

# 감정평가서

건명	한상윤 소유물건(2025타경461)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호
감정서번호	S25-05001

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

성원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
조 수 은

감정평가액	오천이백만원정 (₩52,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한상윤 (2025타경461)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.14	2025.05.08 ~ 2025.05.14	2025.05.14		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-	52,000,000  백
	합 계					₩52,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 경상남도 김해시 삼정동 소재 '김해삼성초등학교' 북서측 인근에 위치하는 「(통칭)삼정연립주택」 제3층 제313호와 그 해당 부지로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가합니다.

### 3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가합니다.

### 4. 감정평가 방법

#### 1) 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

#### 2) 감정평가 관련 규정의 검토

##### □ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## □ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

## □ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## □ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 본건의 감정평가의 방법

구분건물의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 당해 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거하여 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 거래사례비교법을 적용한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액으로 결정합니다.

## 5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 14일을 기준시점으로 합니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 대상물건의 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조 및 이용상태 등의 내부확인이 곤란하여 인근의 동류형 또는 유사형 구분건물의 일반적인 내부구조, 관련 공부, 탐문조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 김해시 삼정동 143-19 외			
건물명 동, 층, 호수	(통칭)삼정연립주택 제3층 제313호			
용도	연립주택	사용승인일	1981.06.30	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	51.01	-	51.01	약37.28

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항 전부 증명서 】

기호	소재지 (김해시)	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
A	삼정동 143-19외	(통칭) 삼정연립주택	1층 ***호	45.07	42,000	2024.12.27

#### 2) 비교사례의 선정

동일 집합건물내에 소재하며, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례 A를 비교사례로 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단됩니다.( 보정치 : 1.000 )

## 5. 시점수정

【 경상남도 연립주택 매매가격지수 】

구분	가격지수
거래사례의 거래시점의 적용 가격지수	100.4
대상물건의 기준시점 당시 발표된 가격지수	99.9
시점수정치 = 99.9/100.4	0.99502

## 6. 가치형성요인의 비교

▶ [대상물건 기호 1) / 거래사례 A]

요인구분	세부항목	비교내용	격차율
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	단지외부요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내의 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내의 통로 구조(복도식/계단식)등	단지내부요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유 부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	호별 요인을 종합 고려시 우세합니다.	1.100
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
누계	1.000 × 1.000 × 1.100 × 1.000		1.100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 시산가액 (비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	면적비교 (전유)	산출가격 (원)
1)	42,000,000	1.000	0.99502	1.100	$\frac{51.01}{45.07}$	52,028,529

## III. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동유형 공동주택 가격수준(원/㎡) (전유면적기준)	700,000(원) ~ 1,100,000(원) 내외
--------------------------------	------------------------------

### 2. 인근 평가선례 및 매매사례

【 출처 : 감정평가협회 감정평가정보 및 한국부동산원감정평가정보체계 】

기호	소재지 (김해시)	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	기준 시점
①	삼정동 143-19외	(통칭) 삼정연립주택	2층 ***호	51.01	55,000	담보	2024.07.31
②	삼정동 143-19외	(통칭) 삼정연립주택	3층 ***호	51.01	61,000	법원경매	2024.07.22
③	삼정동 143-19외	(통칭) 삼정연립주택	3층 ***호	51.01	35,000	실거래	2024.11.25
④	삼정동 143-19외	(통칭) 삼정연립주택	2층 ***호	51.01	43,500	실거래	2025.02.22
⑤	삼정동 143-19외	(통칭) 삼정연립주택	1층 ***호	51.01	55,000	실거래	2023.09.08

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 제반 가치형성요인 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

### 2. 감정평가액

기 호	동 / 층 / 호	감정평가액 (원)
1)	제3층 제313호	52,000,000

# 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 김해시 삼정동	143-19, 143-44	연립주택	철근콘크리트조 및 시멘트블록조 슬래브지붕 3층				(통칭) 삼정연립 주택
	[도로명주소] 경상남도 김해시 분성로 464번길 7			1층 ~ 2층 3층	각 659.985 657.395	659.985 657.395		
1	경상남도 김해시 삼정동	143-19	대	제2종 일반주거지역	1,360	1,360		
2	"	143-44	대	"	89	89		
1)	"	" 위지상		(내) 철근콘크리트조및 보로크조 3층 313호	51.01	51.01	52,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 공용면적포함 :51.01㎡
			1. 소유권 /대지권	4,254 1,360x----- 165,300		35		
			2. 소유권 /대지권	1 89x-- 39		2.28		

## 구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,200,000 20,800,000	
	합 계						₩52,000,000.-	
			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

대상 물건은 경상남도 김해시 삼정동 소재 '김해삼성초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 유사형의 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

대상 물건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 시멘트 블록조 슬래브지붕 3층건 내, 제3층 제313호로서 일반적 현황은  
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등  
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
창 호 : 샷시창호 입니다.

## (4) 이용상태

연립주택으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 도시가스설비, 난방설비 등을 갖추고 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

대지권의 목적인 토지 기호1), 기호2)는 2필 일단의 대체로 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서 현황 '공동주택부지'로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

대상 물건이 속한 집합건물 남서측으로 노폭 약 8m내외의 포장도로 및 남동측으로 왕복2차선의 포장도로와 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

### ▶대지권의 목적인 토지 기호(1)

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

### ▶대지권의 목적인 토지 기호(2)

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 입니다.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

# 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 : 미상입니다.

기 타

①구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

②대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 부재중 잠금 등으로 인하여 인근의 동류형 또는 유사형 구분건물의 일반적인 내부구조, 관련 공부, 탐문조사 결과 등을 기준으로 평가하였으므로 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지

경상남도 김해시 삼정동 143-19외  
(통칭)삼정연립주택 제3층 제313호

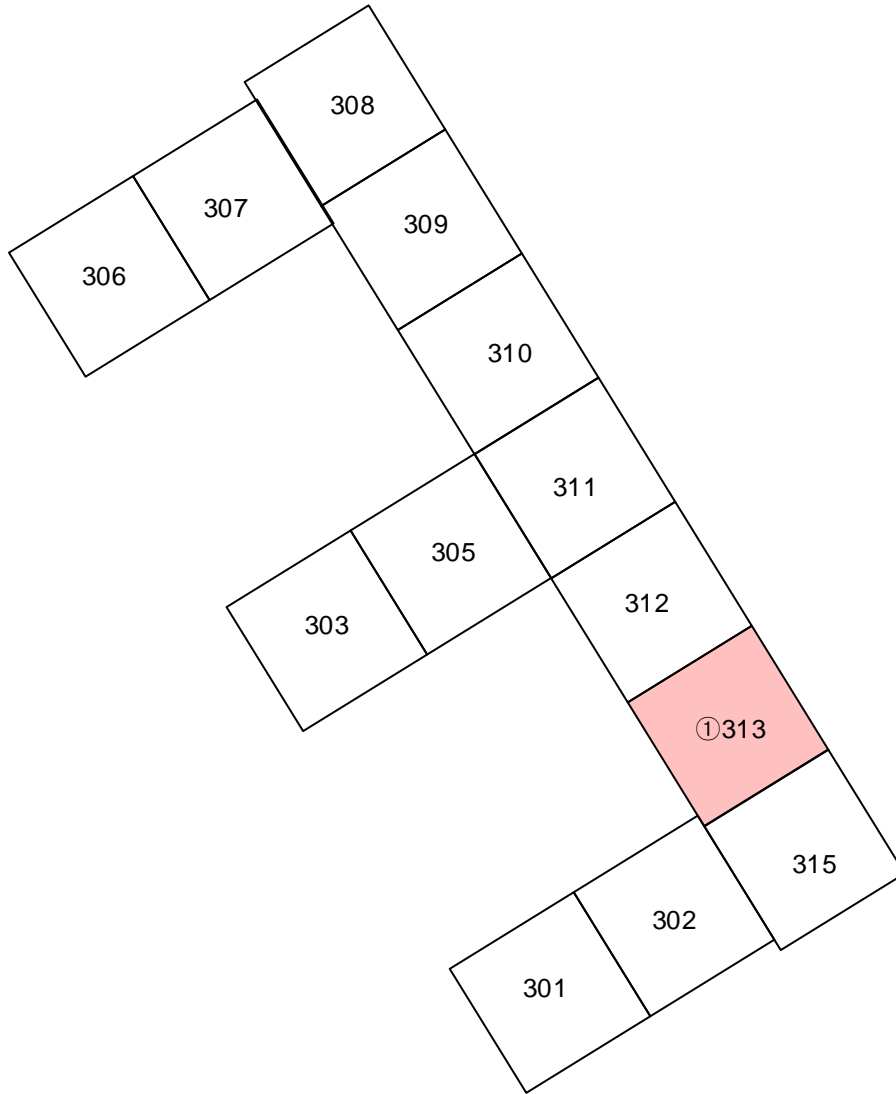




# 호 별 배 치 도



Non-Scale



본 건: 경상남도 김해시 삼정동 143-19외  
(통칭)삼정연립주택 제3층 제313호



