감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	지오오디부동산중개법인 주식회사 소유물건(2025타경11312)
의 뢰	인:	창원지방법원 사법보좌관 권민호
감정평가서번호:		도담2505-1006

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.

도담감정평가사사무소

Tel. 055-312-9570 Fax. 0505-182-3570

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 윤 경

감정평가액	이억구천칠백만원정(₩297,000,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	지오오디부동산중개법인 주식회사 (2025타경11312)	감 정 평 가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2025.05.30	2025.05.29 ~ 2025.05.30	2025. 05. 30

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 하	- 여 백	297,000,000
	합 계					**₩297,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건 개요

소재지	지번주소	경상남도 김해시 진영읍 진영리 1613-5번지				
	도로명주소	경상남도 김해시 진영읍 김해대로 365번길 8				
건물명	굿프라임빌딩			사용승인일	2013년 5월 22일	
구 조	일반철골구조 슬라브지붕 4층			건물주용도	자동차관련시설, 제2종근린생활시설	
기 호	층,호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권(㎡)	집합건축물대장 등본상 용도
1	1층 114호	38.08	21.9784	60.0584	24.08	소매점

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 진영리 소재 "김해시진영읍보건지소" 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산에 대한 창원지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가실무기준』 등 관련 법규에 의거 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 30일입니다.

4. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

6. 실지조사 실시 기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 5월 29일 ~ 5월 30일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 물적 동일성 여부, 대상물건의 특성 및 기타 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

7. 기타 참고 사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제5조, 제6조, 제7조

제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
제6조(현황기준 원칙) ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

(2) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

(3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(4) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가 방법의 적용

(1) 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 하지 아니하였습니다.

(2) 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조 규정에 따라 건물부분과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 한국부동산연구원의 “비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율에 관한 연

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구"상의 배분비율표를 참조하고, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인과 기여의 원칙, 수익배분의 원칙에 따른 비율배분법의 의한 배분비율 등을 종합적으로 고려하여 건물 및 토지의 배분가액을 명세표에 별도표시하였으니 업무에 참고바랍니다.

(3) 기호(1)은 후첨 "사진용지"에서와 같이 복층 구조로 되어 있는 바 이러한 점을 감안하여 평가하였습니다.

3. 그 밖의 사항

(1) 기호(1)의 위치는 집합건축물대장등본상의 건축물현황도를 기준으로 점유부분에 의거 확인하였습니다.

(2) 기호(1)의 내부 구조 관련 적법성 여부 등에 관하여는 별도 확인 요하오니 경매참여시 유의바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 감정평가액 산출 과정

가. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 실거래자료, 집합건축물대장 등】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	계약일자 사용승인일
#1	진영읍 진영리 1613-2	N/C타워	1층 ***호	92.4	17.012	740,000,000	2023.03.13 2006.11.01
#2	진영읍 진영리 1613-5	굿프라임 빌딩	1층 ***호	49.2	31.1	418,000,000	2020.03.05 2013.05.22

(2) 비교사례의 선정 사유

본건이 속한 굿프라임빌딩 내 또는 인근에 위치하고 있으며, 층별 효용 등에서 대상부동산과 비교가능성 있는 것으로 판단되는 사례 중 기준시점에 가까운 시기에 거래된 사례#1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사례#1은 인근지역에 소재하는 유사상가의 정상적인 가치수준에 부합되는 것으로 판단되는 바 별도의 사정보정은 행하지 않았습니다.

다. 시점수정

한국감정평가사협회 권장지수인 한국부동산원 부동산통계정보 중 상업용부동산 지역별 자본수익률을 활용하여 시점수정하되, 2025년 2분기 이후는 미고시로 직전분기 자료를 연장적용하였습니다.

【출처: 비주거용 집합상가, 경남】

구 분	자본수익률	구 분	자본수익률	산정기간	시점수정치
2023년 1분기	-0.33	2024년 2분기	-0.22	2023.03.13 ~ 2025.05.30	0.97238
2023년 2분기	-0.18	2024년 3분기	-0.34		
2023년 3분기	-0.18	2024년 4분기	-0.48		
2023년 4분기	-0.23	2025년 1분기	-0.49		
2024년 1분기	-0.28	2025년 2분기	-0.49 (2025년 1분기 자료)		
(1-0.0033*19/90)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*60/90) ≒ 0.97238					

라. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인비교 항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요 인	항 목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 전용율, 대지권 비율 등
호별 요인	층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부 형상 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치의 결정

기 호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누 계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	기호(1)은 거래사례(#1) 대비시 단지외부요인 유사하며, 단지내부요인 중 주차의 편리성 및 건축년도 등에서는 우세하고, 건물의 규모, 업종구성 및 최고 층수에서는 열세한 바 전체적인 단지내부요인도 유사하며, 층별•위치별 효용과 내부구조, 전유부 형상 등을 종합고려한 호별요인의 차이도 미미하다고 판단되는 바 전체적인 가치형성요인 유사합니다.				

마. 비준가격

기 호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격(원)
1	740,000,000	1.00	0.97238	1.00	38.08/92.4	약 296,546,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고가격 자료

가. 인근 유사부동산 가격 수준

적정 시세 수준
상가의 경우 지리적 위치 및 배후지의 규모와 건물의 규모, 건물 내 업종 구성, 층별·위치별 효용, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 편차가 큰 것으로 조사되며, 본건과 유사한 구분건물의 적정 시세 수준은 전유면적당 @7.500,000원/㎡ ~ @8,500,000원/㎡ 내외로 조사됩니다.

나. 평가전례

【출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보】

소재지	건물명 (사용승인)	호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가 목적	기준시점
진영읍 진영리 1612-2	유니온빌딩 (2008.04.15.)	1층 ***호	66.675	88.59	804,000,000	담보	2025.01.07
진영읍 진영리 1612-4	나경타운 (2008.06.09.)	1층 ***호	14.31	20.737	90,000,000	담보	2023.11.10
진영읍 진영리 1613-5	굿프라임빌딩 (2013.05.22.)	1층 ***호	38.08	60.0584	289,000,000	담보	2023.08.22
진영읍 진영리 1612-4	나경타운 (2008.06.09.)	1층 ***호	44.55	64.557	484,000,000	담보	2023.05.15

다. 경남 김해시 진영읍 경매 통계

【출처 : 태인경매정보】

기간	용도	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)	총낙찰가율(%)
최근 1년	근린	114	3	2.63	60.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	층/호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	결 정 가 격 (원)
1	1층 114호	38.08	60.0584	24.08	297,000,000
합 계		297,000,000(원)			

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 비준가격이 본건 상가의 층별•위치별 효용도 및 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가사례 등 가격참고자료 등을 감안할 때 합리성이 인정되는 것으로 판단되는 바 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 가격참고자료 및 호별 특성 등을 고려하여 위와 같이 가격결정하였습니다.

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 진영읍 진영리 [도로명 주소]	1613-5 굿프라임 빌딩	자동차 관련시설, 제2종 근린생활 시설	일반철골구조 슬라브지붕 4층				
	경상남도 김해시 진영읍 김해대로 365번길 8		사무소, 소매점, 금융업소	1층	1,136.56			
			주차장	1층	94.32			
			주차장	2층	1,240.02			
			주차장	3층	1,240.02			
			주차장	4층	179.44			
(1)	경상남도 김해시 진영읍 진영리	1613-5	주차장	(내)	1,559.5			
1				1층 114호 일반철골구조	38.08	38.08	297,000,000	집합건축물 대장등본상 공용부분 포함 면적 60.0584㎡
				(1) 소유권	24.08	24.08		
				대지권	1,559.5	1,559.5		

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
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	89,100,000	
						건 물 :	207,900,000	
	합 계						₩297,000,000.-	
			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 진영읍 진영리 소재 "김해시진영읍보건지소" 남서측 인근에 위치하고 있으며,
부근은 동유사형 공동주택 및 단독주택, 상업시설, 공원 등이 혼재하는 지대입니다.

(2) 교통상황

본건이 속한 굿프라임빌딩까지 차량출입 자유로우며, 관내 교통편을 고려할 때 제반 교통이용상황 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 슬라브지붕 4층 건물 내 1층 114호로서,
외 벽 : 타일 및 복합판넬 등 마감입니다.
내벽, 바닥, 천정 : 타일, 비닐쉬트, 치장벽돌, 시트지 등 내부 인테리어 마감입니다.
창 호 : 새시 창호입니다.

(4) 이용상태

집합건축물대장등본상 용도는 "소매점"으로, 현황 "상호명 맥주트렁크"로 이용중입니다.

(5) 설비내역

굿프라임빌딩 건물내 기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스설비 및 승강기설비, 옥내소화전, 주차시설 등이 구비되어 있습니다.

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

대지권의 목적인 토지는 장방형 평지로서, 현황 '주차전용건축물부지'로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 굿프라임빌딩 동측, 남측, 서측으로 중로3류와 각각 접하여 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(2015-08-21), 지구단위계획구역(진영지구), 주차장, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>입니다.

(9) 공부와의 차이

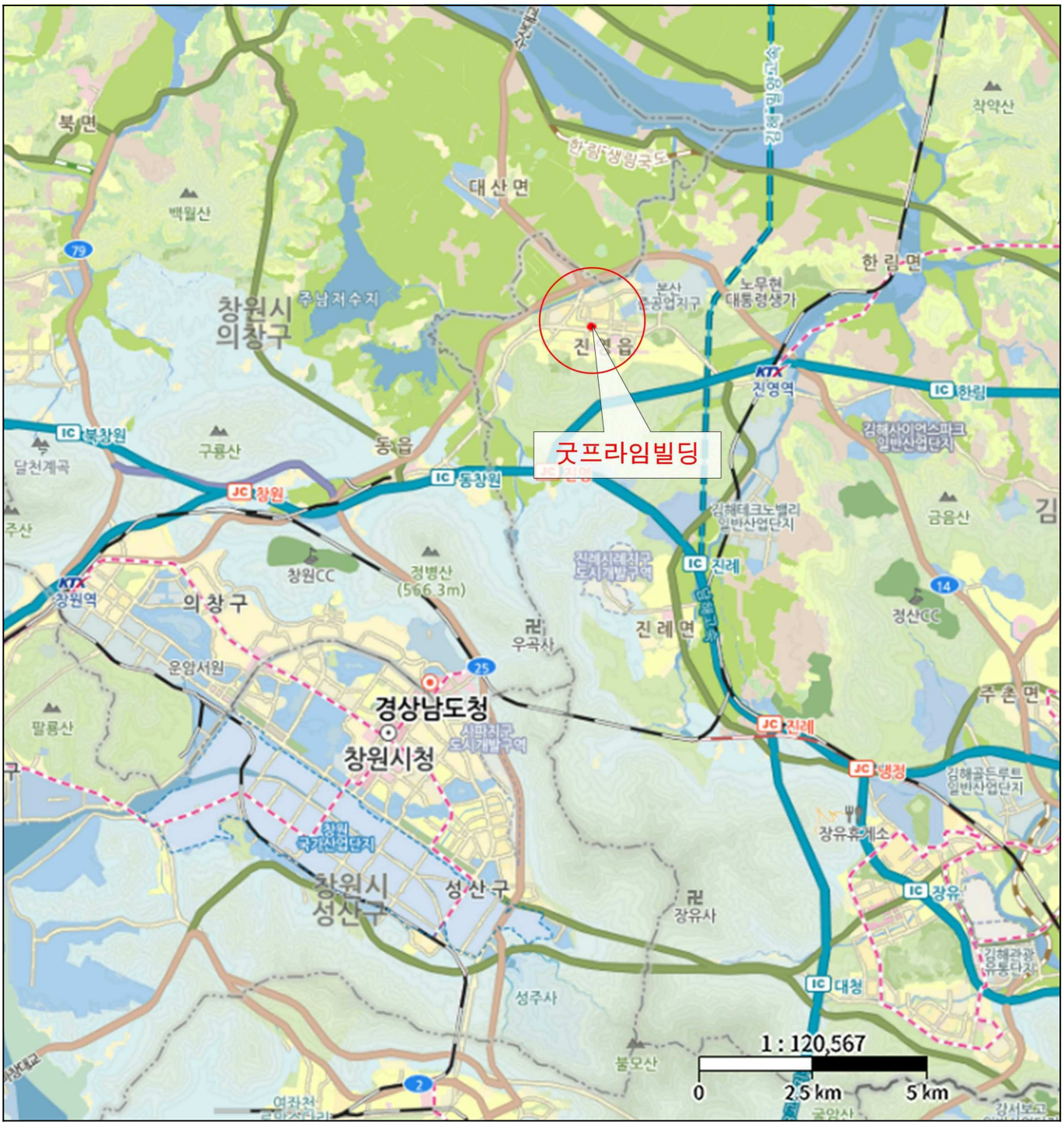
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상입니다.
② 기 타 : 기호(1)은 후첨 "사진용지"에서와 같이 복층 구조로 되어 있는 바 이에 관한 적법성 여부 등에 관하여는 별도 확인 요하오니 경매참여시 유의바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 1613-5 굿프라임빌딩 1층 114호

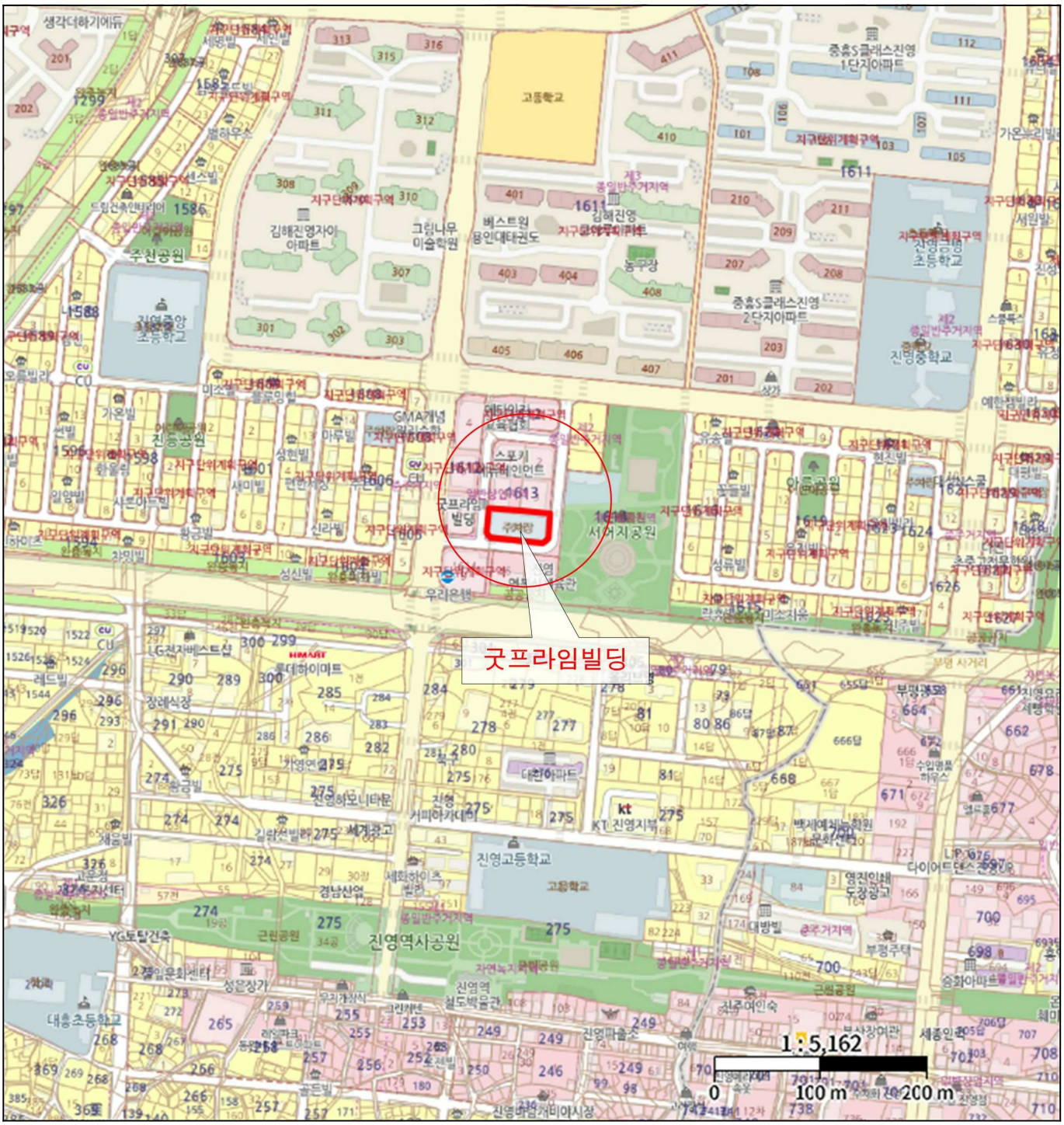


위 치 도

소 재 지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 1613-5 굿프라임빌딩 1층 114호

상 세 위 치 도

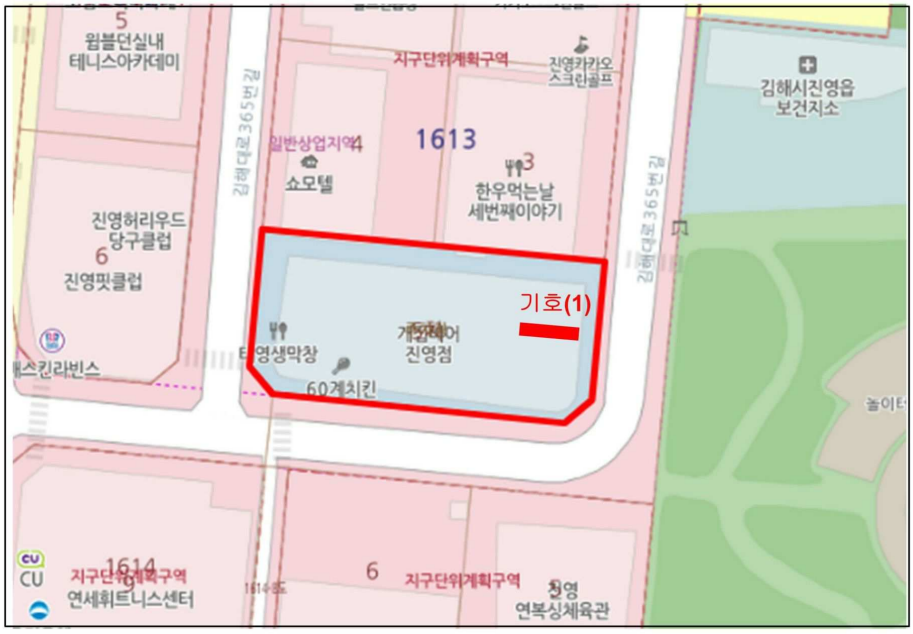
소 재 지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 1613-5 굿프라임빌딩 1층 114호

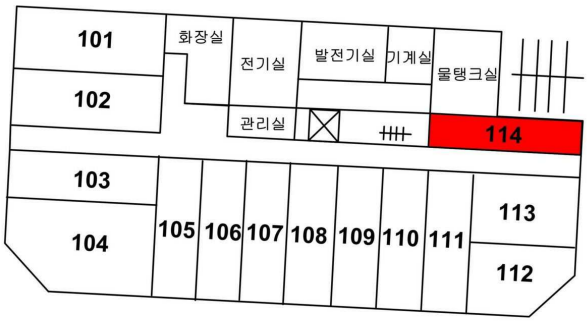


호 별 배 치 도

소 재 지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 1613-5 굿프라임빌딩 1층 114호

축 척 = 없음.

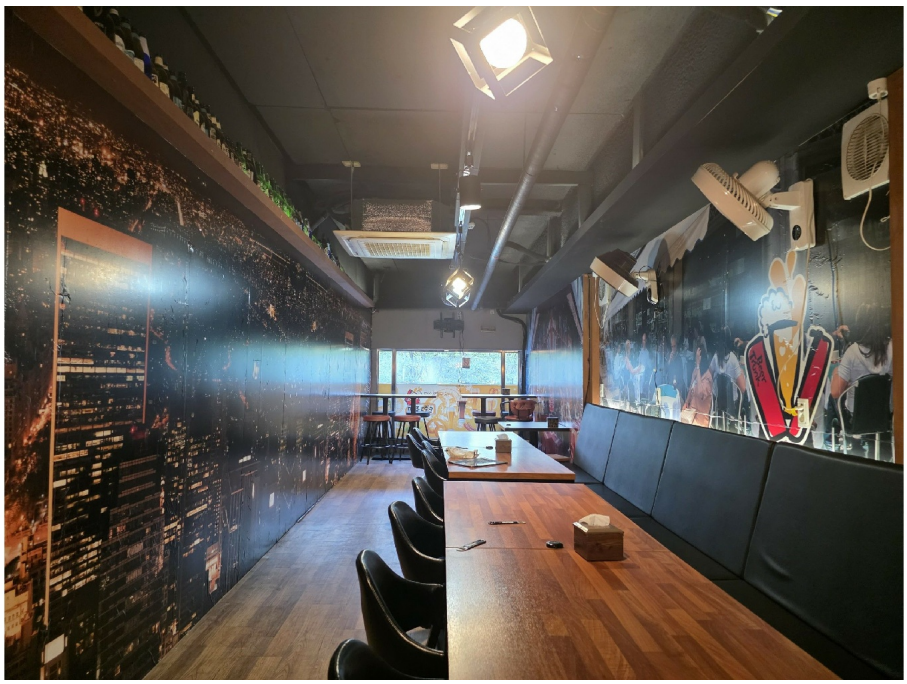




기호(1)	경상남도 김해시 진영읍 진영리 1613-5번지 굿프라임빌딩 1층 114호

노래연습장
추억의 밤
봉하갈비

Good프라임
Good프라임 스포츠몰
근생,운동시설 70%이상
임대차 계약완료!
분양 임대
031) 997-3343
봉하갈비

24h
세계맥주
전문점
안주방
맥주트렁크
맥주트렁크
2층
3층
4층
유료

Aqua FINE
19 20
19 20