

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	창원지방법원 사법보좌관 홍현정
건명	주식회사 예건종합건설 소유물건 (2025타경11490)
감정평가서번호	DQ252-052701

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.



51430 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 내동 소재 "현대2차아파트" 북서측 인근에 위치하는 집합건물(스카이 빌 3층 301호외 2개호)로서, 창원지방법원 경매2계의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.06.13.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.29.~2025.06.13.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- 본건 집합건물(상가)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경상남도 김해시 내동 1143-3			건물명	스카이빌	
구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모	지하2층/지상8층	
용도	제1,2종근린생활시설 및 위락시설			사용승인일	2003.09.04	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	3층/301호	23.47	118.17	67.37	185.54	63.7
2	3층/302호	17.43	87.75	50.02	137.77	63.7
3	3층/305호	24.05	121.13	69.06	190.19	63.7

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	내동 11***	밝은메디칼센터 5층/5**호	189	307,000,000	1,624,000	2021.09.04 2005.07.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
2	내동 11***	마이더스1 5층/5**호	162 x 1/4	53,000,000	1,308,000	2024.05.07 2003.05.29

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2024.05.07	162 x 1/4	224.279 x 1/4	26.255 x 1/4	72.2	1,308,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2024년 2Q 구표본(2022년 ~:경남, 김해시 내외동)	-0.47	$(1-0.00470 \times 55/91) \times (1-0.00500) \times$ $(1-0.00400) \times (1-0.00650) \times$ $(1-0.00650 \times 74/90)$	-2.347% (0.97653)
	2025년 1Q 신표본(2024년 ~:경남, 김해시 내외동)	-0.65		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사례는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 경남, 김해시 내외동지역 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
1	(2)내동 11**-* 마이다스1 5층/5**호	1.04	1.00	1.10	1.00	1.144
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 및 차량이용의 편의성 등), 호별요인(층별 효용)에서 우세함.					
2	(2)내동 11**-* 마이다스1 5층/5**호	1.04	1.00	1.10	1.00	1.144
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 및 차량이용의 편의성 등), 호별요인(층별 효용)에서 우세함.					
3	(2)내동 11**-* 마이다스1 5층/5**호	1.04	1.00	1.06	1.00	1.102
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 및 차량이용의 편의성 등), 호별요인(위치별 효용)에서 본건이 열세하나, 층별 효용에서 우세하여 전체적으로 본건이 우세함)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
스카이빌	3층	1,400,000 ~ 1,500,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	내동 11**-*	스카이빌 3층/3**호	139.13	담보	210,000,000	1,509,000	2024.10.16 2003.09.04
2	내동 11**-*	- 3층/3**호	307.642	법원 경매	443,000,000	1,439,000	2024.07.30 1998.06.11

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 김해시	최근1년	상가	54.64	55	총 449건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
1	(2)1,308,000	1.00	0.97653	1.00	1.144	1,461,000
2	(2)1,308,000	1.00	0.97653	1.00	1.144	1,461,000
3	(2)1,308,000	1.00	0.97653	1.00	1.102	1,408,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	3층/301호	118.17	1,461,000	173,000,000
2	3층/302호	87.75	1,461,000	128,000,000
3	3층/305호	121.13	1,408,000	171,000,000
합계		<u>327.05</u>		<u>472,000,000</u>

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 김해시 내동 [도로명주소] 경상남도 김해시 내외중앙로 72	1143-3 스카이빌	제1,2종 근린생활 시설 및 위락시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 및 8층				
					주차장	지하2층	753.57	
					주차장	지하1층	756.13	
					소매점	1층	735.91	
					일반 음식점	2층	734.70	
					일반 음식점	3층	729.38	
					일반 음식점	4층	729.38	
					일반 음식점, 유흥주점	5층	724.06	
					유흥주점	6층	734.70	
					유흥주점	7층	723.29	
일반 음식점, 유흥주점	8층	734.70						
(1)	경상남도 김해시 내동	1143-3	대	일반상업지역		928.8		

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1			제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	(내) 철골철근 콘크리트구조 3층 301호 (1) 소유권 /대지권	118.17 23.47 /928.8	118.17 23.47	173,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적 포함 185.54㎡) 배분내역 토지가액 : 51,900,000 건물가액 : 121,100,000
2			제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	철골철근 콘크리트구조 3층 302호 (1) 소유권 /대지권	87.75 17.43 /928.8	87.75 17.43	128,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적 포함 137.77㎡) 배분내역 토지가액 : 38,400,000 건물가액 : 89,600,000
3			제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	철골철근 콘크리트구조 3층 305호 (1) 소유권 /대지권	121.13 24.05 /928.8	121.13 24.05	171,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적 포함 190.19㎡) 배분내역 토지가액 : 51,300,000 건물가액 : 119,700,000
합 계							₩472,000,000.-	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 내동 소재 "현대2차아파트" 북서측 인근에 위치하고, 부근은 대단위 아파트단지 및 상가 등으로 형성되어 있으며, 주변여건 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 위치 및 대중교통 수단 등을 고려할 때 제반 교통의 여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상8층 중 3층 301호외 2개호로서,
(사용승인일 : 2003.09.04.)

외벽 : 화강석, 몰탈위 페인팅 마감 등.

내벽 : 몰탈위 페인팅 및 인테리어 마감 등.

천장 : 텍스 마감 등.

창호 : 새시창 구조임.

4. 이용상태

일련번호(1~3) 3층 301호, 302호, 305호 : 공히 근린생활시설임.

5. 설비내역

위생설비, 급배수, 승강기설비, 소방설비(옥내소화전, 화재탐지, 스프링클러 등) 등이 되어 있음.

구분건물감정평가요항표

6. 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 정방형 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

북서측으로 폭 약 30m 내외의 아스팔트 포장도로, 남동측으로 폭 약 8m 내외의 보행자전용 도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(중심상업용지), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 보행자전용도로(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-11-01).

9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

10. 기타사항참고사항(임대관계 및 기타)

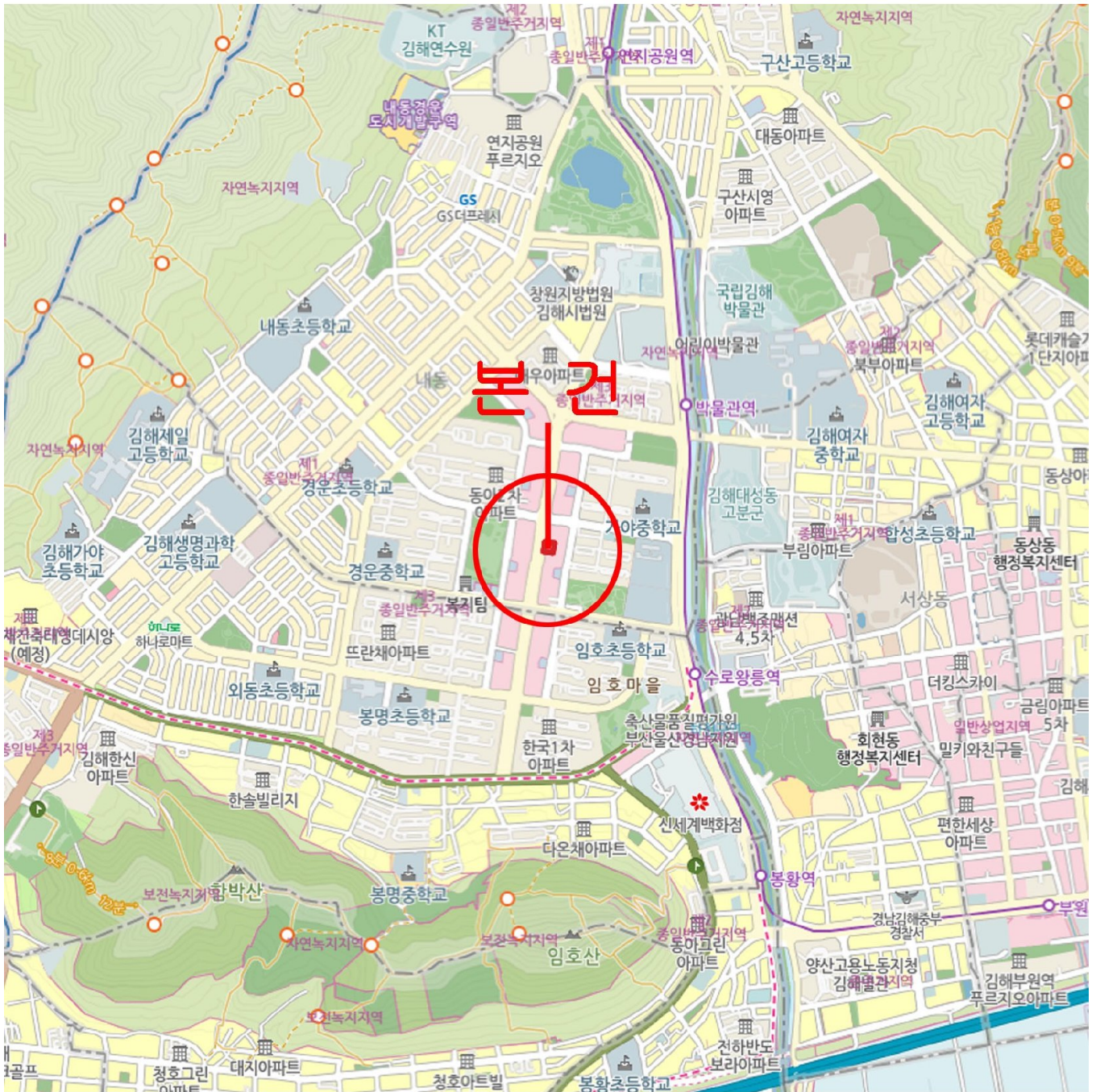
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 일련번호(1) 3층 301호는 명판상 '로얄패밀리', 일련번호(2) 3층 302호는 'ELDORA BROW'로 되어 있으나, 폐문 부재로 인하여 내부확인이 불가능하여 영업 여부를 확인하지 못하였고, 일련번호(3) 3층 305호는 현재 공실상태로 판단되는 바, 경매 진행시 이용상황 등은 재확인 하시기 바람.

광역위치도



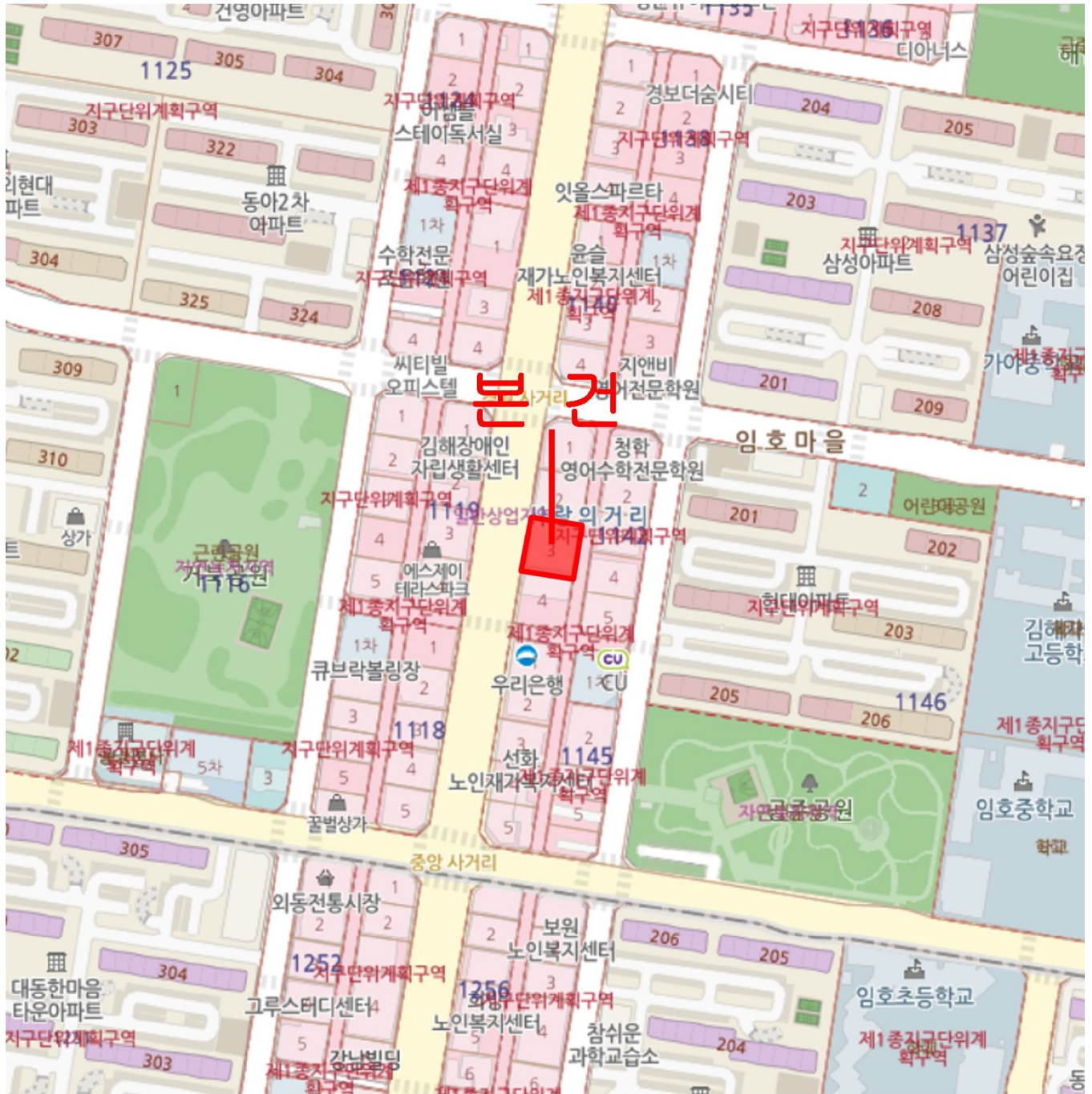
소재지	경상남도 김해시 내동 1143-3 스카이빌 3층 301호 외
-----	-----------------------------------



상 세 위 치 도



소재지	경상남도 김해시 내동 1143-3 스카이빌 3층 301호 외
-----	-----------------------------------



범례	 본 건	 표준지	 평가선례	 매매·방매
----	---	--	--	--

배 치 도



< 본 건 : 경상남도 김해시 내동 1143-3번지 스카이빌 3층 301호 외 >

현 황 사 진



본건 전경



본건 주변

현 황 사 진



본건 전경



일련번호(1)

현 황 사 진



일련번호(2)



일련번호(3)