

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 심준섭 소유물건(2025타경346)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

평가서 번호: MJ-A25-0207

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.

무진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
권 경 두

감정평가액	삼억원정 (₩300,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	심준섭 (2025타경346)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.08	2025.03.07 ~ 2025.03.08	2025.03.08		
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	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	-	300,000,000 백
	합 계					₩300,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 내동 소재 '우암초등학교' 남동측 인근에 위치하는 「휴엔락몰」 제1층 제126호와 그 해당 부지로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가에 관한 제규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가합니다.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

4. 감정평가 조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 기준시점 및 조사기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 08일을 기준시점으로 합니다.

2) 조사기간

본건 평가대상 물건에 관하여 2025년 03월 07일 ~ 2025년 03월 08일에 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등과 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가의 근거 및 감정평가방법

1) 감정평가방법 근거 규정의 검토

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 본건 구분건물의 감정평가 방법

(1) 평가대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근 유사 구분건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 인근 상황, 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였습니다.

(2) 구분건물의 경우 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 시장성이 높은 대상물건의 특성 등으로 인하여 원가적 측면과 수익적 측면이 강한 물건의 평가에 적용하는 원가법과 수익환원법의 적용이 합리적이지 아니한바, 타 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 거래사례비교법을 적용한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액으로 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건의 위치는 점유사용 부분 및 집합건축물대장상 건축물 현황도면 등에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상 물건의 개요

1. 전체 부동산의 개요

[건축물대장 기준]

소재지	경상남도 김해시 내동 1131-4		
건물명	휴안락물		
건물개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	6,303.3	33,308.61	-2/6
	주구조	주용도	사용승인일
	철골조/철근콘크리트구조 평슬라브지붕	판매시설/문화 및 집회시설/ 제1,2종 근린생활시설	2005.02.01

2. 평가 대상 물건의 개요

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
A	제1층 제126호	65.35	67.6	132.95	25.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	거래금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래 시점
						사용승인일
①	김해시 내동 1131-4	휴앤락몰 -/0/000	150,000,000	58.31	2,572,458	2022.02.28
						2005.02.01
②	김해시 내동 1131-4	휴앤락몰 -/0/000	50,000,000	22.62	2,210,433	2022.02.21
						2005.02.01

※ 자료 출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계

2) 거래사례 선정

비교적 최근의 거래사례로서 대상부동산과 제반 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례①을 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 않은 사유 등으로 인하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다. 상기 선정된 사례는 인근 가격수준 등을 검토할 때 특별한 사정이 개입되지 아니한 것으로 판단되어 별도의 사정보정을 행하지 않습니다.
(1,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말합니다.

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률과 한국은행에서 조사·발표하는 생산자물가지수와는 대상물건의 특성상 직접적인 상관관계가 미약하므로, 대상 구분건물의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원이 조사·발표하는 통계지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우에는 조사·발표된 지수 중에서 기준시점에 가장 가까운 기간의 지수를 기준으로 연장 적용합니다.

【경상남도 김해시 집합상가 자본수익률】

년도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48
2023	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
2022	0.46	0.50	0.39	-0.12
시점수정치 산식	$(1+0.0046*32/90)*(1+0.005)*(1+0.0039)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*$ $(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*$ $(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0048*67/92) \approx 0.98351$			
시점수정치	2022.02.28 ~ 2025.03.08		0.98351	

5. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(비교치:1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교표

요인 구분	항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무 시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

2) 개별요인 비교치

기호	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	누계
1)	①	1.00	1.00	1.80	1.000	1.800

대상 물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1	2,572,458	1.000	0.98351	1.000	1.800	4,554,069

8. 참고 가격자료

1) 인근 지역 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	유형 및 용도	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	구분건물 근린상가	4,000,000 ~ 5,000,000	-

2) 인근 평가사례

【자료출처:감정평가사협회 감정평가정보】

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준 시점
①	김해시 내동 1131-4	휴먼락몰 -/0/000	59.44	252,000,000	법원경매	2024.06.04
②	김해시 내동 1131-4	휴먼락몰 -/0/000	62.64	240,000,000	법원경매	2024.06.21
③	김해시 내동 1131-4	휴먼락몰 -/0/000	62.64	267,000,000	법원경매	2024.02.08

3) 경매통계분석

【자료출처:부동산 태인】

지역 / 기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰건율(%)	총경매건수
경상남도 김해시 최근 1년간 평균	근린 전체	58.26	80	4.85	1,651

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견 및 결정

1. 결정 의견

상기의 평가사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

기호	전유면적당 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)	비고
1)	4,554,069	65.35	297,608,409	300,000,000	
합 계				300,000,000	

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 내동	1131-4	판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설, 제1,2종 근린생활 시설	철골, 철근 콘크리트조 평스라브지붕 6층				
	휴먼락몰 [도로명주소] 경상남도 김해시 내외중앙로 137			지하2층 지하1층 지상1층 2층 3층 4층 5층 6층				
1	경상남도 김해시 내동	1131-4	대	준주거지역	6,303.3	6,303.3		
1)	"	"		(내) 철근콘크리트조 1층 126호	65.35	65.35	300,000,000	비준가격 집합건축물 대상상 공용부분 포함면적: 132.95㎡
		위지상		1. 소유권 /대지권	25.16 6,303.3x--- 6,303.3	25.16		
							토지·건물 토 지 : 90,000,000 건 물 : 210,000,000	
	합 계						₩300,000,000.-	
			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 '우암초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택단지, 근린생활시설, 문화시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 대중교통 운행 상황 등을 종합고려시 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철골, 철근콘크리트조 평스라브지붕 6층건 내 제1층 제126호로서
외벽 : 석재, 복합판넬 및 강화유리 등 마감
내벽 : 인테리어 마감입니다.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 '상점'이며, 현황 공실상태 입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 소화전설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 대체로 사다리형의 평지로서 '상업용 건부지'로 이용중입니다.

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

본건 대지권의 목적인 토지의 남동측으로 왕복6차선의 포장도로, 남서측 및 북측으로 왕복4차선의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2009-07-30)(내외지구), 지구단위계획구역(판매및영업시설, 문화및집회시설, 근린생활시설, 운동시설), 대로2류(폭30m~35m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-10-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

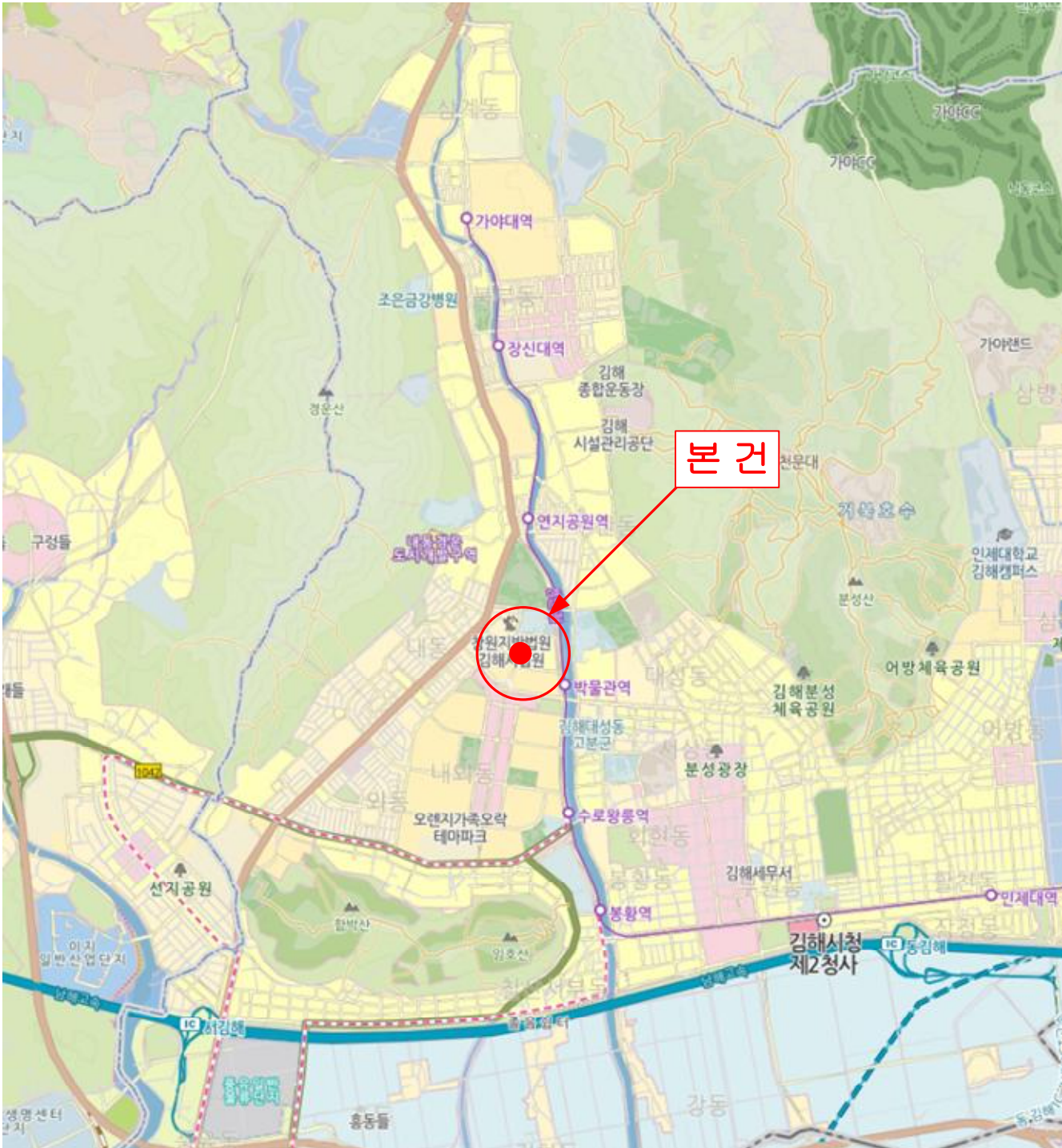
기 타 : 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

경상남도 김해시 내동 1131-4
휴안락물 제1층 제126호

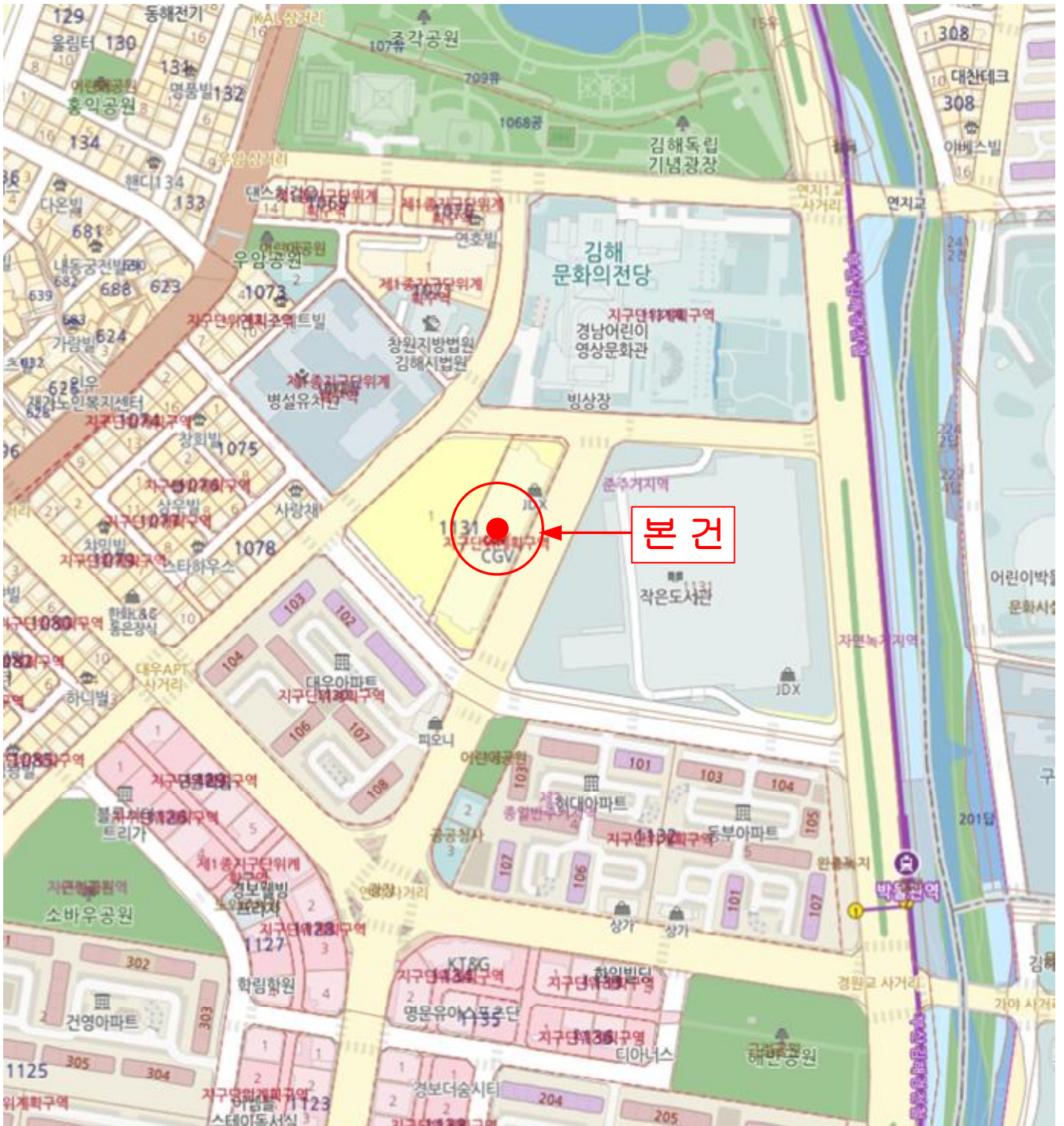


상 세 위 치 도



소재지

경상남도 김해시 내동 1131-4
휴앤락몰 제1층 제126호



호 별 배 치 도



본 건: 경상남도 김해시 내동 1131-4
휴앤락몰 제1층 제126호



