

# 감정평가서

건명	최해철 소유물건(2024타경3059)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 장순석
감정서번호	dh202405-01-13

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.

더함감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
문형기

문형기 

감정평가액	사억일천일백만원정 (₩411,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 장순석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최해철 (2024타경3059)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.06.04	2024.05.31 ~ 2024.06.04	2024.06.04

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	2개호 이	구분건물 하	2개호 여	- 백	411,000,000
합 계					₩411,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 내동 소재 '휴플러스 김해점' 서측 인근에 위치하는 '휴안락물' 제2층 제251호 및 제1층 제101호 구분소유 건물인 단위상가로서, 창원지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 평가하였습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항에 따라 가격조사완료일자인 2024.06.04일로 합니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 및 가격조사일은 2024.05.31.~ 2024.06.04.이며, 구분건물의 제반현황, 공부와의 동일성 여부, 가격수준 등을 실지조사하였습니다.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## 6. 감정평가방법의 적용

### 1) 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 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 검토하여 결정함이 원칙입니다.

#### (1) 감정평가방식

- 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

#### (2) 감정평가방법

- ① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ③ “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 대상물건의 장래 순수의 추계가 불가능하거나 곤란하여 수익환원법 적용은 곤란하고, 또한 대상물건의 특성상 조성원가 자료 등을 근거로 하여 평가하는 원가법도 적용함이 적절하지 아니하여 구분건물에 대한 평가방법으로 가장 일반적인 거래사례비교법을 주된 평가방법으로 하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 행하지 아니하고 인근지역내 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

## 3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 분양 및 거래되는 관행에 따라 건물과 토지를 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

- ① 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분할 경우의 금액을 『구분건물감정평가명세표』 상에 별도로 기재하였습니다.
- ② 본건의 위치확인은 건축물 현황도면과 상가 배치도를 기준으로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 대상물건의 내역

물건 소재지		경상남도 김해시 내동 1131-4 [도로명주소] 경상남도 김해시 내외중앙로 137					
건물명 · 층 · 호수		휴먼락몰 2층 251호, 1층 101호					
건물의 구조		철골, 철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하 2층, 지상 6층			신축년도	2005.02.01	
구 분		대지권 (㎡)	전유 면적 (㎡)	공용부분 포함면적 (㎡)	전용률	용 도	
기호	층. 호수					공부	현황
1	제2층 제251호	22.97	54.42	121.41	약 44.8%	상점	
2	제1층 제101호	22.9	59.44	120.95	약 49.1%	상점	

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

### 2. 거래사례의 선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 외]

사례	소재지	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	거래가액 (원)	거래시점
						전유면적당단가	사용승인일
#1 (선정)	김해시 내동 1131-4	휴앤락몰	2층 210호	56.16	125.3	225,000,000	2019.06.11
						4,006,000	2005.02.01

[출처 : 등기사항전부증명서 외]

사례	소재지	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	거래가액(원)	거래시점
						전유면적당단가	사용승인일
#2 (선정)	김해시 내동 1131-4	휴앤락몰	1층 137호	62.64	127.45	400,000,000	2019.05.01
						6,386,000	2005.02.01

## 2) 비교사례의 선정 및 그 사유

본 상가건물내 최근의 적정 거래사례가 포착되지 아니하여, 거래시점이 다소 오래된 거래사례이나, 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 높으며, 정상적인 거래사례로 판단되는 상기 <거래사례 #1, #2>를 비교사례로 선정합니다.

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있을 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 경우 인근지역내 동류형 . 유사형 상가의 적정 거래가격수준의 범위내이고 매도자와 매수자의 정상적인 의사에 기인한 것으로서 특별한 사정 개입은 없는 것으로 보이므로 사정보정은 불필요한 것으로 판단됩니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

- 상가매매가격지수는 별도 조사·발표되지 아니하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 '경상남도 김해시 내외동 집합상가' 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당분기의 자본수익률이 미 발표된 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장하여 적용합니다.

- 시점수정치 산정 : 2019.06.11. ~ 2024.06.04

2019년 02분기 : 0.07  
2019년 03분기 : 0.44  
2019년 04분기 : 0  
2020년 01분기 : -1.65  
2020년 02분기 : -0.19  
2020년 03분기 : 0.46  
2020년 04분기 : -0.05  
2021년 01분기 : 0.06  
2021년 02분기 : 0.49  
2021년 03분기 : 0.16  
2021년 04분기 : 0.24  
2022년 01분기 : 0.36  
2022년 02분기 : 0.37  
2022년 03분기 : 0.25  
2022년 04분기 : -0.1  
2023년 01분기 : 0.18  
2023년 02분기 : 0.26  
2023년 03분기 : -0.12  
2023년 04분기 : -0.25  
2024년 01분기 : -0.34  
2024년 02분기 : -0.34 (2024년 01분기 자료)

$(1+0.0007*20/91)*(1+0.0044)*(1+0)*(1-0.0165)*(1-0.0019)*(1+0.0046)*(1-0.0005)*$   
 $(1+0.0006)*(1+0.0049)*(1+0.0016)*(1+0.0024)*(1+0.0036)*(1+0.0037)*(1+0.0025)*$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$(1-0.001)*(1+0.0018)*(1+0.0026)*(1-0.0012)*(1-0.0025)*(1-0.0034)*(1-0.0034*65/91) \approx 1.00322$

### - 시점수정치 산정 : 2019.05.01. ~ 2024.06.04

2019년 02분기 : 0.07  
2019년 03분기 : 0.44  
2019년 04분기 : 0  
2020년 01분기 : -1.65  
2020년 02분기 : -0.19  
2020년 03분기 : 0.46  
2020년 04분기 : -0.05  
2021년 01분기 : 0.06  
2021년 02분기 : 0.49  
2021년 03분기 : 0.16  
2021년 04분기 : 0.24  
2022년 01분기 : 0.36  
2022년 02분기 : 0.37  
2022년 03분기 : 0.25  
2022년 04분기 : -0.1  
2023년 01분기 : 0.18  
2023년 02분기 : 0.26  
2023년 03분기 : -0.12  
2023년 04분기 : -0.25  
2024년 01분기 : -0.34  
2024년 02분기 : -0.34 (2024년 01분기 자료)

$(1+0.0007*61/91)*(1+0.0044)*(1+0)*(1-0.0165)*(1-0.0019)*(1+0.0046)*(1-0.0005)*(1+0.0006)*(1+0.0049)*(1+0.0016)*(1+0.0024)*(1+0.0036)*(1+0.0037)*(1+0.0025)*(1-0.001)*(1+0.0018)*(1+0.0026)*(1-0.0012)*(1-0.0025)*(1-0.0034)*(1-0.0034*65/91) \approx 1.00354$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### [ 기호 1 ] : 거래사례 #1과 비교

요인구분	세부항목(상업용)	격차율	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	동일 건물내 거래사례로서 대등합니다.
내부요인	건물내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건축년도, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	동일 건물내 거래사례로서 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 전유부분의 관리 및 이용상태 등	0.90	위치별 효용, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등 호별요인에서 본건이 거래사례보다 열세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.81	거래사례의 거래시점에 비해 최근 공실률증가 등으로 인한 상권의 쇠퇴요인을 기타요인으로 보정합니다.
누계	$1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.81$ = 0.729	0.729	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### [ 기호 2 ] : 거래사례 #2와 비교

요인구분	세부항목(상업용)	격차율	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	동일 건물내 거래사례로서 대등합니다.
내부요인	건물내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건축년도, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	동일 건물내 거래사례로서 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 전유부분의 관리 및 이용상태 등	0.82	거래사례는 전면 도로변에 위치하나, 본건은 상가 안쪽에 위치하므로, 상가내 위치, 고객의 통행패턴 등 호별요인에서 본건이 거래사례보다 열세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.81	거래사례의 거래시점에 비해 최근 공실률증가 등으로 인한 상권의 쇠퇴요인을 기타요인으로 보정합니다.
누계	$1.00 \times 1.00 \times 0.82 \times 0.81$ ≒ 0.664	0.664	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가액 (원)
1	225,000,000	1.000	1.00322	0.729	54.42/ 56.16	159,454,825

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가액 (원)
2	400,000,000	1.000	1.00354	0.664	59.44/ 62.64	252,923,865

※면적비교는 전유면적 기준

## IV. 참고가격 자료

### 1. 탐문조사 가격수준

<b>가격수준 및 가격동향</b>	<p>본건과 유사한 상가의 일반적인 거래가격수준은 대체로 아래와 같은 수준인 것으로 조사되며, 단지내 유사상가의 최근 거래가격동향은 공실률 증가, 상권의 쇠퇴 등으로 인하여 다소 하향추세인 것으로 조사. 분석됩니다.</p> <p>- 기호(1) 유사 2층 집합상가 : 전유면적기준 @2,500,000원/㎡ ~ @3,000,000원/㎡ 수준</p> <p>- 기호(2) 유사 1층 집합상가 : 전유면적기준 @4,000,000원/㎡ ~ @4,500,000원/㎡ 수준</p>
------------------------	--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 인근 유사상가 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 외]

기호	소재지 (김해시)	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	기준시점	비고
㉠	내동 1131-4	휴앤락몰	2층 234호	53.64	119.67	경매	160,000,000 (@2,982,000원/㎡)	2024.02.08	--
㉡	내동 1131-4	휴앤락몰	2층 202호	56.16	125.30	경매	167,000,000 (@2,973,000원/㎡)	2024.02.08	--
㉢	내동 1131-4	휴앤락몰	2층 240호	54.42	121.41	경매	157,000,000 (@2,884,000원/㎡)	2023.07.18	--
㉣	내동 1131-4	휴앤락몰	1층 114호	56.16	114.26	경매	232,000,000 (@4,131,000원/㎡)	2024.03.21	--
㉤	내동 1131-4	휴앤락몰	1층 115호	56.16	114.26	경매	239,000,000 (@4,255,000원/㎡)	2024.02.08	--
㉥	내동 1131-4	휴앤락몰	1층 129호	62.64	127.45	경매	267,000,000 (@4,262,000원/㎡)	2024.02.08	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	분양면적당 단가 (원/㎡)
1	159,000,000	2,921,000	1,309,000
2	252,000,000	4,239,000	2,083,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가전례, 인근 부동산중개업소 등 탐문조사에 의한 가격수준, 최근 거래가격동향 등)를 종합적으로 비교·분석해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적절한 수준으로 판단되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.



## 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				
(2)				철근콘크리트조			252,000,000	비준가액		
				1층 101호					59.44	59.44
				1.소유권					22.90	22.90
				대지권	6,303.3	6,303.3				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,600,000 176,400,000			
합 계							₩411,000,000.-			
			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 내동 소재 흥플러스 김해점 서측 인근에 위치하는 휴앤락몰 2층 251호 및 1층 101호 단위상가로서, 부근은 대단위 아파트단지, 유통판매시설, 근린생활시설, 학교 및 관공서 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본 상가건물까지 제반 차량의 접근 자유로우며, 대중교통사정 등 일반적인 도로 및 교통상황도 대체로 무난합니다.

## (3) 건물의 구조

철골,철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하2층, 지상 6층건내 2층 251호 및 1층 101호로서,  
외벽:샌드스톤, 페어글래스, 복합판넬 및 타일붙임 등  
내벽:칸막이위 페인트마감 및 인테리어치장 마감 등  
바닥:타일마감  
창호:판유리, 강화유리문 구조 등

## (4) 이용상태

기호(1): 상점(현황 공실임.)  
기호(2): 상점(현황 공실임.)



## (5) 설비내역

공동 위생설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 소방설비, 방충설비 등 되어 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

사다리형.평지로서 상업용건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

남동측으로 대로, 북측 및 남서측으로 중로와 각각 접하며, 진입상태 양호합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(판매및영업시설, 문화및집회시설, 근린생활시설, 운동시설), 대로2류(폭 30M~35M((접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

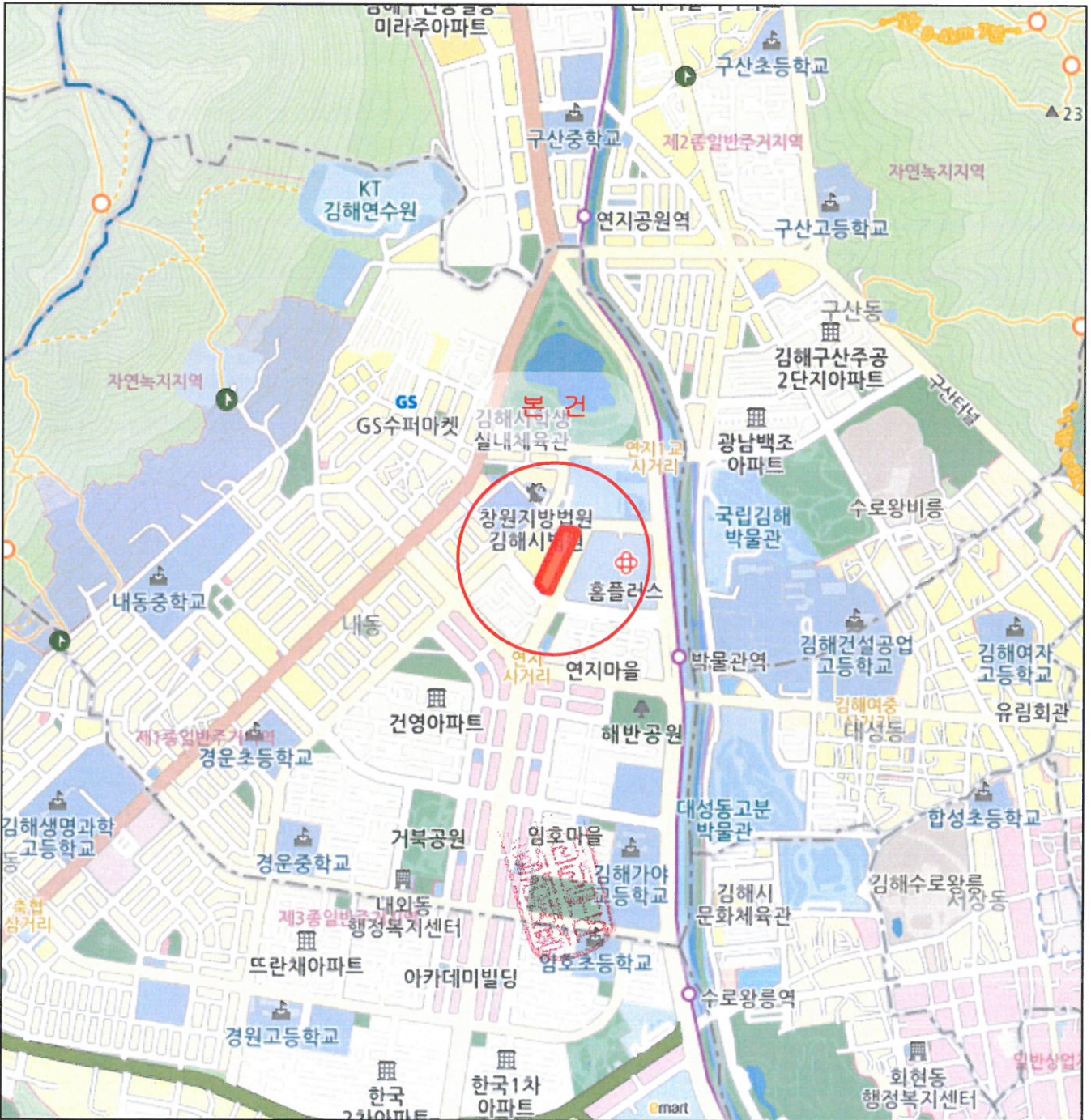
임대관계는 미상입니다.



# 광역위치도

4

소재지 경상남도 김해시 내동 1131-4번지 휴앤락몰 제2층 제251호 외

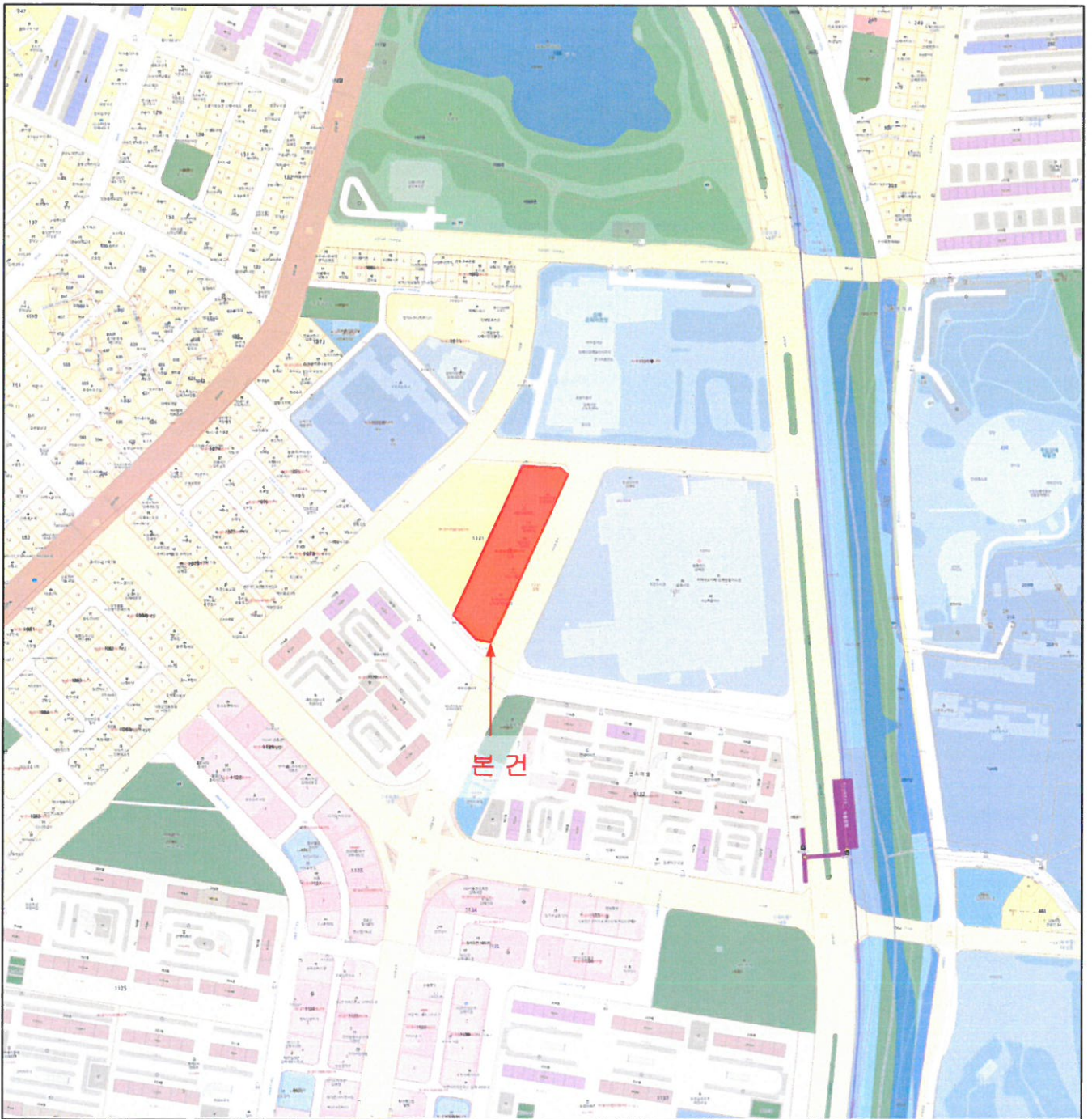


# 상 세 위 치 도

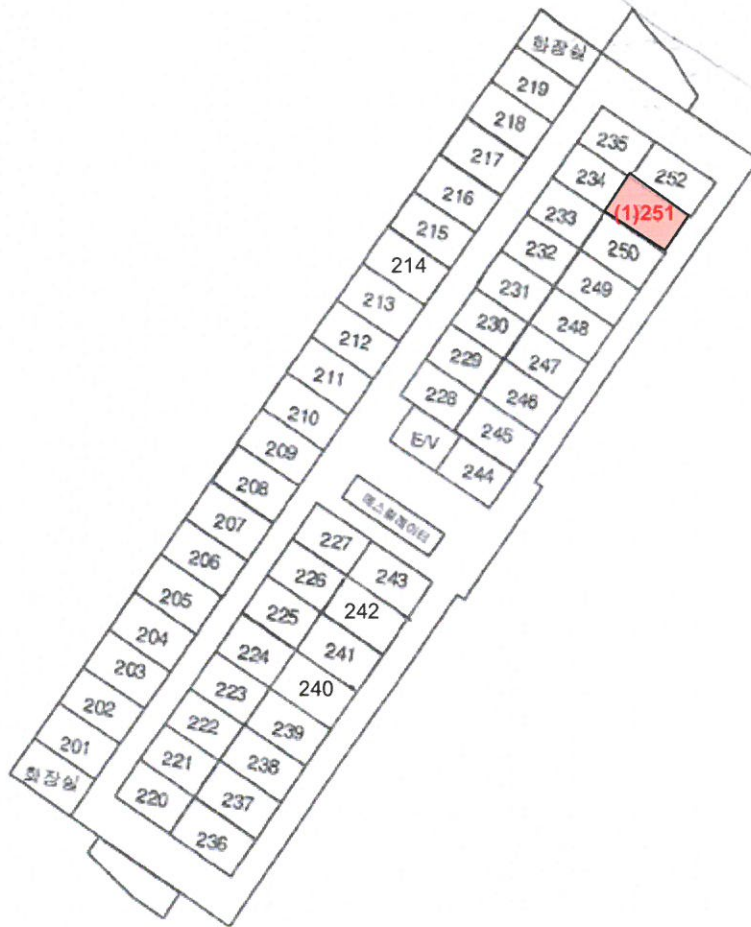
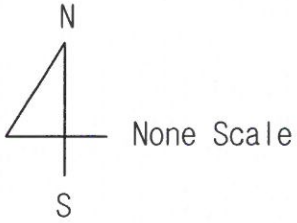
4

소재지

경상남도 김해시 내동 1131-4번지 휴먼락몰 제2층 제251호 외



# 호 별 배 치 도

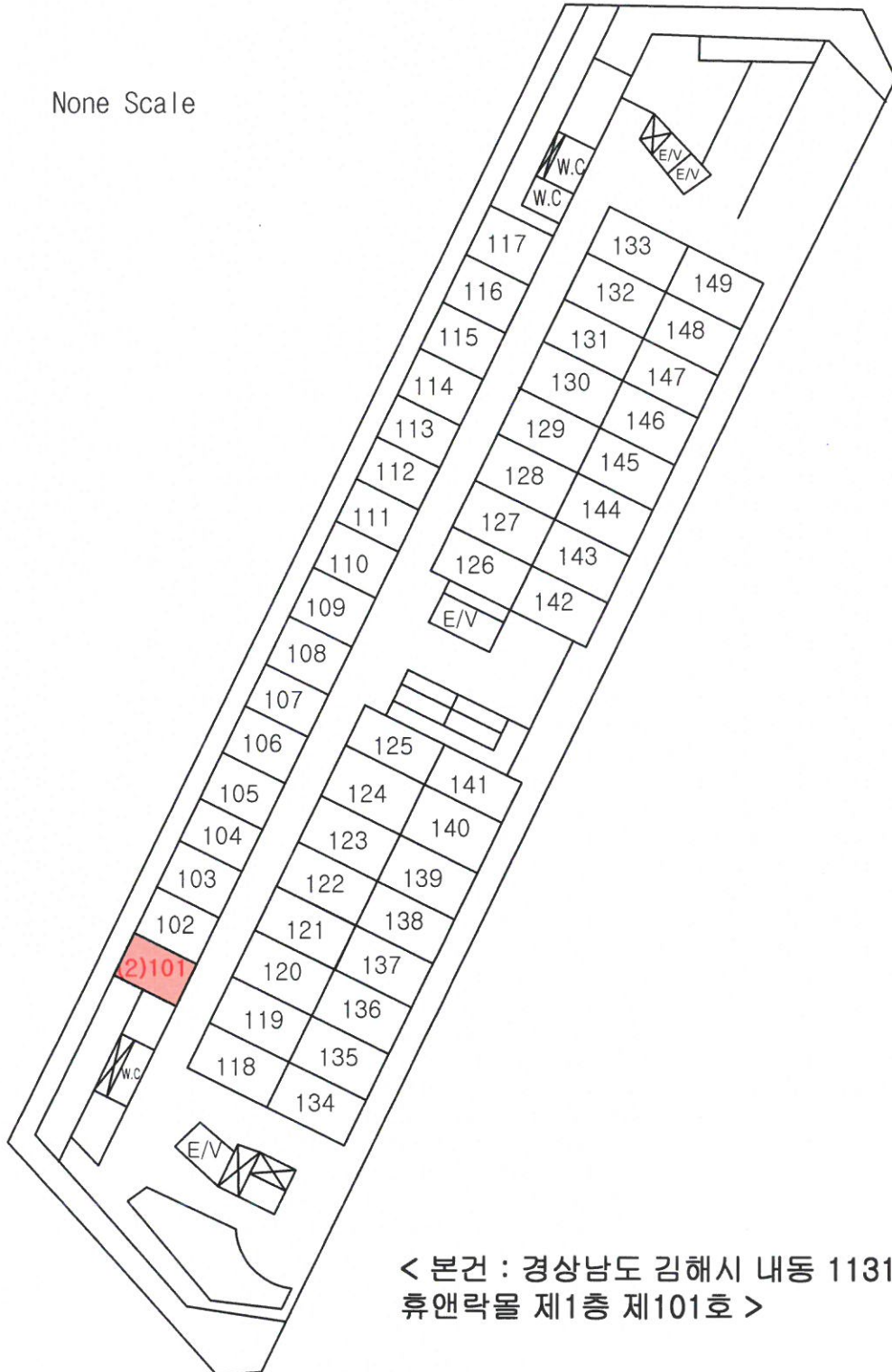


< 경상남도 김해시 내동 1131-4번지  
휴안락물 제2층 제251호 >

# 호 별 배 치 도



None Scale



< 본건 : 경상남도 김해시 내동 1131-4번지  
휴앤락몰 제1층 제101호 >

# 사 진 용 지



< 휴앤락몰 외부 전경 >



< 휴앤락몰 외부 전경 >

# 사 진 용 지



< 기호1 >



< 기호1 및 복도 >

# 사 진 용 지



< 기호1 및 복도 >



< 기호2 >

# 사 진 용 지



< 기호2 및 복도 >



< 기호2 및 복도 >

# 사 진 용 지



< 기호2 내부 >