감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	박해선 외 4명 소유물건(2025타경11629)
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 권민호
감정평가서번호	GH250625-1032

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.

김해감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 병 석

감정평가액	사천오백만원정(₩45,000,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박해선 외 4명 (2025타경11629)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.25	2025.06.25	2025.06.26

감정평가내용	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	1세대 하 여	- 백	45,000,000
	합 계					₩45,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상남도 창원시 진해구 경화동 [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 조천북로 154번길 12	852-3 안성청운 빌라	공동주택 (연립) 및 지하주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 지하 1~2층 3층 4층	 382.394 각각 227.310 210.420 164.106			
(1)	동소	852-3	대		526			
1				(내) 철근콘크리트조 3층 304호 (1)소유권 ---------- 대지권	30.48 2,269 ---------- 52,600	30.48 2,269 ---------- 52,600	45,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :52.225㎡)
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 22,500,000 22,500,000	
	합 계						₩45,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 경화동 소재 '진해중앙고등학교' 남서측 인근에 위치하는 '안성청운빌라 304호' 대하여 “창원지방법원”에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며,
시장가치란 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 가액(價額)을 말한다.
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정 평가하였음.

3. 대상물건

소재지	경상남도 창원시 진해구 경화동 852-3				
건물명, 층.호수	안성청운빌라 3층 304호				
건물의 구조	철근콘크리트조 /슬래브지붕 4층			사용승인일	1997.02.27
일련번호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	30.48	21.775	52.255	22.69	공동주택(연립)

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 06월 25일임.

5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는바, 토지(대지권)를 포함해 건물을 일괄 평가하되, 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의한 배분 내역을 구분건물감정명세표에 별도 부기하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 구분건물의 감정평가

1. 감정평가 근거

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가방식 및 감정평가방법

가. 감정평가방식

1) **원가방식**: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

2) **비교방식**: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법.

3) **수익방식**: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

나. 적용 감정평가방법

① 본건은『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였음. 여기서 거래사례비교법이란 본건 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

② 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 따라 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 방식에 속한 감정평가방법을 적용하여야 하나, 원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음. 따라서 거래사례비교법에 의한 비준가액과 인근 유사 구분건물의 참고가격자료 등을 종합 참작하여 적정성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 비준가액

가. 거래사례의 선정[경상남도 창원시 진해구] [자료출처:등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 지번	건물명	호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가	거래시점 사용승인일
A	경화동 8**-*	안성청운빌라	1**	54.4	79,000,000	@1,450,000	2025.04.01 1997.02.27
B	경화동 1***-*	경동빌라	4**	45.96	65,000,000	@1,410,000	2024.07.19 1996.07.01

* 대상물건 인근에 소재하며, 물적 유사성 및 비교가능성이 높고, 최근에 거래된 상기 거래사례A를 종합적 검토하여 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요 없음.
(사정보정치:1.00)

다. 시점수정[자료출처 : 한국부동산원]

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수를 활용하였음.

[시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	시점수정치
#1	연립다세대 경상남도 (25.04.01~25.06.25)	2025.04.01 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2025.06.25 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8 시점수정치 : 99.8/100.0≒0.99800

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	본건	사례	
입지적 요 인 (외부요인)	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	1.00	1.00	대등함.
	공공시설 및 편익시설과의 접근성			
	조망, 풍치, 경관 등 자연적 환경			
	변전소, 오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무			
	교육시설의 인접성 등			
물리적 요 인 (건물요인)	가로의 폭, 구조	1.00	1.00	대등함.
	대지의 고저, 형상, 면적			
	시공의 상태, 통로 구조			
	승강기 등의 설비상태			
	건물의 층수, 세대수 등의 규모			
	경과년수 및 관리체계 등에 따른 노후도			
개별적 요 인	층별, 호별, 향별효용	1.03	1.00	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용)에서 우세함.
	소음의 정도			
	전유부분의 면적			
	기관시설의 정도			
누 계		1.030		-

마. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	비고
1	1,450,000	1.000	0.99800	1.030	1,490,000	30.48	45,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 참고가격 자료

가. 인근 평가사례[경상남도 창원시 진해구] [자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터등]

기호	소재지 지번	건물명	호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
가	이동 5**	제일빌라	5**	74.61	경매	109,000,000 (@1,460,000)	2023.05.24
나	경화동 8**-**	창성그린맨션	5**	48.06	경매	60,000,000 (@1,250,000)	2025.01.21

나. 공동주택(연립) 낙찰가율 통계분석(창원지방법원 본원기준)

통계기간	낙찰가율
2024.06.26 ~ 2025.06.25	59.94%
2023.06.26 ~ 2024.06.25	68.17%

다. 인근지역 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	가격수준	비고
본건인근	-	연립	@1,400,000원/㎡ ~ 1,550,000원/㎡	-
본건 내 층, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정 : 45,000,000원

2. 결정의견

상기 가액산출근거, 참고가격 자료에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 창원시 진해구 경화동에 소재한 '진해중앙고등학교' 남서측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근이 용이하며, 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 건내 3층 304호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등
내 벽 및 천정: 벽지 및 타일마감 등,
창 호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

공동주택(연립)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비가 시설되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 토지로, 주거용 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

동측으로 노폭 약11m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) ,
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(진해남중,진해중앙고)<교육환경 보호에 관한 법률>,
비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제4구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 지원항공작전기지<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상임.
2)기 타:현장조사시 폐문부재로 정확한 내부확인이 곤란하여, 탐문조사내용, 외부조사사항 등에 의한 통상적인 상태를 기준으로 하여 평가하였는 바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인 하시기 바람.

광 역 위 치 도

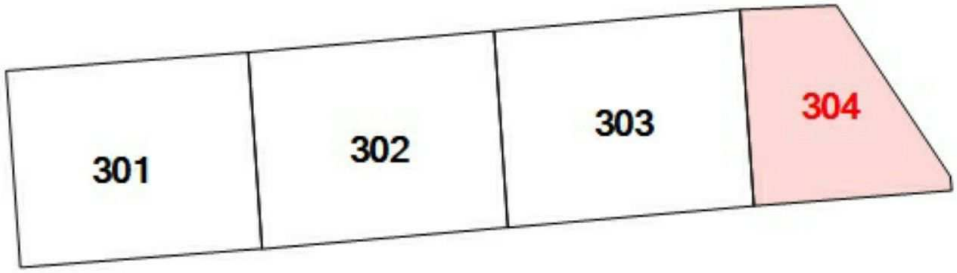
소 재 지	경상남도 창원시 진해구 경화동 852-3 안성청운빌라 3층 304호

위 치 도

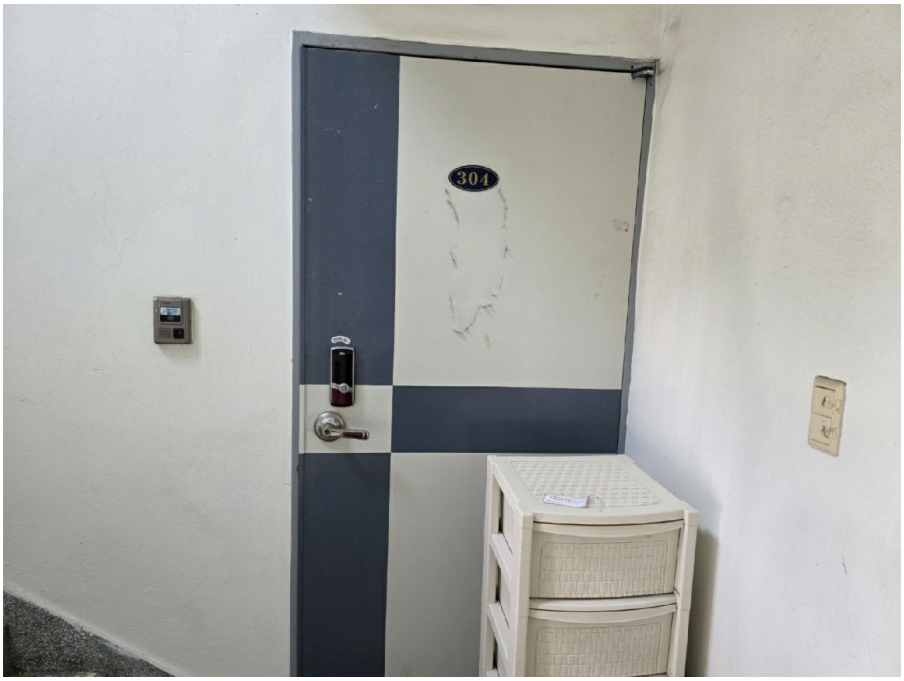
소 재 지	경상남도 창원시 진해구 경화동 852-3 안성청운빌라 3층 304호

호 별 배 치 도

NON SCALE



[안성청운빌라 304호]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

1