

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 삼원 소유물건(2025타경11511)

의뢰인 : 창원지방법원 사법보좌관 권민호

감정서번호 : m11-257052601



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 경남지사

TEL. 055-605-1369 FAX. 055-605-1361

(부동산) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경남지사



감정평가사

지사장 남기춘

남기춘

남



기춘

감정평가액	사억육천만원정 (₩460,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목적	경매			
제출처	창원지방법원	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 삼원 (2025타경11511)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅲ-3. 기타참고사항 참조	2025. 05. 29	2025. 05. 26 ~ 2025. 05. 29	2025. 05. 29		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	8세대	구분건물	8세대	-	460,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩460,000,000.-

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

한숙렬

한

숙

렬



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 대청동 소재 소재 '롯데마트' 동측에 인근에 위치하는 '에코스타뷰' 2층 202호외 7개호에 대한 창원지방법원의 경매(2025타경 11511) 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

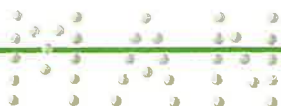
본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 29일임.

4. 감정평가조건

-

5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 27일 ~ 2025년 5월 29일에 실시하였음.



II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 **원가법**, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 **거래사례비교법**, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 **공시지가기준법**, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 **수익환원법** 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



Ⅲ. 기타 참고사항

1. 공부와의 차이 등

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- (1) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- (2) 본건은 현장조사시 폐문부재로 내부조사가 불가능하여 인근지역 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통하여 감정평가하였음.
- (3) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.



Ⅳ. 감정평가액 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 김해시 대청동 317-4 에코스타뷰 제2층 제202호 외 7개호		
도로명주소	경상남도 김해시 변화1로56번길 30 (대청동)		
	주용도	업무시설/제1,2종근린생활시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2014.11.27	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 8층
		연면적	5,257.53 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	-/ 2/202	오피스텔	26.92	22.2869	49.2069	8.6171	54.71
(2)	-/ 2/203	오피스텔	29.08	24.0738	53.1538	9.3085	54.71
(3)	-/ 2/208	오피스텔	30.34	25.1175	55.4575	9.7119	54.71
(4)	-/ 2/209	오피스텔	30.34	25.1175	55.4575	9.7119	54.71
(5)	-/ 3/303	오피스텔	29.08	23.9658	53.0458	9.3085	54.82
(6)	-/ 3/312	오피스텔	26.01	21.4356	47.4456	8.3258	54.82



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(7)	-/ 7/704	오피스텔	29.08	23.9658	53.0458	9.3085	54.82
(8)	-/ 8/808	오피스텔	23.21	20.141	43.351	7.4295	53.54
합계 (8개호)			224.06	186.1039	410.1639	71.7217	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



V. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

본건은 현장조사시 폐문부재로 아파트내부 조사가 불가능하여 동일 단지내 유사물건을 기준으로 감정평가하였음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	대청동 ***_*	8/810	오피스텔	23.21	43.351	34,000,000 (@1,464,000)	2025.05.01 (2014.11.27)	-
#2	대청동 ***_*	8/810	오피스텔	23.21	43.351	38,000,000 (@1,637,000)	2024.10.22 (2014.11.27)	-
#3	대청동 ***_*	5/512	오피스텔	26.01	47.4456	40,000,000 (@1,537,000)	2023.07.14 (2014.11.27)	-
#4	대청동 ***_*	5/502	업무시설 (오피스텔)	25.75	46.55	50,000,000 (@1,941,000)	2024.08.07 (2014.04.17)	-
#5	대청동 ***_*	6/606	업무시설 (오피스텔)	25.75	46.55	50,000,000 (@1,941,000)	2024.12.27 (2014.04.17)	-
#6	대청동 ***_*	5/509	업무시설 (오피스텔)	25.75	46.55	49,000,000 (@1,902,000)	2024.02.25 (2014.04.17)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#7	대청동 ***_*	장유파로 스타워/ 5/510	오피스텔	80.89	146.466	190,000,000 (@2,348,000)	2024.12.16 (2013.09.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #7 > : 일련번호 (1) ~ (8)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#7

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
지방권 오피스텔(주거용)	-1.171% (0.98829)	거래시점 / 기준시점		2024.12.16/ 2025.05.29	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	97.35
			기준시점 당시 지수	2025.04	96.21
		산식		$1 + (96.21 - 97.35) / 97.35$ ≈ 0.98829	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)~(6)] / 비교사례 #7]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.90	본건은 사례대비 단지내 면적구성 등 내부요인에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.873	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용[일련번호 (7),(8)] / 비교사례 #7]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.90	본건은 사례대비 단지내 면적구성 등 내부요인에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.900	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	2/202	26.92	#7	2,348,000	1.000	0.98829	0.873	2,030,000	54,647,600	55,000,000
(2)	2/203	29.08	#7	2,348,000	1.000	0.98829	0.873	2,030,000	59,032,400	59,000,000
(3)	2/208	30.34	#7	2,348,000	1.000	0.98829	0.873	2,030,000	61,590,200	62,000,000
(4)	2/209	30.34	#7	2,348,000	1.000	0.98829	0.873	2,030,000	61,590,200	62,000,000
(5)	3/303	29.08	#7	2,348,000	1.000	0.98829	0.873	2,030,000	59,032,400	59,000,000
(6)	3/312	26.01	#7	2,348,000	1.000	0.98829	0.873	2,030,000	52,800,300	53,000,000
(7)	7/704	29.08	#7	2,348,000	1.000	0.98829	0.900	2,090,000	60,777,200	61,000,000
(8)	8/808	23.21	#7	2,348,000	1.000	0.98829	0.900	2,090,000	48,508,900	49,000,000
합계		224.06	-	-	-	-	-	-	-	460,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 참고가격 자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
기호(1~8)	중심 상가지대	중로변	1,900,000-2,200,000	중심상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	대청동 ***_* 2/202	오피스텔	26.92	49.2069	60,000,000 (@2,228,000)	2019.06.19 (2014.11.27)	담보
(2)	대청동 ***_* 2/203	오피스텔	29.08	53.1538	65,000,000 (@2,235,000)	2019.06.19 (2014.11.27)	담보
(3)	대청동 ***_* 2/208	오피스텔	30.34	55.4575	68,000,000 (@2,241,000)	2019.06.19 (2014.11.27)	담보
(4)	대청동 ***_* 2/209	오피스텔	30.34	55.4575	68,000,000 (@2,241,000)	2019.06.19 (2014.11.27)	담보
(5)	대청동 ***_* 3/303	오피스텔	29.08	53.0458	65,000,000 (@2,235,000)	2019.06.19 (2014.11.27)	담보
(6)	대청동 ***_* 3/312	오피스텔	26.01	47.4456	58,000,000 (@2,229,000)	2019.06.19 (2014.11.27)	담보
(7)	대청동 ***_* 7/704	오피스텔	29.08	53.0458	66,000,000 (@2,269,000)	2019.06.19 (2014.11.27)	담보
(8)	대청동 ***_* 8/808	오피스텔	23.21	43.351	53,000,000 (@2,283,000)	2019.06.19 (2014.11.27)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	대청동 ***.* 4/403	오피스텔	29.08	53.0458	80,000,000 (@2,751,000)	2022.07.04 (2014.11.27)	법원경매
(2)	대청동 ***.* 6/603	오피스텔	29.08	53.0458	80,000,000 (@2,751,000)	2022.06.30 (2014.11.27)	법원경매
(3)	대청동 ***.* 5/501	오피스텔	32.52	59.3208	89,000,000 (@2,736,000)	2021.05.31 (2014.11.27)	법원경매
(4)	대청동 ***.* 3/309	업무시설 (오피스텔)	25.75	46.55	67,000,000 (@2,601,000)	2019.10.15 (2014.04.17)	법원경매
(5)	대청동 ***.* 5/512	업무시설 (오피스텔)	40.61	73.38	79,000,000 (@1,945,000)	2024.08.30 (2014.04.17)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경남 김해시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	64,490,701,580	49,461,888,613	76.7	1,086	345	31.8
다세대	5,042,601,580	3,096,753,101	61.4	171	45	26.3
오피스텔	1,426,000,000	760,056,300	53.3	53	12	22.6
오피스텔(주거)	3,979,000,000	1,991,589,199	50.1	111	27	24.3



Ⅵ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)~(8)	제2층 제202호 외 7개호	224.06	72.7217	460,000,000
합계		224.06	72.7217	460,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항



(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		에코스타뷰 제2층 제202호 외 7개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(2)				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제2층 제203호	29.08	29.08	59,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 53.1538㎡	
				소유권	9.3085				
1.x -----	933.7 x----	9.3085							
대지권	933.7								
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	17,700,000		
						건 물 :	41,300,000		
(3)				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제2층 제208호	30.34	30.34	62,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 55.4575㎡	
				소유권	9.7119				
1.x -----	933.7 x----	9.7119							
대지권	933.7								
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	18,600,000		
						건 물 :	43,400,000		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		에코스타뷰 제2층 제202호 외 7개호							
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(4)				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제2층 제209호	30.34	30.34	62,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 55.4575㎡	
				소유권	9.7119				
1.x -----	933.7 x----	9.7119							
대지권	933.7								
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	18,600,000		
						건 물 :	43,400,000		
(5)				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제3층 제303호	29.08	29.08	59,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 53.0458㎡	
				소유권	9.3085				
1.x -----	933.7 x----	9.3085							
대지권	933.7								
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	17,700,000		
						건 물 :	41,300,000		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		에코스타뷰 제2층 제202호 외 7개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제312호	26.01	26.01	53,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 47.4456㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	8.3258 933.7 x---- 933.7	8.3258		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		15,900,000	
					건 물 :		37,100,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	29.08	29.08	61,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 53.0458㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	9.3085 933.7 x---- 933.7	9.3085		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		18,300,000	
					건 물 :		42,700,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		에코스타뷰 제2층 제202호 외 7개호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(8)				(내)				집합건축물 대장상 공용 부분 포함 43.351㎡	
				철근콘크리트구조					
				제8층 제808호	23.21	23.21	49,000,000		
				소유권	7.4295				
				1.x -----	933.7 x----	7.4295			
				대지권	933.7				
						토지-건물	배분내역		
						토 지 :	14,700,000		
						건 물 :	34,300,000		
	합 계						₩460,000,000.-		
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

기호(1~8): 본건은 경상남도 김해시 대청동 소재 '롯데마트' 동측 인근에 위치하며, 부근은 중심상업지역의 상업시설, 업무시설, 숙박시설 및 위락시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

기호(1~8): 대상건물 지하까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 교통사정 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

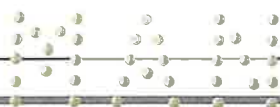
기호(1~8): 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상8층 건물내 2층 202호외 7개호로서
외벽: 화강석붙임(전면), 몰탈위 페인팅(측면, 후면)
내벽: 벽지 및 타일마감
바닥: 타일마감 등
창호: 샷시창

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

기호(1~8): 위생설비, 소방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 및 주차타워설비 등이 되어있음.



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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상건물 부지는 인접지와 대체로 등고 평탄한 정방형의 토지로 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상건물 부지는 북동측 및 북서측으로 약 12미터 폭의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

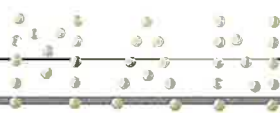
대상건물 부지는 대청동 317-4 :도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(장유지구), 지구단위계획구역(중심상업), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-11-01).

(9) 공부와의 차이

기호(1~8): 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(1~8): 임대관계는 미상이며, 현장조사시 폐문부재로 내부조사가 불가능하여 인근지역 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통하여 감정평가하였으니 경매진행시 참고바람.



광역위치도



소재지

경상남도 김해시 대청동 317-4번지
에코스타뷰 제2층 제202호 외



상세위치도



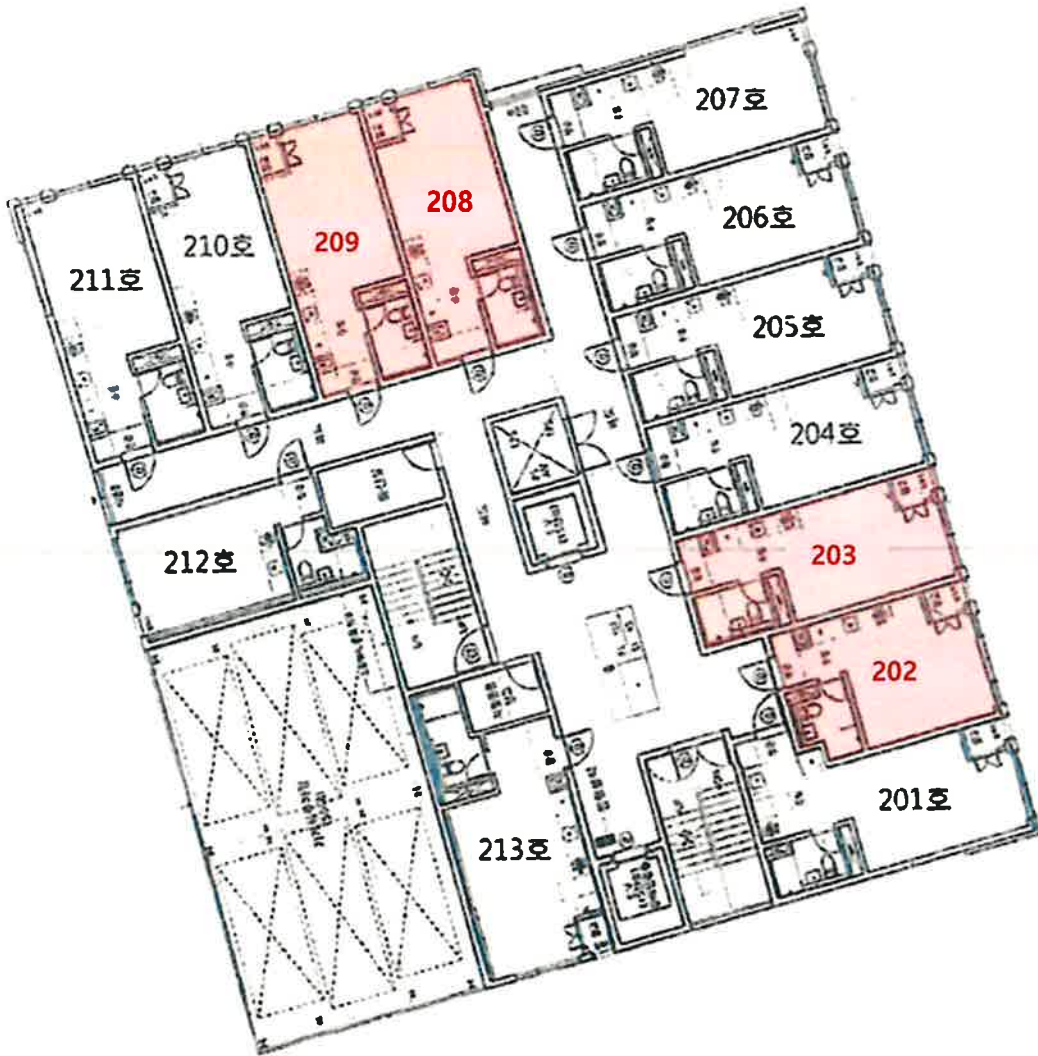
소재지	경상남도 김해시 대청동 317-4번지 에코스타뷰 제2층 제202호 외
-----	---



호별배치도

경상남도 김해시 대청동 317-4번지
에코스타뷰 제2층 제202호 외

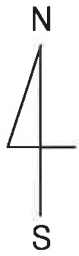
S=1/no scale



호별배치도

경상남도 김해시 대청동 317-4번지
에코스타뷰 제3층 제303호 외

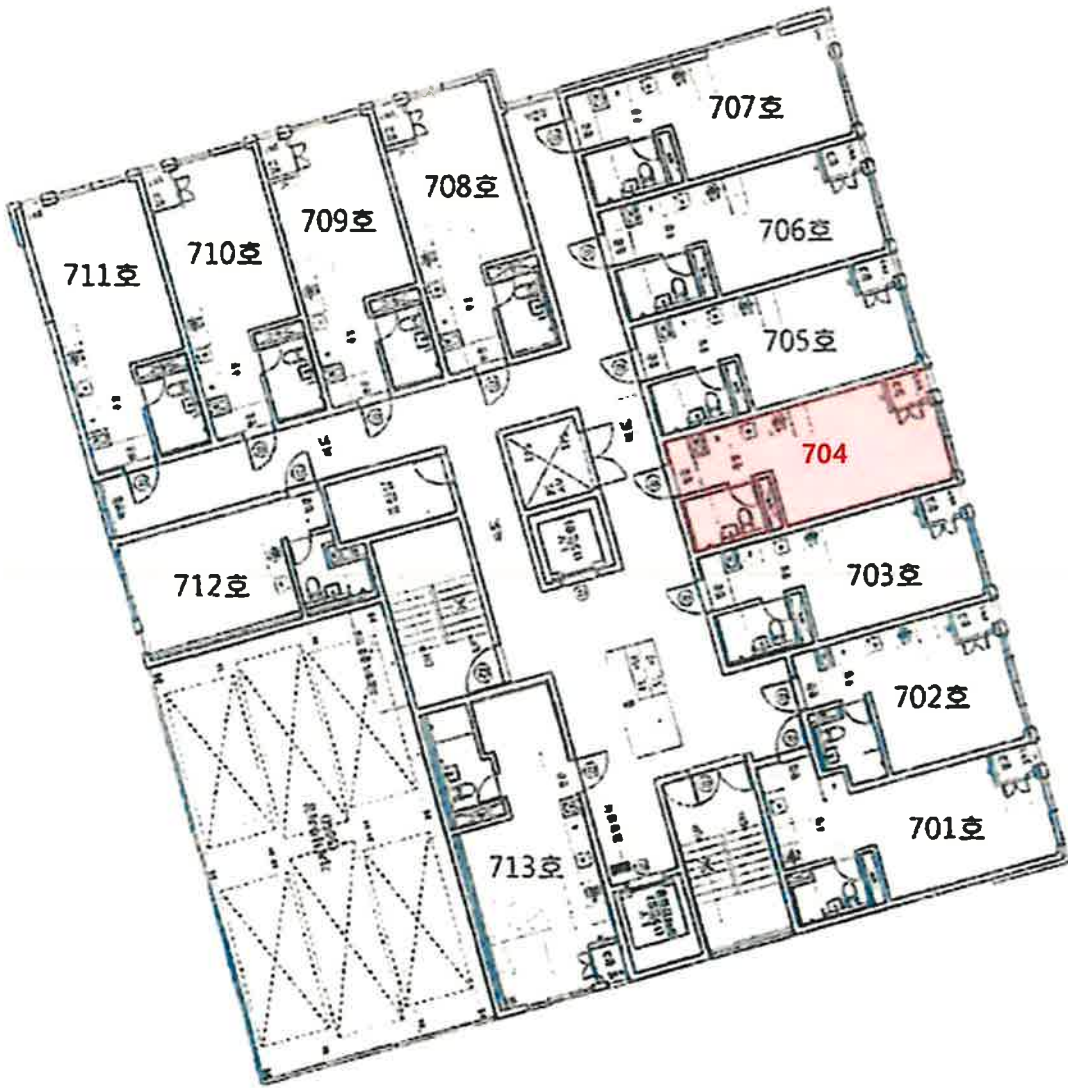
S=1/no scale



호별배치도

경상남도 김해시 대청동 317-4번지
에코스타뷰 제7층 제704호

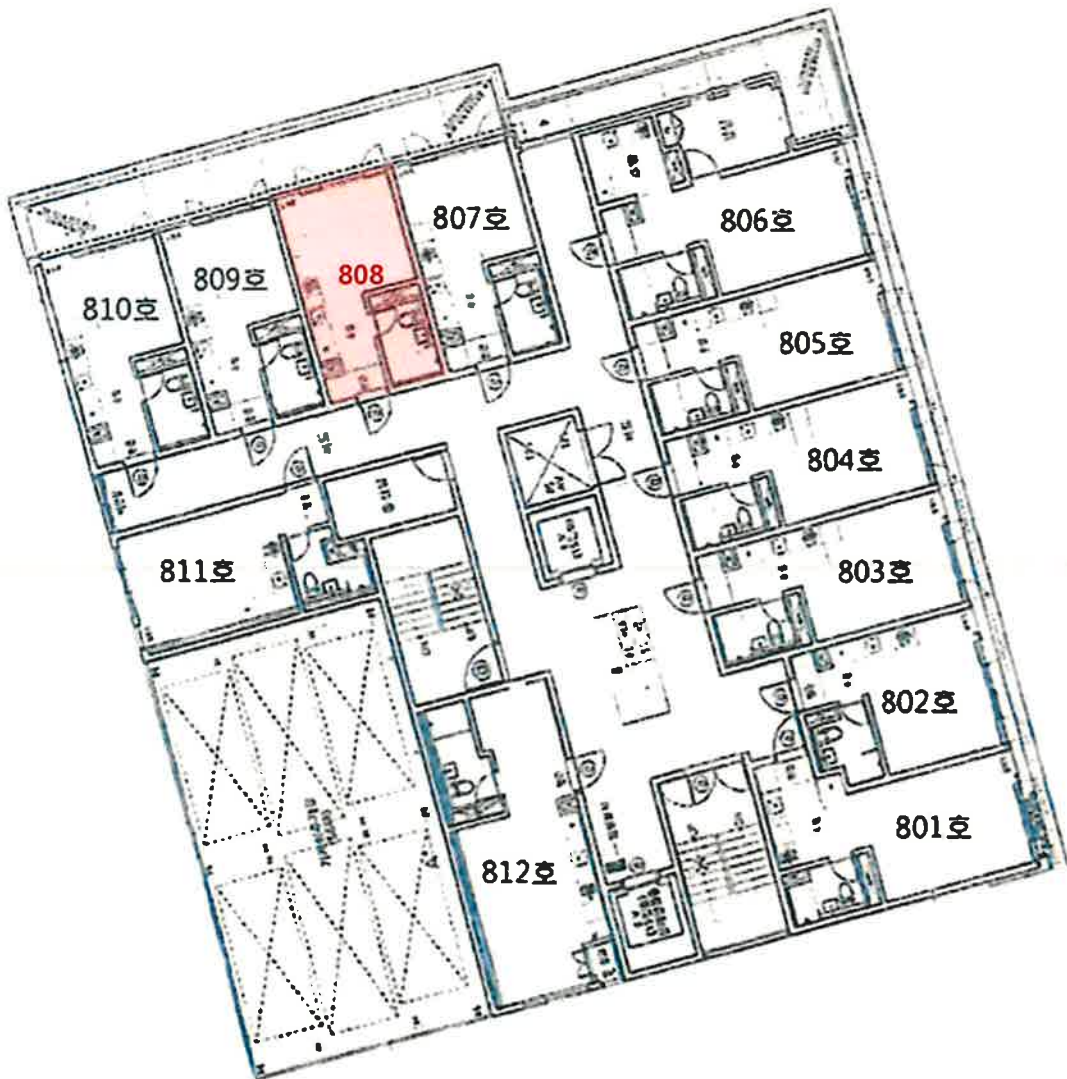
S=1/no scale



호별배치도

경상남도 김해시 대청동 317-4번지
에코스타뷰 제8층 제808호

S=1/no scale



사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 대청동 317-4



대상 건물 전경

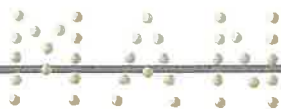


사 진 용 지

소재지	경상남도 김해시 대청동 317-4
-----	--------------------



주차타워 입구



사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 대청동 317-4



1층 복도



사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 대청동 317-4



기호(1): 2층 202호

사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 대청동 317-4



기호(2): 2층 203호



사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 대청동 317-4



기호(3): 2층 208호



사 진 용 지

소재지	경상남도 김해시 대청동 317-4
-----	--------------------



기호(4): 2층 209호



사 진 용 지

소재지	경상남도 김해시 대청동 317-4
-----	--------------------



기호(5): 3층 303호



사 진 용 지

소재지	경상남도 김해시 대청동 317-4
-----	--------------------



기호(6): 3층 312호



사 진 용 지

소재지	경상남도 김해시 대청동 317-4
-----	--------------------



기호(7): 7층 704호



사 진 용 지

소재지	경상남도 김해시 대청동 317-4
-----	--------------------



기호(8): 8층 808호

