

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이창석 소유물건(2025타경11098)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 이경규

감정평가서번호: JY250403-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

주영감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
백 한 승

감정평가액	일억일천오백만원정(₩115,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이창석 (2025타경11098)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-	115,000,000  백
	합계					₩115,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 청안동 소재 "안골포초등학교" 북측 인근에 위치하는 '해인로즈빌' 108동 4층 402호로서 창원지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 04월 10일 ~ 2025년 04월 11일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 11일로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

---

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

### 나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 기타 참고 사항

① 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가능하여 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

② 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 의뢰요청에 따라 토지와 건물을 일괄한 감정평가액과 함께 개별 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 ]

구 분	내 용
명 칭	해인로즈빌아파트 108동
소 재 지	경상남도 창원시 진해구 청안동 471
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 슬라브지붕 지상15층
사용승인일자	2002.04.25.
주 용 도	공동주택(아파트)
비 고	-

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	주거공용 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
1	4	402	아파트	59.7768	17.2475	77.0243	35.91	77.61	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서&KAIS ]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	청안동 471 해인로즈빌아파트	112동 0000호	59.9334	36	115,000,000	1,918,797	2025.02.13	-
							2002.04.25	
#2	청안동 471 해인로즈빌아파트	110동 0000호	59.9618	36.02	110,000,000	1,834,501	2025.01.16	-
							2002.04.25	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례#1 을 비교사례로 선정하였음.

### 3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 지수 중 경상남도 창원시 진해구 아파트 매매지수를 활용하여 산정함.

[ 출처 : 한국부동산원 R-one, 경상남도 창원시 진해구 아파트 매매지수 ]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2023년	94.5	94.4	94.2	94.2	94.0	93.9	93.8	93.7	93.7	93.7	93.6	93.6
2024년	93.5	93.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.04.11)	2025년 02월	93.5	A
사례 거래시점 (2025.02.13)	2025년 01월	93.5	B
시점수정치		1.00000	A/B

※ 거래시점 : 2025.02.13, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.11, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일단지로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
	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	1.00	기타 요인은 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

### 가. 대상 부동산의 비준단가

일련번호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비준단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1,918,797	1.000	1.00000	1.000	1,918,797	<b>1,920,000</b>

### 나. 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/m <sup>2</sup> )	전용면적 (m <sup>2</sup> )	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	1,920,000	59.7768	114,771,456	<b>115,000,000</b>

## 7. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 평가전례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m <sup>2</sup> )	사용승인일	
#3	청안동 471 해인로즈빌아파트	111동 000호	59.78	법원경매	110,000,000	2025.03.17	-
					1,840,080	2002.04.25	
#4	청안동 471 해인로즈빌아파트	112동 0000호	59.93	법원경매	118,000,000	2024.06.24	-
					1,968,964	2002.04.25	

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
아파트	본건과 유사한 아파트의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 1,700,000 원/m <sup>2</sup> ~ 2,100,000 원/m <sup>2</sup> 수준.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	1,920,000	59.7768	114,771,456	<b>115,000,000</b>

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용(아파트)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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	경상남도 창원시 진해구 청안동  [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 안청로 126	471  해인 로즈빌 108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 15층  1층 ~ 4층 각 5층 ~ 15층 각	471.3858			
					458.7858			
1	경상남도 창원시 진해구 청안동	471	대	(내) 철근콘크리트조 4층 402호  ①소유권 / 대지권	59.7768  35.91 42,470.5 x --- 42470.5	59.7768  35.91	115,000,000      토지·건물 토 지 : 34,500,000 건 물 : 80,500,000  배분내역	비준가격 (주거공용 면적포함 77.0243㎡)
<b>합 계</b>							<b>₩115,000,000.-</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

경상남도 창원시 진해구 청안동 소재 "안골포초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설, 학교 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 15층건 내 4층 402호로서,  
외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,  
창호 : 샤시창호 임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

제반 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로서, 아파트 건부지로 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

북서측으로 왕복 4차선 포장도로가 소재함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합),  
가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(안골포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
국가산업단지(2023-12-05)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

-

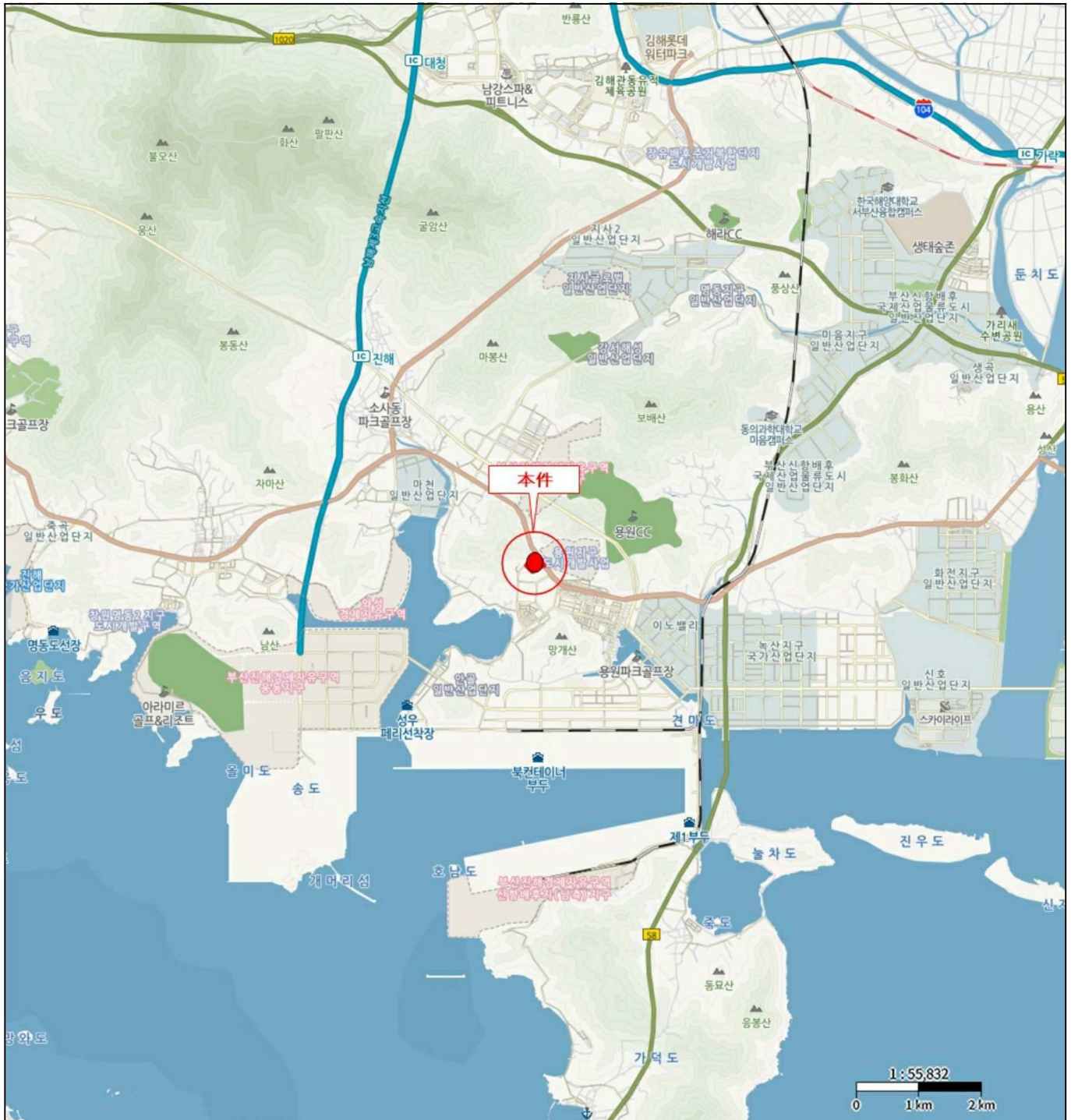
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 없음.

# 광역위치도



소재지	경상남도 창원시 진해구 청안동 471 해인로즈빌 108동 4층 402호
-----	---



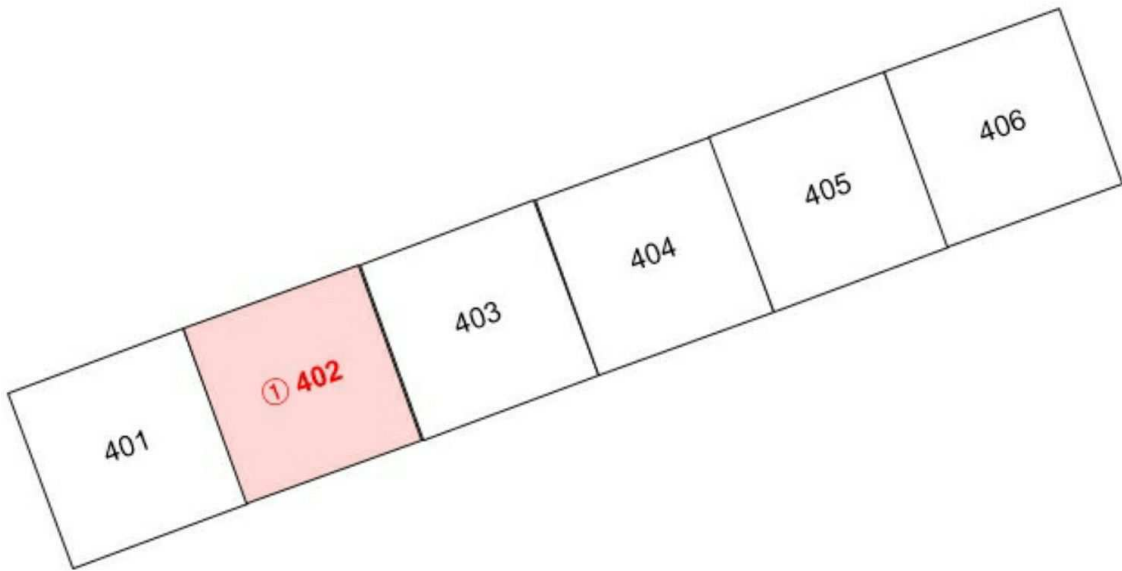
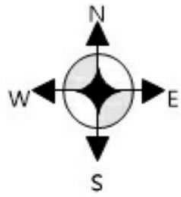
# 위치도



소재지	경상남도 창원시 진해구 청안동 471 해인로즈빌 108동 4층 402호
-----	---



# 호 별 배 치 도



**[ '해인로즈빌' 제108동 제4층 제402호 ]**



