

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김윤성 소유물건(2025타경348)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관
이경규(경매1계)

감정평가서번호: SG2025-02-012

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)세아감정평가법인 경남부산울산지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김기중



(인)


(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사 지사장 김기중

(서명또는인)

감정평가액	구천일백만원정 (₩91,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김윤성 (2025타경348)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.18	2025.03.17 ~ 2025.03.18	2025.03.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	91,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩91,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 1 -

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 진영리에 소재하는 '(통칭)진영그린빌 2 제105호' 에 대한 창원지방법원의 경매 목적의 감정평가건입니다.

2. 대상물건의 구조, 면적 및 용도 등

소재지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 460-2 (도로명주소 : 경상남도 김해시 진영로50번길 27)		
건물명 층·호	통칭:진영그린빌 2 1층 105호	구조	철근콘크리트구조
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	98.37	69.1875	46.5674
용도	연립주택	사용승인일자	2003.10.06

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2025년 03월 18일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2 -

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 03월 17일, 2025년 03월 18일에 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건은 현장조사시 이해관계자의 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리 상태 등에 대한 재확인이 요망됩니다.
- 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 기재하오니, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 3 -

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’ 를 기준하여 감정평가하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 4 -

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례 비교법을 적용하여야 한다.”고 규정하고 있습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 거래사례비교법에 의한 가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 감정평가액 산출과정

[주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)]

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 집합건물 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (김해시)	건물명 및 층·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
A	진영읍 진영리 4**-*	통칭:진영그린빌 2 제*층 제3**호	98.67	2024.03.26	92,000,000	932,401
B	진영읍 진영리 3**-**5	무학한빛빌라트 제*층 제4**호	83.95	2024.04.13	83,000,000	988,683

※ 위 거래사례 중 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높은 “기호(A)” 사례를 선정합니다.

나. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표한 “연립주택 월별 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(2) 시점수정치의 산정

[지역 : 경상남도]

구 분	주거용부동산(아파트) 매매가격지수	비고
2024.02	97.1	-
2025.02	96.1	
시점수정치	$96.1/97.1 \approx 0.98970$	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 가치형성요인 비교

[주거용]

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총 세뒸 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용, 향별효용	1.00	1.00	대등함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.000	1.000	상 승 식

마. 감정평가액

기 호	거래가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산출가액(원)	감정평가액
					대 상	사 례		
1	92,000,000	1.000	0.98970	1.000	98.37	98.67	90,775,561	91,000,000

※ 감정평가액은 십만원단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 참고가격 자료

1. 평가선례

[출처:감평평가정보센터]

기 호	소재지 (김해시)	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가 목적
a	진영읍 여래리 7***	베네스빌라 *층 4**호	100.98	2025.01.24	102,000,000	법원 경매

2. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 규모의 부동산의 적정시세는 90,000,000(원) ~ 100,000,000(원) 수준입니다.

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기호	건물명 층 · 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	통칭:진영그린빌 2 1층 105호	98.37	91,000,000

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가선례 등)에 의해 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정 하였습니다.

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 (1)	경상남도 김해시 진영읍 진영리	460-2	공동주택	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 4층				'(통칭) 진영그린빌2'
	[도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 진영로50번길 27			지층	643.94			
				1층	420.09			
				2층	420.09			
				3층	420.09			
				4층	420.09			
	"	460-2	대	제2종일반주거지역	1,107			
				(내) 철근콘크리트조 제105호	98.37	98.37	91,000,000	
				1. 소유권대지권	69.1875 1,107x— 1,107	69.1875		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 18,200,000 72,800,000	
	합 계					₩91,000,000.-		
			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

본건은 경상남도 김해시 진영읍 소재 '대흥초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '(통칭)진영그린빌 2차' 1층 105호로서, 주위는 중소규모 공동주택, 기존주택, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬라브지붕 4층건 중 1층 105호로
외 벽 : 세라스톤 붙임 및 드라이비트 마감.
창 호 : 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

연립주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

제반 급배수, 위생설비 및 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권 목적인 토지는 사다리형 토지로서, 인접지와 등고 평탄하게 택지조성한 공동주택 부지임.

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

서측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

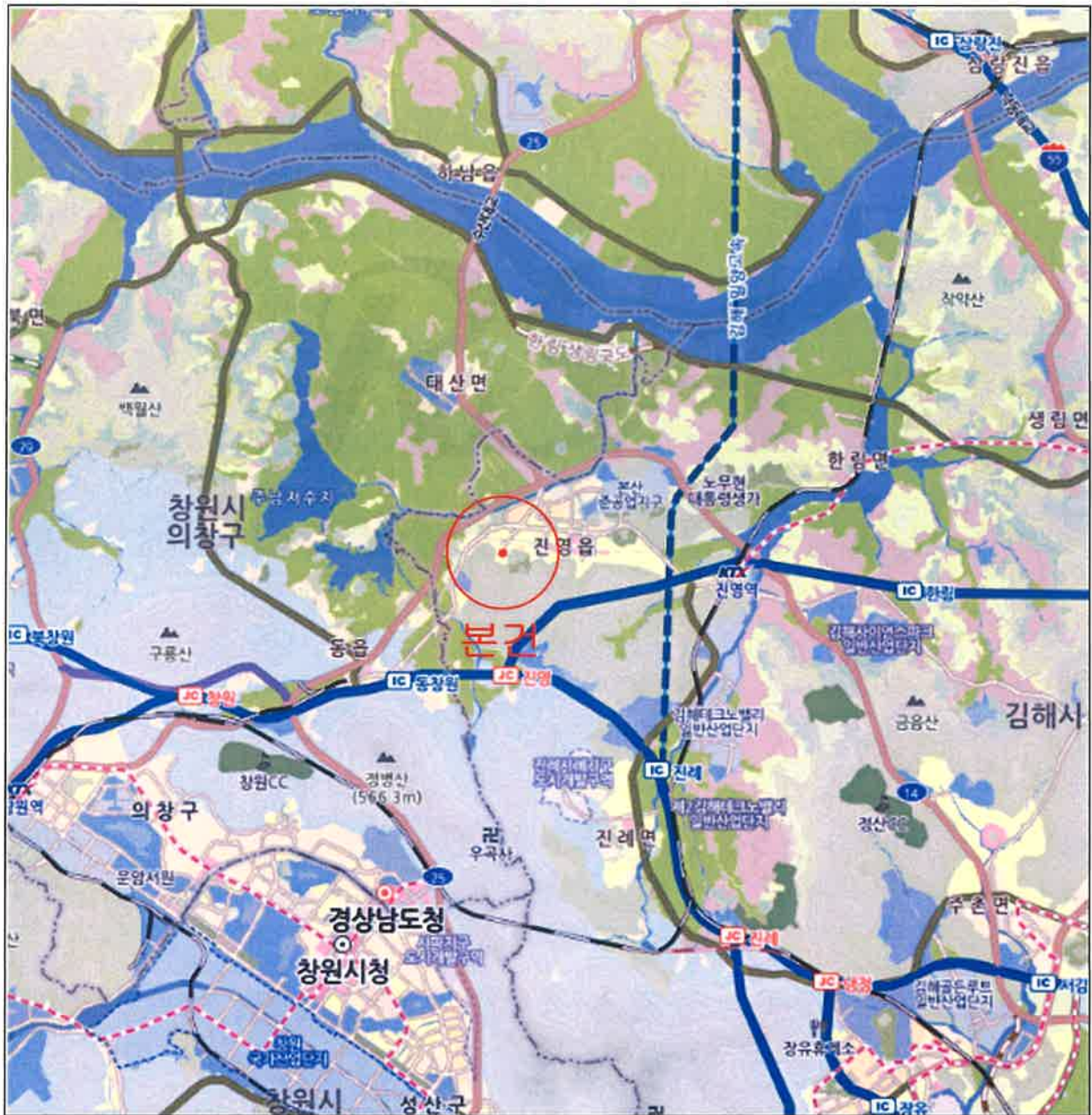
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

광역위치도



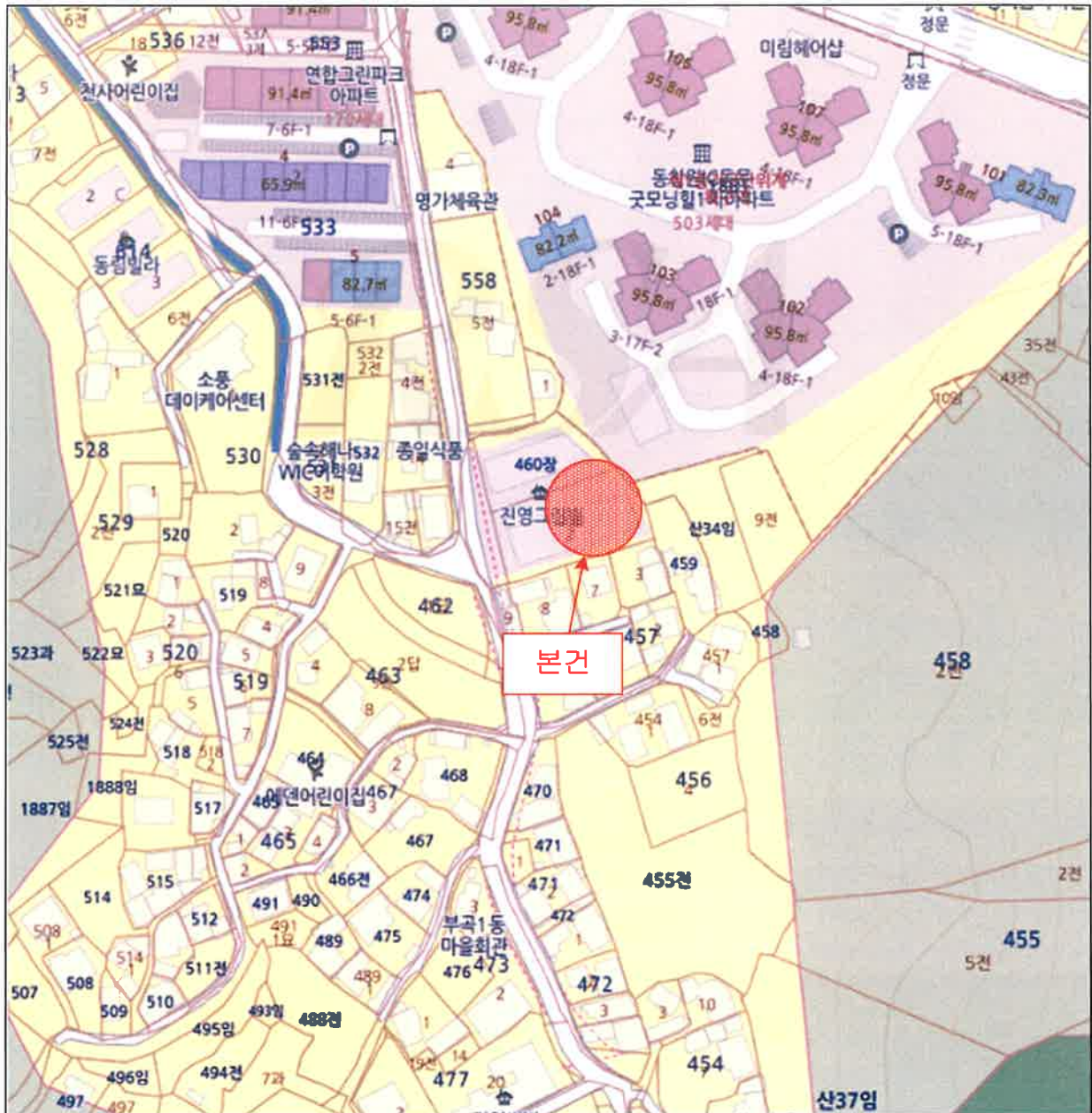
소재지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 460-2 제105호
-----	---------------------------------



상 세 위 치 도



소재지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 460-2 제105호
-----	---------------------------------



호 별 배 치 도

S = No Scale



[경상남도 김해시 진영읍 진영리 460-2
제105호]



사 진 용 지



본건 전경



본건 출입구

사 진 용 지



본건