

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장형재 소유물건(2025타경533)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권민호

감정평가서번호: JY250624-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

주영감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
백 한 승

감정평가액	오억일천이백만원정 (₩512,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장형재 (2025타경533)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.26 ~ 2025.06.27	2025.07.08		
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	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	-	512,000,000 백
	합 계					₩512,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 내동 소재 "가야중학교" 서측 인근에 위치하는 '씨티빌' 8층 802호 外 2개호로서, 창원지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 06월 26일 ~ 2025년 06월 27일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 27일로 함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고 사항

- ① 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가능하여 탐문조사, 관련공부, 도면, 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바 업무 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- ② 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 의뢰요청에 따라 토지와 건물을 일괄한 감정평가액과 함께 개별 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 일련번호1,2는 벽체 구분없이 사용중이며, 일련번호3과 함께 "PGA 골프 아카데미"로 이용중인 것으로 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	씨티빌 B/D
소 재 지	경상남도 김해시 내동 1121-4
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상9층
사용승인일자	2003.01.29.
주 용 도	제1종근린생활시설/제2종근린생활시설/업무시설
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층 호	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
1	8	802	휴게음식점	97.24	45.548	142.788	19.802	68.10	-
2	8	803	휴게음식점	71.89	33.674	105.564	14.64	68.10	-
3	8	804	휴게음식점	161.48	75.635	237.115	32.884	68.10	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	내동 1120-1 마이다스	5층 000호	89.7	14.538	150,000,000	1,672,241	2023.09.20	-
							2003.05.29	
#2	내동 1145-2 노블레스빌딩	4층 000호	116.8	23.86	130,000,000	1,113,014	2023.04.08	-
							2003.10.27	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 "#1" 을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 경상남도 집합매장용 지수를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경상남도 집합매장 자본수익률]

구분	1Q(%)	2Q(%)	3Q(%)	4Q(%)
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	-0.48
2025년	-0.49	-	-	-

$$(1-0.0018*11/92)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*88/90) \approx \mathbf{0.97487}$$

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 직전 분기의 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

조건	세부항목(상업용)	일련번호 1~3 / 사례 #1	
단지 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	대상은 사례와 대체로 유사함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대상은 사례와 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	대상은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 대상 부동산의 비준단가

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	비준단가 (원/㎡)
1~3	1,672,241	1.000	0.97487	0.950	1,548,707	1,550,000

나. 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	1,550,000	97.24	150,722,000	151,000,000
2	1,550,000	71.89	111,429,500	111,000,000
3	1,550,000	161.48	250,294,000	250,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
#3	내동 1121-4 씨티빌	5층 000호	76.48	담보	130,000,000	2025.03.10	-
					1,699,791	2003.01.29	
#4	내동 1121-4 씨티빌	4층 000호	75.74	담보	121,000,000	2022.02.21	-
					1,597,571	2003.01.29	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
근린생활시설	본건과 유사한 집합건물의 가격수준은 전유면적 기준 1,300,000 원/㎡ ~ 1,700,000 원/㎡ 수준.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	1,550,000	97.24	150,722,000	151,000,000
2	1,550,000	71.89	111,429,500	111,000,000
3	1,550,000	161.48	250,294,000	250,000,000

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 근린생활시설 등으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 1	경상남도 김해시 내동 [도로명주소] 경상남도 김해시 경원로55번길 2	1121-4 씨티빌	제1,2종 근린생활 시설 및 업무시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 9층 지층 1층 2층 ~ 8층 각 9층	588.35 510.851 503.655 69.345			
	경상남도 김해시 내동	1121-4	대	(내) 철근콘크리트조 8층 802호 ①소유권 / 대지권	651 97.24 19.802 651 x ----- 651		151,000,000	비준가격 (공용면적 포함 142.788㎡)
2				(내) 철근콘크리트조 8층 803호 ①소유권 / 대지권	71.89 14.64 651 x ----- 651	97.24 19.802	111,000,000	비준가격 (공용면적 포함 105.564㎡)
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		45,300,000	
					건 물 :		105,700,000	
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		33,300,000	
					건 물 :		77,700,000	

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		
3				(내) 철근콘크리트조 8층 804호 ①소유권 / 대지권	161.48	161.48	250,000,000	비준가격 (공용면적 포함 237.115㎡)
					32.884 651 x ----- 651	32.884		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 75,000,000 175,000,000	
합 계							₩512,000,000.-	
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 "가야중학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설, 상업시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 9층건 내 8층 802호, 803호, 804호로서

- 외벽 : 화강석붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감,
- 내벽 : 인테리어 등 마감,
- 창호 : 샤시창호 임.

(4) 이용상태

일련번호1~3 : 골프연습장(상호: PGA 골프 아카데미)으로 이용중임.

(5) 설비내역

제반 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서, 상업용 건부지로 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

남측으로 왕복3차선, 서측으로 왕복2차선 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(중심상업용지), 보행자전용도로(1991-12-31)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-11-01).

(9) 공부와의 차이

본건은 공히 공부상 "휴게음식점"으로 등록되어 있으나 현황 "골프연습장"으로 이용중임.

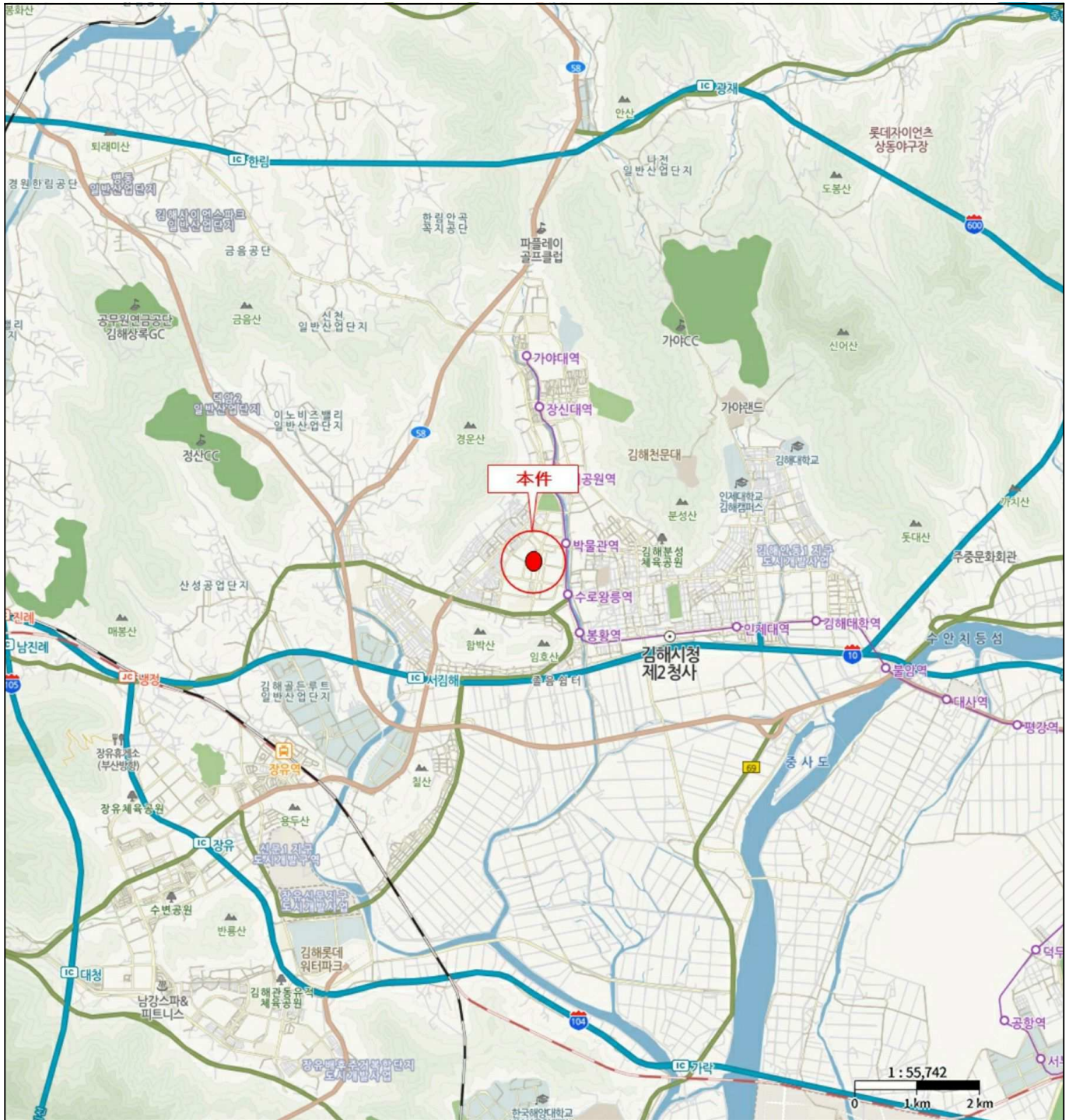
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 본건 일련번호1,2는 벽체 구분없이 사용중이며, 일련번호3과 함께 "PGA 골프 아카데미"로 이용중인 것으로 조사됨.

광역위치도



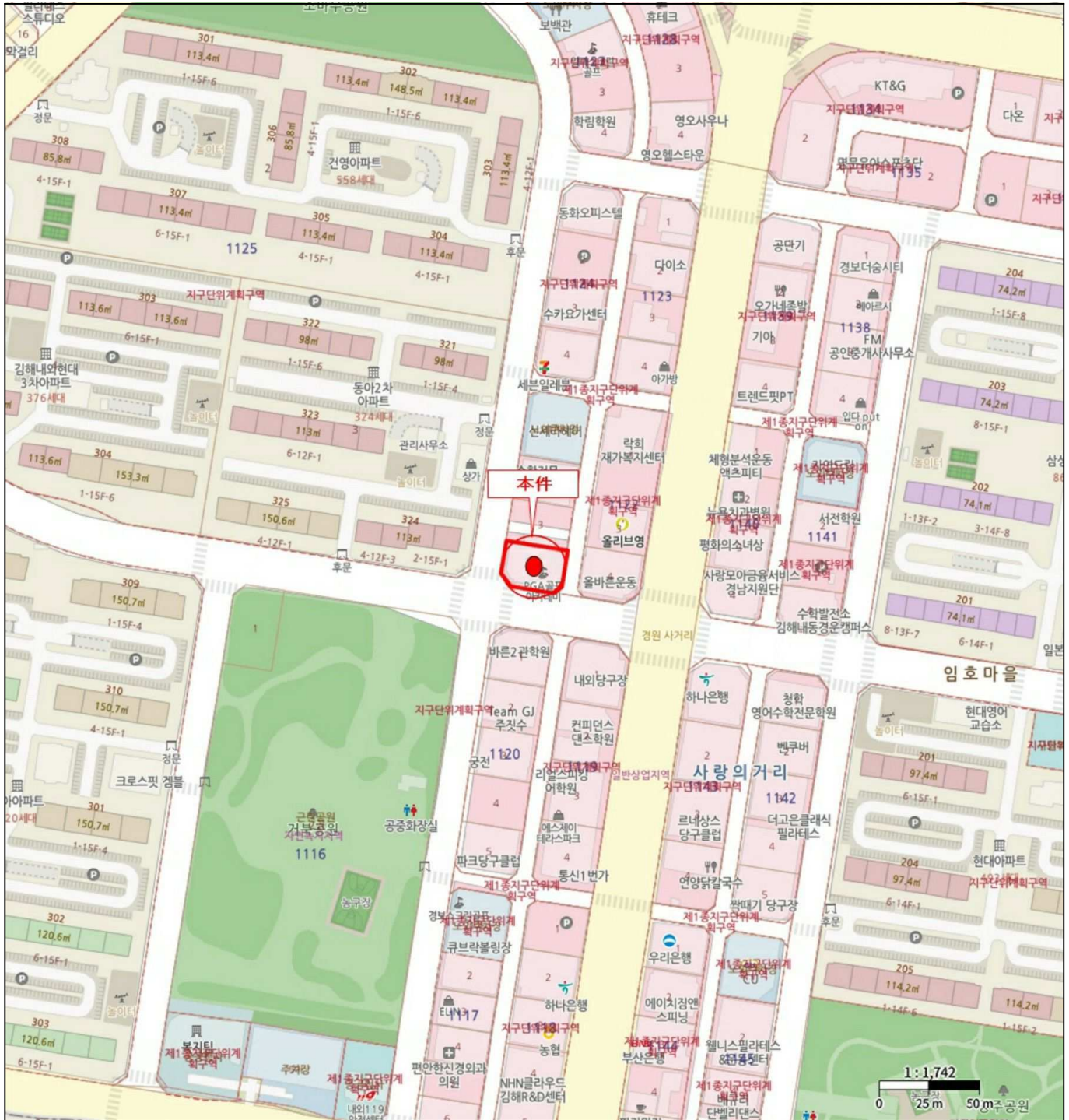
소재지	경상남도 김해시 내동 1121-4 씨티빌 8층 802호외
-----	---------------------------------



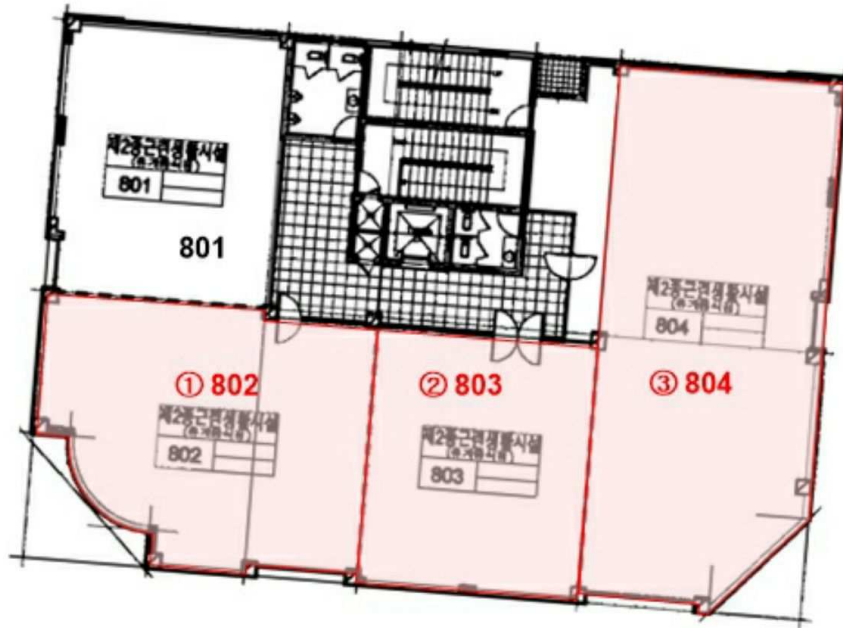
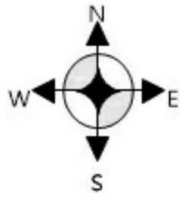
위치도



소재지	경상남도 김해시 내동 1121-4 씨티빌 8층 802호외
-----	---------------------------------



호 별 배치도



['시티빌' 제8층 제802호, 제803호, 제804호]



2



3

