감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	수식회사 지오오디개발(변경선: 지오오디개발주식회사) 소유물건(2025타경484)
의 뢰	인:	창원지방법원 사법보좌관 이경규
감정평가서번호:		CM202504-1-09

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.

감정평가사사무소 청명

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

문 명 주

감정평가액	구억이천삼백만원정(₩923,000,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 지오오디개발(변경전: 지오오디개발주식회사)(2025타경484)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.08	2025.05.07 ~ 2025.05.08	2025.05.08

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	3개호 이	구분건물	3개호 하	- 여	923,000,000 백
	합 계					₩923,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 김해시 진영읍 여래리에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 경매 목적의 평가건 임.

2. 대상물건의 현황 등

(1) 대상물건 개요

소재지	경상남도 김해시 진영읍 여래리 969-1	건물명칭	진영굿프라임시티 오피스텔
		용도	업무시설 및 제1종 제2종근린생활시설
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층	사용승인일	2018.04.06

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권비율 (㎡)
1	2층 201호	92.96	68.72	161.68	41.0562/6761 (41.0562)
2	2층 202호	89.6	66.2361	155.8361	39.5723/6761 (39.5723)
3	2층 203호	89.6	66.2361	155.8361	39.5723/6761 (39.5723)

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “구분건물 감정평가요항표” 참조.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 08일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2025년 05월 07일 ~ 2025년 05월 08일의 기간 동안 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 **"시장가치"**를 기준으로 감정평가하였음.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 대상물건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 별도로 규약을 정하고 있지 않는 한 구분건물과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(2) 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분 등을 기준하였음.

(3) 대상물건 일련번호(1~3)은 일체로 벽체구분 없이 일단으로 이용중인 것으로 조사되며, 차후 건축물현황도 등에 의거 각 호별 위치 및 경계 등을 특정하거나 경계를 복원하는 것이 가능할 것으로 판단되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 **"원가법"**

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 **"수익환원법"**

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상 부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 **"거래사례비교법"**

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 구하는 **"공시지가기준법"**이 있음.

2. 감정평가의 적용

(1)『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

(2) 구분건물

대상 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서】

기호	소재지 (김해시)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원/전유면적㎡)	거래시점	비고
A	진영읍 진영리 1614-9	진영그랜드 프라자	2층 ***호 2층 ***호	121.6 12.96	23.191 2.4717	450,000,000 (**3,344,233**)	2023.12.01	-
B	진영읍 진영리 1629-4	진영탑 프라자	3층 ***호	99	35.1006	320,000,000 (3,232,323)	2022.03.12	-
C	진영읍 여래리 969-1	진영굿 프라임시티 오피스텔	2층 ***호	89.6	39.5723	377,120,000 (4,208,928)	2018.12.05	-

(2) 비교사례의 선정 및 그 사유

평가 대상물건과 위치적·물적 유사성 등에서 비교가능성이 높은 거래사례 기호(A)을 선정하였음.

2. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(**1.000**)

3. 시점수정

대상물건은 구분건물로서 한국부동산원에서 조사·발표하는 경상남도 상업용 부동산 자본수익율(집합상가)을 기준으로 시점수정함.

일련번호	거래사례	기 간	산 식	시점수정치
1	A	2023.12.01. ~ 2025.05.08.	(1-0.0023*31/92)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*38/90) ≒ 0.97924	**0.97924**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인비교

조 건	세 항 목
외부요인	고객유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
	건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별, 향별, 위치별 효용
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	거래사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1~3	A	0.88	1.20	0.98	1.00	**1.035**
		대상물건은 거래사례 대비 외부요인(고객유동성과의 적합성 등), 개별요인(위치별 효용 등) 열세하나, 건물요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 우세함.				

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 전유면적당 단가의 산정

일련번호	비교사례단가 (원/전유면적㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가
1~3	3,344,233	1.000	0.97924	1.035	**3,389,425**

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	산정단가 (원)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	2층 201호	92.96	3,389,425	315,080,948	315,000,000
2	2층 202호	89.6	3,389,425	303,692,480	304,000,000
3	2층 203호	89.6	3,389,425	303,692,480	304,000,000
합 계		-			**923,000,000**

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 거래가격수준

용 도	거래가격수준	비 고
근린생활시설	전유면적당: 3,200,000 ~ 3,700,000원/㎡ 내외 수준	2층

2. 인근 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지 (김해시)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (원/전유면적㎡)	평가 목적	기준시점	비고
a	진영읍 여래리 969-1	진영굿프 라임시티 오피스텔	1층 ***호	64.8	631,000,000 (9,737,654)	법원 경매	2024.04.11	-
b	진영읍 진영리 1612-2	유니온 빌딩	2층 ***호	168.35	584,000,000 (3,468,963)	담보	2022.01.14	-
c	진영읍 진영리 1629-4	탑프라자	2층 ***호	99	389,000,000 (3,929,292)	담보	2021.04.20	-

3. 경매통계분석

[출처: 대한민국법원 법원경매정보]

지 역	기 간	물건종류	경매건수 (건)	매각건수 (건)	매각율 (%)	매각가율 (%)
경상남도 김해시	최근 1년	상가	384	69	18	51.6
		근린시설	760	67	8.8	48.2

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가선례 및 인근 유사부동산의 거래가격수준 등을 종합 참작할 때 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 아래와 같이 가격 결정함.

2. 감정평가액 결정

일련번호	감정평가액(원)	비 고
1	315,000,000	-
2	304,000,000	-
3	304,000,000	-
합 계	₩923,000,000	-

【 이 하 여 백 】

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 여래리 [도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 본산로 15-17	969-1 진영굿프라임시티 오피스텔	업무시설 및 제1종 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
				지하1층	6,001.8825			
				1층	4,343.0626			
				2층 · 3층	각 2,958.6136			
				4층	1,916.62			
				5층~10층	각 1,835.77			
1)	경상남도 김해시 진영읍 여래리	969-1	대	준주거지역	6,761			
				(내)				
1				철근콘크리트구조				
				2층 201호	92.96	92.96	315,000,000	비준가액 (공용부분 포함 면적: 161.68㎡)
				1).소유권	41.0562			
					--------	41.0562		
				대지권	6,761			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**94,500,000**	
						건 물 :	**220,500,000**	
				(내)				
2				철근콘크리트구조				
				2층 202호	89.6	89.6	304,000,000	비준가액 (공용부분 포함 면적: 155.8361㎡)
				1).소유권	39.5723			
					--------	39.5723		
				대지권	6,761			

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 :	**91,200,000**	
						건 물 :	**212,800,000**	
				(내)				
3				철근콘크리트구조				
				2층 203호	89.6	89.6	304,000,000	비준가액
								(공용부분
				1).소유권	39.5723			포함 면적:
					---------	39.5723		155.8361㎡)
				대지권	6,761			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**91,200,000**	
						건 물 :	**212,800,000**	
	합 계						**₩923,000,000.-**	
			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

대상물건은 경상남도 김해시 진영읍 여래리 소재 '김해서부소방서 진영119안전센터' 동측 인근에 위치하는 '진영굿프라임시티오피스텔' 2층 201호 외 2개호로서, 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택 등이 위치하고 있어 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며, 위치 및 대중교통수단의 통행횟수 등을 고려할 때, 제반 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 중 2층 201호 외 2개호로서,
외벽: 복합판넬 및 강화유리마감 등.
내벽 및 천정: 벽지, 타일, 몰탈위페인팅마감 및 텍스마감 등.
바닥: 타일붙임 등.
창호: 샷시창호 임.

(4) 이용상태

일련번호(1~3): 공히 근린생활시설(현황 '공실')임.

(5) 설비내역

제반 위생설비 및 급배수설비, 소방설비, 승강기 등의 설비가 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

대지권의 목적인 토지는 인접지와 대체로 등고평탄한 장방형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대지권의 목적인 토지는 북측으로 중로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2013-01-10), 지구단위계획구역(진영2지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>, 택지개발지구<택지개발촉진법> 임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.
(2)기 타: 대상물건 일련번호(1~3)은 일체로 벽체구분 없이 일단으로 이용중인 것으로 조사되며, 차후 건축물현황도 등에 의거 각 호별 위치 및 경계 등을 특정하거나 경계를 복원하는 것이 가능할 것으로 판단되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

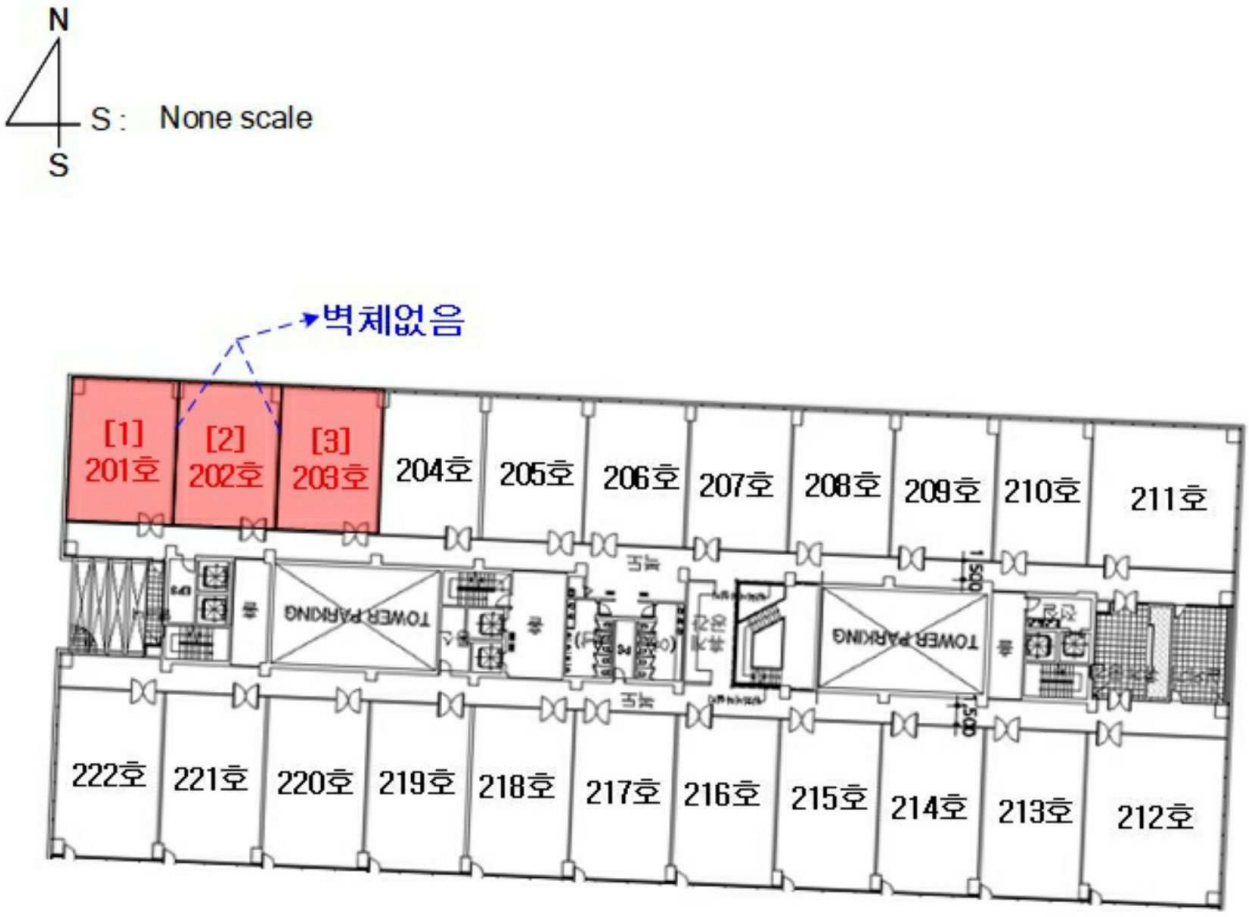
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 김해시 진영읍 여래리 969-1 진영굿프라임시티오피스텔 2층 201호 외

위 치 도

소 재 지	경상남도 김해시 진영읍 여래리 969-1 진영굿프라임시티오피스텔 2층 201호 외

호 별 배 치 도



<진영굿프라임시티오피스텔 2층 201호, 202호, 203호>

3F
BNK경남은행
BNK경남은행

3F

(1~3)

(1~3)

(1~3)

(1~3)

WOORIMER
아이비스