

# 감정평가서

건명	김수예 소유물건(2024타경7860)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
감정서번호	dh202412-01-06

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

문

형

기



감정평가액	일십육억삼천이백만원정 (₩1,632,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김수예 (2024타경7860)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 23	2024. 12. 20 ~ 2024. 12. 23	2024. 12. 24	
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	구분건물	2개호	-	1,632,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩1,632,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 대청동 소재 '롯데마트 장유점' 남동측 인근에 위치하는 '나오스빌' 제6층 제601호 및 제7층 제701호 단위상가(숙박시설 : 리베라 모텔)로서, '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 2024.12.23일로 합니다.

### 4. 물건조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 및 가격조사일은 2024.12.20.~ 2024.12.23.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 감정평가방법으로 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 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분할 경우의 금액을 『구분건물감정평가명세표』 상에 별도로 기재하였습니다.
- ② 본건은 기준시점 현재 영업중으로서, 대상물건의 특성상 일부 객실은 내부조사를 행하지 못하였는 바, 경매입찰시 각 객실 내부의 현상 및 관리상태 등은 별도 확인을 요합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 감정평가 대상물건의 내역

물건 소재지		경상남도 김해시 대청동 315-7					
건물명 · 층 · 호수		나오스빌 제6층 601호, 제7층 701호					
건물의 구조		철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상8층			신축년도	2003.07.09	
구 분		대지권 (㎡)	전유 면적 (㎡)	공용포함 전체면적 (㎡)	전용률	용 도	
기호	층. 호수					공부	현황
1	제6층 제601호	119.942	525.31	783.369	약 67.1%	숙박시설	숙박시설
2	제7층 제701호	119.942	525.31	783.369	약 67.1%	숙박시설	숙박시설

### 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 : 한국부동산원 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서 외]

구 분	거래사례 #1	거래사례 #2	거래사례 #3
소재지 /건물명	대청동 68-1 “마이다스빌딩”	대청동 71-7 “와플타운빌딩”	대청동 301-6 “새미래트윈스빌딩”
용도지역	중심상업	중심상업	중심상업
층·호수	6층 601호 7층 701호	4층 401호 5층 501호	7층 701호 8층 801호
사용승인일	2003.11.29	2013.06.27	2004.05.02
전유면적(㎡)	전체 : 1,010.42	전체 : 1,103.20	전체 : 1,318.28
거래가액	1,600,000,000	2,200,000,000	2,000,000,000
전유면적기준 단가(원/㎡)	1,583,000	1,994,000	1,517,000
거래시점	2021.12.10	2023.02.15	2020.12.17
비고	인근지역내 숙박시설	인근지역내 숙박시설	인근지역내 숙박시설

### 2) 비교사례의 선정 및 그 사유

인근지역내 소재하며 대상물건과 같은 숙박시설에 대한 거래사례들중에서 적절한 거래사례로 판단되는 상기 거래사례 중 대상물건과 제반 가치형성요인이 상대적으로 가장 유사하며, 비교적 최근에 거래된 정상적인 거래사례로 판단되는 상기 <거래사례 #1>을 비교사례로 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 비교 거래사례의 경우 인근지역내 동류형 . 유사형 숙박시설의 적정 거래가격수준의 범위내이고 매도자와 매수자의 정상적인 의사에 기인한 것으로서 특별한 사정 개입은 없는 것으로 보이므로 사정보정은 불필요한 것으로 판단됩니다.(1.00)

## 4. 시점수정

- 상가매매가격지수는 별도 조사.발표되지 아니하여 한국부동산원에서 조사.발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 '경상남도 김해장유 집합상가' 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당분기의 자본수익률이 미 발표된 경우에는 직전분기의 자본수익률을 연장하여 적용합니다.

- 시점수정치 : 경남 김해장유 집합상가(21.12.10 ~ 24.12.23)

2021년 04분기 : 0.11  
2022년 01분기 : 0.13  
2022년 02분기 : 0.26  
2022년 03분기 : 0.14  
2022년 04분기 : -0.34  
2023년 01분기 : -0.36  
2023년 02분기 : 0.16  
2023년 03분기 : -0.01  
2023년 04분기 : -0.07  
2024년 01분기 : -0.35  
2024년 02분기 : -0.47  
2024년 03분기 : -0.51  
2024년 04분기 : -0.51 (2024년 03분기 자료)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$(1+0.0011*22/92)*(1+0.0013)*(1+0.0026)*(1+0.0014)*(1-0.0034)*(1-0.0036)*(1+0.0016)*(1-0.0001)*(1-0.0007)*(1-0.0035)*(1-0.0047)*(1-0.0051)*(1-0.0051*84/92)$$

≒ 0.98152

### 5. 가치형성요인 비교

[ 기호 1, 2 ]

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	본건과 거래사례의 외부요인은 대체로 대등함.
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	건물의 건축년도 등 전체 건물의 내부요인에서 본건과 거래사례는 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 거래사례의 호별요인은 대체로 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 = 1.000	1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가액 (원)
1	1,600,000,000	1.000	0.98152	1.000	525.31/ 1,010.42	816,456,161

※면적비교는 전유면적 기준

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가액 (원)
2	1,600,000,000	1.000	0.98152	1.000	525.31/ 1,010.42	816,456,161

※면적비교는 전유면적 기준

## IV. 참고가격 자료

### 1. 탐문조사 가격수준

<p>가격수준 및 가격동향</p>	<p>인근지역내 숙박시설의 일반적인 거래가격수준은 리모델링 시행년도 및 수준에 따라 가격차이가 큰 것으로 조사되며, 대체로 본건과 제반 현황이 유사한 숙박시설의 거래가능 가격수준은 아래와 같은 수준인 것으로 조사되며, 인근지역내 유사상가(숙박시설)의 최근 거래가격동향은 대체로 소폭 하향 내지 약보합 추세인 것으로 조사.분석됩니다.</p> <p>- 기호(1,2) 유사 구분소유건물 숙박시설 : 전유면적기준 @1,400,000 ~ @1,700,000원/㎡ 수준</p>
------------------------	--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 인근 유사상가 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 외]

구 분	평가전례㉠	평가전례㉡	평가전례㉢	평가전례㉣
소재지 /건물명	대청동 56-7 “르네상스빌딩”	대청동 56-7 “르네상스빌딩”	대청동 68-9 “장유프라자”	대청동 71-8 “엔플러스빌딩”
용도지역	중심상업	중심상업	중심상업	중심상업
층·호수	6층 601호	6층 601호	5층 501호	6층 601호
사용승인일	2003. 12. 29	2003. 12. 29	2003. 06. 25	2003. 01. 21
전유면적(㎡)	513.69	513.69	425.26	690.192
감정평가액	810,000,000	820,000,000	668,000,000	1,118,000,000
전유면적기준 단가(원/㎡)	1,577,000	1,596,000	1,571,000	1,620,000
기준시점	2024. 10. 18	2023. 05. 10	2023. 08. 21	2022. 10. 24
평가목적	공매	경매	담보	담보
비 고	인근지역내 숙박시설	인근지역내 숙박시설	인근지역내 숙박시설	인근지역내 숙박시설

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	호수	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	6층 601호	816,000,000	약 1,553,000
2	7층 701호	816,000,000	약 1,553,000
합 계		1,632,000,000	-

### 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		
1	경상남도 김해시 대청동	315-7	대	중심상업지역	1,045			
(1)				( 내 )				
				철근콘크리트조 6층 601호	525.31	525.31	816,000,000	비준가액 (공용면적 포함 전체 783.369㎡)
				1. 소유권	119.942	119.942		
				대지권	1,045	1,045		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 244,800,000 571,200,000	
(2)				철근콘크리트조 7층 701호	525.31	525.31	816,000,000	비준가액 (공용면적 포함 전체 783.369㎡)
				1. 소유권	119.942	119.942		
				대지권	1,045	1,045		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 244,800,000 571,200,000	
합 계							₩1,632,000,000.-	
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 대청동 소재 롯데마트 장유점 남동측 인근의 중심상업지대에 위치하는 나오스빌 6층 601호 및 7층 701호로서, 부근은 근린생활시설, 유통판매시설, 위락시설, 숙박시설 등 상업용빌딩 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본 상가건물까지 제반 차량의 접근 자유로우며, 대중교통사정 등 일반적인 도로 및 교통조건도 대체로 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브지붕 지하2층, 지상8층 건물내 6층 601호, 7층 701호로서,  
외벽:복합판넬, 드라이비트마감 등  
내벽:벽지마감, 인테리어마감, 타일마감 등  
바닥:데코타일마감, 카펫트 깔기 등  
창호:샤시창호 구조 등



## (4) 이용상태

기호(1,2)는 기준시점 현재 일체로 하여 숙박시설(상호:리베라 모텔)로 이용중임.

## (5) 설비내역

급수.배수 및 위생설비, 도시가스보일러 급탕 및 난방설비, 승강기설비(2대), 소방설비, 공용 수변전설비, 온수용 수소연료전지설비(기준시점 현재 미가동으로 조사됨.) 등이 되어 있음.

# 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

정방형. 평지로서 상업용건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남서측 및 남동측으로 중로와 각각 접하며, 진입도로상태 대체로 양호함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역(장유지구), 지구단위계획구역(중심상업), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-11-01)

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기준시점 현재 소유자가 직영중인 것으로 탐문조사되나, 정확한 임대관계는 별도 확인이 필요함.



# 광역 위치도



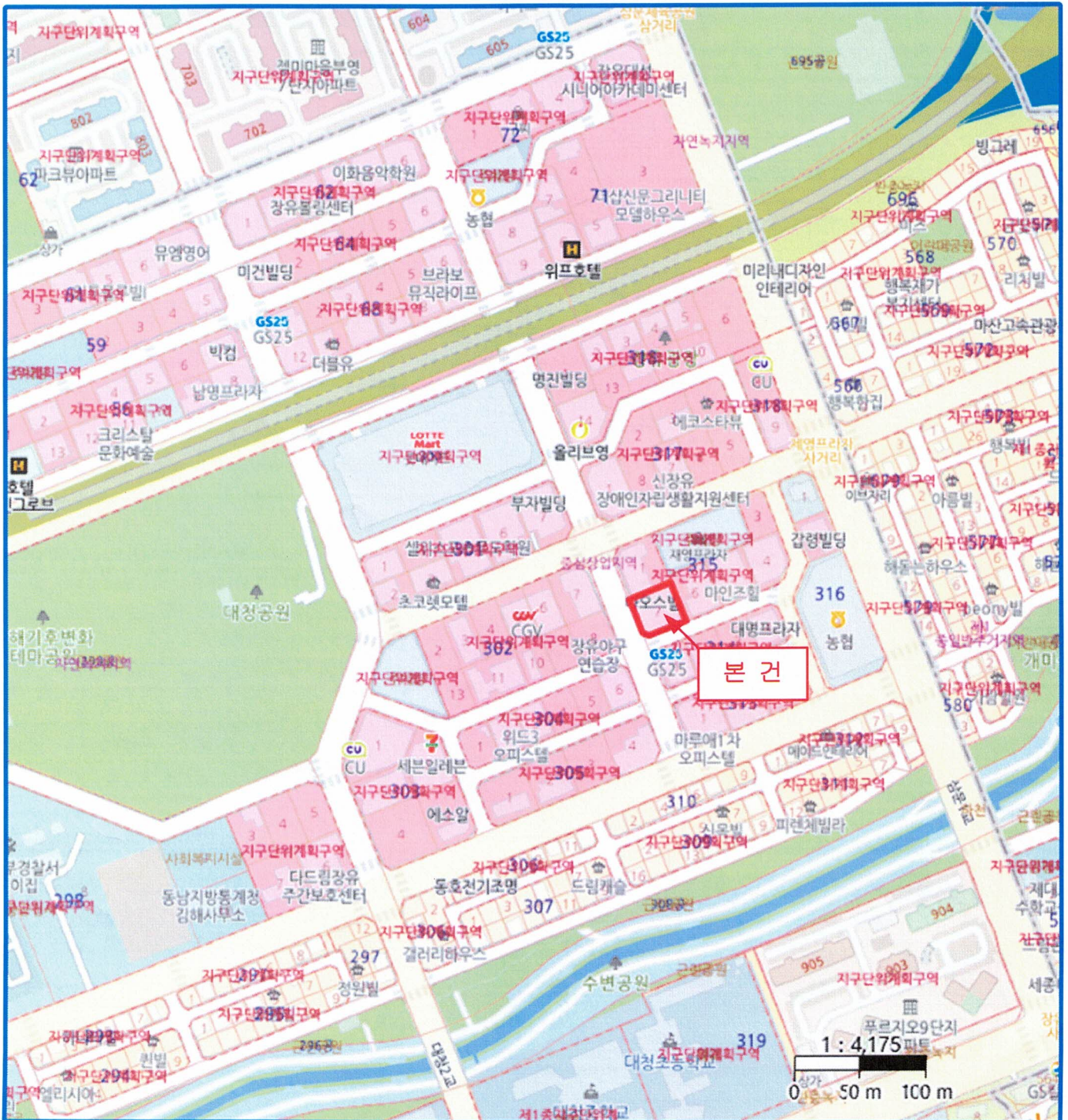
소재지	경상남도 김해시 대청동 315-7번지 나오스빌 제6층 제601호 외
-----	--



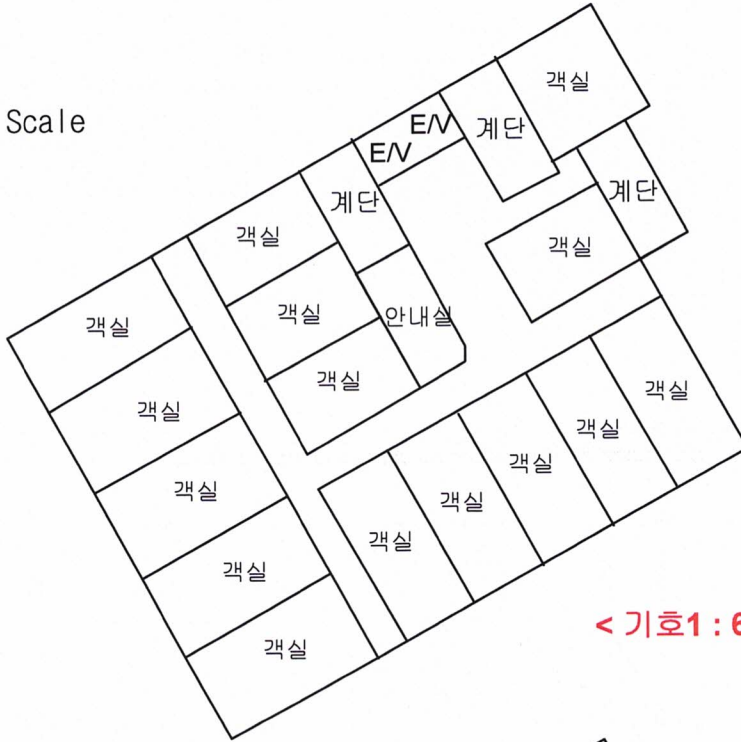
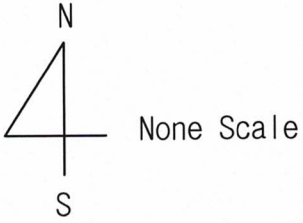
# 상 세 위 치 도



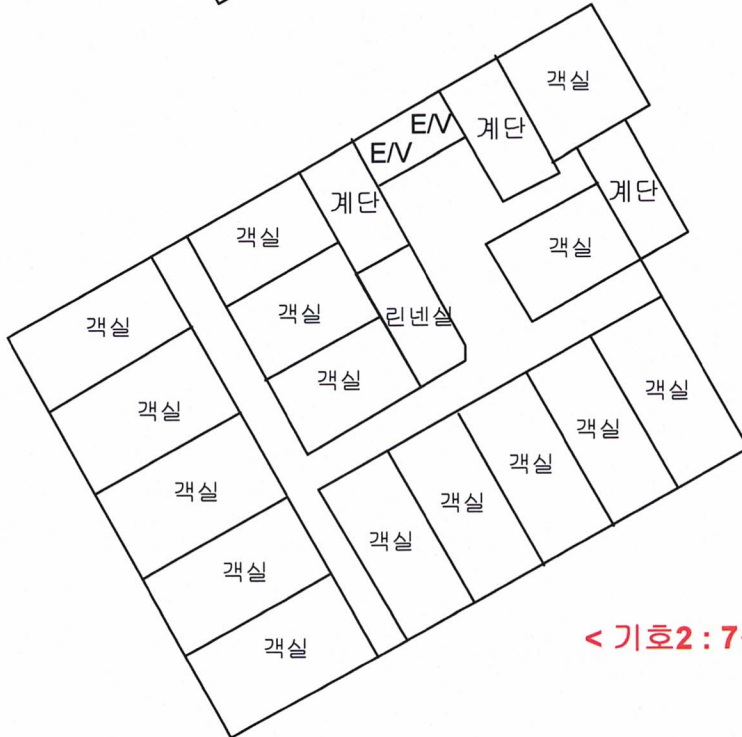
소재지	경상남도 김해시 대청동 315-7번지 나오스빌 제6층 제601호 외
-----	--



# 호 별 배 치 도



< 기호1 : 6층 601호 >



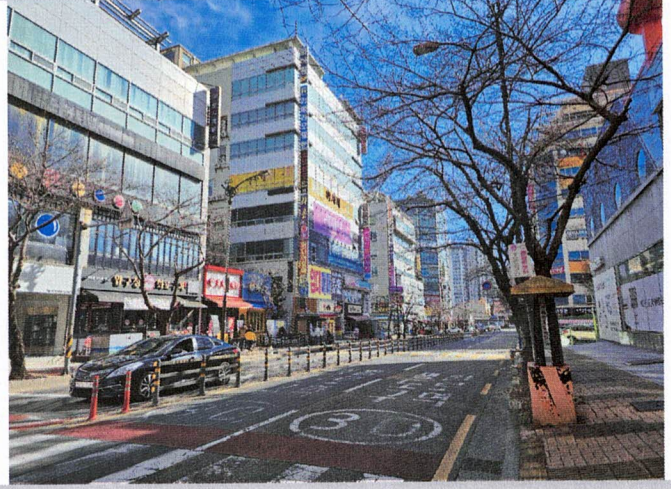
< 기호2 : 7층 701호 >

경상남도 김해시 대청동 315-7번지  
나오스빌 제6층 제601호 외

# 사 진 용 지



< 본건 및 주위환경 >



< 본건 및 주위환경 >



< 본건 외부 전경 >

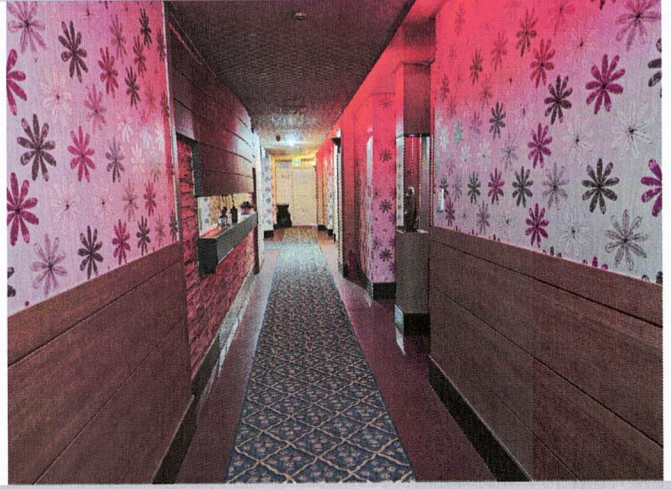


< 본건 외부 전경 >

# 사 진 용 지



< 기호1 >



< 기호1 >



< 기호1 >



< 기호2 >

# 사 진 용 지



< 기호2 >



< 기호2 >



< 객실 내부 >



< 객실 내부 >

# 사 진 용 지



< 객실 내부 >



< 객실 내부 >



< 객실 내부 >



< 객실 내부 >

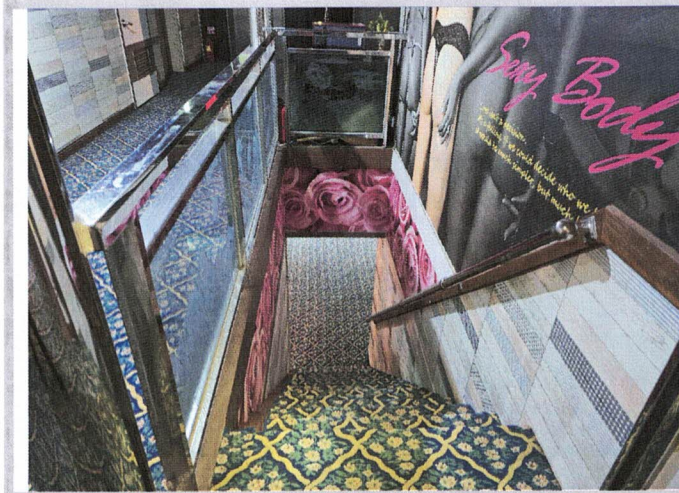
# 사 진 용 지



< 객실 내부 >



< 객실 내부 >



< 기호1,2 내부 연결계단 >



< 보일러설비--옥상소재 >

# 사 진 용 지



< 온수용 수소연료전지설비--미가동 >



< 공용 수변전설비 >



< 지하1층 공용 주차장 >



< 지하2층 공용 주차장 >