지, 타일 붙임 마감 등.

창호 : 새시창 구조임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비, 급배수, 난방설비, 승강기설비, 소방설비(옥내 소화전 등) 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 경사지대내 사다리형에 유사한 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

7. 인접 도로상태 등

대지권의 목적인 토지는 동측으로 노폭 약 10m 내외, 남측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 각각 접하나, 동측 도로를 통하여 접근함.

8. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-30), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

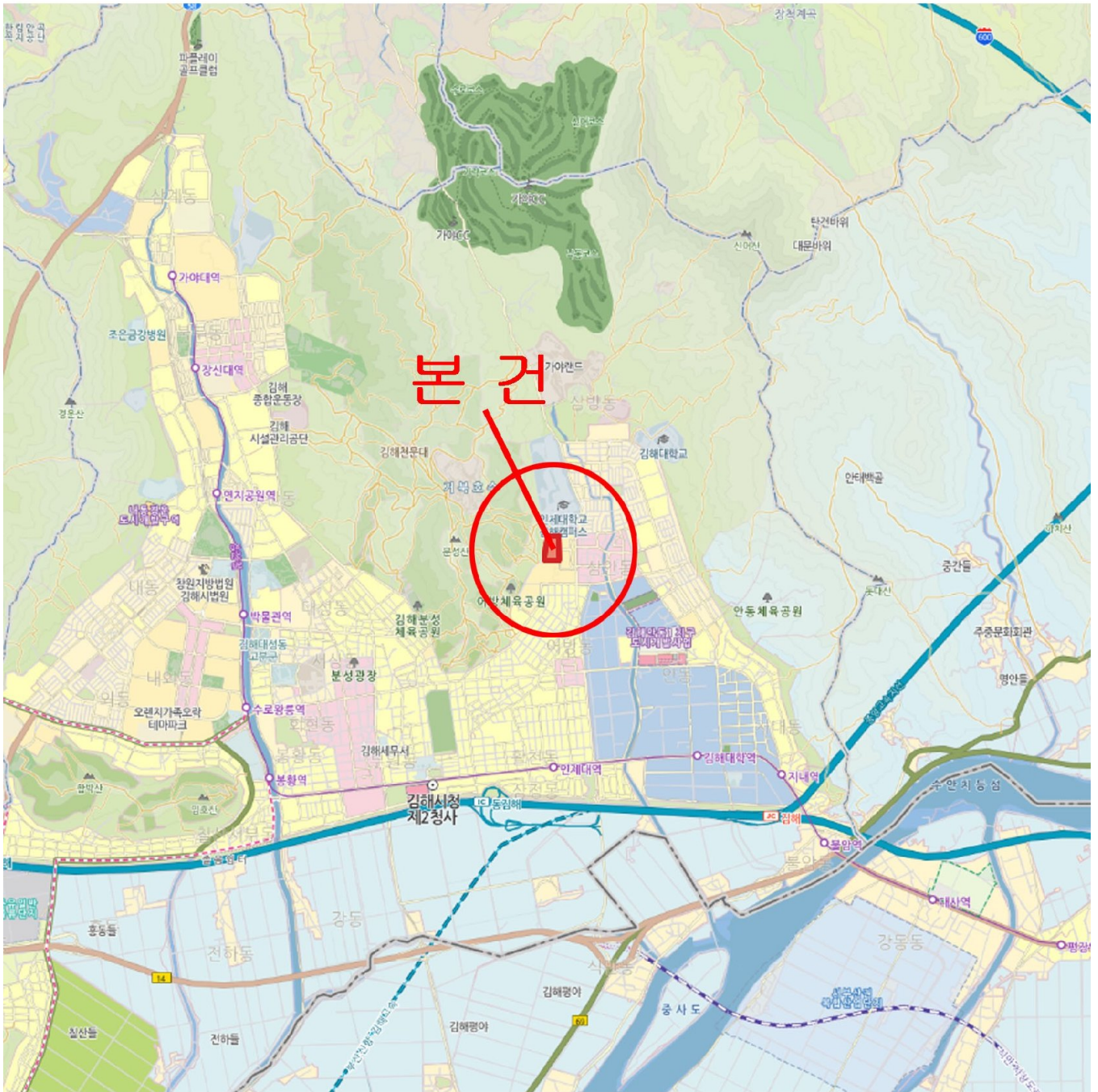
10. 기타사항참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

광역 위치도



소재지	경상남도 김해시 어방동 577 어방화인아파트 204동 17층 1707호
-----	--



상 세 위 치 도

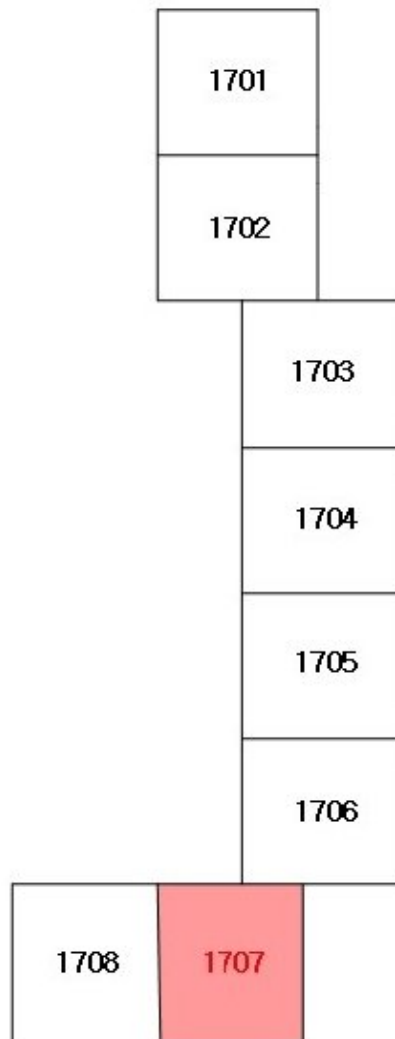


소 재 지	경상남도 김해시 어방동 577 어방화인아파트 204동 17층 1707호
-------	--



범 려	본 건	표 준 지	평가선례	매매 · 방매
-----	-----	-------	------	---------

배 치 도



< 본 건 : 경상남도 김해시 어방동 577번지 어방화인아파트 204동 17층 1707호 >

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경(공동현관 출입구)

현 황 사 진



본건 전경