

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규
건명	배정화 소유물건 ( 2025타경11425 )
평가서번호	삼일 092505-31-00022

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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)감정평가법인 삼일

경남중부지사 T:055-288-3331 F:055-288-8057

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김정일




김정일

(주)감정평가법인 삼일 경남중부지사 지사장 최용림

(서명 또는 인)



감정평가액	일억삼천이백만원정(₩132,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가목적	경매			
제출처	창원지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	배정화 (2025타경11425)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.19	2025.05.16 ~2025.05.19	2025.05.26		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	132,000,000
	합계					₩132,000,000
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p>김종봉</p> 					

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

---

## 1. 감정평가 개요

### 가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 대청동에 소재하는 구분건물(갑오마을주공2단지 201동 11층 1106호)로서, 창원지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

### 나. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 다. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 대상물건이 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 기준가치로 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

### 라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.19로 하였음.

### 마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2025.05.16 ~ 2025.05.19일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 바. 감정평가방법

### 1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

#### (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 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

---

## 2. 감정평가방법의 결정

- (1) 대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.
  
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 “거래사례비교법”을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

## 사. 기타 참고사항

1. 본건은 현장조사당시 거주인의 부재로 인해 내부확인이 곤란하여 관련공부, 탐문조사내용, 외부조사사항 등에 의한 통상적인 상태를 기준으로 하여 평가하였는 바, 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 가. 감정평가의 대상물건

소재지		경상남도 김해시 대청동 321-1 [도로명주소] 경상남도 김해시 계동로102번길 9				
건물명, 층, 호수		갑오마을주공2단지 201동 11층 1106호				
용도		공동주택		사용승인일		2002.10.18
본건 기호	호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용 면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
1	1106	51.74	27.8622	79.6022	40.65	64.9

### 나. 거래사례의 선정

#### 1. 인근 유사 부동산의 거래사례

거래 사례	소재지 (김해시)	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
A	대청동 321-1	갑오마을 주공2단지 2**동	제5층 제5**호	51.72	125,000,000	2,416,860	등기사항 전부증명서 외	2025.03.14

#### 2. 비교사례의 선정

대상물건과 물적, 위치적 유사성 있으며, 비교적 최근의 거래사례인 사례<A>를 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.000)

## 라. 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말한다. 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였고, 조사·발표되지 아니한 분기의 지수 추정치는 조사·발표된 지수 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 매매가격지수를 기준하였음.

거래 사례	지가변동률	산정식
A	-0.299% (0.99701)	<p>아파트 지역 : 경상남도 김해시(25.03.14~25.05.19)</p> <p>거래시점 : 2025.03.14, 2025년02월 지수를 적용함. 기준시점 : 2025.05.19, 2025년04월 지수를 적용함. 2025.03.14 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.2 2025.05.19 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.9 시점수정치 : <math>99.9/100.2 \approx 0.99701</math></p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 마. 가치형성요인 비교

가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말하고, 가치형성요인 비교란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

### 1. 가치형성요인 비교항목

항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목 [주거용]	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지내 총세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업·업무시 설과의 접근성	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	
	공공시설 및 편의시설과 의 배치	단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형)	내부 평면 방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지내 통로구조 (복도식/계단식)	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

### 2. 가치형성요인 비교치 산정

본건 기호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060

- 본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 바. 비준가액

본건 기호	비교거래 사례단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)	
1	A	2,416,680	1.000	0.99701	1.060	2,554,021	51.74	132,145,047	132,000,000

## 사. 감정평가액 결정 참고 자료

### 1. 인근 유사 부동산 탐문 조사

구분	가격수준(원)
인근유사 구분건물	인근유사 구분건물의 가격수준은 130,000,000원 내외 수준임.

### 2. 인근 평가사례

기호	소재지 (김해시)	건물명	층/호수	전유 면적(㎡)	목적	감정평가액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
a	대청동 321-1	갑오마을주공 2단지 2**동	10/10**	51.49	경매	124,000,000 (@2,408,235)	2025.03.25

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정

### 가. 감정평가액

본건 기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	김해시 대청동 321-1 갑오마을주공2단지 201동 11층 1106호	51.74	132,000,000	
합 계			132,000,000	

### 나. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래 가격, 평가선례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)  1	경상남도 김해시 대청동  [도로명주소] 경상남도 김해시 계동로102번길9	321-1 갑오마을 주공2단지 201동	공동주택	철근콘크리트벽식조 경사지붕 12층				
	경상남도 김해시 대청동	321-1	대	(내)	21,291			
				철근콘크리트벽식조 11층 1106호	51.74	51.74	132,000,000	비준가액 공용면적 포함: 79.6022㎡
				(1) 소유권	40.65	40.65		
			대지권	21,291	21,291			
						<b>배분내역</b> 토 지 : 52,000,000 건 물 : 80,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩132,000,000.-</b>	
			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 '갑오마을주공2단지' 201동 11층 1106호 단위세대로서, 부근은 대단위 아파트단지, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 일반적인 교통사정은 보통 수준임.

## (3) 건물의 구조

기호(1) 철근콘크리트벽식조 경사지붕 12층 건내 11층 1106호로서,  
외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등  
내 벽: 벽지 및 타일 마감  
창 호: 샷시 창호

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대내 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 가장형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

진입도로상태 및 주차장시설은 보통 수준임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-30), 지구단위계획구역(공동), 지구단위계획구역(장유지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 보행자전용도로(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-02-19)(계동초등학교 상대)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-02-19)(계동초등학교 절대)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-11-01)임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

# 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) |          |

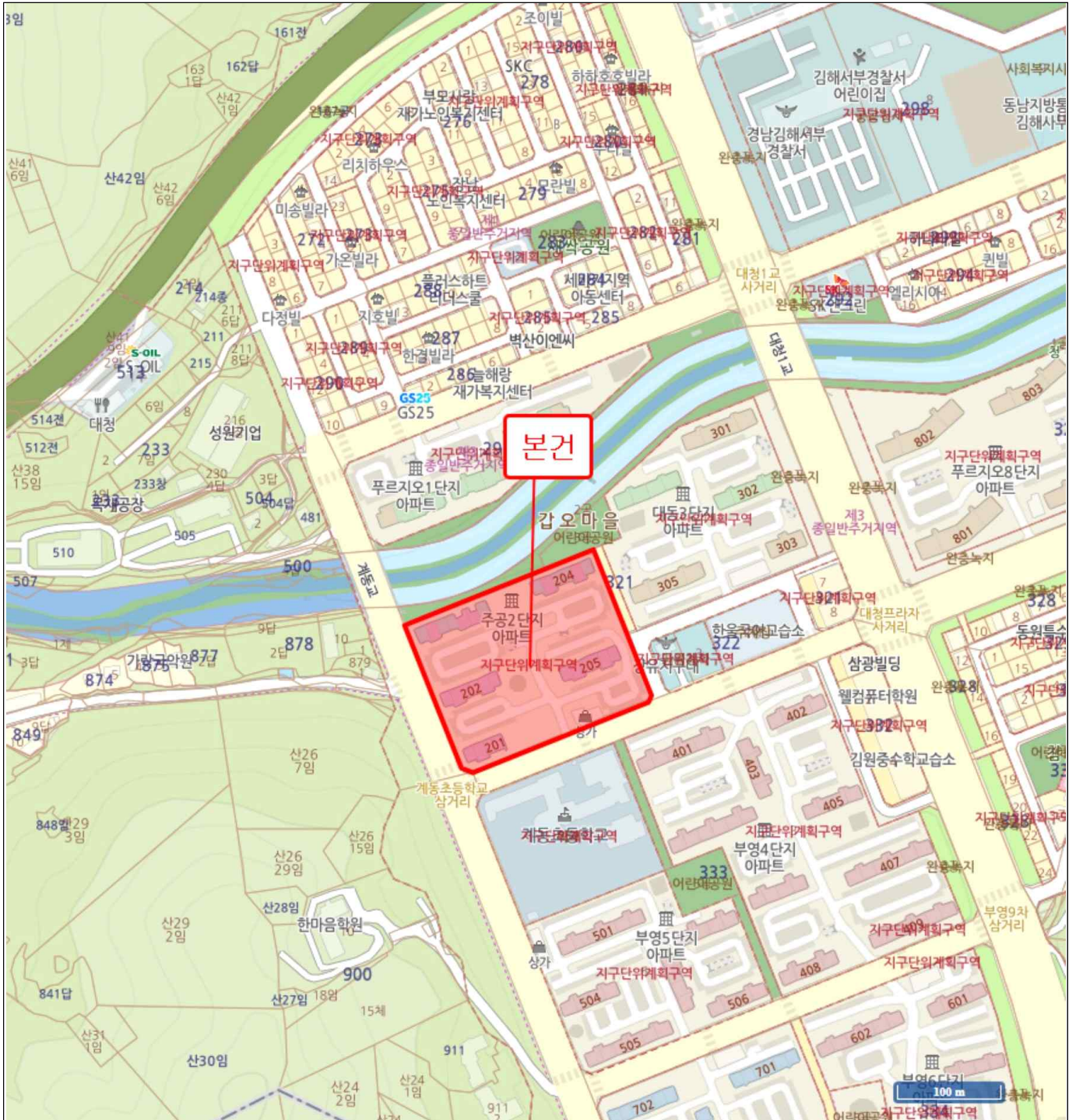
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 본건은 현장조사당시 거주인의 부재로 인해 내부확인이 곤란하여 관련공부, 탐문조사내용, 외부조사사항 등에 의한 통상적인 상태를 기준으로 하여 평가하였는 바, 경매입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인 하시기 바람.

# 위 치 도

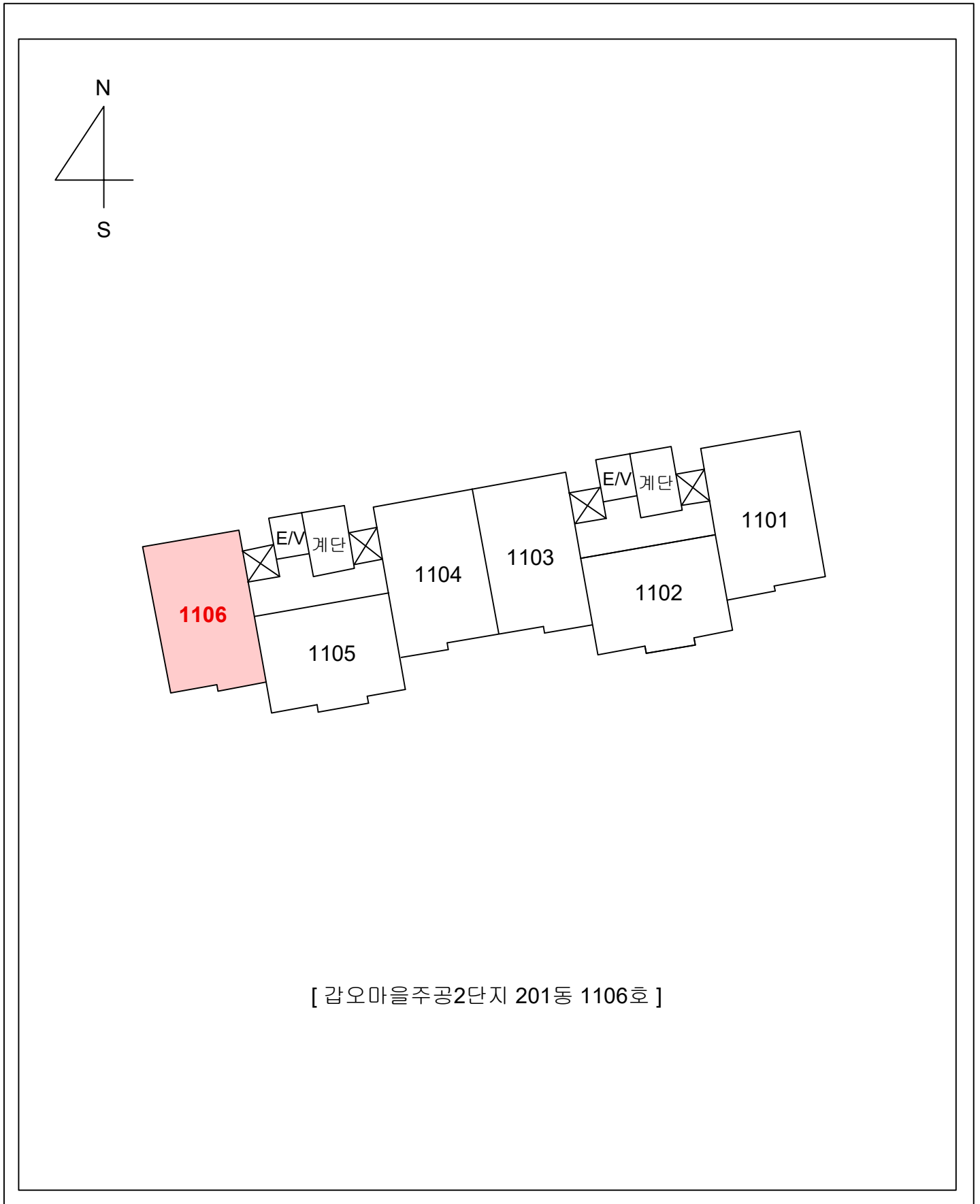


소 재 지	경상남도 김해시 대청동 321-1 갑오마을주공2단지 201동 11층 1106호
-------	---



# 호 별 배 치 도

092505-31-00022

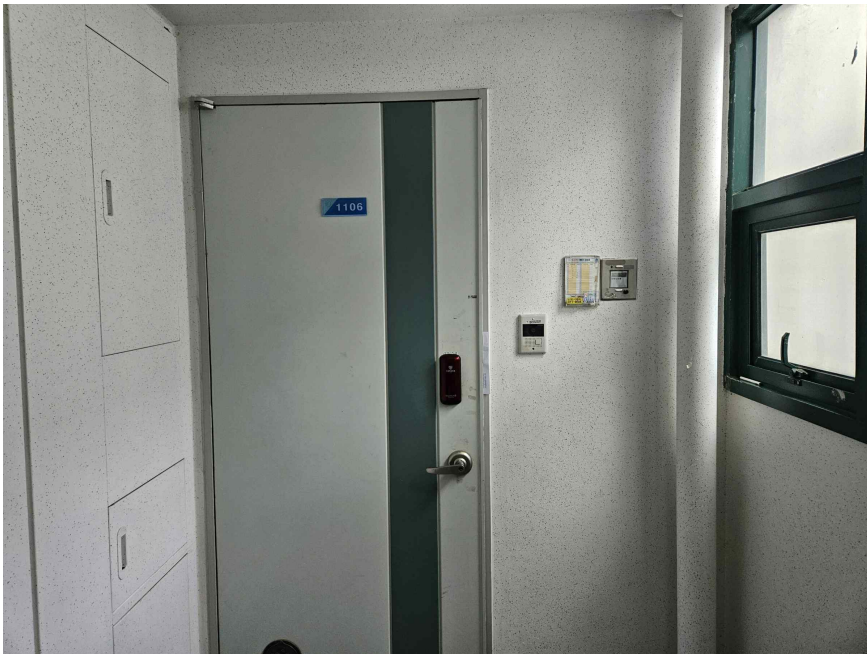


[ 갑오마을주공2단지 201동 1106호 ]

# 사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 전경