

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	B12410-J-0201
건명	주성오 소유물건(2024타경113079)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤

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)태평양감정평가법인 경남지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4 2층

대표전화 : 055-237-7888 FAX : 055-237-5888



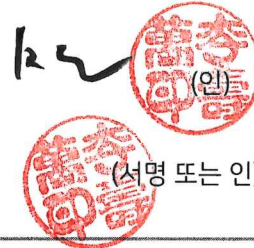
## ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 표

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

감정평가사  
(이수만)

(주)태평양감정평가법인 경남지사  
지사장

이수만  
이수만



감정평가액	일억원정 (₩100,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주성오 (2024타경113079)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 10. 07	2024. 10. 07	2024. 10. 07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	100,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩100,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					
	A 송 수 (인)					

# ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 명 세 표

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 삼계동  [도로명주소] 경상남도 김해시 가야로 178	1479-8, 1479-9 블루시티 2	업무시설 및 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층				
				지2층	114.23			
				지1층	691.38			
				1층	714.63			
				2층	659.94			
				3층	659.94			
	4층 ~ 11층 각	520.985						
	경상남도 김해시 삼계동	1479-8	대		453.2			
	(2)	"	1479-9	대		453.2		
	1			( 내 ) 철근콘크리트구조 제9층 제908호	45.625	45.625	100,000,000	(공용면적 포함 69.1085㎡)
				1,2 소유권대지권	8.949			
				-----	8.949			
				906.4				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 20,000,000 80,000,000		
	합 계					₩100,000,000.-		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 삼계동 “수리공원” 남동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 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.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(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

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 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.
- ② 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

### 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 7일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 7일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 첨부한 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치 확인은 집합건축물대장에 첨부된 '건축물 현황도'에 의하였습니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재로 인하여 내부 확인이 곤란한 바 인근 유사물건의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 실제 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바랍니다.
- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래 되는 바 토지·건물의 개별평가는 곤란하나 귀 법원의 평가 명령에 따라 '구분건물 감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 부동산

소재지	경상남도 김해시 삼계동 1479-8, 1479-9			건물명	블루시티2		
주용도	업무시설 및 제1,2종근린생활시설			사용승인일	2015.07.09		
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕			층수	지하 2층/지상 11층		
일련번호	층호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	제9층 제908호	오피스텔	45.625	23.4835	69.1085	66.02	8.949

### ■ 공법상 제한사항

삼계동 1479-9 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(상업), 지구단위계획구역(북부지구), 대로3류(폭 25m~30m)(3-1-6)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

삼계동 1479-8 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(상업), 지구단위계획구역(북부지구), 대로3류(폭 25m~30m)(3-1-6)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## 2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

### 2.1. 공부와 실재가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

### 2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
ㄱ	삼계동 1479-8	블루시티2 제7층 제7**호	오피스텔	45.625	2024.03.21	95,000,000	2,082,191
					2015.07.09		
ㄴ	삼계동 1479-8	블루시티2 제4층 제4**호	오피스텔	45.625	2023.12.18	90,000,000	1,972,602
					2015.07.09		

[출처: 등기사항전부증명서]

### 2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일			
a	삼계동 1505-8	탑클라우드 제3층 제3**호	오피스텔	84.6875	2023.05.24	공매	203,000,000	2,397,047
					2013.01.03			
b	삼계동 1505-4	코아루센텀 제8층 제8**호	오피스텔 (오피스텔)	29.361	2023.07.11	공매	88,000,000	2,997,173
					2018.03.29			

[출처: 한국감정평가사협회]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

건물명	용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비 고
블루시티2	오피스텔	9	2,000,000 ~ 2,200,000 내외	본건 유사

## 4. 경매통계

용도별	경남 김해시 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감평가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
오피스텔	708,000,000	414,120,400	58.5	39	9	23.1
오피스텔(주거)	1,687,000,000	857,641,000	50.8	106	13	12.3

[출처:인포케어]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 부동산 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

#### 1.1. 거래사례 선정

##### 1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

##### 1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자		거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
						거래일자	사용승인일		
1	ㄱ	삼계동 1479-8	블루시티2 제7층 제7**호	오피스텔	45.625	2024.03.21	2015.07.09	95,000,000	2,082,191

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

## 1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

### 1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
1	경남 김해시	아파트	2024.03.21 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 91.7 2024.10.07 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 91.9

### 1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기 호	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2024.03.21 ~ 2024.10.07	시점수정치 : $91.9 \div 91.7 \approx 1.00218$	1.00218

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

### 1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

### 1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	ㄱ	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
대상물건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	제9층 제908호	2,082,191	1.000	1.00218	1.050	2,191,066

### 1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
1	제9층 제908호	2,191,066	45.625	100,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	100,000,000
합 계	100,000,000

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	100,000,000
합 계	100,000,000

# 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태등	
(8) 토지이용계획 및 제한상태		(9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 삼계동 소재 '수리공원' 남동측 인근에 위치하며, 인근은 오피스텔, 근린생활시설 및 숙박시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 무난합니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 제반 교통상황은 무난합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하 2층 지상 11층 건물로서,  
외벽 : 화강석, 드라이비트 등,  
내벽 : 벽지, 타일 등,  
창호 : P.V.C 새시창 등으로 마감하였습니다.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생·급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비, 전기설비 등이 구비되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서, 건부지로 이용 중입니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                                    |          |
|-------------------|-------------------|------------------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조                         | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태등                       |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (7) 인접 도로상태 등

동측으로 노폭 약 25m 내외의 포장도로와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

상계동 1479-8, 1479-9 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(상업), 지구단위계획구역(북부지구), 대로3류(폭 25m~30m)(3-1-6)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

## (9) 공부와의 차이

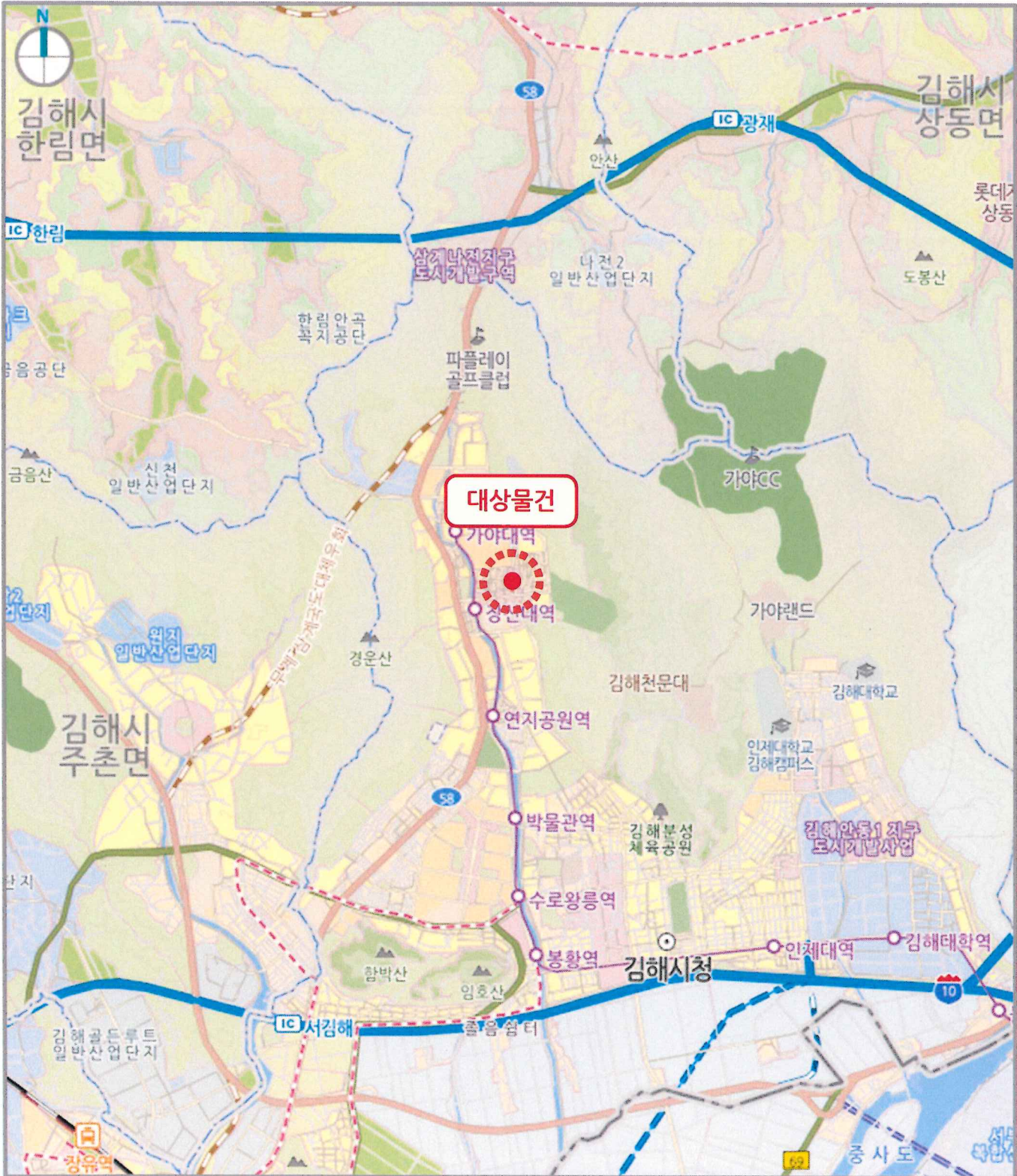
해당사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상입니다.

# 광역위치도

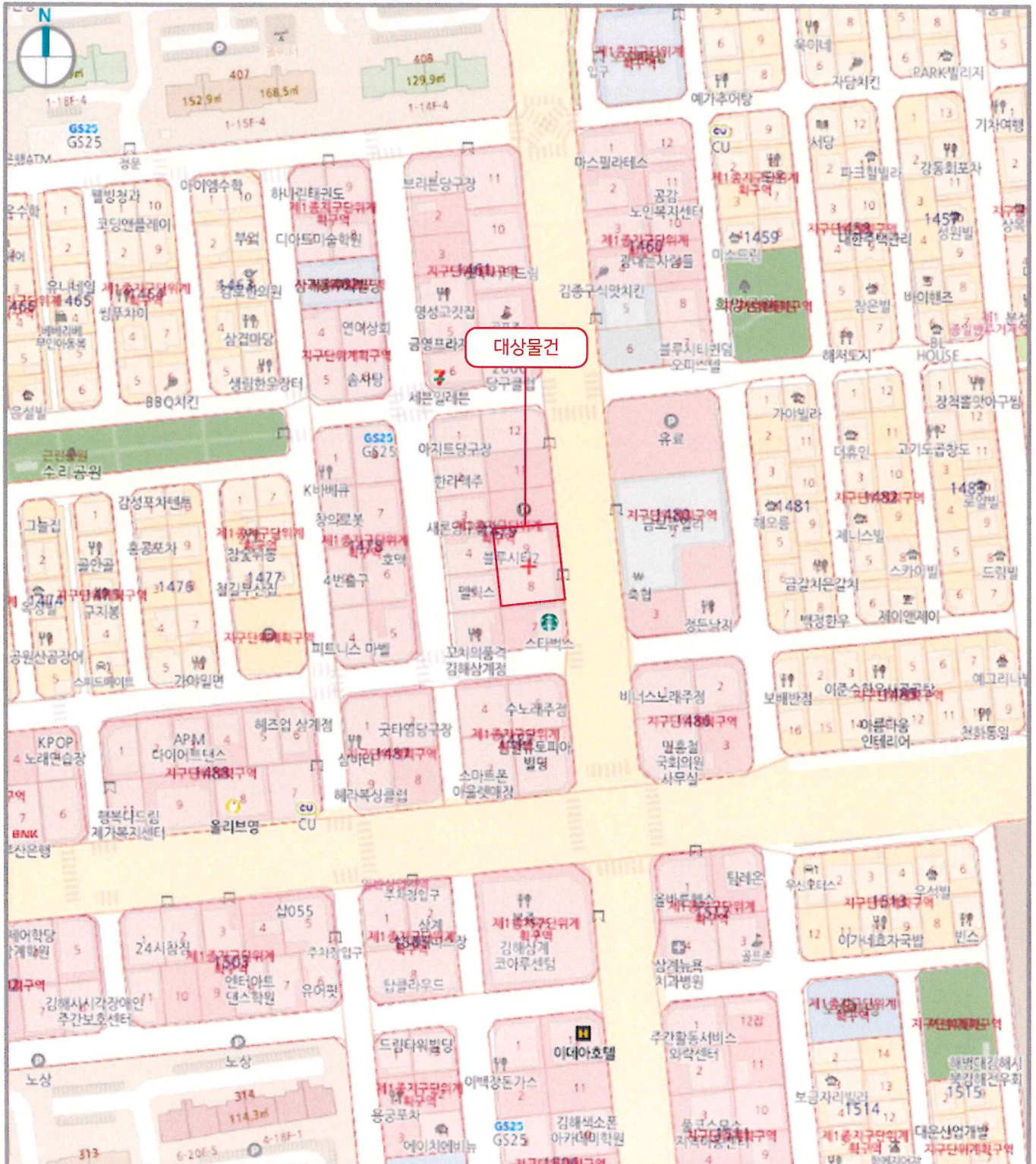
소재지	경상남도 김해시 삼계동 1479-8 외 블루시티2 9층 908호
-----	-------------------------------------



# 상 세 위 치 도

소재지

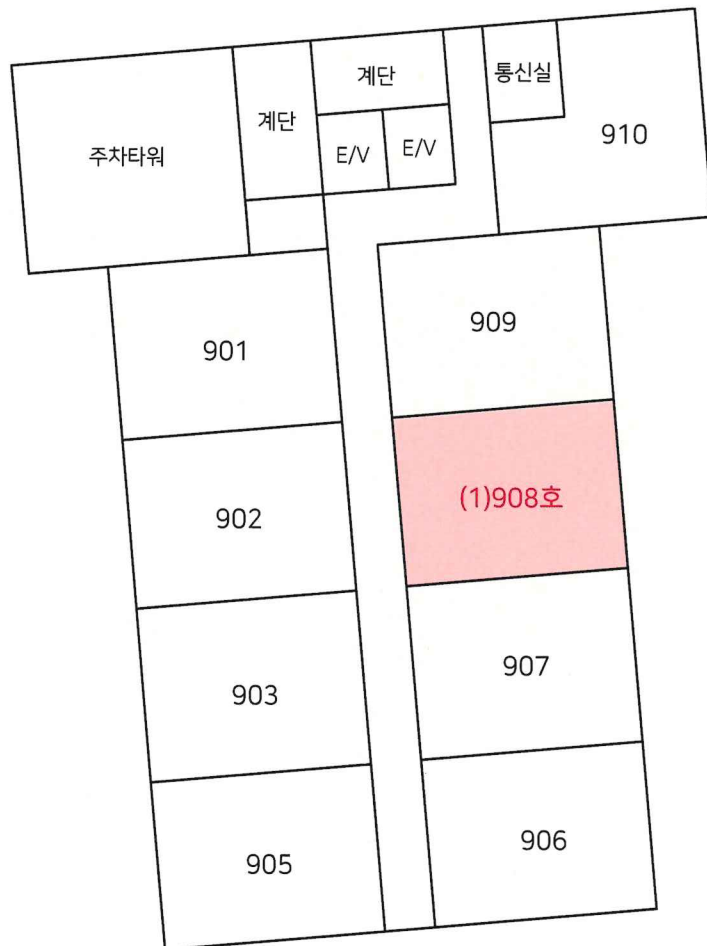
경상남도 김해시 삼계동 1479-8 외 블루시티2 9층 908호



# 호 별 배 치 도



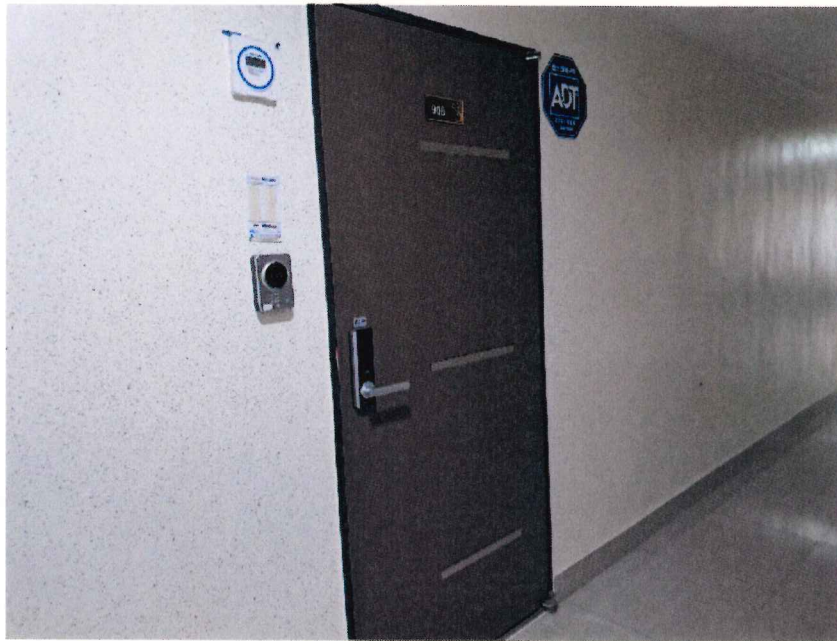
< 경상남도 김해시 삼계동 1479-8 외 블루시티2 9층 908호 >



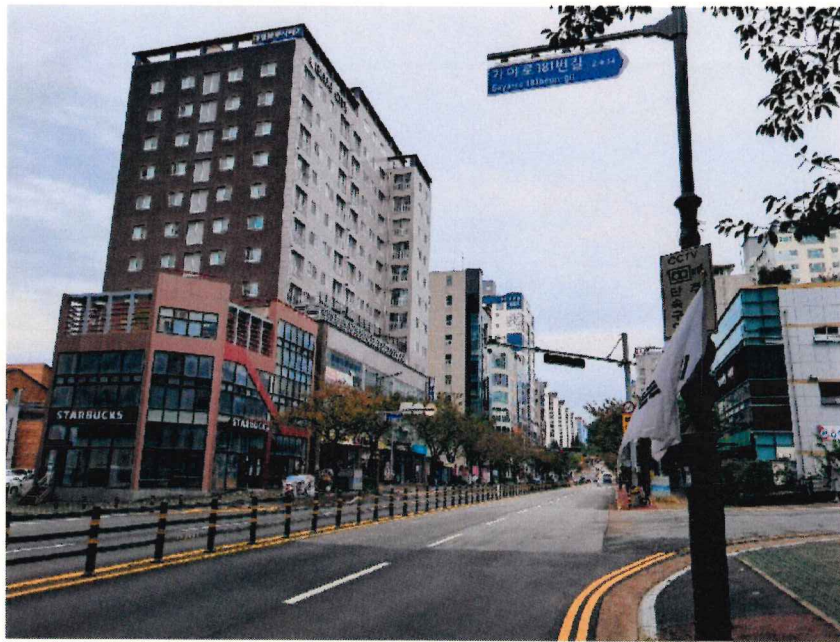
# 사 진 용 지



【본건전경】



【본건전경】



【주위 환경】

# (주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4(2층)

☎055-237-7888 FAX.055-237-5888

문서번호 :태평양 B12410-J-0201 호

시행일자 :2024. 10. 14

수 신 :창원지방법원 사법보좌관 박진곤

참 조 :창원지방법원 경매5계

제 목 :감 정 평 가 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재 * 공람		
	번호			
처리과				
담당자				

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-10-02자 귀 제 2024타경113079 호로 의뢰하신 『주성오 소유물건(2024타경113079)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 경남지사  
지 사 장 이 수 만



# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12410-J-0201호

창원지방법원 사법보좌관 박진곤 귀하

—금사십오만구천팔백원정 (₩459,800.-)

1. 2024-10-02 일자 귀 제 『 2024타경113079 』 호로 의뢰하신 『 주성오 소유물건(2024타경113079) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고	
평가수수료	290,000	기본수수료	
실비	여비	115,600	10,000 x 1동
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	-	
	기타실비	3,000	
	특별용역비	-	
	소계	128,600	
합계(공급가액)	₩418,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	₩41,800		
총계	₩459,800		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩459,800.-		

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12410-J-0201)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.  
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행 : 667901-04-262648

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경남지사)

2024. 10. 11

(주)태평양감정평가법인 경남지사

[공급자(사업자)등록번호 : 609-85-42731]

지사장 이수만

(TEL. : 055-237-7888 FAX. : 055-237-5888)



### 집합건축물대장 (표제부, 갑)

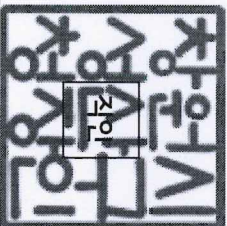
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120153540001312	고유번호	4825010700-3-14790008	명칭	도로명주소	주소기구수/세대수	85호/07기구/0세대
대지위치	경상남도 김해시 삼계동		1479-8외1필지	도로명주소	경상남도 김해시 가야로 178(삼계동)		
*대지면적	906.4 m <sup>2</sup>	연면적	7,008 m <sup>2</sup>	*지역	*지구	*구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	724.08 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	6,202.39 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 2층, 지상: 11층
*건폐율	79.89 %	*용적률	684.29 %	높이	38.325 m	*건축선 후퇴거리	m
*조정면적	136.96 m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지2층	철근콘크리트구조	건기실	62.64	주1	1층	철근콘크리트구조	소매점, 휴게음식점, 일반음식점	241.5175
주1	지2층	철근콘크리트구조	펍/실/계단실	51.59	주1	1층	철근콘크리트구조	일반음식점	177.5625
주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장/주차타워	504.347	주1	1층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/화장실/통신실	134.365
주1	지1층	철근콘크리트구조	간시제어반실/소화벨브실/배기 환풍실/발전기실/집중구내통신	104.373	주1	1층	철근콘크리트구조	주차진입로, 주차타워	81.235
주1	지1층	철근콘크리트구조	HALL/E.V/계단실	41.64	주1	1층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도	79.95
주1	지1층	철근콘크리트구조	HALL/E.V/계단실	41.02	주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	510.785

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 성산구청장



담당자: 권보미  
전화: 055-272-5427

발급일: 2024년 10월 7일

창원시  
600원

2024년 10월 7일

GT1234567

\* 표시 항목은 증명표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경상남도 김해시 삼계동 명칭

지번 1479-8외1필지 1479-9 지번 관련 주소 도로명주소

1479-8외1필지 1479-9 도로명주소 관련 주소

영수/가구수/세대수 85호/07가구/0세대

경상남도 김해시 가야로 178(삼계동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승용	승강기	인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근			
건축주	이경대	19561101*****	3대	3대	3대	3대	3대	비상용	허가일 2014.2.19.
설계자	김종근 (주)미성종합건축사사무소	김해시-건축사사무소-827	474702㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	*하수처리시설 *급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	착공일 2014.3.18.
공사감리자	김종근 (주)미성종합건축사사무소	김해시-건축사사무소-827	62대	㎡	㎡	㎡	㎡	형식 하수종말처리장연결 용량 인용	사용승인일 2015.7.9.
공시승인자 (현장관리인)	이필재 (주)대성종합건설	김해시-건축공사업-17-0185	110.88㎡	㎡	㎡	㎡	㎡		

*건축물 인증 현황		*건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
에너지성능지표(EPI) 점수		66.8점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	특수구조 건축물	적용	
			기초형식: [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초	지하수위 [미해당]	건축물 관리점검 현황
				구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류 2023.10.30.~2026.10.5.
					점검유효기간

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2015.7.10.	2015.07.10. 사용승인되어 신규작성(신축)	2015.7.13.	105호 제2종근린생활시설(일반음식점)전유:177.5625㎡ /공용:66.0194㎡으로 전유부 합병 및 기존 105호, 106호, 107호 집합건축물대장(전유부)는 폐쇄	
2015.7.13.	2015.07.13. 전유부 변경 신청되어 104호 제1종근린생활시설(소매점)전유:54.97㎡/공용:20.4384㎡, 105호 제1종근린생활시설(소매점)전유:38.44㎡/공용:14.2924㎡에서 104호 제1종근린생활시설(휴게음식점)전유:93.41㎡/공용:34.7308㎡으로, 106호 제2종근린생활시설(일반음식점)전유:105.45㎡/공용:39.2073㎡, 107호 제2종근린생활시설(일반음식점)전유:72.1125㎡/공용:26.8121㎡에서	2015.7.15.	2015.07.15. 전유부 변경 신청되어 301호 제1종근린생활시설(의원)전유:182.36㎡/공용:84.8931㎡, 302호 제1종근린생활시설(의원)전유:157.9375㎡/공용:73.5239㎡에서 301호 제1종근린생활시설(사무소)전유:340.2975㎡/공용:158.417㎡으로 전유부 합병 및 302호 집합건축물대	

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

### 집합건축물대장 (표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120153540001312	고유번호	4825010700-3-14790008	명칭	도로명주소	호수/가구수/세대수	85호/07가구/0세대
대기위치	경상남도 김해시 삼계동		지번	1479-8외1필지	경상남도 김해시 가야로 178 (삼계동)	블루시티2	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/화장실/통신실	107.155	주1	8층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/통신실	113.22
주1	2층	철근콘크리트구조	계단실/E.V	42	주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	407.765
주1	3층	철근콘크리트구조	의원	508.815	주1	9층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/통신실	113.22
주1	3층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/화장실/통신실	109.125	주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	407.765
주1	3층	철근콘크리트구조	계단실/E.V	42	주1	10층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/통신실	113.22
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	407.765	주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	407.765
주1	4층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/통신실	113.22	주1	11층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/통신실	113.22
주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	407.765			- 이하야백 -		
주1	5층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/통신실	113.22					
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	407.765					
주1	6층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/통신실	113.22					
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	407.765					
주1	7층	철근콘크리트구조	계단실/E.V/복도/통신실	113.22					
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	407.765					

### 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(층1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120153540001312	고유번호	4825010700-3-14790008	명칭	블루시티2	호수/가구수/세대수	85호/07가구/0세대
대지위치	경상남도 김해시 삼계동		지번	1479-8 외1필지	도로명주소	경상남도 김해시 가야로 178 (삼계동)	

#### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2015.7.15.	장(전유부)폐쇄		
2016.9.30.	집합건축물대장 전유부 변경(합병)신청에 따라 주 2층201호 의원(전유: 182.9㎡/공용:84.3199㎡), 주 2층 202호 의원(전유:150.645㎡/공용: 69.45㎡), 주 2층 203호의원(전유:177.24㎡/공용:81.7106㎡)이 주 2층 201호 의원(전유:510.785㎡/공용:235.4805㎡)으로 합병		
2016.11.9.	2016.11.08 사용승인(용도변경)되어 주 2층 201호 의원(전유:510.785㎡/공용:235.4805㎡)이 주 2층 201호 판매시설-인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설(전유:510.785㎡/공용:235.4805㎡)로 용도변경		
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		
2020.3.16.	2020.02.04. 전유부(분할)변경 신청되어 201호 판매시설(인터넷컴퓨터 게임시설제공업의 시설) 전유:510.785㎡/공용:235.4805㎡를 201호 판매시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설) 전유:333.545㎡/공용:153.7699㎡ 202호 판매시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설) 전유:177.24㎡/공용:81.7106㎡로 분할변경		
2020.4.8.	2020.04.08. 용도변경신고(2020.04.05.)되어 2층 201호판매시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설)전유:333.545㎡/공용:153.7699㎡를 2층 201호 제2중근린생활시설(일반음식점) 전유:333.545㎡/공용:153.7699㎡로 변경, 2층202호 판매시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설) 전유:177.24㎡/공용:81.7106㎡를 2층 202호제2중근린생활 시설(사무소) 전유:177.24㎡/공용:81.7106㎡로 변경		
2020.5.27.	2020.05.27. 표시변경(신청)되어 103호 제1중근린생활시설(소매점) 전유:42.8675㎡/공용:15.9384㎡를 103호제2중근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소) 전유:42.8675㎡/공용:15.9384㎡로 변경		
2021.4.28.	정기점검(점검기간: 2020.10.31 까지, 보고일: 2021.03.18)		
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.2.7.	정기점검(점검기간: 2023.10.30 까지, 보고일: 2023.11.03) -이하야백-		

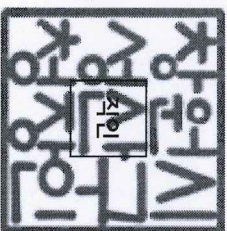
집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220153540001621	고유번호	4825010700-3-14790008	명칭	블루시티2	호명칭	908			
대지위치	경상남도 김해시 삼계동		지번	1479-8외1필지	도로명주소	경상남도 김해시 가야로 178 (삼계동)				
전유부분				소유자 현황						
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자	변동원인
주	9층	철근콘크리트구조 -이하여백-	오피스텔	45.625	주성오	881024-1*****	경상남도 김해시 가야로 178, 908호(삼계동)	1/1	2019.7.19.	등기명의인 표시변경
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	지2층	철근콘크리트구조	편포실/전기실	1.1278						
주	지1층	철근콘크리트구조	발전기실/감시제어반실/기타	1.0305						
주	각층	철근콘크리트구조	각층/홀/계단실/트V/통신실	7.8743						
주	각층	철근콘크리트구조	복도	7.1386						

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 성산구청장



담당자: 권보미  
전화: 055-272-5427

발급일자: 2024년 10월 7일



\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

