

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 송용주 소유물건(2024타경6478)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: CM202410-1-02

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.

감정평가사사무소 청명

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
문명주

(인)

감정평가액	일억이천구백만원정(₩129,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송용주 (2024타경6478)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.17	2024.10.16 ~ 2024.10.17	2024.10.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	129,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩129,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 김해시 삼방동에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 경매목적의 평가건임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### (1) 대상물건 개요

소재지	경상남도 김해시 삼방동 579-6			건물명칭	경성아파트
				용도	교육연구 및 복지시설
건물구조	철근콘크리트조 경사스라브지붕 8층			사용승인일	2004.03.08
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	지하1층 101호	82.60	-	82.60	35.8952

#### (2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “구분건물 감정평가요항표” 참조.

### 3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 17일을 기준시점으로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2024년 10월 16일 ~ 2024년 10월 17일의 기간 동안 실지조사를 하였음.

## 5. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

## 6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 7. 기타 참고사항

- (1) 대상물건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 별도로 규약을 정하고 있지 않는 한 구분건물과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (2) 대상물건은 공부상 용도가 교육연구 및 복지시설(영유아보육시설)로 등재되어 있으나, 현황 ‘주거용’ 으로 이용중인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (3) 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분 등을 기준 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

- (1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”
- (2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”
- (3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상 부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”
- (4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 구하는 “공시지가기준법” 이 있음.

### 2. 감정평가의 적용

- (1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.
- (2) 구분건물  
대상 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서】

기호	소재지 (김해시)	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원/전유면적㎡)	거래시점	비고
A	삼방동 555-3	삼성 골드빌라	1동 1층 ***호	133.66	67.793	213,000,000 (1,593,595)	2022.07.07	-
B	삼방동 593-1	-	3층 *호	114.19	45.7105	105,000,000 (919,520)	2021.01.12	-

#### (2) 비교사례의 선정 및 그 사유

평가 대상물건과 위치적·물적 유사성 등에서 비교가능성이 높은 거래사례 기호(A)을 선정하였음.

### 2. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

### 3. 시점수정

대상물건은 구분건물로서 한국부동산원에서 조사·발표하는 경상남도 상업용 부동산 자본수익율(집합상가)을 기준으로 시점수정함.

일련 번호	거래 사례	기 간	산 식	시점수정치
1	A	2022.07.07.~ 2024.10.17.	$(1+0.0039*86/92)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0022*109/91)$	0.98569

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 가치형성요인비교

조 건	세 항 목
외부요인	고객유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
건물요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
	건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별, 향별, 위치별 효용
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련 번호	거래 사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	A	1.00	1.05	0.95	1.00	0.998
대상물건은 거래사례 대비 건물요인(건물의 최고층수 등) 우세하나, 개별요인(이용상황 우세, 층별 효용 등 열세)에서 열세함.						

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### (1) 전유면적당 단가의 산정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유면적㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가
1	1,593,595	1.000	0.98569	0.998	1,567,649

#### (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	산정단가 (원)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	지하1층 101호	82.60	1,567,649	129,487,807	129,000,000
합 계			-		129,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
근린생활시설 등	전유면적당: 1,400,000 ~ 1,700,000원/㎡ 내외 수준	-

### 2. 인근 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지 (김해시)	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (원/전유면적㎡)	평가 목적	기준시점	비고
a	삼방동 555-3	삼성 골드빌라	1동 1층 ***호	133.66	210,000,000 (1,571,150)	담보	2022.07.05	-
b	삼방동 570-1	가야청	1층 ***-**호	51	110,000,000 (2,156,862)	담보	2024.03.26	-

### 3. 경매통계분석

[출처: 대한민국법원 법원경매정보, 태인경매정보]

지역	기간	물건종류	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 김해시	최근 1년	근린	58.76	54.83	86

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 평가선례 및 인근 유사부동산의 거래가격수준 등을 종합 참작할 때 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 아래와 같이 가격 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

일련번호	감정평가액(원)	비 고
1	129,000,000	-
합 계	₩129,000,000	-

【 이 하 여 백 】

# 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 삼방동  [도로명주소] 경상남도 김해시 삼안로297번길 29-5	579-6 경성 아파트	공동주택 (아파트) 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 경사스라브지붕				
				지하1층	186.10			
				1층~8층	각 190.60			
				제1종일반주거지역	743.5			
1	경상남도 김해시 삼방동	579-6	대	(내)  철근콘크리트조 지하1층 101호	82.60	82.60	129,000,000	비준가액 (공용부분 포함면적: 82.60㎡)
			1). 소유권	358,952				
			/대지권	7,435,000				
					35.8952			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	51,600,000	
						건 물 :	77,400,000	
	합 계						₩129,000,000.-	
			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

대상물건은 경상남도 김해시 삼방동 소재 '삼방초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '경성아파트' 지하1층 101호로서, 부근은 정비된 주택지대로서 동유형의 공동주택, 다가구주택, 학교 등이 위치하고 있어 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며, 위치 및 대중교통수단의 통행횟수 등을 고려할 때, 제반 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트조 경사스라브지붕 8층건 중 지하1층 101호로서,  
외벽: 타일붙임 등.  
내벽 및 천정: 벽지마감 등.  
바닥: 장판지 깔기마감 등.  
창호: 샷시창호 임.

## (4) 이용상태

대상물건은 영유아보육시설(현황 주거용)로 이용중임.

## (5) 설비내역

제반 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 등의 설비가 되어 있음.

# 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 토지는 완경사지대의 자체지반 대체로 평탄한 장방형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

대지권의 목적인 토지는 서측으로 종로, 남측으로 세로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

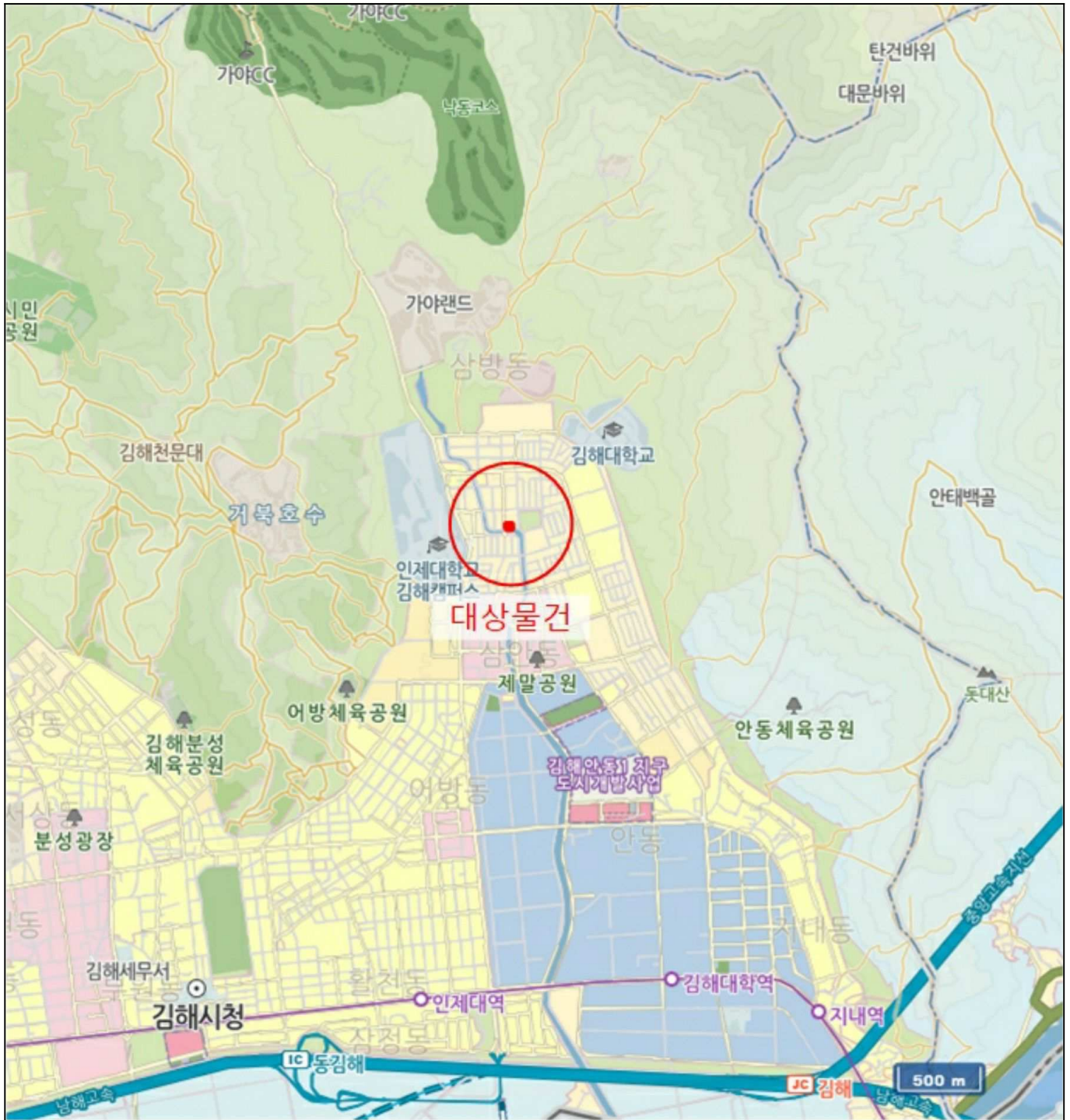
(1)임대관계: 미상임.

(2)기 타: 대상물건은 공부상 용도가 교육연구 및 복지시설(영유아보육시설)로 등재되어 있으나, 현황 '주거용'으로 이용중인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 광역 위치도



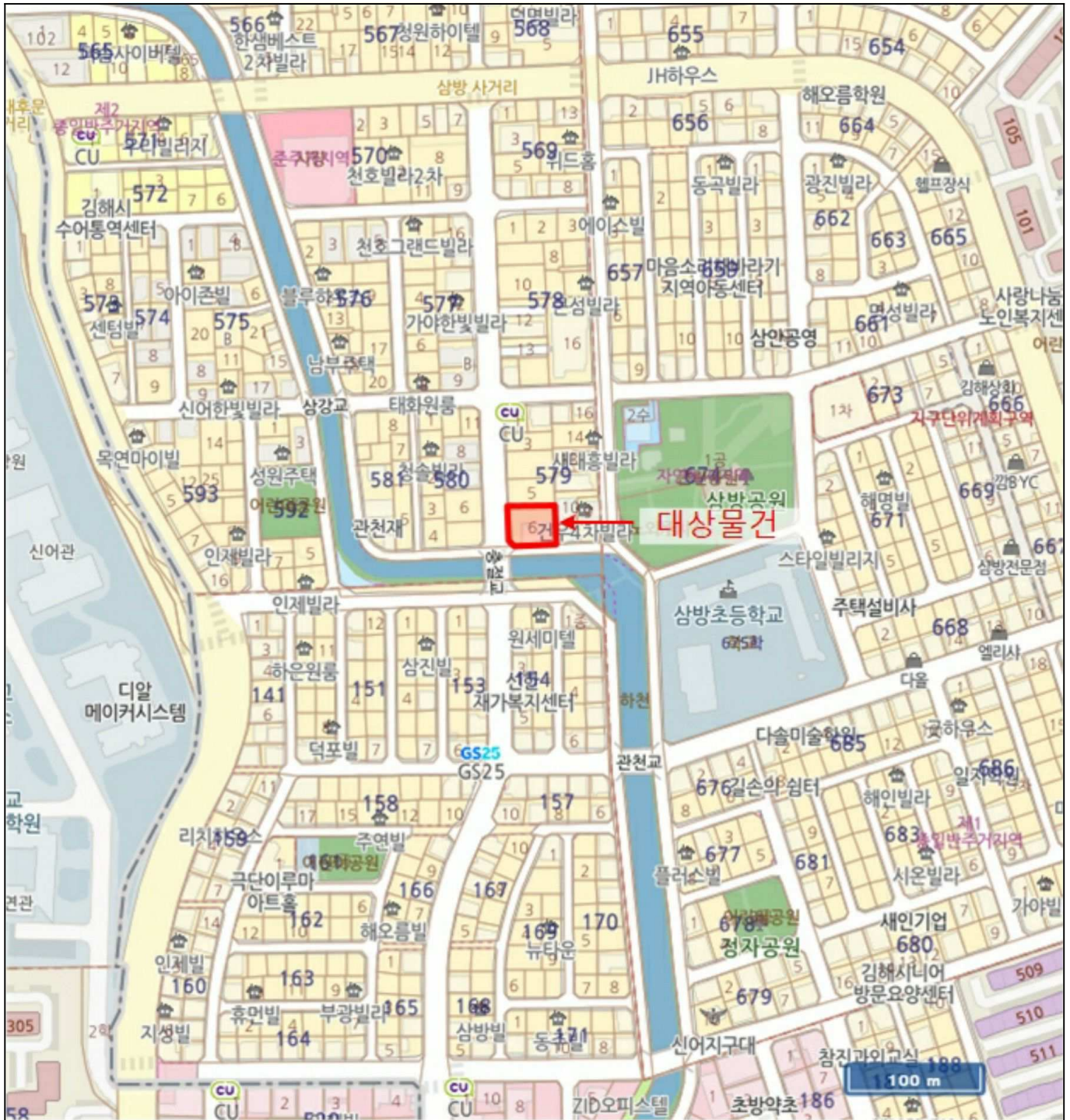
소재지	경상남도 김해시 삼방동 579-6 경성아파트 지하1층 101호
-----	------------------------------------



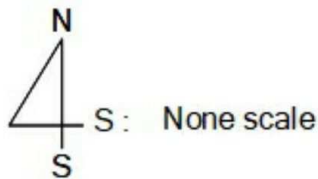
# 위치도



소재지	경상남도 김해시 삼방동 579-6 경성아파트 지하1층 101호
-----	------------------------------------



# 호 별 배치도



<경성아파트 지하1층 101호>



