

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 천연중 소유물건(2024타경7372)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관
서동제(경매1계)

감정평가서번호: SG2024-02-080

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)세아감정평가법인 경남부산울산지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김기중

(인)

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사 지사장 김기중

(서명또는인)

감정평가액	칠천삼백만원정 (₩73,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제		감정평가 목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	천연중 (2024타경7372)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.19	2024.11.18 ~ 2024.11.19	2024.11.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	73,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩73,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 대청동에 소재하는 '장유프라자 제3층 제305호' 에 대한 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 대상물건의 구조, 면적 및 용도 등

소재지	경상남도 김해시 대청동 68-9 (도로명주소 : 경상남도 김해시 번화1로68번길 9)		
건물명 층·호	장유프라자 제3층 제305호	구조	철근콘크리트조
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	66.12	33.7607	14.83
용도	사무소	사용승인일자	2003.06.25

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2024년 11월 19일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2024년 11월 18일, 2024년 11월 19일에 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2 -

5. 기타 참고사항

- 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격을 배분하여 '구분건물 감정평가명세표' 상에 별도 기재하오니, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 '시장가치' 를 기준으로 감정평가하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 3 -

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “감정평가업자는 『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 거래사례 비교법을 적용하여야 한다.”고 규정하고 있습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 거래사례비교법에 의한 가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 감정평가액 산출과정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 집합건물 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	건물명 및 층·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
A	대청동 7*~*	네오프라자 제*층 제3**호	93.710	2023.06.17	110,000,000	@1,173,834
B	대청동 6*~*	옥스퍼드빌딩 제*층 제2**호	72.2100	2024.03.08	100,000,000	@1,384,850

※ 위 거래사례 중 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높은 사례 ‘기호(B)’ 를 비교사례로 선정합니다.

나. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

다. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표한 “집합상가 경남 김해장유” 활용하여 시점수정치를 산정 하였습니다.

(2) 시점수정치의 산정

<집합상가, 경상남도 김해장유>

구 분	시점수정	비고
2024.03.08. ~ 2024.11.19	2024년 01분기 : -0.35 2024년 02분기 : -0.47 2024년 03분기 : -0.51 2024년 04분기 : -0.51 (2024년 03분기 자료) $(1-0.0035*24/91)*(1-0.0047)*(1-0.0051)*(1-0.0051*50/92) \approx$ 0.98657	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 가치형성요인 비교

[상업용]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례 (A)	대 상 (1)	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.90	고객의 유동성 및 주 도로와의 접근성 등에서 열세함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성			
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.90	층별효용에서 열세함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.000	0.810	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마. 감정평가액

기호	거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)		비준가액(원)	감정평가액
					대상	사례		
1	100,000,000	1.000	0.98657	0.810	66.12	72.2100	73,172,589	73,000,000

※ 감정평가액은 십만원단위 이하에서 반올림하였음.

IV. 참고가격 자료

1. 평가사례

[출처: 감평평가정보센터]

기호	소재지 (김해시)	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원) (전유면적당(원/㎡))	평가목적
a	대청동 6**-*	미건빌딩 *층 8**호	248.555	2024.04.23	254,000,000 (@1,021,907)	담보
b	대청동 6**-*	조이월드 *층 6**호	66.66	2024.04.11	82,000,000 (@1,230,123)	담보

2. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 규모의 부동산의 적정시세는 전유면적당 @1,100,000(원/㎡) ~ @1,250,000(원/㎡) 수준입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기호	건물명 및 층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	장유프라자 제3층 제305호	66.12	73,000,000

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가선례 등)에 의해 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정 하였습니다.

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 대청동 [도로명주소] 경상남도 김해시 번화1로68번길 9	68-9 장유 프라자	제1,2종 근린생활 시설, 위락시설, 숙박시설 (주차장, 기계실, 계단실) (소매점) (일반 음식점) (유흥주점, 노래 연습장) (숙박시설) (숙박시설) (숙박시설) (유흥주점, 단란주점) (일반 음식점)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 8층					
				지하1층	494.20				
				1층	467.35				
				2층	467.35				
				3층	467.35				
				4층	467.35				
				5층	467.35				
				6층	467.35				
				7층	467.35				
8층	467.35								
1	"	68-9	대	중심상업지역	628.5				

구분건물 감정평가명세표

연번	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(1)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제305호	66.12	66.12	73,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함: 99.8807㎡)
			1. 소유권대지권	14.83 628.5x--- 628.5	14.83			
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 21,900,000 51,100,000	
	합계						₩73,000,000.-	
			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 대청동 소재 '롯데마트' 북측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 숙박시설 및 위락시설 등이 밀집되어있는 상가지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 주차장까지 차량출입 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 8층건 중 3층 305호로서,
외 벽 : 화강석붙임 등.
창 호 : 새시창임.

(4) 이용상태

공부상 사무실로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

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

남동측으로 왕복 2차선의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 중심상업지역 , 지구단위계획구역(장유지구) , 지구단위계획구역(중심상업) ,
중로1류(폭 20m~25m)(접함),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>,중점경관관리구역(2018-11-01)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

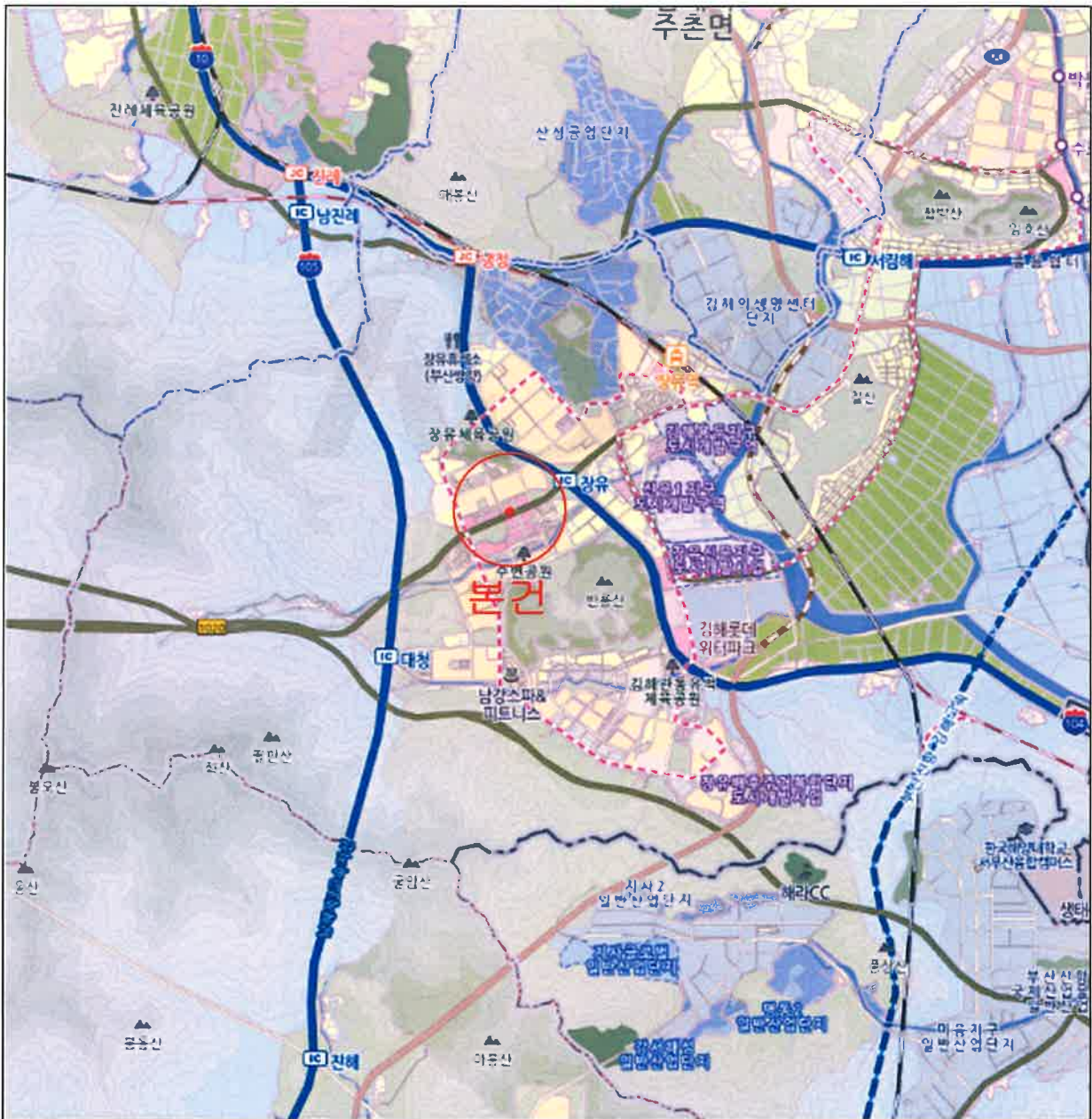
1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 없음.

광역 위치도



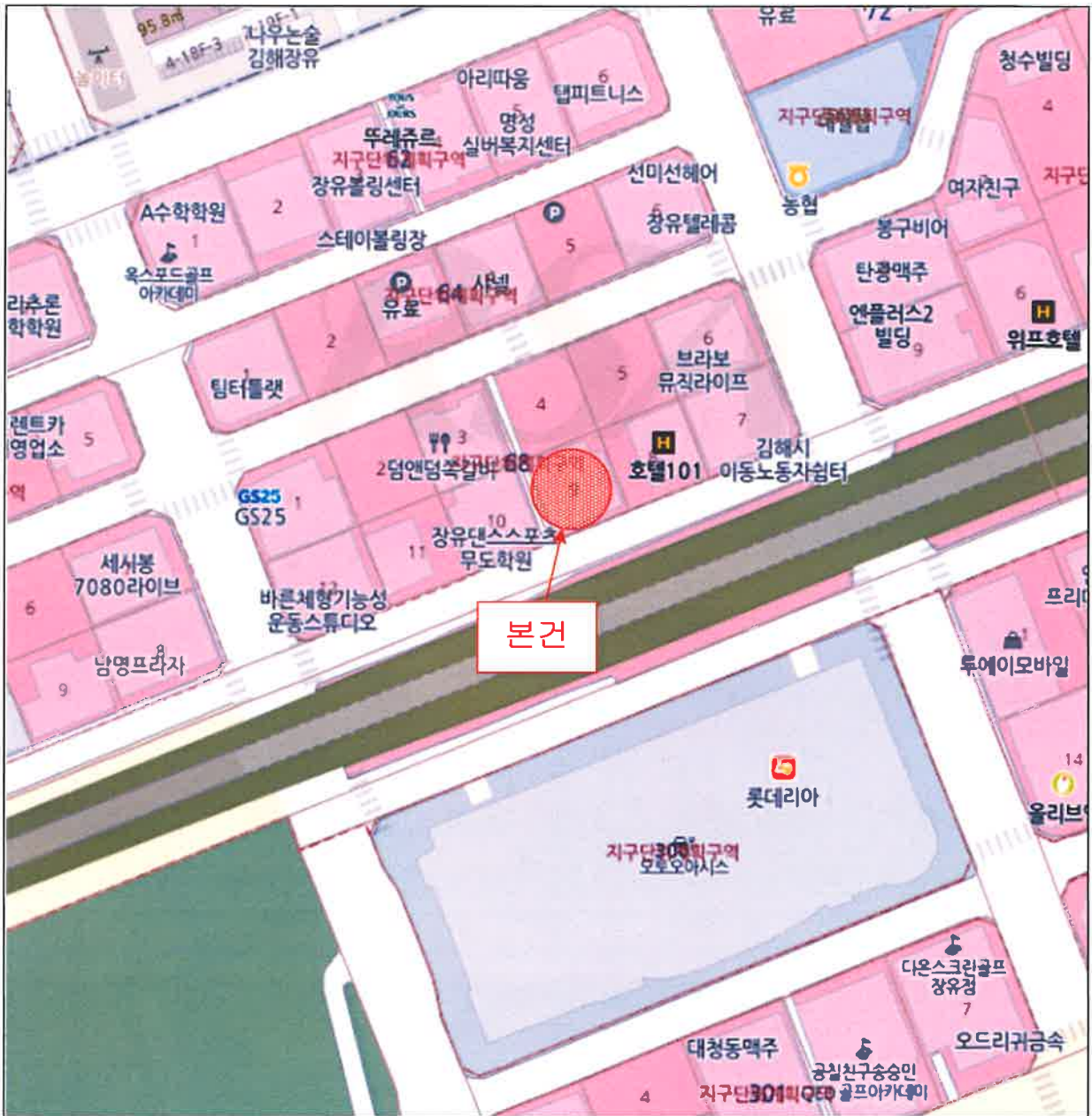
소재지	경상남도 김해시 대청동 68-9 장유프라자 제3층 제305호
-----	--------------------------------------



상 세 위 치 도



소재지	경상남도 김해시 대청동 68-9 장유프라자 제3층 제305호
-----	--------------------------------------



호 별 배 치 도

S = No Scale



[경상남도 김해시 대청동 68-9
장유프라자 제3층 제305호]



[3층]

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 층 복도

사 진 용 지



본건