

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권민호

건명: 고현진 소유물건  
(2025타경11198)

감정서번호: SIW25-0320-002호

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)써브감정평가법인 경남지사 지사장 남상준 (서명 또는 인)

감정평가액	금일억육천만원정 (₩160,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	고현진 (2025타경11198)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 03. 26	2025. 03. 25 ~ 2025. 03. 26	2025. 03. 26

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	160,000,000
	이하		여백		
합계					₩160,000,000

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 외동 소재하는 ‘한국2차아파트’ 제313동 제5층 제502호로서, 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 25일 ~ 2025년 03월 26일자로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

#### 나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 26일로 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

<b>소재지</b>	경상남도 김해시 외동 1249-4 [도로명주소: 경상남도 김해시 분성로 155]				
<b>건물명</b>	한국2차아파트				
<b>용도</b>	아파트		<b>사용승인일</b>	1998.06.19	
<b>구분</b>		<b>전유면적 (㎡)</b>	<b>공용면적 (㎡)</b>	<b>전유+공용면적(㎡)</b>	<b>대지권면적 (㎡)</b>
<b>동</b>	<b>층/호수</b>				
313동	5층502호	59.886	21.2922	81.1782	33.0309

#### 2. 비교사례의 선정

##### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (김해시)	건물명 및 동, 호수	거래금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도	거래시점
							사용승인일
#1	외동 1249-4	한국2차아파트 제301동 제7층 제70*호	161,000,000	59.886	2,688,441	아파트	2025.01.11
							1998.06.19
#2	외동 1249-4	한국2차아파트 제319동 제3층 제30*호	156,000,000	59.946	2,602,342	아파트	2024.11.26
							1998.06.19
#3	외동 1249-4	한국2차아파트 제308동 제3층 제30*호	160,000,000	59.82	2,674,691	아파트	2024.11.21
							1998.06.19

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 비교사례의 선정

평가대상과 인근지역의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 유사한 비교적 최근 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 (25.01.11 ~ 25.03.26)

거래시점 : 2025.01.11 2024년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.26 2025년02월 지수를 적용 함

2025.01.11 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 91.5

2025.03.26 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 91.2

시점수정치 :  $91.2 / 91.5 \approx 0.99672$

## 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		
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별적 요인	방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	1.00	평가대상과 거래사례는 개별적요인 대등합니다.
	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		
<b>누계</b>		<b>1.000</b>	

## 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	161,000,000	1.000	0.99672	1.000	59.886/ 59.886	160,471,920	160,000,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동일 규모, 유사평형 부동산의 가격수준은 층별, 호별 위치에 따라  
155,000,000 ~ 165,000,000원 수준입니다.

#### 2. 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (김해시)	건물명 및 동,호수	평가금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
A	외동 1249-4	한국2차아파트 제308동 제14층 제140*호	160,000,000	59.82	2,674,691	경매	2024.07.10
B	외동 1249-4	한국2차아파트 제313동 제11층 제110*호	163,000,000	59.886	2,721,838	경매	2024.04.24
C	외동 1249-4	한국2차아파트 제305동 제7층 제70*호	160,000,000	59.946	2,669,069	경매	2024.03.09

# 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	313동/5층/502호	59.886	160,000,000	-
합계			160,000,000	-

# 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 외동  [도로명주소] 경상남도 김해시 분성로 155	1249-4 한국2차 아파트 313동	아파트	철근콘크리트조 평스라브지붕 15층	1층	433.836		
					2층 ~ 3층 각	423.306		
					4층 ~15층 각	416.826		
						75,670.7		
(1)	경상남도 김해시 외동	1249-4	대	(내) 철근콘크리트조 제5층 제502호	59.886	59.886	160,000,000	비준가액 (공용부분 포함: 81.1782㎡)
		소유권	33.0309					
		-----	75,670.7x-----		33.0309			
		대지권	75,670.7					
<b>합 계</b>							<b>₩160,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

**토지·건물**  
 토 지 : 48,000,000  
 건 물 : 112,000,000

**배분내역**  
 토 지 : 48,000,000  
 건 물 : 112,000,000

# 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 외동 소재 '봉명초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 대단위아파트단지 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 평스라브지붕 15층 건물 중 제5층 제502호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,

내벽: 벽지 및 타일 등 마감,

창호: 샷시창호 입니다.

\*폐문부재로 정확한 내부확인 은 조사치 못하였습니다.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 갖추어져 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

남측 및 동측으로 대로, 북측으로 중로와 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-30)(재정비및 관리지역세분세부조서 X), 지구단위계획구역(공동주택용지), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(매화숲유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>

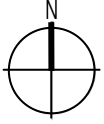
## (9) 공부와의 차이

없습니다.

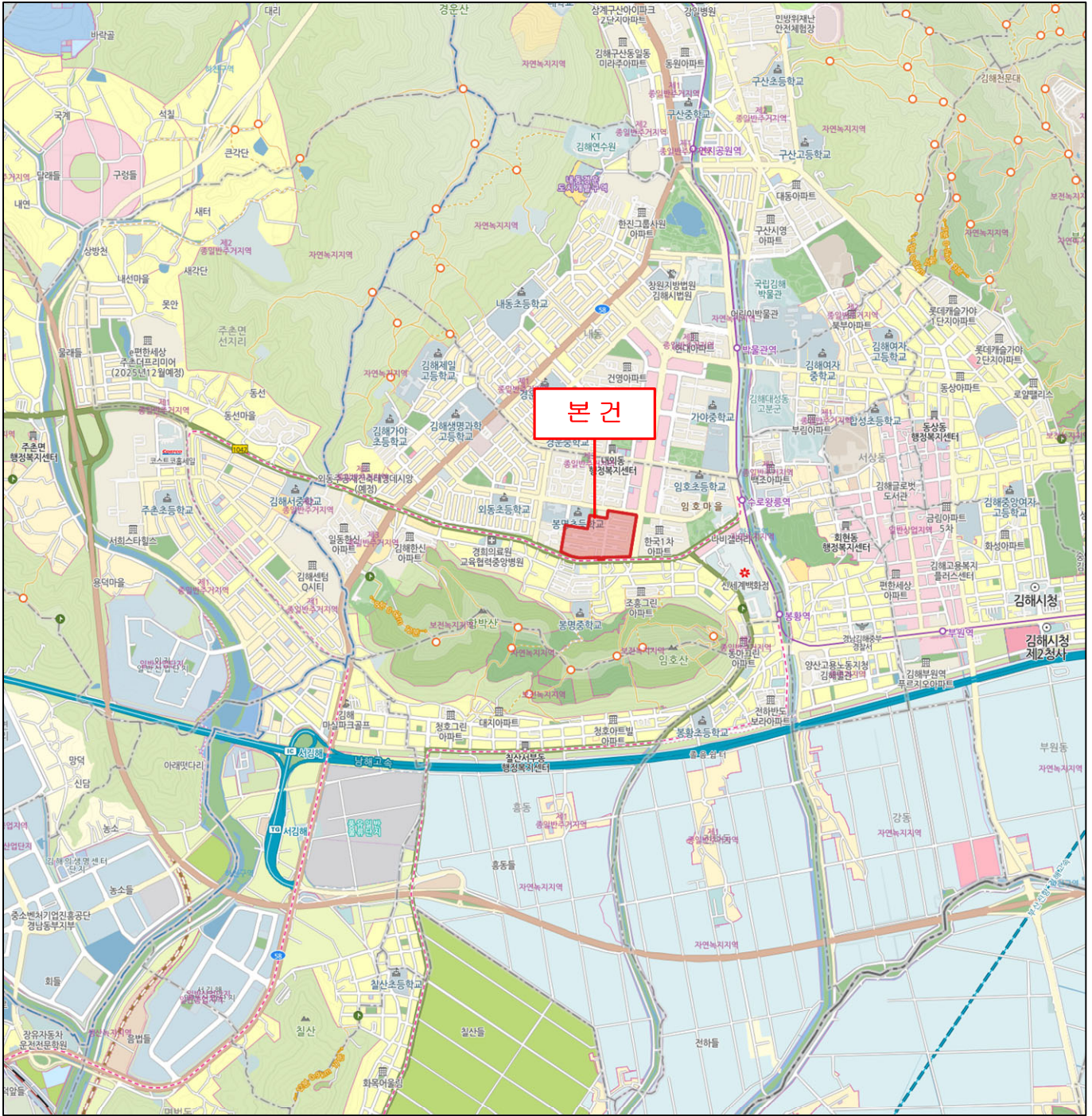
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계: 미상입니다.
- (2)기 타: 없습니다.

# 광역위치도

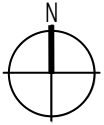


소재지	경상남도 김해시 외동 1249-4번지 한국2차아파트 제313동 제5층 제502호
-----	---



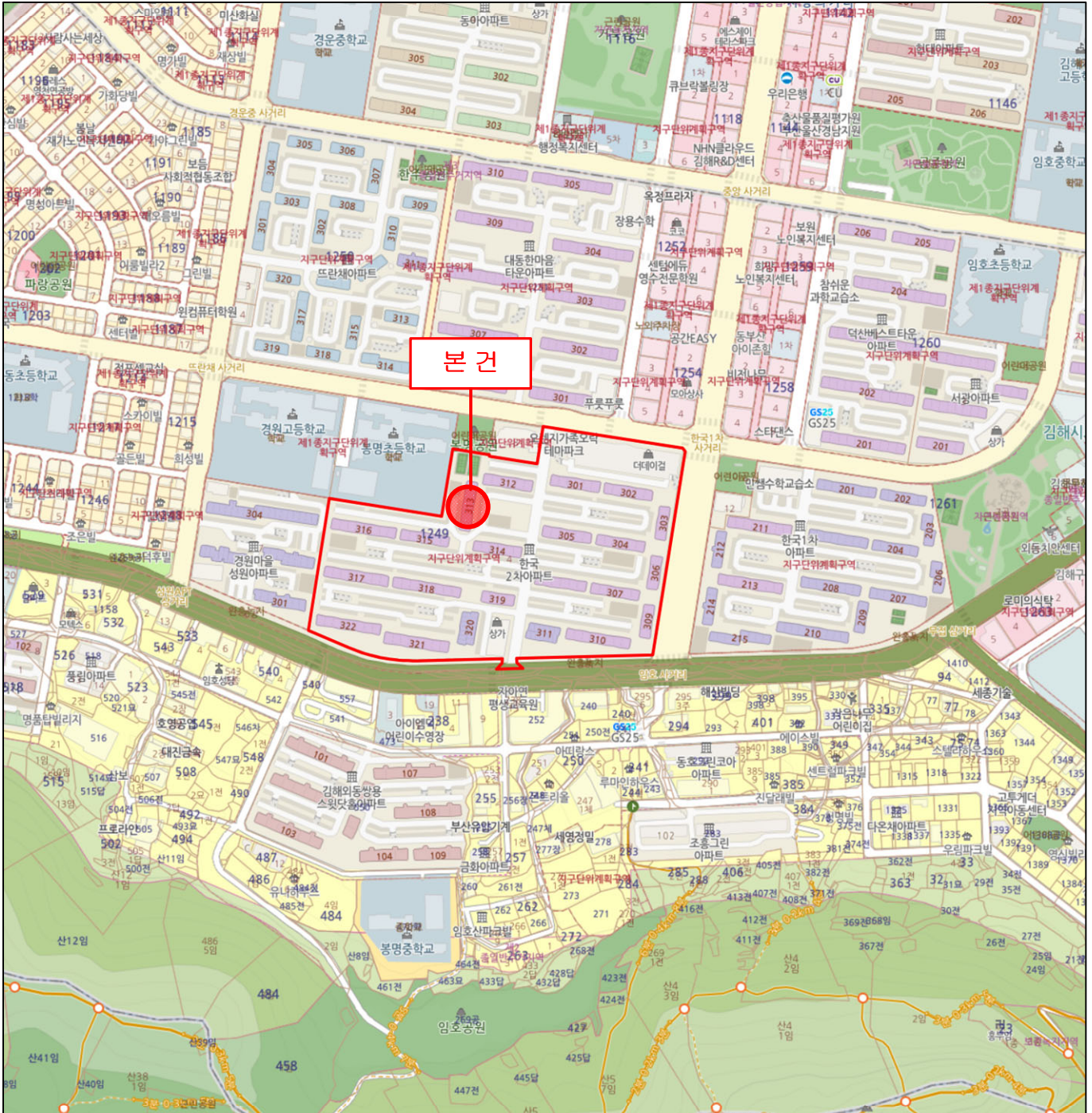
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

# 상 세 위 치 도



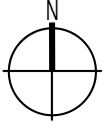
소재지

경상남도 김해시 외동 1249-4번지  
한국2차아파트 제313동 제5층 제502호



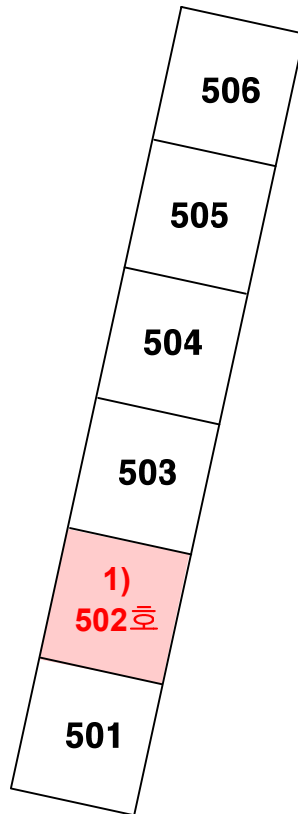
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

# 호 별 배 치 도



## None Scale

본 건: 경상남도 김해시 외동 **1249-4**번지  
한국**2**차아파트 제**313**동 제**5**층 제**502**호



[ 5층 ]



