감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 박진효 소유물건(2025타경427)

의 뢰 인 : 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호 : 남가람 25-04-0002

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.

남가람감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
남 미 희

감정평가액	일억일천사백만원정(₩114,000,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박진효 (2025타경427)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.09	2025.04.08 ~ 2025.04.09	2025.04.14

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 이	구분건물	1개호 여	- 백	114,000,000
	합 계					₩114,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

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 부곡동 [도로명주소] 경상남도 김해시 장유로 188	809-5 센스필 빌딩	제1,2종 근린생활 및 주차장, 기계실 및 소매점, 일반음식점 ,의원	일반철골조 및 철근콘크리트조 평슬라브지붕				
				지하1층	653.80			
				1층	516.56			
				2층	532.58			
				3층	532.58			
				4층	532.58			
				5층	539.48			
1)	"	809-5	대	제3종일반주거지역	912.5			
				(내)				
1				철골조 3층 302호	77.625	77.625	114,000,000	비준가액 (공용면적 포함 134.205㎡)
				1)소유권	37.06625	37.06625		
					---	---		
				대지권	912.5	912.5		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	34,200,000	
						건 물 :	79,800,000	
	합 계						**₩114,000,000.-**	
			이 하		여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

경상남도 김해시 부곡동 소재 “월산중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, ‘창원지방법원’에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거 및 기준가치

이 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합 하며, 수익환원법은 인근의 동·유사형 부동산의 표준적인 임대수준 파악 및 적정한 환원율을 산정하는 것이 곤란하여 적용에 어려움이 있어 배제하였습니다.

따라서, 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 특성을 고려하여 적정하다고 판단되는 인근 감정평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가조건

없습니다.

5. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 09일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 04월 08일 ~ 04월 09일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 이 건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가는 곤란하나, 대상부동산의 가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였습니다.

나. 이 건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 출입문 폐문으로 내부확인이 불가능하여, 외부관찰 및 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지			지번주소 : 경상남도 김해시 부곡동 809-5					
			도로명주소 : 경상남도 김해시 장유로 188					
건물명/동			센스필빌딩 / -					
구조			일반철골조 및 철근콘크리트조 평슬라브지붕		사용승인일		2002. 01. 03.	
기호	층수(층)	호수(호)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률(%)	용도
1	3	302	77.625	56.58	134.205	37.06625	57.84	일반음식점

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 실거래가 자료)

사례	소재지(김해시)	건물명/동	층수(층)	호수(호)	전유면적(㎡)	전유단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
#A	김해시 부곡동 809-5	센스필빌딩 /-	5	***	51.75	1,449,275	75,000,000	2025.01.16 (2002.01.03)
#B	김해시 부곡동 804-1	-/-	3	***	126.48	1,225,490	155,000,000	2023.08.16 (2004.02.02)

나. 비교사례의 선정

인근 거래사례로 대상물건과 인근에 소재하고 최근에 거래된 〈사례#A〉를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

4. 시점수정

[경상남도 집합상가 자본수익율]

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2021	-0.04	0.56	0.53	0.47
2022	0.46	0.50	0.39	-0.12
2023	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
2024	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48
시점수정 누계치	(1-0.0048*84/92) ≒ 0.99562 ※2025년도 1분기 지수가 미고시인바, 직전분기지수(2024.4분기)를 연장사정합니다.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 기호 1 / 사례 #A

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철,버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 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

나. 가치형성요인 비교치

구 분			단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호	층	호수					
1	3	302	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

의 견	
단지외부요인	유사합니다.
단지내부요인	유사합니다.
호별요인	층별 효용에서 우세합니다.
기타요인	유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산단가

기호	층수 (층)	호수 (호)	사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적당 시산단가 (원/㎡)
1	3	302	1,449,275	1.000	0.99562	1.02	1,471,786

III 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준	비고
1	시세수준은 전유면적당 1,300,000원/㎡~ 1,500,000원/㎡내외 수준이며, 전유면적, 위치 등에 따라 차이가 있습니다.	-

2. 인근 감정평가사례

(자료출처 : 협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 (김해시)	건물명/동	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유단가 (원/㎡)	감정평가액	기준시점	평가 목적
A	김해시 부곡동 1158-2	석봉프라자 빌딩 /-	3	***	124.80	1,306,090	163,000,000	2024.03.21	담보
B	김해시 부곡동 1163	정원빌딩 /-	3	***	87.00	1,402,298	122,000,000	2024.02.20	조세

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기호	층수 (층)	호수 (호)	전유면적 (㎡)	전유면적당 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	3	302	77.625	1,471,786	114,247,388	114,000,000	-
합 계			-	-	-	114,000,000	-

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 평가사례 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

【 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

경상남도 김해시 부곡동 소재 월산중학교 북동측 인근에 위치하는 센스필빌딩 3층 302호로서, 주위는 아파트, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

일반철골조 및 철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하1층 지상5층 건물 내 3층 302호로서,
외벽 : 복합판넬 마감 등
창호 : 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

일반건축물대장상 용도는 일반음식점으로 되어 있으며, 현재는 공실 상태입니다.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 평지의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중입니다.

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

남서측으로 중로3류, 북동측으로 대로2류에 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-30)(재정비및 관리지역세분세부조서 X), 제1종지구단위계획구역(근린생활시설), 지구단위계획구역(장유지구), 대로2류(폭 30m~35m)(2024-07-04)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

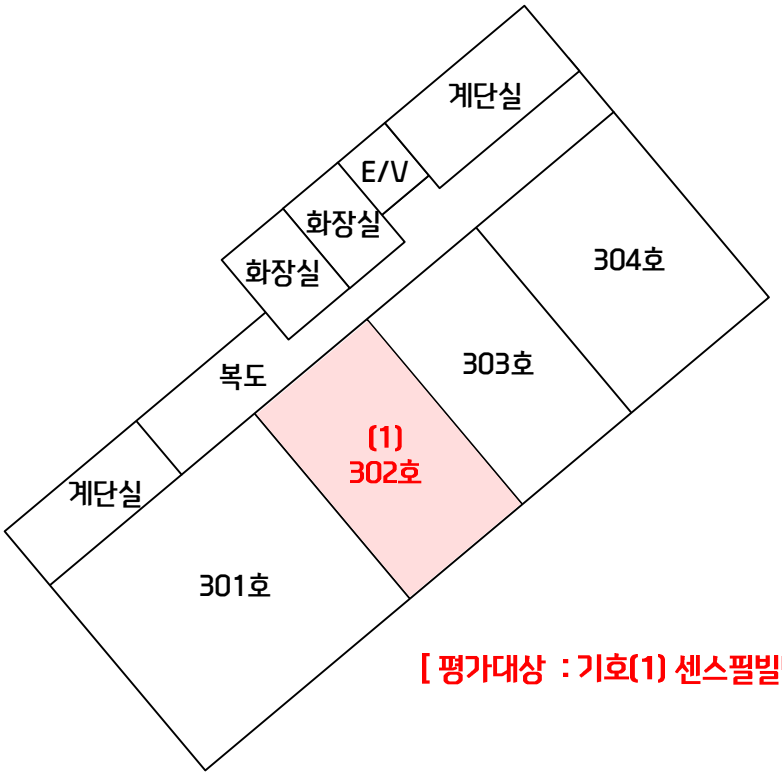
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.
2) 기타 : 없습니다.

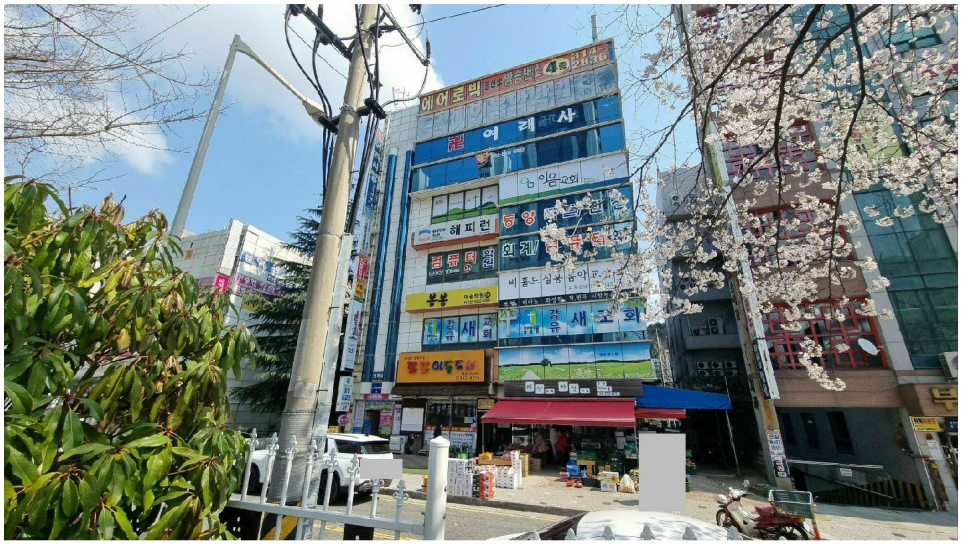
위치도 및 호별배치도

소 재 지	경상남도 김해시 부곡동 809-5 센스필빌딩



[평가대상 : 기호(1) 센스필빌딩 3층 302호]

SENSE FILL
센스필
COMPOSE COFFEE



영상
강남 맥주

예인음악학원
예인 음악 학원
5 층 으 로 이전했어요

(1)

(1)