

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 이경규

건명: 주식회사 아르에스 소유물건(2025타경11116)

감정서번호: SIW25-0310-003호

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.

SA (주)씨브감정평가법인

경남지사 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
남상준

남상준



(주)씨브감정평가법인 경남지사 지사장 남상준 (서명 또는 인)

감정평가액	금일억원정(₩100,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 아르에스 (2025타경11116)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 03. 18	2025. 03. 17 ~ 2025. 03. 18	2025. 03. 18

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	100,000,000
	이하		여백		
합계					₩100,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
이치윤

이치윤



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경남 김해시 무계동 소재하는 ‘석봉마을 부영아파트’ 제904동 제4층 제407호로서, 창원지방법원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가합니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별 및 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사한 아파트의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법, 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 기재합니다.

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 17일 ~ 2025년 03월 18일자로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 18일로 하였습니다.

6. 기타사항

가. 대상 구분건물은 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상태 등을 조사하지 못하여, 동종 유사물건의 통상적인 이용상태, 외부관찰 및 탐문조사를 통해 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지	경상남도 김해시 무계동 156-1 [도로명주소: 경상남도 김해시 금관대로599번길 27]				
건물명	석봉마을 부영아파트				
용도	아파트		사용승인일	2002.05.14	
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)
동	층/호수				
904동	4층/407호	47.382	31.7168	79.0988	32.614

2. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (김해시)	건물명 및 동, 호수	거래금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도	거래시점
							사용승인일
#1	무계동 156-1	석봉마을 부영아파트 제906동 제17층 제170*호	104,000,000	47.382	2,194,926	아파트	2024.12.25
							2002.05.14
#2	무계동 156-1	석봉마을 부영아파트 제906동 제18층 제180*호	97,500,000	47.382	2,057,743	아파트	2025.02.19
							2002.05.14
#3	무계동 156-1	석봉마을 부영아파트 제911동 제4층 제40*호	90,000,000	47.382	1,899,455	아파트	2025.02.17
							2002.05.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

평가대상과 인근지역의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 유사한 거래사례인 < 거래사례 기호 #1 > 을 선정하였습니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

4. 시점수정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 평가대상 물건의 물적 특성 및 지리적 비교가능성을 고려하여 “경상남도 김해시 아파트 매매가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하였습니다.

2) 시점수정치 산정

아파트

지역 : 경상남도 김해시(24.12.25 ~ 25.03.18)

거래시점 : 2024.12.25 2024년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.18 2025년02월 지수를 적용 함

2024.12.25 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 91.8

2025.03.18 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 91.2

시점수정치 : $91.2 / 91.8 \approx 0.99346$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

- 기호 1) / 거래사례 #1

구 분	조 건	비교치	항 목
외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	평가대상과 거래사례는 외부요인 대등합니다.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	조망, 풍치, 경관 등 자연적 환경		
	변전소, 오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	기타 사회적, 경제적, 행정적 요인		
건물 요인	시공의 상태	1.00	평가대상과 거래사례는 건물요인 대등합니다.
	통로구조		
	승강기 등의 설비상태		
	건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	경과년수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별적 요인	방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	0.97	평가대상은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	전유부분의 면적 및 대지지분		
누계		0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
1	104,000,000	1.000	0.99346	0.970	47.382/ 47.382	100,220,245	100,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동일 규모, 유사평형 부동산의 가격수준은 층별, 호별 위치에 따라
95,000,000 ~ 110,000,000원 수준입니다.

2. 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (김해시)	건물명 및 동,호수	평가금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
A	무계동 156-1	석봉마을부영아파트 제904동 제18층 제180*호	100,000,000	47.382	2,110,506	경매	2024.11.13
B	무계동 156-1	석봉마을부영아파트 제907동 제15층 제150*호	100,000,000	47.382	2,110,506	경매	2024.10.25
C	무계동 156-1	석봉마을부영아파트 제902동 제6층 제60*호	115,000,000	47.382	2,427,082	경매	2025.03.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)를 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

일련 번호	동/층/호	면적(㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	904동/4층/407호	47.382	100,000,000	-
합계			100,000,000	-

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 무계동 소재 '장유1동행정복지센터' 북측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 간선도로와의 거리, 대중교통의 이용 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 박공지붕(트러스)20층 건물 중 제4층 제407호로서,
 외벽: 몰탈위페인팅 등 마감,
 내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
 창호: 샷시창호입니다.

*폐문부재로 정확한 내부확인 은 조사치 못하였습니다.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수시설, 난방설비 및 소화설비 등이 구비되어 있습니다.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 '주거용' 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약30미터 및 북서측으로 노폭 약25미터, 북측 및 북동측으로 노폭 약20미터 내외의 도로와 접하며, 본건 단지내에 왕복 2차선 포장도로가 개설되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동), 지구단위계획구역(장유지구), 대로3류(폭25m~30m)(접합), 보행자전용도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

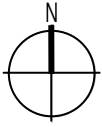
(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계: 미상입니다.
 (2)기 타: 없습니다.

광역 위치도



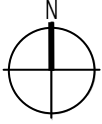
소재지

경상남도 김해시 무계동 156-1
석봉마을부영아파트 제904동 제4층 제407호



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

상 세 위 치 도



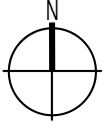
소재지

경상남도 김해시 무계동 156-1
석봉마을부영아파트 제904동 제4층 제407호



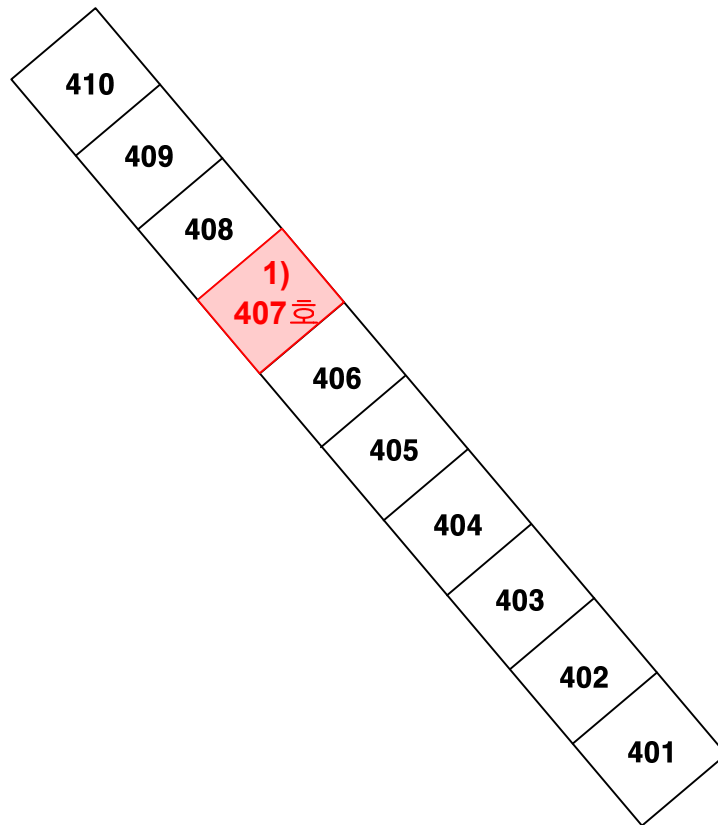
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

호 별 배 치 도



None Scale

본 건: 경상남도 김해시 무계동 **156-1**
석봉마을부영아파트 제**904**동 제**4**층 제**407**호



[4층]





