

# 감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원

건명 : 신연희 외 8명 소유물건 (2023타경8736)

감정평가서번호 : SW4-2507-310호

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.

(주)감정평가법인 신원 경남부산지사

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

TEL.055-261-0001

FAX.055-266-0021



# (토지, 구분건물) 감정평가표





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

감정평가사  
김현수





(주)감정평가법인 신원 경남부산지사 지사장 경남부산지사장 (서명또는인)

감정평가액	육십삼억사천칠백오십이만팔천원정 (₩6,347,528,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신연희 외 8명 (2023타경8736)		감정평가 조건	의견서 참조		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.27	2024.11.26 ~ 2024.11.27	2024.11.29	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,300.8	토지	1,300.8	3,160,000	4,110,528,000
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	2,237,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩6,347,528,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 신삼기		  			

[토지]

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 목적

본 건은 경상남도 김해시 삼정동에 소재하는 “인제대역” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원 창원지원의 경매목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『시행령, 시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거하여 평가하였음.

## III. 평가기준별 방법

### 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 2024.11.27임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.11.26 ~ 2024.11.27 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
- 2) 공시지가기준법 : 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
- 3) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
- 4) 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 감정평가액의 산출의견

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 3. 기타

- 1) 본 건 토지는 김해시 삼정동 913 지상 위에 소재하는 구분건물의 미등기 대지권으로서 지상 건물의 영향을 받지 않는 것으로 전제로 하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

## V. 감정평가 조건

- 1) 상기 3.기타사항 참조

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅵ. 대상 물건의 개요

소재지		경상남도 김해시 삼정동								
토지	기호	지번	사정면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
		1	913	1,300.8	대	상업용	준주거	중로 각지	사다리형 평지	-

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가 요항표 참조.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## VII. 대상 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 토지가액

#### 1) 비교표준지 공시지가 선정

##### (1) 선정이유

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근 지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

##### (2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세
A	삼정동 가912	726.8	대	상업용	준주거	1,069,000	중로 한면	세장형 평 지

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 시점수정

### (1) 지가변동률

[경상남도 김해시]

표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
주거지역 (24.01.01~24.11.27)	0.969%	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.879 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.099 ( 1 + 0.00879 ) * ( 1 + 0.00099 * 27/30 ) ≒ 1.00969

### (2) 생산자물가상승률

$$\frac{2024\text{년 } 11\text{월 생산자물가지수 : } 119.11}{2023\text{년 } 12\text{월 생산자물가지수 : } 117.56} \approx 1.013185 \text{ (약 } 1.318\% \text{ 상승)}$$

### (3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화 등의 물가변동과 관련한 지표로서, 해당 지역의 지가변동을 적절하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는바, 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

## 3) 지역요인의 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하고 있어 제반지역요인 대등시 됨(1.000).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 개별요인의 비교

[상업지대]

조건	항목	세항목					
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도					
		포장					
		계통 및 연속성					
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성					
		공공시설의 접근성 (관공서 등)					
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성					
		주차시설의 양부					
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성					
	인근환경	인근토지의 이용상황					
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성					
획지조건	규모, 형상 등	면적					
		접면 너비 및 깊이					
	방위, 고저 등	형상					
		방 위					
	접면도로 상태	고 저 (경사지 등)					
	토지이용상황	각지, 2면획지, 3면획지 등					
토양오염	토지이용상황에 따른 수익의 차이						
행정적 조건	행정상의 규제정도	토양오염 상태 및 정화비용 등					
		용도지역, 지구, 구역 등					
		용적제한					
		고도제한					
기타조건	기타	기타규제 (입체이용제한 등)					
		장래의 동향					
기타	기타	기타					
기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.10	1.00	1.10	1.03	1.00	1.00	1.246
결정 의견	본 건은 비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 구조 및 상태 등), 환경조건(고객의 유동성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례 [2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### (2) 인근 평가사례

(출처 : KAPA HUB PLUS)

구분	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	삼정동 8B-**	213.3	준주거	대	3,120,000	2023.09.25	경매 (표준지 A)
2	삼정동 9**	617.6	준주거	대	2,710,000	2024.11.08	담보
3	부원동 1***	743.2	준주거	대	3,000,000	2024.11.19	담보

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 인근 거래사례

(출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
4	삼정동 9**	451.3	준주거	대	2,260,137	2023.06.09	실거래 (선 정)

## (4) 보정사례의 선정

인근지역에 소재하는 것으로서 비교표준지와 유사한 이용상황의 토지에 대한 사례 중 위치적, 물적 유사성, 기타 가격형성상의 제요인 등에서 비교가능성이 높은 보정사례를 선정 하였음.

## (5) 그 밖의 요인 보정치 산정 · 결정

### ① 산식

$$\text{보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점의 표준지가격} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 그 밖의 요인 보정치 산정

※표준지 A

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	결정 격차율
(평가)사례 (1)기준 표준지(A)가격	3,120,000	1.00864	1.00	0.812	2,555,329	2.367	2.35
기준시점의 비교표준지가격	1,069,000	1.00969	1.00	1.000	1,079,359		

- 시점수정 : 2023.09.25 ~ 2024.11.27 경상남도 김해시 주거지역 지가변동률
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인 :

구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
표준지(A) /평가사례 (1)	0.89	1.00	0.94	0.97	1.00	1.00	0.812
표준지(A)는 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 구조 및 상태 등), 환경조건(고객의 유동성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.							

## ③ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.35

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 공시지가 기준 토지단가의 산정

### (1) 산식

적용단가 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인보정

### (2) 대상토지 단가의 산정

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,069,000	1.00969	1.00	1.246	2.35	3,160,470	3,160,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 1) 비교사례 선정

거래사례비교법은 시장성을 근거로 하는 바, 위치의 유사성, 물적 유사성, 시점수정 가능성, 사정보정 가능성 및 다수 사례를 통한 가격 구간의 신뢰성 확보 등을 종합적으로 고려하여 사례를 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
4	삼정동 9**	451.3	준주거	대	2,260,137	2023.06.09	실거래 (선 정)

### 2) 사정보정

거래사례는 적절한 것으로 판단되므로 사정 보정을 별도로 하지 않음.

### 3) 시점수정

[경상남도 김해시]

대상기간	용도지역	변동률	시점수정
2023.06.09. ~ 2024.11.27.	주거지역	0.765%	1.00765

### 4) 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단됨 (지역요인비교치 : 1.000).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 개별요인의 비교

[상업지대]

조건	항목		세항목				
가로조건	가로의 구조 및 상태		폭, 보도				
			포장				
			계통 및 연속성				
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성		상업지역 중심의 접근성				
			공공시설의 접근성 (관공서 등)				
	교통의 편의성		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
			주차시설의 양부				
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)					
환경조건	고객의 유동성		고객의 유동성 및 적합성				
	인근환경		인근토지의 이용상황				
	자연환경		인근토지의 이용상황과의 적합성				
획지조건	규모, 형상 등		면적				
			접면 너비 및 깊이				
	방위, 고저 등		형상				
			방 위				
	접면도로 상태		고 저 (경사지 등)				
	토지이용상황		각지, 2면획지, 3면획지 등				
토양오염		토지이용상황에 따른 수익의 차이					
행정적 조건	행정상의 규제정도		토양오염 상태 및 정화비용 등				
			용도지역, 지구, 구역 등				
			용적제한				
			고도제한				
기타조건	기타		기타규제 (입체이용제한 등)				
			장래의 동향				
			기타				
기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.18	1.00	1.15	1.03	1.00	1.00	1.398
결정 의견	본 건은 거래사례 <4> 대비 가로조건(가로의 구조 및 상태 등), 환경조건(고객의 유동성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,260,137	1.00	1.00765	1.00	1.398	3,183,843	3,180,000

## 3. 토지평가액 결정

### 1) 각 평가방법에 의한 토지가액

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
1	1,300.8	3,160,000	4,110,528,000	1,300.8	3,180,000	4,136,544,000
합 계			4,110,528,000			4,136,544,000

### 2) 토지의 감정평가액 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가 방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가 기준법에 의한 시산가액 과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 선정되고 있으므로, 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

기 호	결정단가 (원/㎡)
1	3,160,000

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 김해시 상정동	913	대	준주거지역	1,300.8	1,300.8	3,160,000	4,110,528,000	
	합 계			이	하	여	백	₩4,110,528,000.-	

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

경상남도 김해시 삼정동에 소재하는 "인제대역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 상업용 빌딩 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본 건 까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형 평지의 토지로서, "상업용 건부지"로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본 건은 동측으로 종로 1류, 북측으로 종로 3류와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2007-12-13), 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로 3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2024-02-16)

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

없 음.

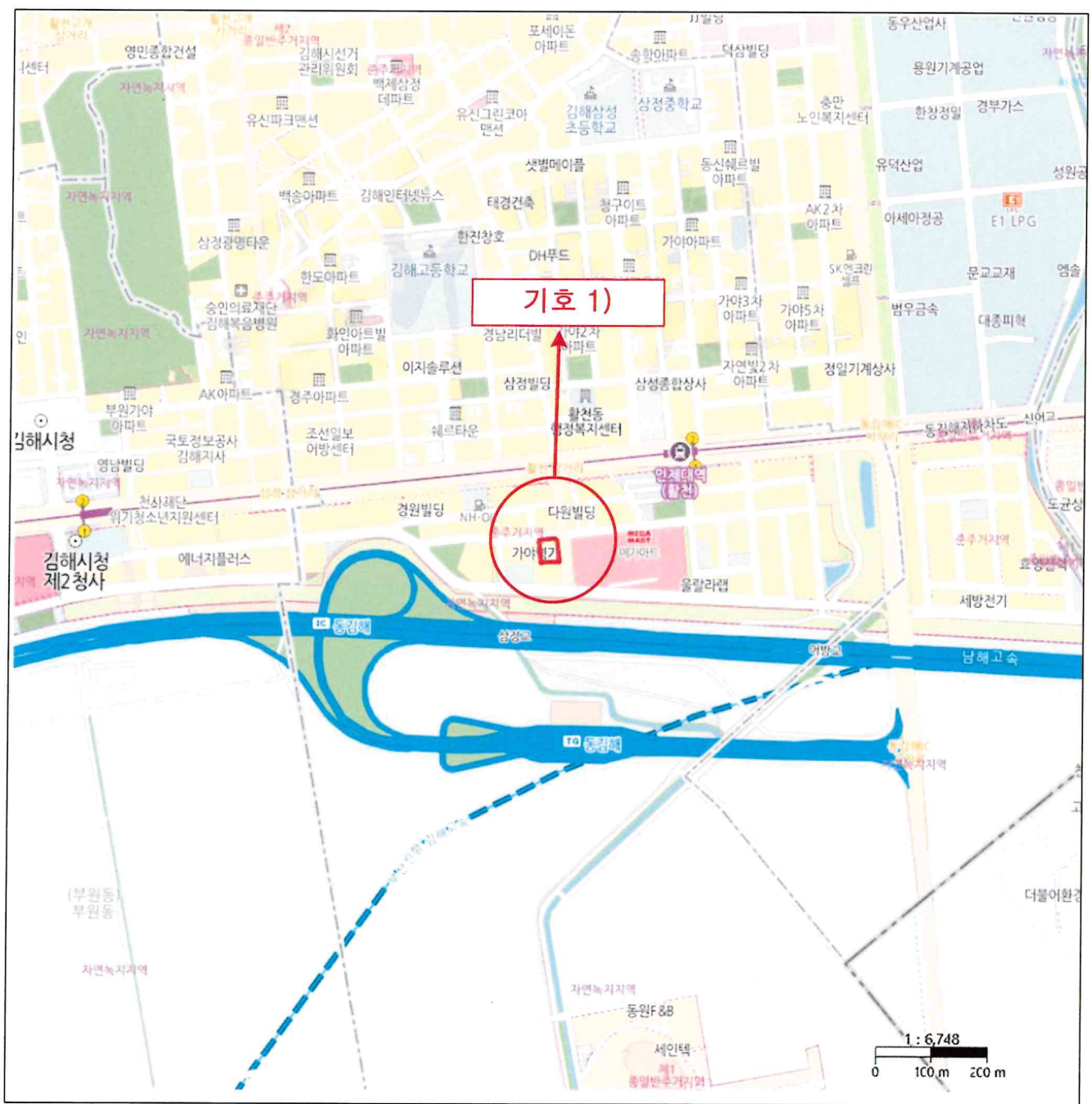
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 본 건 토지는 김해시 삼정동 913 지상 위에 소재하는 구분건물의 미등기 대지권으로서 지상건물의 영향을 받지 않는 것으로 전제로 하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

# 광역 위치도

소재지 : 경상남도 김해시 삼정동 913

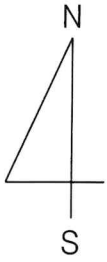


# 상세 위치도

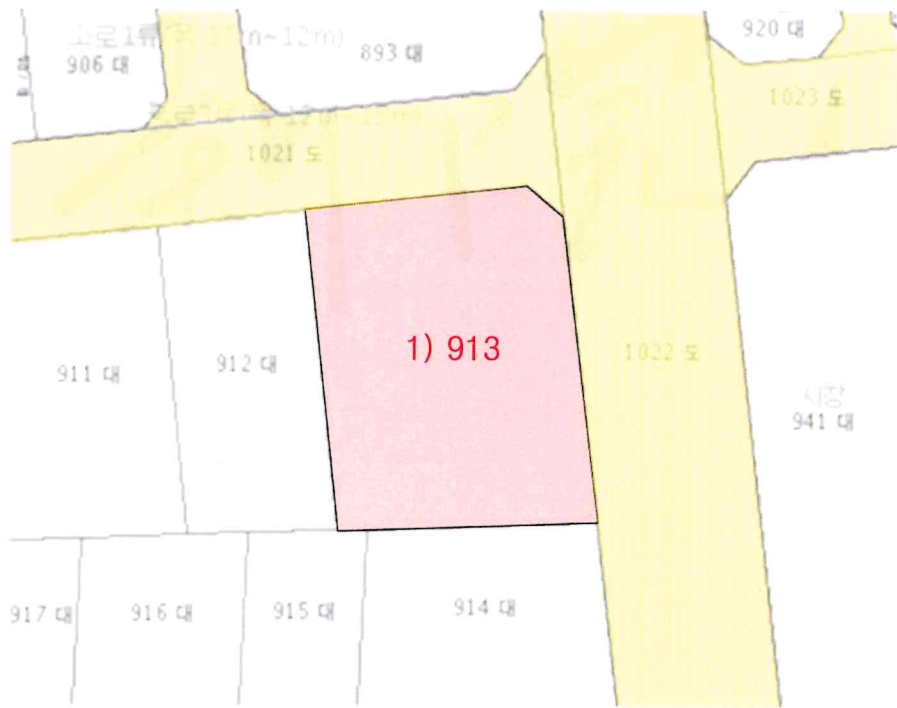
소재지 : 경상남도 김해시 삼정동 913

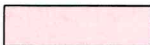

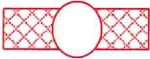








# 지 적 개 황 도



S = 1/1000



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

[구분건물]

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I . 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본 건은 경상남도 김해시 삼정동 소재 “인제대역” 남서측 인근에 위치하는 “마에스타 제 1층 제103호 외 5개호”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

그 밖의 사항(2p) 참조

### 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

## 4. 실지조사 및 기준시점

### 1) 기준시점

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 11월 27일임.

### 2) 실지조사 실시간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 11월 26일~2024년 11월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본 건 구분건물은 등기사항전부증명서상 대지권 미등기 건물으로서, 대지권이 없는 것을 전제로 하여 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고바람.
- 2) 기호 2), 3)은 집합건축물대장상 용도가 소매점으로 되어 있으나 음식점으로 이용한 것으로 조사됨.
- 3) 기호 4), 5)는 집합건축물대장상 용도가 소매점으로 되어 있으나 현황 음식점으로 이용중이며 벽체없이 이용중임.
- 4) 기호 7)은 집합건축물대장상 용도가 체력단련장으로 되어 있으나 현황 사무실로 이용중임.
- 5) 기호 7)은 301호로 공부상 한호실로 되어 있으나 현황 벽체를 두고 3개호로 구분하여 이용하고 있으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

# 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.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상물건개요

소재지		경상남도 김해시 삼정동 913			
건물명		마에스타			
용도		근린생활시설		사용승인일	2016.02.01
기호	동·층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
2	- · 1 · 103	65.625	40.194	105.819	-
3	- · 1 · 104	75	45.936	120.936	-
4	- · 1 · 107	57	34.9114	91.9114	-
5	- · 1 · 109	57	34.9114	91.9114	-
6	- · 1 · 110	57	34.9114	91.9114	-
7	- · 3 · 301	314.26	256.1811	570.4411	-

# 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	비고
						사용승인일	
1	부원동 1043	부원역푸르지오 아이스퀘어몰 -·1·A1**	66.601	885,000,000	13,288,088	2022.01.24	실거래 (선 정)
						2014.04.10	
2	부원동 1043	부원역푸르지오 아이스퀘어몰 -·2·C2**	291.764	894,397,400	3,065,482	2023.12.22	실거래 (선 정)
						2014.04.10	
3	부원동 1046	아이스퀘어몰 -·2·D2**	42.871	102,862,900	2,399,358	2023.12.22	실거래
						2014.05.02	
4	부원동 1046	아이스퀘어몰 -·1·D1**	68.004	850,000,000	12,499,264	2022.09.01	실거래
						2014.05.02	
5	봉황동 886	e편한세상 봉황역 502·1·2**	33.6	250,000,000	7,440,476	2022.01.12	실거래
						2017.06.12	

[자료출처: 한국감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 평가사례

기호	소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
						사용승인일	
6	봉황동 911	- -·1·1**	134.31	1,367,000,000	10,177,946	2023.04.21	경매
						2017.12.18	
7	봉황동 911	- -·3·3**	195.16	516,000,000	2,643,984	2023.04.21	경매
						2017.12.18	
8	봉황동 940	미우빌딩 -·1·1**	35.58	610,000,000	10,094,324	2022.08.02	담보
						2022.08.02	
9	봉황동 940	미우빌딩 -·3·3**	337.28	938,000,000	2,781,072	2022.08.02	담보
						2022.08.02	

[자료출처: KAPA HUB PLUS]

## 3) 보정사례의 선정

위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 보다 큰 <거래사례 1,2>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 1,2>는 인근 지역 내에서 정상 거래된 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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
2022년	0.46	0.5	0.39	-0.12
2023년	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
2024년	-0.28	-0.22	-0.34	-

### (2) 시점수정치

본건 / 비교사례	시 점	시점수정치	산 식
기호 2 ~ 6) / 거래사례 1	2022.01.24.~ 2024.11.27	0.99137	$(1+0.0046*67/90)*(1+0.005)*(1+0.0039)*$ $(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.$ $0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)$ $*(1-0.0034)*(1-0.0034*58/92) \approx$ 0.99137

본건 / 비교사례	시 점	시점수정치	산 식
기호 7) / 거래사례 2	2023.12.22.~ 2024.11.27	0.98925	$(1-0.0023*10/92)*(1-0.0028)*(1-0.0022)$ $*(1-0.0034)*(1-0.0034*58/92) \approx$ 0.98925

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 가치형성요인비교

※ 기호 2, 3) : 거래사례 1

가치형성요인		격차율	비 고
항 목	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.78	본 건은 거래사례 1)대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지, 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편의성	0.92	본 건은 거래사례 1)대비 건물의 규모 등에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	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	0.70	본 건은 거래사례 1)대비 대지권미등기로 열세함.
누계		0.502	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 기호 4) : 거래사례 1

가치형성요인		격차율	비 고
항 목	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.78	본 건은 거래사례 1)대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지, 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편의성	0.92	본 건은 거래사례 1)대비 건물의 규모 등에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물의 구조 및 마감 상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층,향,위치별 효용	0.97	본 건은 거래사례 1)대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.70	본 건은 거래사례 1)대비 대지권미등기로 열세함.
누계		0.487	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 기호 5, 6) : 거래사례 1

가치형성요인		격차율	비 고
항 목	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.78	본 건물은 거래사례 1)대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지. 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편의성	0.92	본 건물은 거래사례 1)대비 건물의 규모 등에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물의 구조 및 마감 상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층,향,위치별 효용	0.55	본 건물은 거래사례 1)대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.70	본 건물은 거래사례 1)대비 대지권미등기로 열세함.
누계		0.276	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 기호 7) : 거래사례 2

가치형성요인		격차율	비 고
항 목	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.78	본 건은 거래사례 2)대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지, 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편의성	0.92	본 건은 거래사례 2)대비 건물의 규모 등에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물의 구조 및 마감 상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층,향,위치별 효용	1.10	본 건은 거래사례 2)대비 향, 위치별 효용 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.70	본 건은 거래사례 2)대비 대지권미등기로 열세함.
누계		0.553	-

# 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)
2	1	13,288,088	1.000	0.99137	0.502	6,613,053	65.625	433,981,603	434,000,000
3	1	13,288,088	1.000	0.99137	0.502	6,613,053	75	495,978,975	496,000,000
4	1	13,288,088	1.000	0.99137	0.487	6,415,452	57	365,680,738	366,000,000
5	1	13,288,088	1.000	0.99137	0.276	3,635,862	57	207,244,134	207,000,000
6	1	13,288,088	1.000	0.99137	0.276	3,635,862	57	207,244,134	207,000,000
7	2	3,065,482	1.000	0.98925	0.553	1,676,988	314.26	527,010,249	527,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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
2	- · 1 · 103	65.625	434,000,000	-
3	- · 1 · 104	75	496,000,000	-
4	- · 1 · 107	57	366,000,000	-
5	- · 1 · 109	57	207,000,000	-
6	- · 1 · 110	57	207,000,000	-
7	- · 3 · 301	314.26	527,000,000	-
합계			2,237,000,000	

- 이 하 여 백 -

# 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 삼정동  [도로명주소] 경상남도 김해시 김해대로 2400번길 96	913 마에스타	제1종근린 생활시설 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층					
				지하1층	656.2				
				1층	887.6				
				2층	501.1				
				3층	393.1				
2	경상남도 김해시 삼정동	913	대	준주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호  (1).소유권/ 대지권	1,300.8	65.625	65.625	434,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 105.819㎡) '대지권 미등기 감안 평가'
3				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호  (1).소유권/ 대지권	75	75	496,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 120.936㎡) '대지권 미등기 감안 평가'	

# 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		
4				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호  (1).소유권/ 대지권	57	57	366,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 91.9114㎡) '대지권 미등기 감안 평가'
5				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호  (1).소유권/ 대지권	57	57	207,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 91.9114㎡) '대지권 미등기 감안 평가'
6				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호  (1).소유권/ 대지권	57	57	207,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 91.9114㎡) '대지권 미등기 감안 평가'
7				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호  (1).소유권/ 대지권	314.26	314.26	527,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 570.4411㎡) '대지권 미등기 감안 평가'
합 계							₩2,237,000,000.-	
			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

본 건은 경상남도 김해시 삼정동 소재"인제대역"남서측 인근에 위치하며, 주위는 상업용 빌딩 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본 건 까지 차량 출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물 내 제1층 제103호 외 5개호로서,  
 외벽 : 인조석 및 징크판넬 마감 등  
 내벽 : 내부 인테리어 마감 등  
 창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

기호 2, 3) : 근린생활시설(현황 공실).  
 기호 4, 5) : 근린생활시설(음식점으로 이용중임)  
 기호 6) : 근린생활시설(현황 창고로 이용중임)  
 기호 7) : 근린생활시설(사무실 : 현황 3개호로 나뉘어져 있으며 사무실로 이용중임)

## (5) 설비내역

급배수.위생설비, E/V설비, 소화전설비 등

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

기호 2 ~ 7)은 현황 대지권 미등기인 상태임.

### (7) 인접 도로상태등

본 건 동측으로 종로 1류, 북측으로 종로 3류와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 2 ~ 7)은 현황 대지권 미등기인 상태임.

### (9) 공부와의 차이

1) 기호 2), 3)은 집합건축물대장상 용도가 소매점으로 되어 있으나 음식점으로 이용한 것으로 조사됨.

2) 기호 4), 5)는 집합건축물대장상 용도가 소매점으로 되어 있으나 현황 음식점으로 이용중이며 벽체없이 이용중임.

3) 기호 7)은 집합건축물대장상 용도가 체력단련장으로 되어 있으나 현황 사무실로 이용중임.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기타 : 1) 본 건 구분건물은 등기사항전부증명서상 대지권 미등기 건물으로서, 대지권이 없는 것을 전제로 하여 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

2) 기호 7)은 301호로 공부상 한호실로 되어 있으나 현황 벽체를 두고 3개호로 구분하여

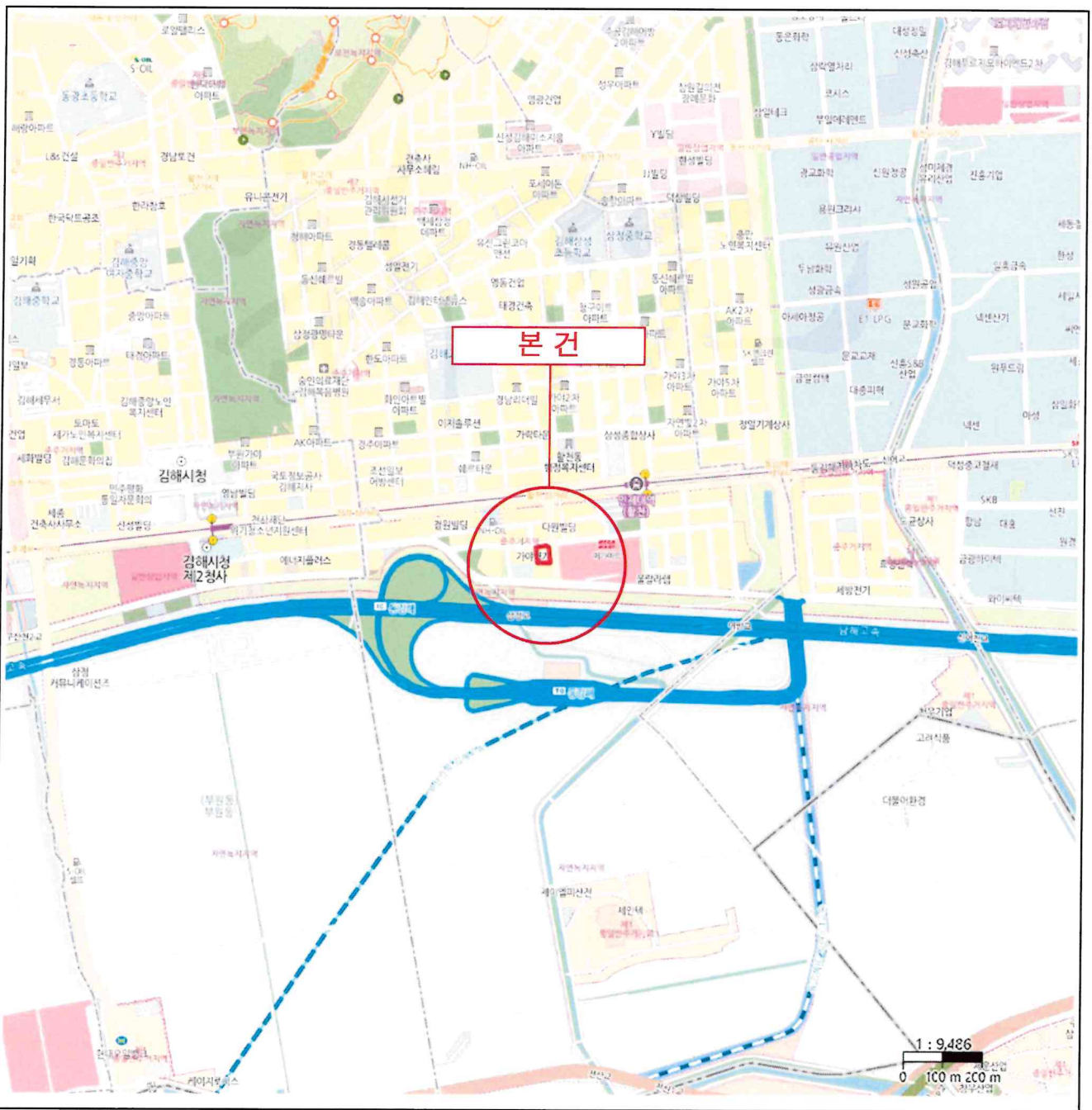
# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

이용하고 있으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

# 광역 위치도

소재지 : 경상남도 김해시 삼정동 913  
 마에스타 제1층 제103호 외 5개호

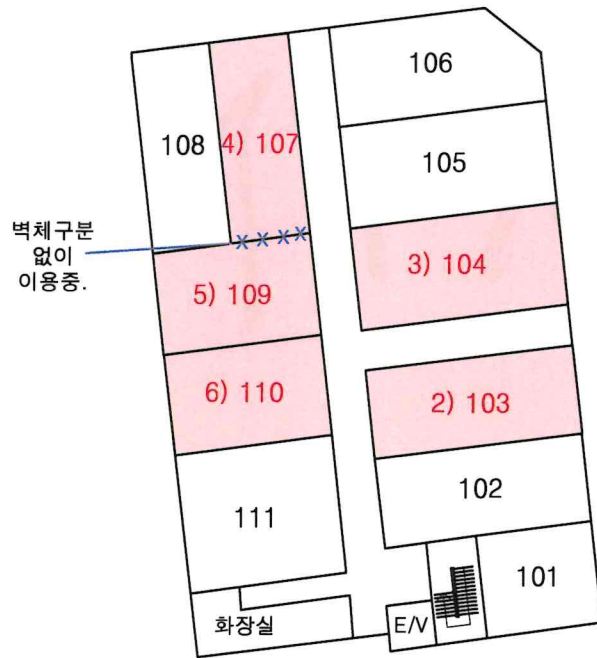
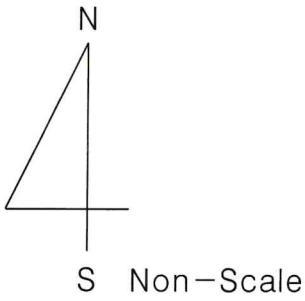


# 상 세 위 치 도

소재지 : 경상남도 김해시 삼정동 913  
 마에스타 제1층 제103호 외 5개호

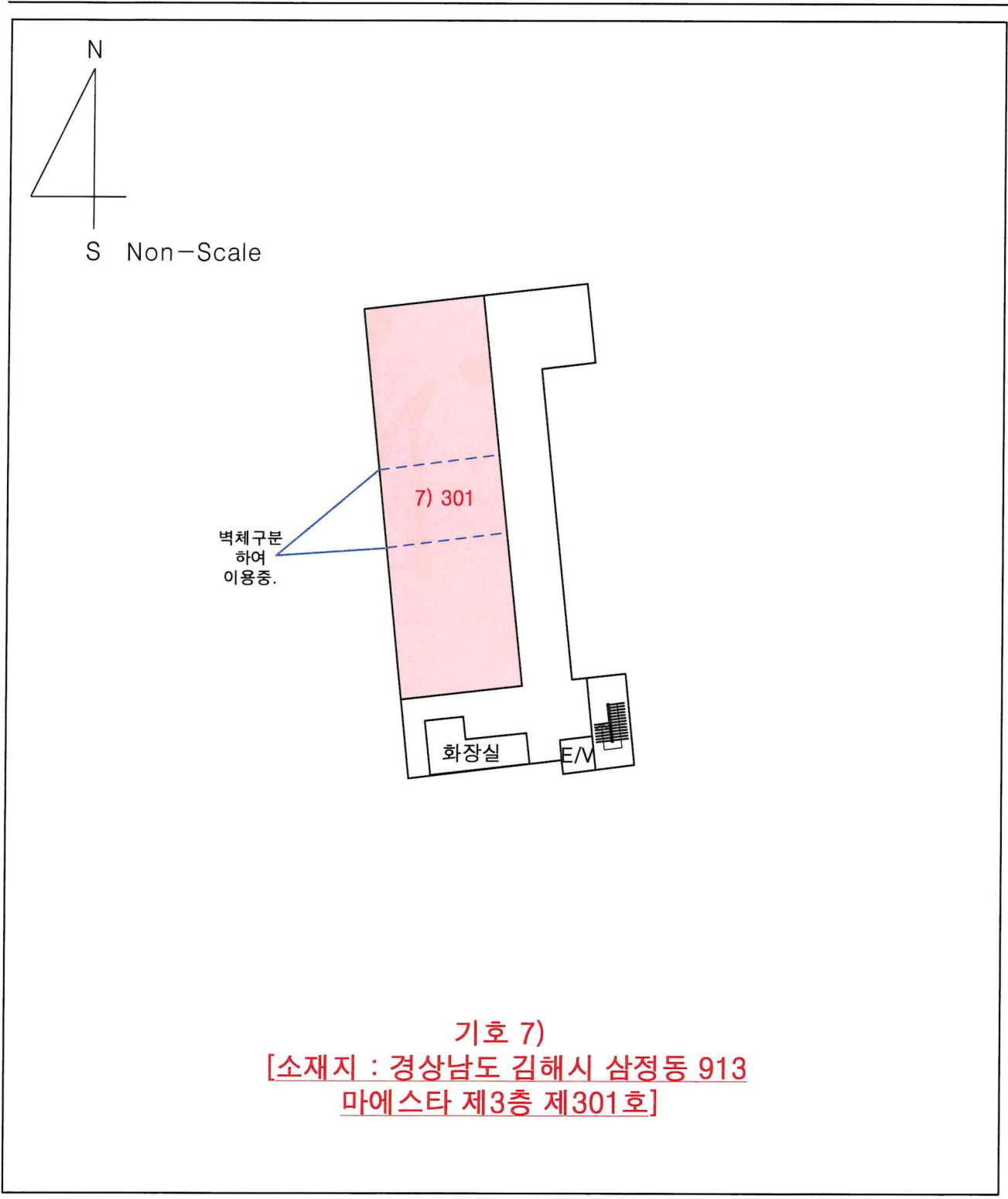


# 호 별 배 치 도



기호 2 ~ 6)  
[소재지 : 경상남도 김해시 삼정동 913  
마에스타 제1층 제103호 외 4개호]

# 호 별 배 치 도



기호 7)  
[소재지 : 경상남도 김해시 삼정동 913  
마에스타 제3층 제301호]

# 사 진 용 지



본 건 전경



본 건 전경



# 사 진 용 지



기호 3) 전경



기호 4) 전경

# 사 진 용 지



기호 5) 전경

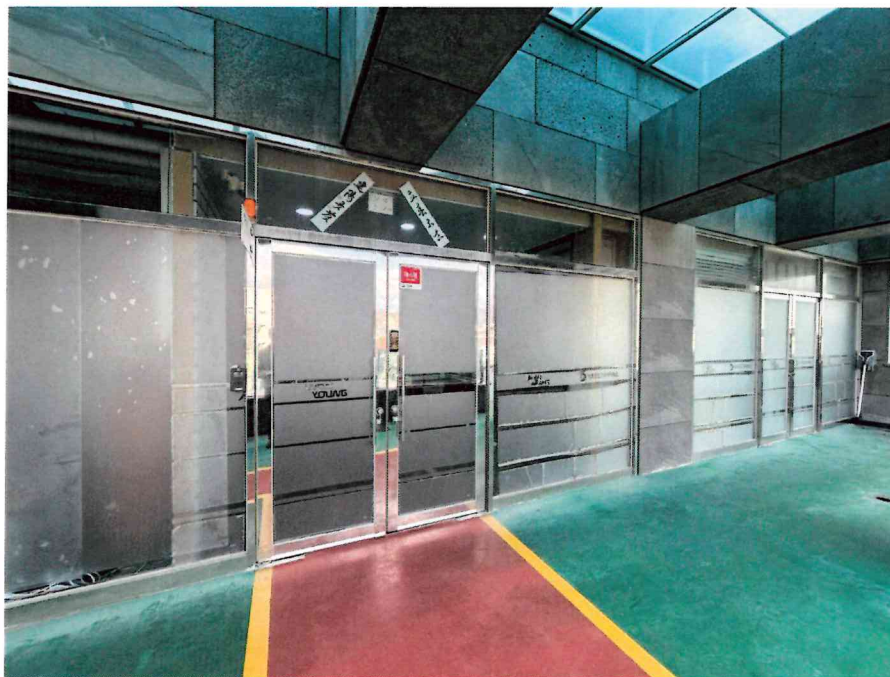


기호 6) 전경

# 사 진 용 지

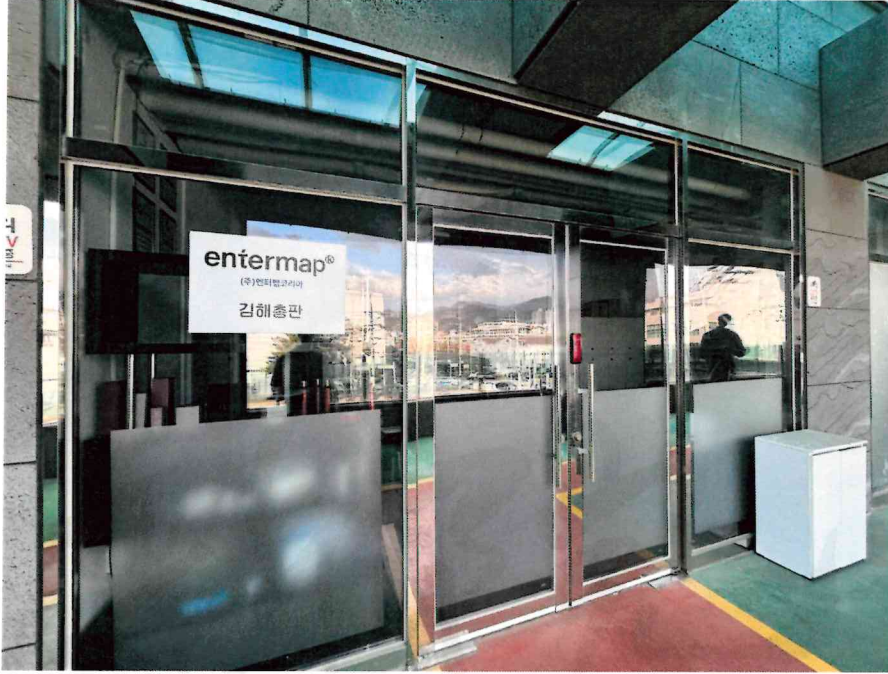


기호 7) 전경



기호 7) 전경

# 사 진 용 지



기호 7) 전경

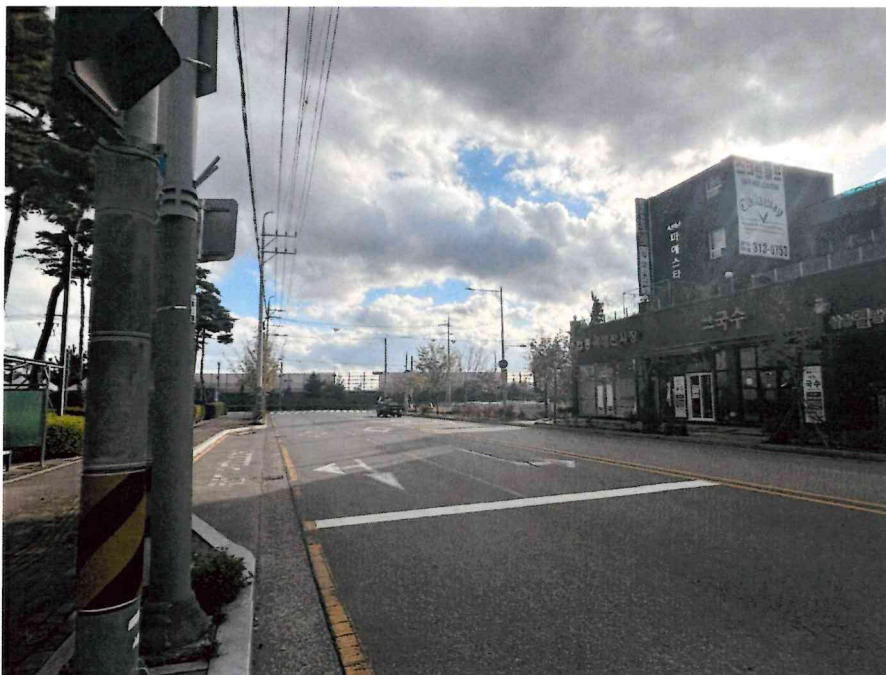


1층 복도 전경

# 사 진 용 지



주위 전경



주위 전경

# (주) 감정평가법인 신원

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

문서번호: SW4-2507-310

시행일자: 2024. 11. 29

수 신: 창원지방법원

참 조: 경매3계

제 목: 감정평가회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)감정평가법인 신원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 07. 10.자 귀 제 『2023타경8736 부동산임의경매』 호로 의뢰하신 『신연희 외 8명 소유물건(2023타경8736)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)감정평가법인 신원 경남부산지사장



# 청 구 서

감정평가서번호 : SW4-2507-310호

창원지방법원 귀하

## 一 金 오 백 사 만 일 천 삼 백 원 정 (₩5,041,300.-)

2024. 11. 22자 귀 제 『 2023타경8736 부동산임의경매 』 호로 의뢰하신 『 신연희 외 8명 소유물건(2023타경8736) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	4,270,615	※ 평가수수료 $4,395,000 + (6,347,528,000 - 5,000,000,000) \times 7/10,000 =$ ₩5,338,269 $5,338,269 \times 0.8 =$ ₩4,270,615
(나) 여비	231,200	
토지조사비	-	
물건조사비	60,000	
공부발급비	8,000	
기타실비	14,000	
특별용역비	-	
소 계	313,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩4,583,000	
부가가치세	₩458,300	
총 계	₩5,041,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩5,041,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SW4-2507-310)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 농협

351-1369-7188-13

(주)감정평가법인 신원 경남부산지사

2024년 11월 29일

(주)감정평가법인 신원 경남부산지사

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

TEL.055-261-0001

FAX.055-266-0021

[공급자(사업자)등록번호 : 220-85-48172 ]

