

감정평가서

Appraisal Report

건명	진준원 소유물건 (2025타경407)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규
감정평가서번호	통일(경남)G250326-3023호

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)통일감정평가법인 경남지사
지사장 하 용 민

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박태진

(인)

(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억구천구백만원정(₩399,000,000.-)				
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	진준원(2025타경407)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025.04.02.	2025.04.01. ~2025.04.02.	2025.04.02.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	399,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩399,000,000

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

심사
확
인

심사자: 감정평가사
서선미

(인)

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(1)	경상남도 김해시 동상동 [도로명주소] 경상남도 김해시 가야로 451번길 9	1099 롯데캐슬 가야 1단지 제102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 11층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층				
						30.8		
						30.8		
						747.0024		
						740.1224		
						740.1224		
						733.4024		
						733.4024		
						733.4024		
						733.4024		
						733.4024		
						733.4024		
						733.4024		
	38,375.5							
	경상남도 김해시 동상동	1099	대	제2종 일반주거지역				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1				(내)			399,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 227.401㎡) 토지가액 : 119,700,000 건물가액 : 279,300,000
				철근콘크리트구조				
				제9층 제902호				
				1 소유권	152.9775	152.9775		
				-----	93.9	93.9		
				대지권	38,375.5	38,375.5		
합 계							₩399,000,000	.-
			-	이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 동상동 소재 '분성체육공원' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(롯데캐슬가야1단지 제102동 제9층 제902호)로서, 창원지방법원 경매6계의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 04월 01일~2025년 04월 02일 이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 04월 02일로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대 하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등 이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교 하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수는 귀 제시목록에 의거 하였습니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인 등의 폐문 및 부재 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으므로, 경매 진행 시 본건 내부의 이용상황 및 관리 상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.
- 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권·대지권의 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지 배분가액을 산출하는 것이 합리적이지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 구분건물 전체의 가격을 건물과 토지의 가격으로 배분하여 감정평가 명세표에 기재하였으니 업무에 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

소재지	경상남도 김해시 동상동 1099 [도로명주소] 경상남도 김해시 가야로451번길 9							
건물명 및 동·호수	롯데캐슬가야 1단지 제102동 제9층 제902호							
건물의 개황	구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 경사지붕		사용승인 일자		2005.12.29	
	연면적		8,156.0664㎡		용도지역		제2종일반주거지역	
	규모	층수	지하2층/지상11층					
		동수	1동					
		호수	44세대					
주용도		아파트		지목		대		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생급배수	소화설비	화재탐지	승강기	주차설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	○
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
기호	호수							
1	제9층 제902호	152.9775	74.4235	227.401	93.9	아파트		

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#a	동상동 ****	롯데캐슬가야 1단지	제***동 제*층 제***호	152.9775	430,000,000	2024.04.23	-
		아파트			2,810,870	2005.12.29	
#b	동상동 ****	롯데캐슬가야 1단지	제***동 제*층 제***호	152.9775	390,000,000	2023.10.17	-
		아파트			2,549,390	2005.12.29	
#c	동상동 ****	롯데캐슬가야 1단지	제***동 제*층 제***호	152.9775	390,000,000	2024.02.14	-
		아파트			2,549,390	2005.12.29	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
#1 (본건)	동상동 ****	롯데캐슬가야 1단지	제***동 제*층 제***호	152.9775	397,000,000	법원 경매	2024.05.20	-
		아파트			2,595,150		2005.12.29	
#2	동상동 ****	롯데캐슬가야 1단지	제***동 제*층 제***호	152.9775	351,000,000	법원 경매	2024.12.21	-
		아파트			2,294,450		2005.12.29	
#3	동상동 ****	롯데캐슬가야 1단지	제***동 제*층 제***호	152.9775	385,000,000	법원 경매	2021.06.21	-
		아파트			2,516,700		2005.12.29	

* 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 전용면적기준 @2,550,000원/㎡ ~ @2,650,000원/㎡ 수준이며 층별 위치별 등에 따라 가격차이가 존재합니다.
-------------	---

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경남 김해시 2024년 4월 ~ 2025년 3월						
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	52,056,100,000	42,297,762,951	81.30%	704	251	35.70%

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#c)** 를 비교사례로 선정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

가. 시점수정치

거래사례 #c 시점수정 (2024.02.14~2025.04.02) 매매가격지수

아파트

지역 : 경상남도 김해시 (2024.02.14~2025.04.02)

거래시점 : 2024.02.14, 2024년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.02, 2025년02월 지수를 적용 함
2024.02.14 매매가격지수 (적용:2024년01월) : 91.8
2025.04.02 매매가격지수 (적용:2025년02월) : 91.2

시점수정치 : $91.2/91.8 \approx 0.99346$

시점수정치 : 0.99346

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성 등
	교육시설 등의 배치 등
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등
	차량이용의 편리성 등
	공공시설 및 편익시설과의 배치 등
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드 등
	단지내 총세대수 및 최고층수 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	경과연수에 따른 노후도 등
	단지내 면적구성(대형,중형,소형) 등
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용 등
	향별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별) 등
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	내부 평면방식(베이) 등
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(1) /비교사례(#c)	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
구분	결정의견				
기호(1) /비교사례(#c)	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
1	2,549,390	1.000	0.99346	1.030	152.9775	399,072,175	399,000,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
1	152.9775	2,608,227	399,000,000	-
합계			<u>399,000,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사
례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의
한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수 량	감정평가액(원)	비 고
구분건물	1세대	399,000,000	주거용
감정평가액 합계		<u>399,000,000</u>	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 김해시 동상동 소재 '분성체육공원' 북서측 인근에 위치하며 인근은 근린생활시설, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다 .

2. 교통 상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 전철역 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

① 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트,경사지붕
지하2층/지상11층 건물 내 제9층 제902호로서,
(사용승인일 2005.12.29)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,

창호 : 새시창구조입니다.

② 이용상태 : 아파트로 이용 중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

도시가스에 의한 난방설비, 제반 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 주차장설비, 소화설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건의 대지권의 목적인 토지는 완경사 지대 내 자체지반 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중이며 본건의 남서측으로 노폭 약 25m 내외, 남동측으로 노폭 약 20m 내외, 북동측과 북서측으로 노폭 약 10m 내외의 도로와 각각 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(45미터), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2008-01-01)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2017-06-29)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-11-01)입니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대 관계

임대미상입니다.

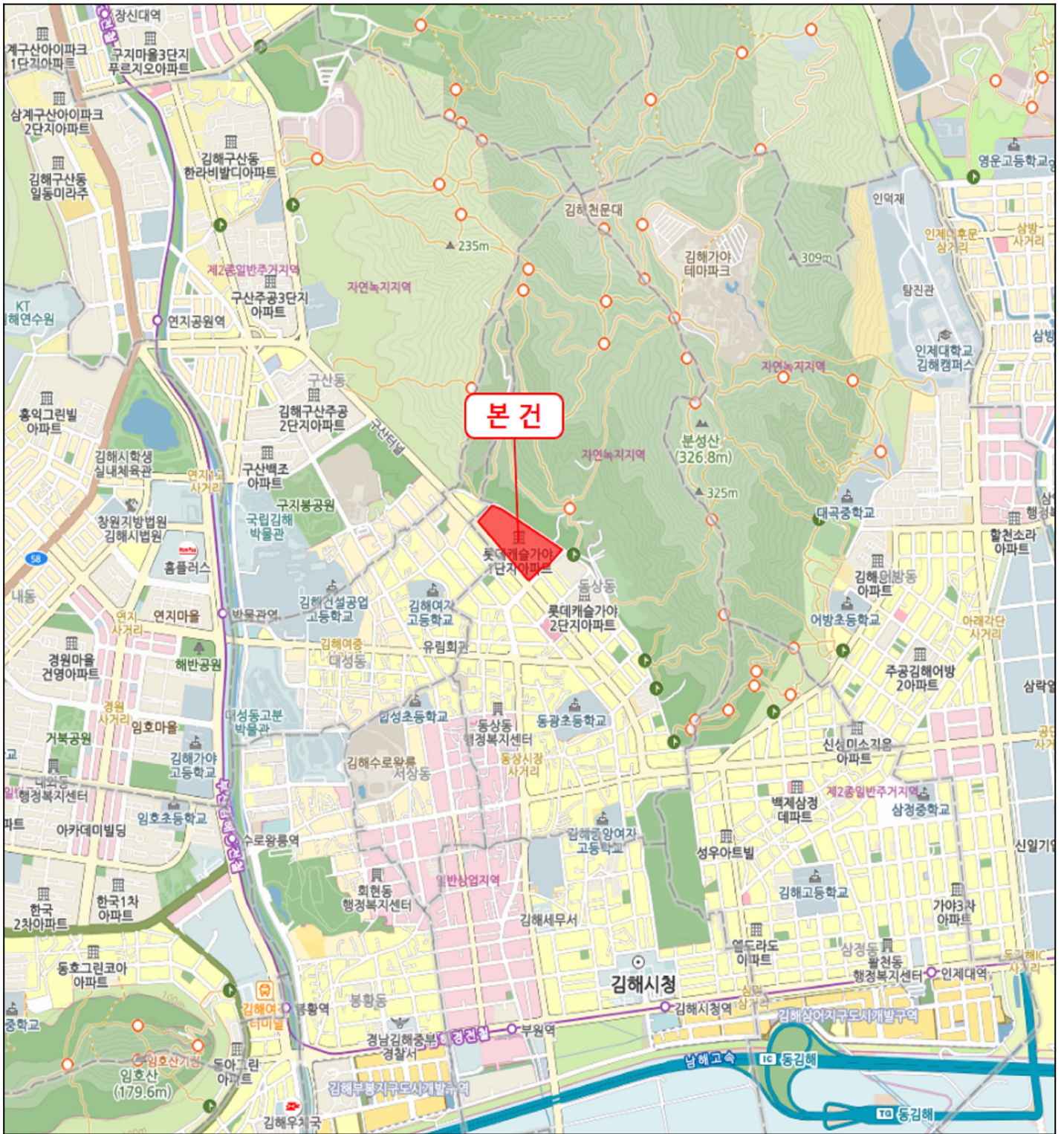
9. 기타 참고사항

해당없음

광역위치도

소재지

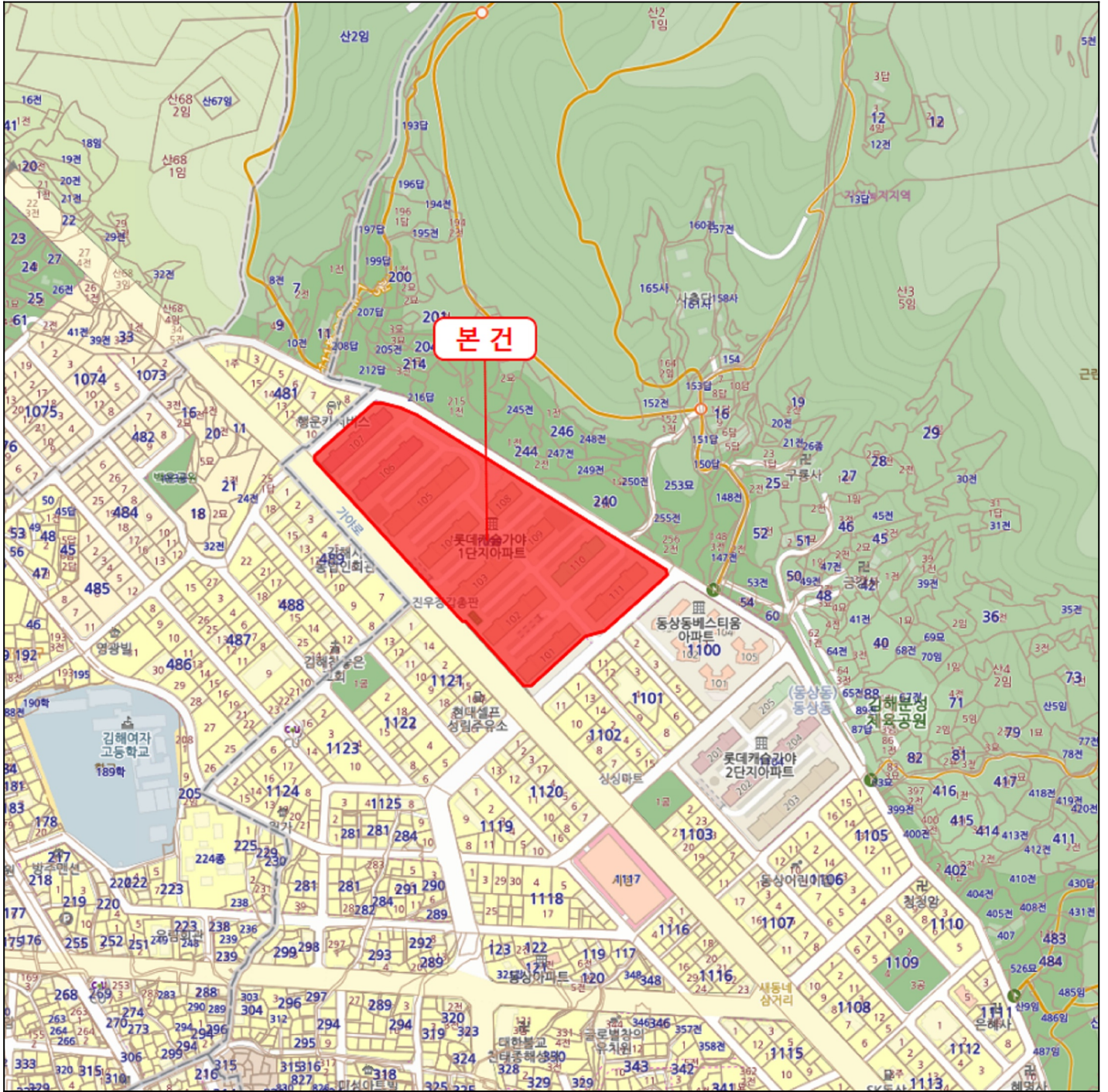
경상남도 김해시 동상동 1099 롯데캐슬가야1단지 제102동 제9층 제902호



상 세 위 치 도

소재지

경상남도 김해시 동상동 1099 롯데캐슬가야1단지 제102동 제9층 제902호



범례



본 건



표 준 지

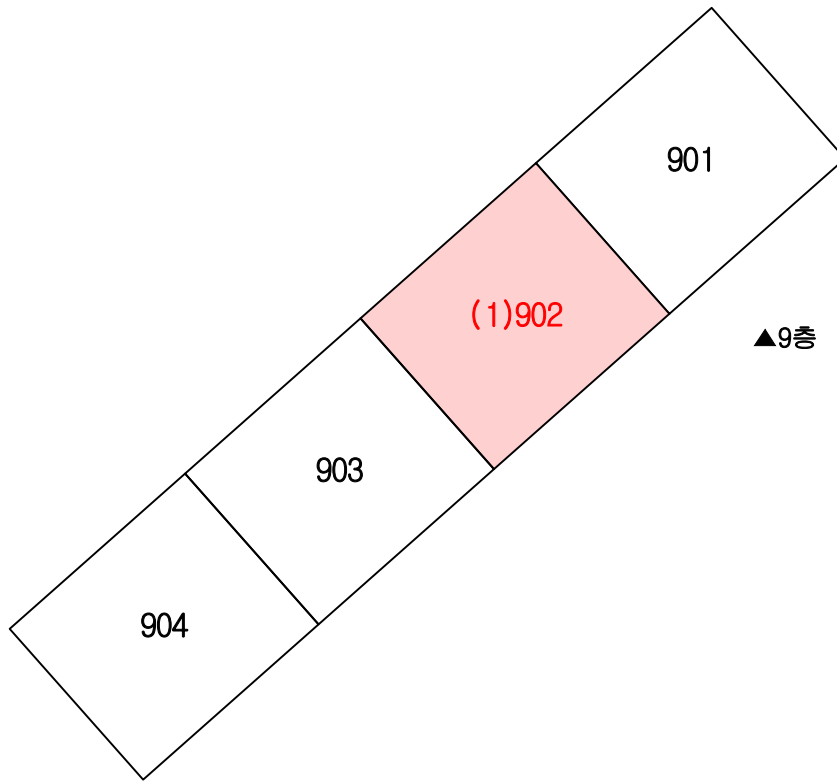


평가사례



거래사례

호 별 배 치 도



본 건
[경상남도 김해시 동상동 1099
롯데캐슬가야1단지 제102동 제9층 제902호]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 공동현관 】

사 진 용 지



【 본건 현관 】



【 본건 단지 전경 】