감정평가서

Appraisal Report

의 뢰 인 : 창원지방법원

건 명 : 파산자 임후연의 파산관재인 임진규 소유물건(2023타경3939)

감정평가서번호 : DY3-2307-3004호

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.

㈜두요감정평가법인 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스)

TEL.055-261-0001 FAX.055-266-0021

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 현 수 (인)

(주)두요감정평가법인 경남부산지사 지사장 (서명또는인)

감정평가액	일억오천오백만원정(₩155,000,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 홍현정	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 임후연의 파산관재인 임진규 (2023타경3939)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023.07.07	2023.07.06 ~ 2023.07.07	2023.07.07

감정평가내용	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	구분건물	1개호	-	155,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩155,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
김 지 선 金志宣 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본 건은 경상남도 김해시 내동 소재 "창원지방법원 김해시법원" 남측 인근에 위치하는 "휴앤락몰 제2층 제233호" 로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본 건 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

감정평가조건 없음.

3. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 근거하여 평가하였음.

2) 본 건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 본 건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 거래되는 구분건물이나 의뢰인의 요청으로 건물부분과 대지권사용권을 일괄한 구분건물의 시산가액을 산정한 후 인근 토지의 가격수준, 건물의 용도, 경과연수, 층별 효용 등의 합리적인 기준에 따라 토지, 건물 배분 비율을 적용함.

4. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 07월 07일임.

2) 실지조사 실시간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2023년 07월 06일~2023년 07월 07일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 귀 요청에 따라 본 건 구분건물의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표상에 기재하였으니 참조하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건개요

소재지		경상남도 김해시 내동 1131-4			
건물명		휴앤락몰			
용 도		판매 및 영업시설(상점)		사용승인일	2005.02.01
기호	동 · 층 · 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	- · 2 · 233	53.64	66.03	119.67	22.65

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 평가(거래)사례의 선정

1) 거래사례

기호	소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
1	내동 1131-*	휴앤락몰 -·2·2**	56.16	160,000,000	2,849,002	2019.09.11 2005.02.01	실거래 (선 정)
2	내동 1131-*	휴앤락몰 -·2·2**	54.49	160,000,000	2,936,318	2019.11.07 2005.02.01	실거래

※ 상기 사례는 기준시점으로부터 3년이 경과하였으나 ,대상 구분건물과 비교가능성이 있는 최근 3년 이내의 거래사례를 찾기가 어려운바, 상기사례를 적용하였음.

[자료출처: 한국감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

2) 평가사례

기호	소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
3	내동 1131-*	휴앤락몰 -·2·2**	57.62	163,000,000	2,828,879	2023.05.16 2005.02.01	경매
4	내동 1131-*	휴앤락몰 -·2·2**	56.16	161,000,000	2,866,809	2023.04.07. 2005.02.01	소송

[자료출처: KAPA HUB]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 보정사례의 선정

위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 보다 큰 <거래사례 1>을 비교사례로 선정하였음.

4) 사정보정

사정보정이란 가격의 산에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교 <거래사례 1>는 인근 지역 내에서 정상 거래된 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

5) 시점수정

전국 주택가격 동향조사 주택 매매 가격지수(출처 : 한국부동산원) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "비주거용 - 경상남도 집합상가 시점수정"를 활용하여 산정하였음.

(1) 경상남도 집합상가

보기	1분기	2분기	3분기	4분기
2019년	-	-	-0.03	0.33
2020년	-0.66	-0.21	-0.07	-0.05
2021년	-0.04	0.56	0.53	0.47
2022년	0.46	0.5	0.39	-0.12
2023년	-0.33	-	-	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정치

본건 / 비교사례	시 점	시점수정치	산 식
기호 1) / 거래사례 1	2019.09.11.~ 2023.07.07	1.01392	(1-0.0003*20/92)*(1+0.0033)*(1-0.0066)*(1-0.0021)*(1-0.0007)*(1-0.0005)*(1-0.0004)*(1+0.0056)*(1+0.0053)*(1+0.0047)*(1+0.0046)*(1+0.005)*(1+0.0039)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0033*98/90) ≒ 1.01392

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인비교

※ 기호 1) : 거래사례 1

가치형성요인		격차율	비 고
항 목	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지. 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편의성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유뮤		
	건물의 구조 및 마감 상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층,향,위치별 효용	1.00	대등함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 비준가액

기호	비교 사례	사례단가 (원㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	1	2,849,002	1.000	1.01392	1.000	2,888,660	53.64	154,947,728	155,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 유사부동산 거래가격 수준 및 평가사례 등의 참고가격 자료에 의해 그 합리성이 인정되므로 상기 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

1. 감정평가액의 결정

기호	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	- · 2 · 233	53.64	155,000,000	-
합계			155,000,000	

- 이 하 여 백 -

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상남도 김해시 내동 [도로명주소] 경상남도 김해시 내외중앙로 137	1131-4 휴앤락몰	판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설, 제1,2종 근린생활 시설	철골 철근콘크리트조 평스라브지붕 6층				
				지하2층	5704.34			
				지하1층	5539.80			
				지상1층	4276.51			
				2층	4,241.87			
				3층	4,366.43			
				4층	4,298.49			
				5층	559.92			
				6층	4,321.25			
(1)	경상남도 김해시 내동	1131-4	대	준주거지역	6,303.3			
1				(내) 철근콘크리트조 제2층 제233호	53.64	53.64	155,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 119.67㎡)
				(1).소유권/ 대지권	22.65 6,303.3x------ 6303.3	22.65		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 46,500,000 108,500,000	
	합 계						₩155,000,000.-	

(주)두요감정평가법인

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

본 건은 경상남도 김해시 내동 소재"창원지방법원 김해시법원"남측 인근에 위치하며,
주위는 공원, 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본 건 까지 차량 출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철골, 철큰콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 지상 6층건물 내 제2층 제233호로서,
외벽 : 복합판넬, 화강석 붙임 마감 등
내벽 : 인테리어 마감
창호 : 샤시창호 등임.

(4) 이용상태

판매 및 영업시설(상점)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 · 위생설비, E/V설비, 소방설비 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본 건 대지권의 목적인 토지는 사다리형 평지의 토지로서, 상업용으로 이용중임.

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

본 건 남동측으로 대로2류, 북측 및 남서측으로 중로2류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 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

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

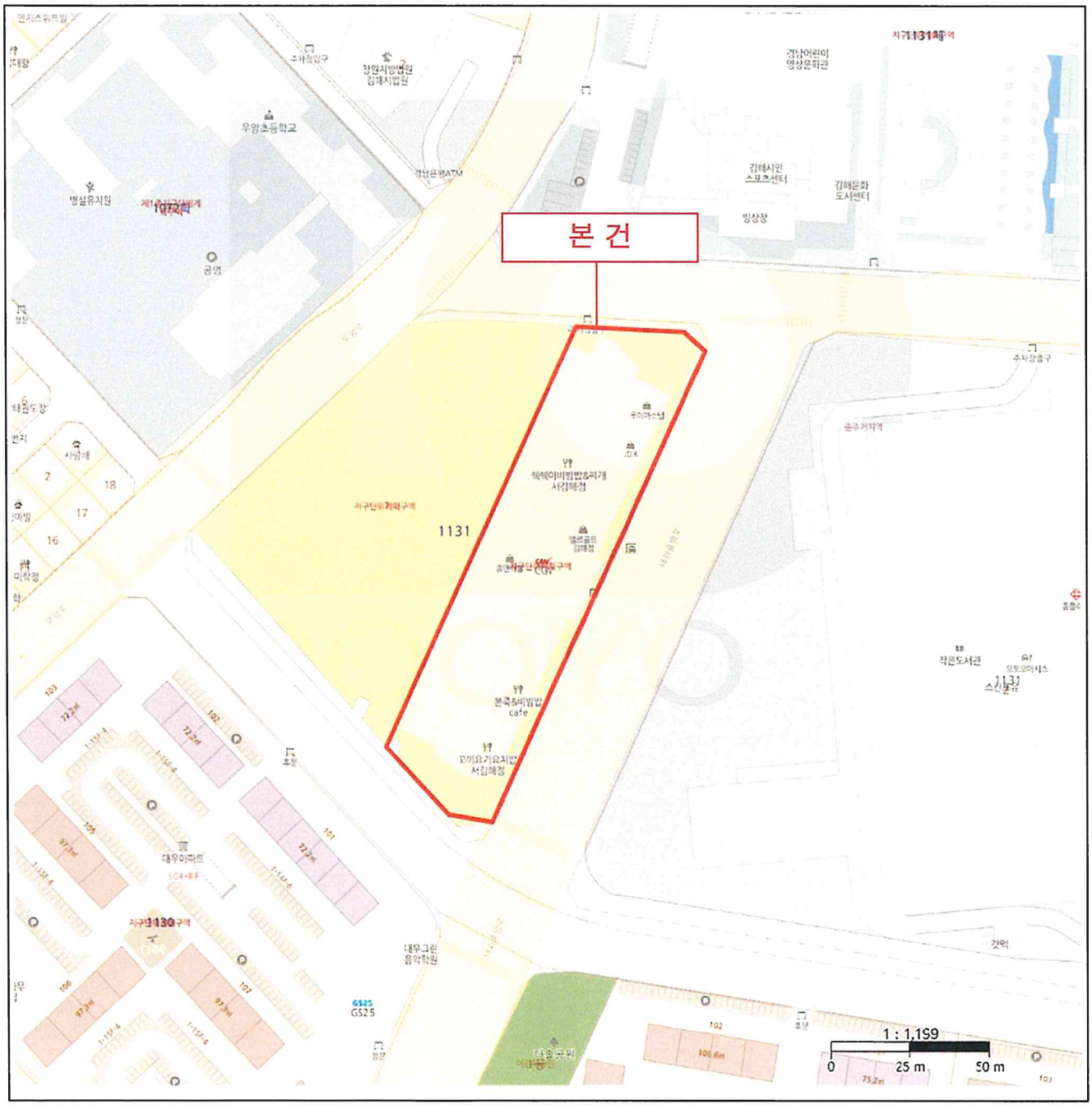
임대관계 : 미 상 임.
기타 : 없 음.

광 역 위 치 도

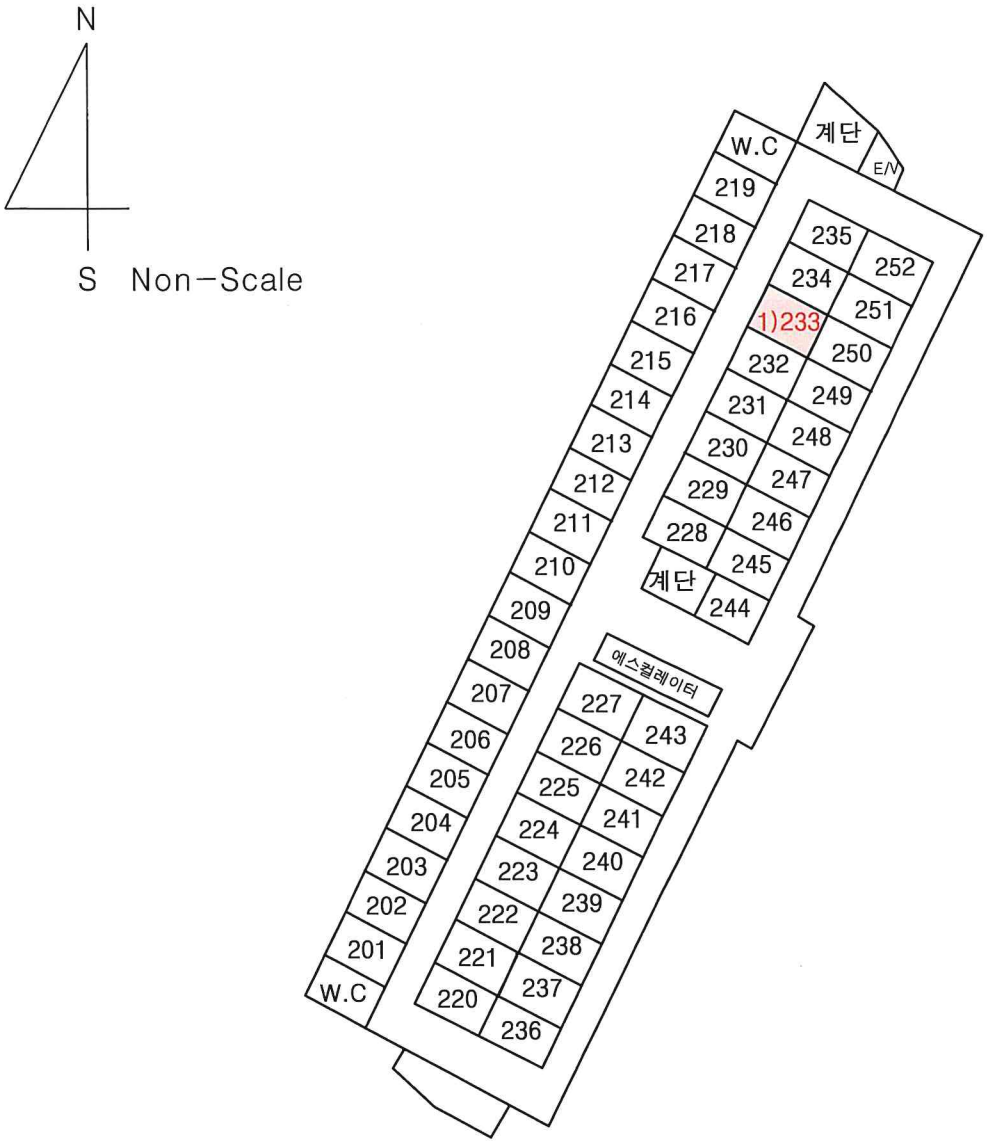
소재지 : 경상남도 김해시 내동 1131-4
휴앤락몰 제2층 제233호

상 세 위 치 도

소재지 : 경상남도 김해시 내동 1131-4
휴앤락몰 제2층 제233호



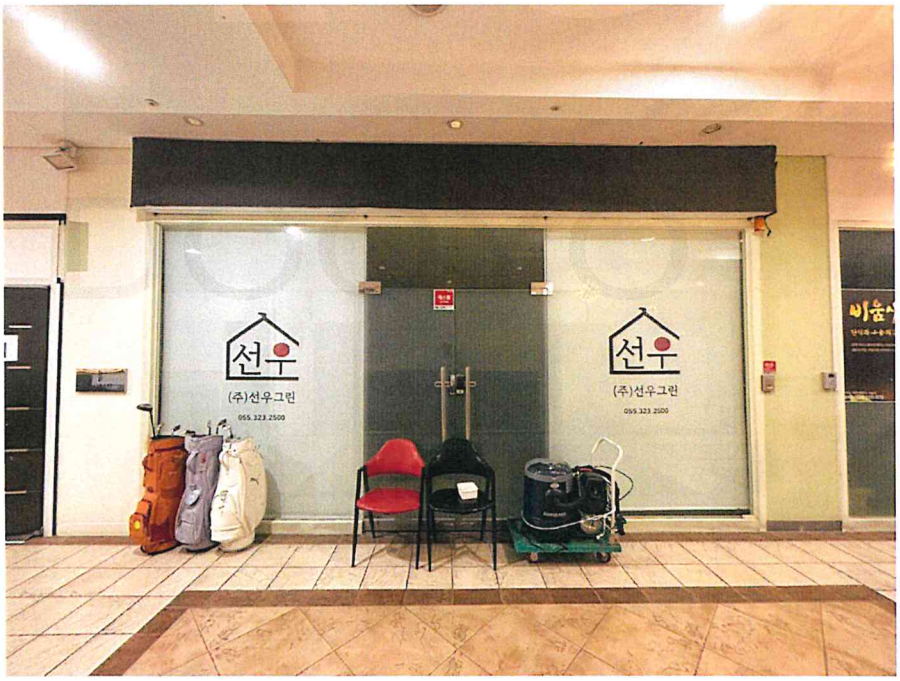
호 별 배 치 도



기호 1)
[소재지 : 경상남도 김해시 내동 1131-4
휴앤락몰 제2층 제233호]

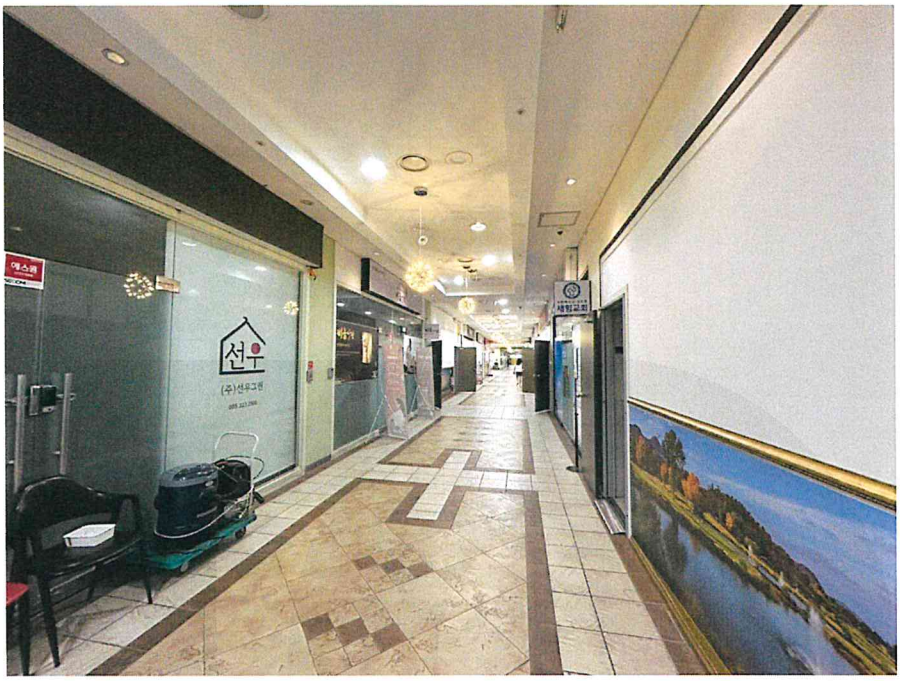
사 진 용 지

본 건 전경



본 건 전경

사 진 용 지



복도 전경

주위 전경

㈜ 두 요 감 정 평 가 법 인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스) /TEL.055-261-0001/FAX.055-266-0021

문서번호: DY3-2307-3004

시행일자: 2023. 07. 07

수 신: 창원지방법원

참 조: 경매2계

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜두요감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 07. 04.자 귀 제 『2023타경3939부동산임의경매』 호로 의뢰하신 『파산자 임후연의 파산관재인 임진규 소유물건(2023타경3939)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

㈜두요감정평가법인 경남부산지사장

청 구 서

감정평가서번호 : DY3-2307-3004호

창원지방법원 귀하

一金사십육만삼천일백원整 (₩463,100.-)

2023. 07. 04자 귀 제『 2023타경3939부동산임의경매 』호로 의뢰하신 『 파산자 임후연의 파산관재인 임진규 소유물건(2023타경3939) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정료의 산정기준 등에 관한 예규' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	290,000	※ 평가수수료 200,000 + (155,000,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩315,500 315,500 x 0.8 = ₩252,400 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 실 비	여 비	115,600	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	131,600	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩421,000	
부 가 가 치 세		₩42,100	
총 계		₩463,100	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩463,100	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3-2307-3004)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시요. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 농협은행 창원금융센터 301-3845-0025-91 (주)두요감정평가법인 경남부산지사

2023년 07월 07일

㈜두요감정평가법인 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스)

TEL.055-261-0001 FAX.055-266-0021

[공급자(사업자)등록번호 : 652-85-01199]