

감정평가서

건명	김영리 소유물건 (2025타경 12178)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수
감정서번호	S25-09006

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

성원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 수 은

감정평가액	일십일억오천일백만원정(₩1,151,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영리 (2025타경12178)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.29	2025.09.26 ~ 2025.09.29	2025.09.30		
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	- 백	1,151,000,000
	합 계					₩1,151,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경상남도 김해시 구산동 소재 '김해종합운동장' 북서측 인근에 위치하는 「태평포시즌 빌딩」 제1층 제101호 외 2개호와 그 해당 부지로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가합니다.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가합니다.

4. 감정평가 방법

1) 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

2) 감정평가 관련 규정의 검토

□ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

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

① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”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 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

□ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건의 감정평가의 방법

구분건물의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 당해 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거하여 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 거래사례비교법을 적용한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액으로 결정합니다.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 29일을 기준시점으로 합니다.

6. 그 밖의 사항

1) 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2) 대상물건 기호1), 기호3)은 2021.12.07. 전유부 변경 신청되어 현황 101호(전유 303.18㎡/공용 145.1599㎡)로 합병(기존 102호 전유부대장 폐쇄)된 것으로 집합건축물대장에 기재되어 있는 바, 이를 기준으로 평가하되, 귀 의뢰목록에 따라 합병 전 101호 및 102호 호별로 안분하여 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3) 대상물건 기호1)~기호3)의 위치는 집합건축물대장 건축물현황도상의 위치를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2. 대상물건의 개요

소재지		경상남도 김해시 삼계동 1506-10				
건물명, 층, 호수		태평포시즌빌딩, 제1층 101호외 2개호				
구조		철근콘크리트구조 스라브지붕		사용승인일	2004.09.21	
기호	층, 호수	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1)	1층 101호	위락시설 (유흥주점)	183.03	87.6331	270.6631	34.2638
2)	9층 902호	유흥주점	71.36	52.2967	123.6567	15.6539
3)	1층 102호	위락시설 (유흥주점)	120.15	57.5268	177.6768	22.4926

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

※집합건축물 대장상 기호1),3)은 101호(전유 303.18㎡, 공용 145.1599㎡)로 합병되었음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항 전부 증명서 】

기 호	소재지 (김해시)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
A	삼계동 ****-*	(통칭)서주타워	1층 ***호	57.77	290,000	2023.10.26
B	삼계동 ****-**	태평포시즌빌딩	7층 ***호	89.97	90,000	2022.08.10

2) 비교사례의 선정

인근 집합건물 및 동일 집합건물 내에 소재하며, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례 A를 비교사례로 선정합니다.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단됩니다.(보정치 : 1.000)

5. 시점수정

【 경상남도 집합상가 자본수익률 】

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2022	0.46	0.5	0.39	-0.12
2023	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
2024	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48
2025	-0.49	-0.6		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정 누계치	<p>■ (계산식: 23.10.26~25.09.29)</p> $(1-0.0023*67/92)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048) \\ *(1-0.0049)*(1-0.006)*(1-0.006*91/91) \approx 0.96865$ <p>■ (계산식: 22.08.10~25.09.29)</p> $(1+0.0039*52/92)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)* \\ (1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049) \\ *(1-0.006)*(1-0.006*91/91) \approx 0.96235$ <p>※2025년도 03분기 지수가 미고시인바, 직전분기지수(2025.02분기)를 연장사정합니다.</p>
-------------	---

6. 가치형성요인의 비교

▶ [대상물건 기호 1),3) / 거래사례 A]

요인구분	세부항목	비교내용	격차율
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	단지외부요인을 종합 고려시 열세합니다.	0.800
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	단지내부요인을 종합 고려시 열세합니다.	0.900
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	호별 요인 등을 종합 고려시 우세합니다.	1.020
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
누계	$0.800 \times 0.900 \times 1.020 \times 1.000$		0.734

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ [대상물건 기호 2) / 거래사례 B]

요인구분	세부항목	비교내용	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	단지외부요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
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	단지내부요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	호별 요인 등을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
누계	1.000 × 1.000 × 1.000 × 1.000		1.000

7. 시산가액 (비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	면적비교 (전유)	산출가격 (원)
1)	290,000,000	1.000	0.96865	0.734	183.03	653,252,158
					57.77	
2)	90,000,000	1.000	0.96235	1.000	71.36	68,696,195
					89.97	
3)	290,000,000	1.000	0.96865	0.734	120.15	428,827,224
					57.77	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

(기호1,3) 동유형 공동주택 가격수준(원/㎡) (전유면적기준)	3,000,000(원/㎡) ~ 8,000,000(원/㎡) 내외
(기호2) 동유형 공동주택 가격수준(원/㎡) (전유면적기준)	800,000(원/㎡) ~ 1,200,000(원/㎡) 내외

2. 인근 평가사례 및 매매사례

【 출처 : 감정평가협회 감정평가정보 및 한국부동산원감정평가정보체계 】

기호	소재지 (김해시)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	기준 시점
①	삼계동 ****-**	태평포시즌빌딩	1층 ***호	303.18	1,081,000	법원경매	2023.11.10
②	삼계동 ****-**	태평포시즌빌딩	9층 ***호	166.63	165,000	법원경매	2023.11.10
③	삼계동 ****-**	대명빌딩	5층 ***호	310.4	297,000	법원경매	2025.07.22
④	삼계동 ****-**	유토피아	1층 ***호	77.35	285,000	실거래	2025.01.31
⑤	삼계동 ****-**	다이너스티빌딩	1층 ***호	58.75	300,000	실거래	2022.08.02
⑥	삼계동 ****-**	거림맥스랜드	5층 ***호	280.11	360,000	실거래	2024.03.14
⑦	삼계동 ****-**	태평포시즌빌딩	5층 ***호	215.71	180,000	실거래	2021.08.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 제반 가치형성요인 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

2. 감정평가액

기 호	층 / 호	감정평가액 (원)
1)	제1층 제101호	653,000,000
2)	제9층 제902호	69,000,000
3)	제1층 제102호	429,000,000
합 계		1,151,000,000

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			
1	경상남도 김해시 삼계동	1506-10	제2종 근린생활 시설, 위락시설	철근콘크리트조 스라브지붕 9층					
	태평포시즌빌딩								
	[도로명주소]								
	경상남도 김해시 가야로 202				지하2층	186.20	186.2		
					지하1층	359.91	359.91		
	1층	389.75	389.75						
	2층 ~ 8층	각 418.24	418.24						
	9층	364.22	364.22						
1	경상남도 김해시 삼계동	1506-10	대	일반상업지역	535.2	535.2			
1)	"	"		(내) 철근콘크리트조 1층 101호	183.03	183.03	653,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 공용면적포함 : 270.6631㎡ 현황 기호3) 102호와 합병	
			1. 소유권 /대지권	34.2638					
				535.2x----- 535.2	34.2638				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 195,900,000 457,100,000	

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		
2)	경상남도 김해시 삼계동	1506-10 위지상		(내) 철근콘크리트조 9층 902호	71.36	71.36	69,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 공용면적포함 : 123.6567㎡
					15.6539 535.2x----- 535.2	15.6539		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 20,700,000 48,300,000	
3)	"	"		(내) 철근콘크리트조 1층 102호	120.15	120.15	429,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 공용면적포함 : 177.6768㎡ 현황 기호1) 101호와 합병
					22.4926 535.2x----- 535.2	22.4926		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 128,700,000 300,300,000	
합 계							₩1,151,000,000.-	
					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

대상 물건은 경상남도 김해시 구산동 소재 ‘김해종합운동장’ 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 숙박시설 등 상업용 빌딩 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

대상 물건까지 차량 출입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 9층건 내, 제1층 제101호, 9층 902호로서
외 벽 : 석재 등 마감
내 벽 : 인테리어 마감
창 호 : 샷시창호 입니다.

(4) 이용상태

① 기호1), 기호3) : 집합건축물대장상 용도는 위락시설(유흥주점)이며, 현황 일체로 이용중입니다.

② 기호2) : 집합건축물대장상 용도는 유흥주점이며, 현황 인근 901호와 일체로 이용중입니다.

(5) 설비내역

대상 물건이 속한 건물 내에 급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소화전설비 등을 갖추고 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 장방형의 평지로서, 현황 '상업용건부지'로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

대상 물건이 속한 건물 동측으로 대로3류와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타

①구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

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) | |

②대상물건 기호1), 기호3)은 2021.12.07. 전유부 변경 신청되어 현황 101호(전유 303.18㎡/공용 145.1599㎡)로 합병(기존 102호 전유부대장 폐쇄)된 것으로 집합건축물대장에 기재되어 있는 바, 이를 기준으로 평가하되, 귀 의뢰목록에 따라 합병 전 101호 및 102호 호별로 안분하여 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

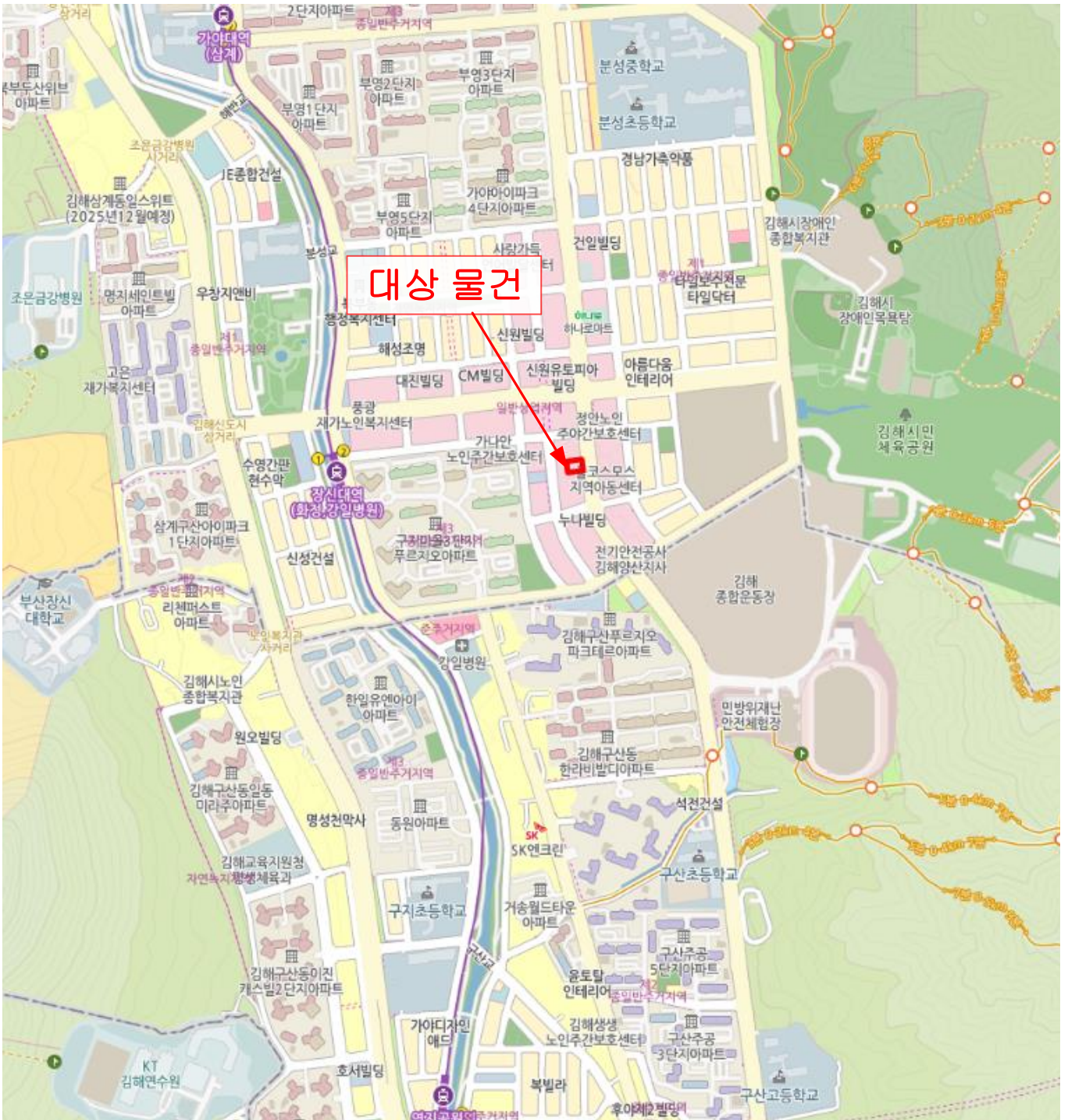
③대상물건 기호1)~기호3)의 위치는 집합건축물대장 건축물현황도상의 위치를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

경상남도 김해시 삼계동 1506-10
태평포시즌빌딩 1층 101호외

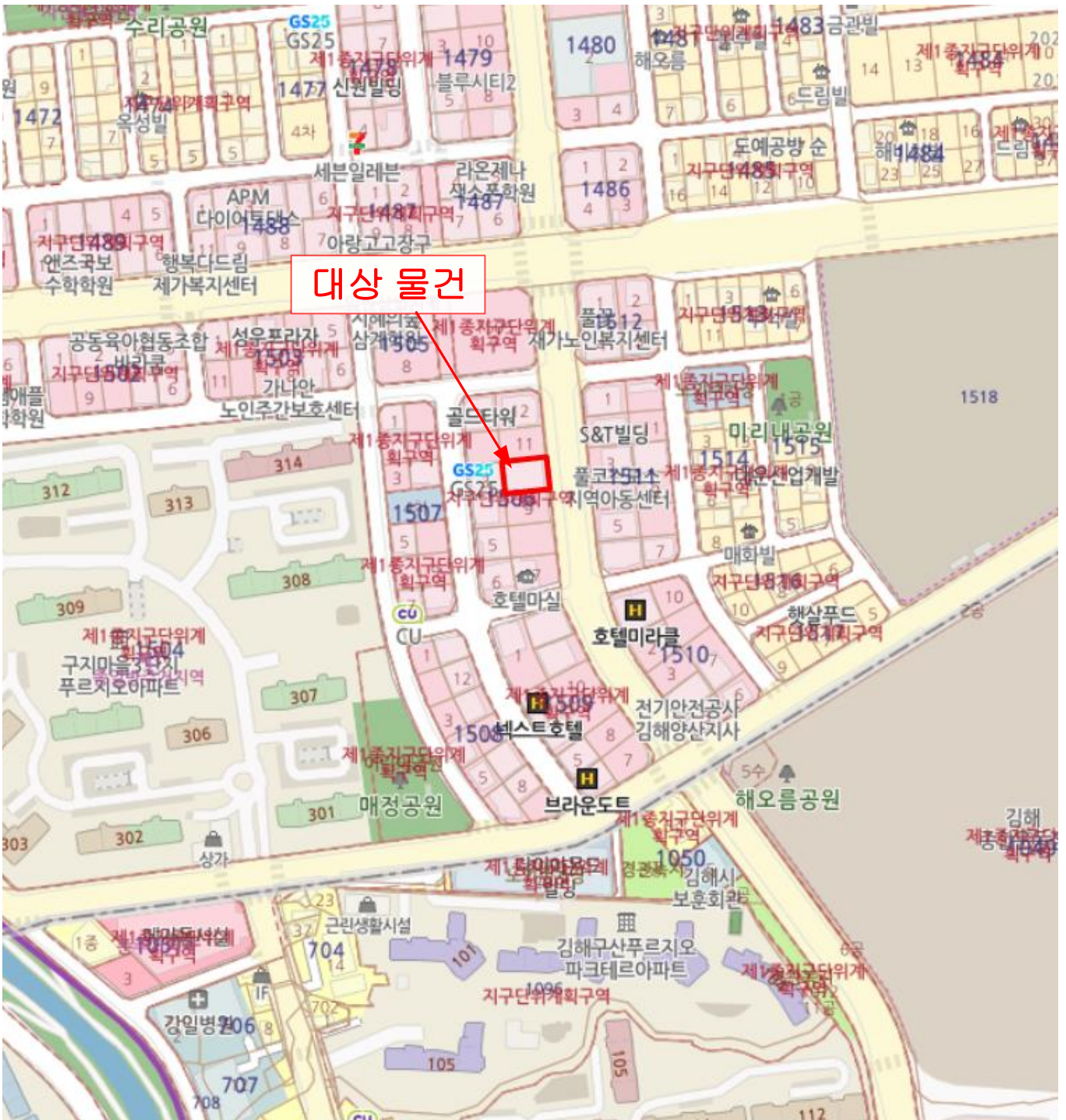


상 세 위 치 도



소재지

경상남도 김해시 삼계동 1506-10
태평포시즌빌딩 1층 101호외

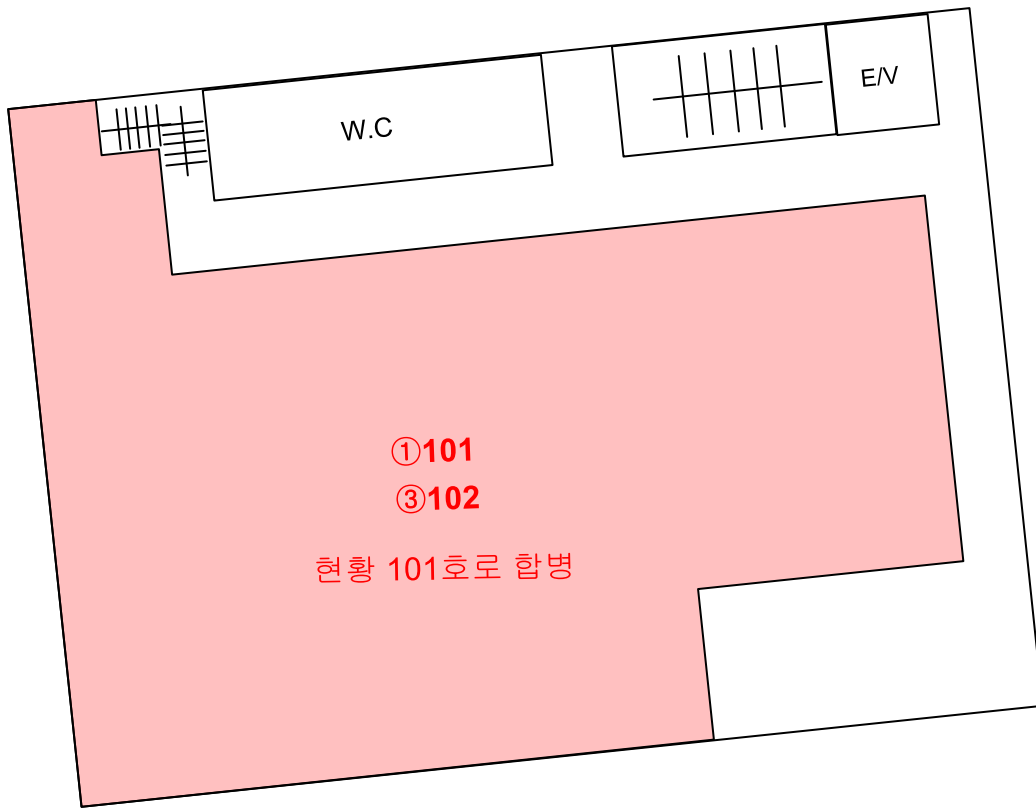


대상 물건

호 별 배 치 도



Non-Scale

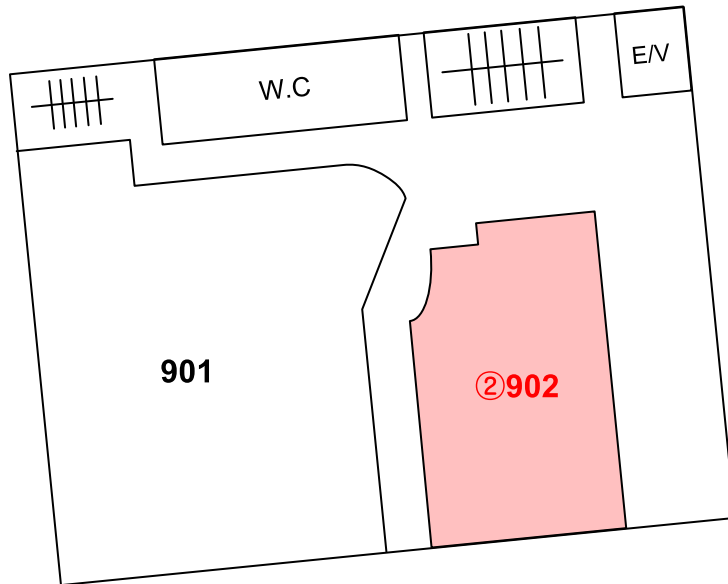


본 건: 경상남도 김해시 삼계동 1506-10
태평포시즌빌딩 1층 101호, 102호

호 별 배 치 도



Non-Scale



본 건: 경상남도 김해시 삼계동 1506-10
태평포시즌빌딩 9층 902호



1), 3)



1), 3)



2)

