

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이준석 소유물건(2024타경103010)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 홍현정

감정평가서번호: JY240308-101

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

주영감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

백한승

감정평가액	사십이억칠천일십팔만팔천사백사십원정(₩4,270,188,440.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이준석 (2024타경103010)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.12	2024.03.11 ~ 2024.03.12	2024.03.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,210.0	토지	1,210.0	-	1,657,672,000
	건물	2,082.95	건물	2,082.95	-	2,606,996,440
	제시외건물	(46.0)	제시외건물	(46.0)	-	5,520,000
합계					₩4,270,188,440	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 대성동 및 어방동에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 03월 11일 ~ 2024년 03월 12일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 03월 12일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 "공시지가기준법"을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### 다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 "원가법"을 적용하여 감정평가하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 기타 참고 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인원, 토지대장, 일반건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건 건물은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 일부 불가능하여 탐문조사, 관련공부, 도면, 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였는바 실제 내부구조와 상이할 수 있으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 토지 일련번호1은 두개의 용도지역(제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역)에 걸치는 토지이나 제2종일반주거지역에 해당하는 면적이 상대적으로 미미한바 주된 용도지역인 제1종일반주거지역을 기준으로 감정평가하였음.
- ④ 본건 건물 일련번호2의 2~4층 및 일련번호8의 4층의 확장형 발코니 부분이 거실 등으로 전용되어 사용되고 있는 것으로 조사되는 바 이를 재조달원가에서 반영하여 감정평가하였음.
- ⑤ 본건 건물 일련번호 4는 공부상 1층이 "사무소"이나 현황 "주거용"으로 이용되고 있는 것으로 조사되는바 이를 고려하여 감정평가하였음.
- ⑥ 본건 건물 일련번호 4,8,10 4층에 후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하는바 개략적인 실측에 의거 사정면적으로 감정평가하였으며, 제시외건물이 토지의 가치형성에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.
- ⑥ 본건 토지 지상의 화단, 조경수 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가격에 포함하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지평가액의 산출근거

### II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2023년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	대성동 485-12	대	391	1종일주, 2종일주	주거용	소로각지	가장형 완경사	708,100	-
3	대성동 489-12	대	233.2	2종일주	주거용	소로한면	세장형 완경사	708,900	-
7	어방동 362-26	대	366	2종일주	주거용	소로한면	세장형 완경사	803,800	-
9	어방동 362-13	대	219.8	2종일주	주거기타	소로각지	가장형 완경사	838,000	-

#### 2. 비교표준지 선정

##### 가. 비교표준지

[ 공시기준일: 2024.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가	비고
A	대성동 485-5	대	392	1종일주	단독주택	소로한면	세장형 완경사	651,500	-
B	대성동 487-4	대	385	2종일주	단독주택	소로한면	세장형 완경사	654,500	-
C	어방동 358-16	대	174.7	2종일주	단독주택	소로한면	세장형 완경사	755,100	-

##### 나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 A, B, C 를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경상남도 김해시	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.03.12	<b>-0.026</b> <b>(0.99974)</b>	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : -0.011 $(1 - 0.00011) * (1 - 0.00011 * 41/31) \approx 0.99974$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

### 5. 개별요인 비교

#### 가. 개별요인 비교 항목

조 건	항 목 (주택지대)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면도로 상태, 깊이, 형상, 방위, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	<b>1.050</b>
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(접면너비 등)에서 우세함.							
3	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
	대상토지는 비교표준지와 대체로 유사함.							
7	C	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.050</b>
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.							
9	C	1.00	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	<b>1.082</b>
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(접면너비 등)에서 우세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

## 6. 그 밖의 요인

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가가격}}{\text{기준시점 비교표준지가가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡) × 시점수정치 × 지역요인 × 개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정치}}$$

## 다. 가격 자료

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	구산동 0000-0	1종일주	대	233.9	2020.06.23	254,700,000	1,088,927	-
#2	동상동 000-0	2종일주	대	702	2022.08.09	940,000,000	1,339,031	-
#3	어방동 000-0	2종일주	대	189	2023.05.30	239,000,000	1,264,550	-

### 2) 인근 유사부동산의 평가선례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#4	대성동 000-0	1종일주	대	주거기타	2023.10.26	1,180,000	법원경매	-
#5	대성동 000-00	2종일주	대	주거기타	2023.12.28	1,400,000	법원경매	-
#6	어방동 000-00	2종일주	대	단독	2023.08.14	1,370,000	법원경매	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근 유사부동산의 가격수준

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

소재지	용도지역	이용상황	지가수준	비고
대성동	1종일주	주거용	1,100,000 원/m <sup>2</sup> ~ 1,300,000 원/m <sup>2</sup>	-
대성동	2종일주	주거용	1,200,000 원/m <sup>2</sup> ~ 1,500,000 원/m <sup>2</sup>	-
어방동	2종일주	주거용	1,300,000 원/m <sup>2</sup> ~ 1,600,000 원/m <sup>2</sup>	-

### 라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 기호 "#4", "#5", "#6" 을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	비고
#4	대성동 000-0	1종일주	대	주거기타	2023.10.26	1,180,000	법원경매	-
#5	대성동 000-00	2종일주	대	주거기타	2023.12.28	1,400,000	법원경매	-
#6	어방동 000-00	2종일주	대	단독	2023.08.14	1,370,000	법원경매	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#4)기준 표준지(A)가액	1,180,000	0.99919	1.00	1.000	1,179,044	1.810
기준시점 표준지(A)가액	651,500	0.99974	-	-	651,331	

- 시점수정 : 2023.10.26 ~ 2024.03.12 경상남도 김해시 주거지역 지가변동을 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인:

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교사례와 대체로 유사함.							

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#5)기준 표준지(B)가액	1,400,000	0.99973	1.00	1.000	1,399,622	2.139
기준시점 표준지(B)가액	654,500	0.99974	-	-	654,330	

- 시점수정 : 2023.12.28 ~ 2024.03.12 경상남도 김해시 주거지역 지가변동을 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인:

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지B /사례#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교사례와 대체로 유사함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#6)기준 표준지(C)가액	1,370,000	0.99774	1.00	1.000	1,366,904	<b>1.811</b>
기준시점 표준지(C)가액	755,100	0.99974	-	-	754,904	

- 시점수정 : 2023.08.14 ~ 2024.03.12 경상남도 김해시 주거지역 지가변동을 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인:

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지C /사례#6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교사례와 대체로 유사함.							

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지의 공시지가를 상향 보정함.

(그 밖의 요인 보정치 = **A:1.81, B:2.13, C:1.81**)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	651,500	0.99974	1.00	1.050	1.81	1,237,854	<b>1,240,000</b>
3	654,500	0.99974	1.00	1.000	2.13	1,393,723	<b>1,390,000</b>
7	755,100	0.99974	1.00	1.050	1.81	1,434,694	<b>1,430,000</b>
9	755,100	0.99974	1.00	1.082	1.81	1,478,418	<b>1,480,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 "#1", "#2", "#3" 을 비교사례로 선정하였음.

[ 출처 : 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
#1	구산동 0000-0	1종일주	대	233.9	2020.06.23	254,700,000	1,088,927	-
#2	동상동 000-0	2종일주	대	702	2022.08.09	940,000,000	1,339,031	-
#3	어방동 000-0	2종일주	대	189	2023.05.30	239,000,000	1,264,550	-

### 2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경상남도 김해시	주거지역	2020.06.23 ~ 2024.03.12	<b>4.330</b> <b>(1.04330)</b>	$(1 + 0.00064 * 8/30) * (1 + 0.00079) * (1 - 0.00014) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.02086) * (1 + 0.01962) * (1 - 0.00047) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00011 * 41/31) \approx 1.04330$
경상남도 김해시	주거지역	2022.08.09 ~ 2024.03.12	<b>0.301</b> <b>(1.00301)</b>	$(1 + 0.00200 * 23/31) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00085) * (1 - 0.00070) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00047) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00011 * 41/31) \approx 1.00301$
경상남도 김해시	주거지역	2023.05.30 ~ 2024.03.12	<b>-0.219</b> <b>(0.99781)</b>	$(1 + 0.00025 * 2/31) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00016) * (1 - 0.00088) * (1 - 0.00057) * (1 - 0.00046) * (1 - 0.00038) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00011 * 41/31) \approx 0.99781$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

## 4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	<b>1.050</b>
	대상토지는 비교사례 대비 획지조건(접면너비 등)에서 우세함.							
3	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
	대상토지는 비교사례와 대체로 유사함.							
7	#3	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	<b>1.103</b>
	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							
9	#3	1.05	1.00	1.05	1.03	1.00	1.00	<b>1.136</b>
	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면 너비 등)에서 우세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	1,088,927	1.000	1.04330	1.000	1.050	1,192,881	1,190,000
3	#2	1,339,031	1.000	1.00301	1.000	1.000	1,343,061	1,340,000
7	#3	1,264,550	1.000	0.99781	1.000	1.103	1,391,744	1,390,000
9	#4	1,264,550	1.000	0.99781	1.000	1.136	1,433,383	1,430,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

### 1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1,240,000	1,190,000	1,240,000
3	1,390,000	1,340,000	1,390,000
7	1,430,000	1,390,000	1,430,000
9	1,480,000	1,430,000	1,480,000

### 2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 건물평가액의 산출근거

#### 1. 대상 건물

일련 번호	소재지	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용 승인일자	비 고
				공부	사정			
2	김해시 대성동 485-12	4층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층:11.44 2층:212.37 3층:212.37 4층:212.37	648.55	단독주택 (15가구)	2014.10.01	-
4	김해시 대성동 489-12	4층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층:40.16 2층:132.39 3층:135.58 4층:88.2	396.33	단독주택 (7가구), 제2종근린 생활시설	2015.01.19	-
8	김해시 어방동 362-26	4층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층:13 2층:217.5 3층:217.5 4층:190.41	638.41	단독주택 (16가구)	2015.07.08	-
10	김해시 어방동 362-13	4층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층:36.26 2층:125.08 3층:125.08 4층:113.24	상가:24.04 주택: 375.62	단독주택 (7가구), 제1종근린 생활시설	2015.05.12	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 재조달원가

### 가. 건물신축 표준단가

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2022 건축물재조달원가자료집 ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-06	다가구주택	철근콘크리트조/박공지붕 /아스팔트싱글	3	1,576,000	50(45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,069,000	50(45~55)

### 나. 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
2,4,8,10	전체	위생설비, 급배수설비 및 기타설비	재조달원가 포함	-

### 다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건축물재조달원가자료집'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련 번호	구분	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
2	전체	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,550,000
4,8, 10(주택)	전체	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,500,000
10(상가)	1층	소매점	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	900,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감가수정 및 적용단가 산출

일련 번호	구분	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	사용승인일	내용 연수	경과 연수	적용잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
2	전체	1,550,000	2014.10.01	50	9	41	41/50	<b>1,270,000</b>	-
4	전체	1,500,000	2015.01.19	50	9	41	41/50	<b>1,230,000</b>	-
8	전체	1,500,000	2015.07.08	50	8	42	42/50	<b>1,260,000</b>	-
10 (상가)	1층	900,000	2015.05.12	50	8	42	42/50	<b>756,000</b>	-
10 (주택)	전체	1,500,000	2015.05.12	50	8	42	42/50	<b>1,260,000</b>	-

※ 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법" 으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
2	전체	1층:11.44 2층:212.37 3층:212.37 4층:212.37	648.55	1,270,000	823,658,500	1,550,000 x 41/50
4	전체	1층:40.16 2층:132.39 3층:135.58 4층:88.2	396.33	1,230,000	487,485,900	1,500,000 x 41/50
8	전체	1층:13 2층:217.5 3층:217.5 4층:190.41	638.41	1,260,000	804,396,600	1,500,000 x 42/50
10 (상가)	1층	1층:36.26 2층:125.08	24.04	756,000	18,174,240	900,000 x 42/50
10 (주택)	전체	3층:125.08 4층:113.24	375.62	1,260,000	473,281,200	1,500,000 x 42/50
<b>합 계</b>		-	<b>2,082.95</b>	-	<b>2,606,996,440</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

구 분	일련 번호	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액	비 고
		공부	사정		
토 지	1,3,7,9	1210.0	1210.0	<b>1,657,672,000</b>	-
건 물	2,4,8,10	2,082.95	2,082.95	<b>2,606,996,440</b>	-
제시외건물	㉠ ~ ㉡	(46.0)	(46.0)	<b>5,520,000</b>	-
<b>합 계</b>				<b>4,270,188,440</b>	-

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 김해시 대성동	485-12	대	제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역	391	391	1,240,000	484,840,000	
2	동소 [도로명주소] 경상남도 김해시 호계로555번길 35	485-12 위 지상	단독주택 (15가구)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층  1층 2층 3층 4층	11.44	648.55	1,270,000	823,658,500	1,550,000 x 41/50
3	경상남도 김해시 대성동	489-12	대	제2종 일반주거지역	233.2	233.2	1,390,000	324,148,000	
4	동소 [도로명주소] 경상남도 김해시 호계로559번길 24	489-12 위 지상	단독주택 (7가구) 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층  1층 2층 3층 4층	40.16	396.33	1,230,000	487,485,900	1,500,000 x 41/50

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
7	경상남도 김해시 어방동	362-26	대	제2종 일반주거지역	366	366	1,430,000	523,380,000	
8	동소 [도로명주소] 경상남도 김해시 활천로178번길 35	362-26 위 지상	단독주택 (16가구)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층  1층  2층  3층  4층		638.41	1,260,000	804,396,600	1,500,000 x 42/50
9	경상남도 김해시 어방동	362-13	대	제2종 일반주거지역	219.8	219.8	1,480,000	325,304,000	
10	동소 [도로명주소] 경상남도 김해시 활천로178번길 33	362-13 위 지상	단독주택 (7가구) 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층  1층  2층  3층  4층		24.04  375.62	756,000  1,260,000	18,174,240  473,281,200	900,000 x 42/50  1,500,000 x 42/50
<b>소 계</b>								<b>₩4,264,668,440</b>	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	[제시외건물]								
ㄱ	경상남도 김해시 대성동	489-12 위 지상	창고	샤시조 선라이트지붕 4층소재	(7)	7	일괄	840,000	관찰감가
ㄴ	동소	489-12 위 지상	창고	샤시조 선라이트지붕 4층소재	(7)	7	일괄	840,000	관찰감가
ㄷ	경상남도 김해시 여방동	362-26 위 지상	창고	샤시조 선라이트지붕 4층소재	(20.16)	20.16	일괄	2,419,200	관찰감가
ㄹ	동소	362-13 위 지상	창고	샤시조 선라이트지붕 4층소재	(11.84)	11.84	일괄	1,420,800	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩5,520,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩4,270,188,440.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

일련번호 1,3 : 경상남도 김해시 대성동 소재 "김해여자고등학교" 북측 및 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.  
일련번호 7,9 : 경상남도 김해시 어방동 소재 "어방초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

공히 본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호 1,3,7 : 공히 장방형 완경사지로서, 주거용 건부지로 이용중임.  
일련번호 9 : 장방형 완경사지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호 1 : 북동측 및 남동측으로 왕복2차선 포장도로가 소재함.  
일련번호 3 : 남서측으로 왕복2차선 포장도로가 소재함.  
일련번호 7 : 남측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로가 소재함.  
일련번호 9 : 남측으로 노폭 약 8m, 서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 문화재보호구역(2024-02-29)(3구역)<문화재보호법>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 역사문화환경보존지역(2017-06-29)<문화재보호법>, 중점경관관리구역(2018-11-01).

# 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
---	--	---------------------------------

일련번호 3 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),  
 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 문화재보호구역(2024-02-29)(3구역)<문화재보호법>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>,  
 역사문화환경보존지역(2017-06-29)<문화재보호법>, 중점경관관리구역(2018-11-01).

일련번호 7,9 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),  
 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

**(6) 제시목록 외의 물건**

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

**(7) 공부와의 차이**

-

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 없음.

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

일련번호 2,4,8,10 : 공히 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서,

- 외벽 : 화강석 및 스톤코트 등 마감,
- 내벽 : 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시창호 임.

## (2) 이용상태

- 일련번호 2 : 다가구주택(15가구)으로 이용중임.
- 일련번호 4 : 다가구주택(8가구)으로 이용중임.
- 일련번호 8 : 다가구주택(16가구)으로 이용중임.
- 일련번호 10 : 1층은 소매점(공실), 2~4층은 다가구주택(7가구)으로 이용중임.

## (3) 설비내역

공히 제반 위생 및 급배수설비, 난방설비 등.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

## (5) 공부와의 차이

본건 건물 일련번호 4는 공부상 1층이 "사무소"이나 현황 "주거용"으로 이용되고 있는 것으로 조사되는바 이를 고려하여 감정평가하였음.

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

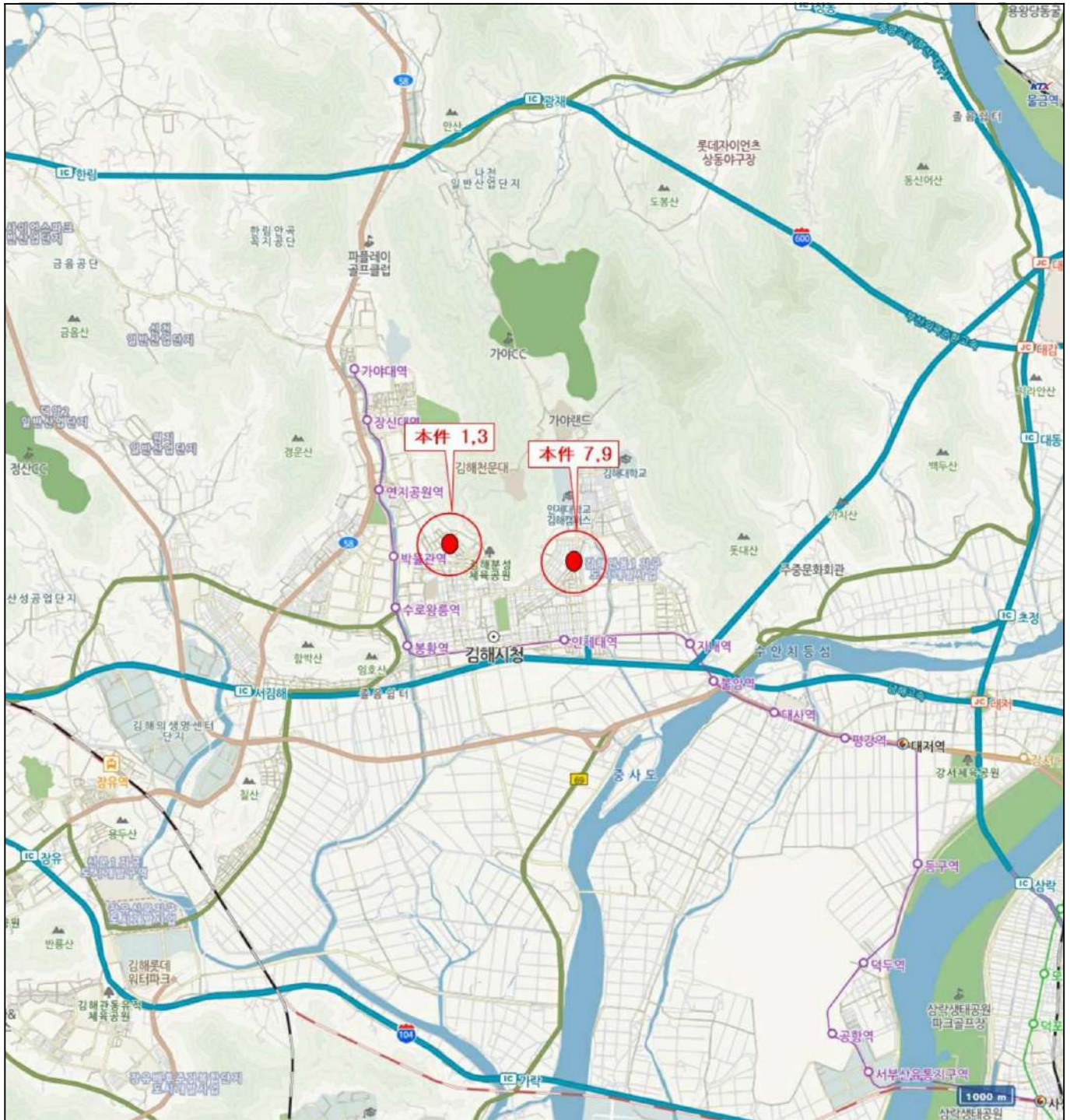
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 본건 건물 일련번호2의 2~4층 및 일련번호8의 4층의 확장형 발코니 부분이 거실 등으로 전용되어 사용되고 있는 것으로 조사되는 바 이를 재조달원가에서 반영하여 감정평가하였음.

# 광역위치도



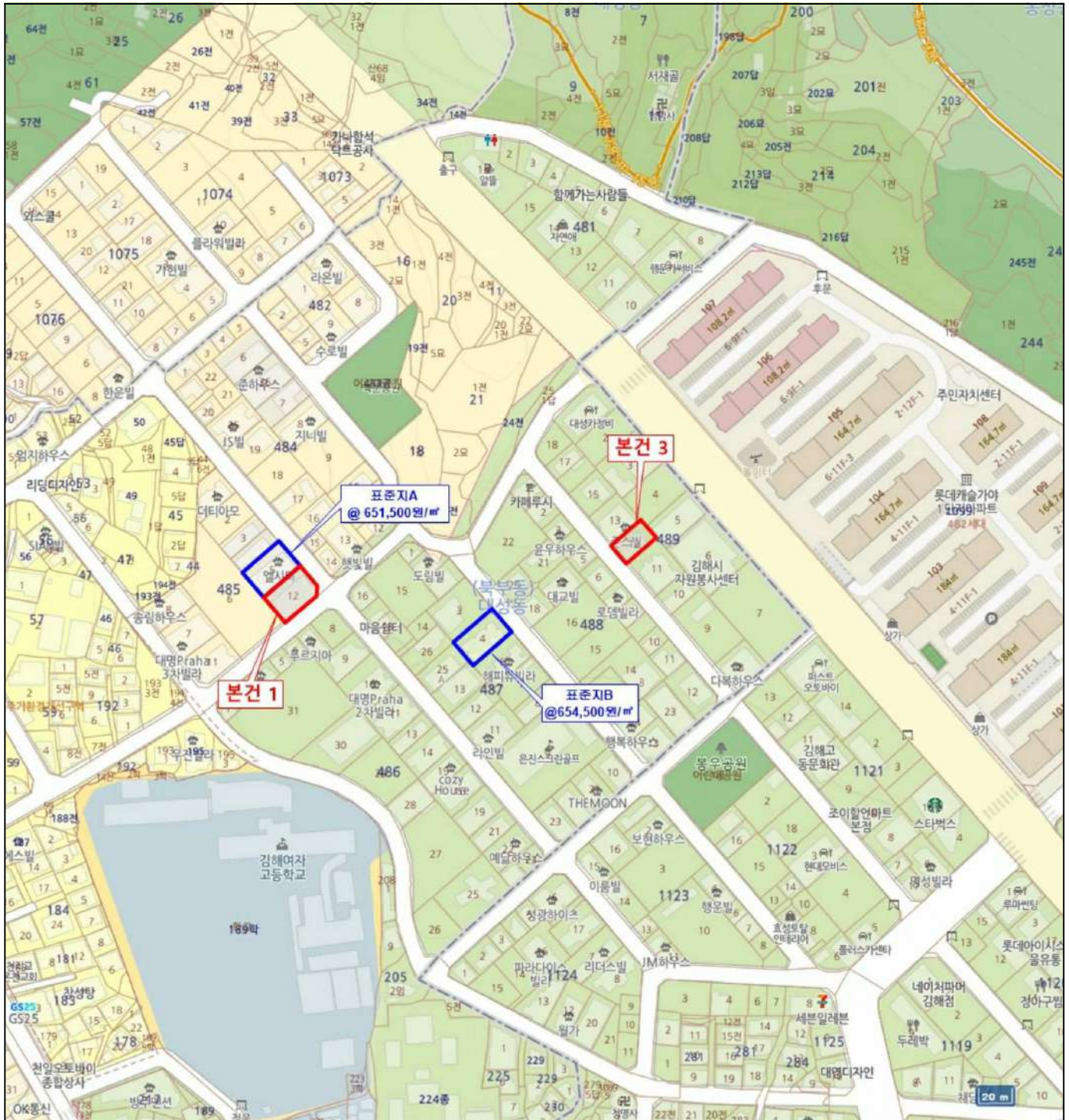
소재지 경상남도 김해시 대성동 485-12 외



# 위치도



소재지 경상남도 김해시 대성동 485-12 외



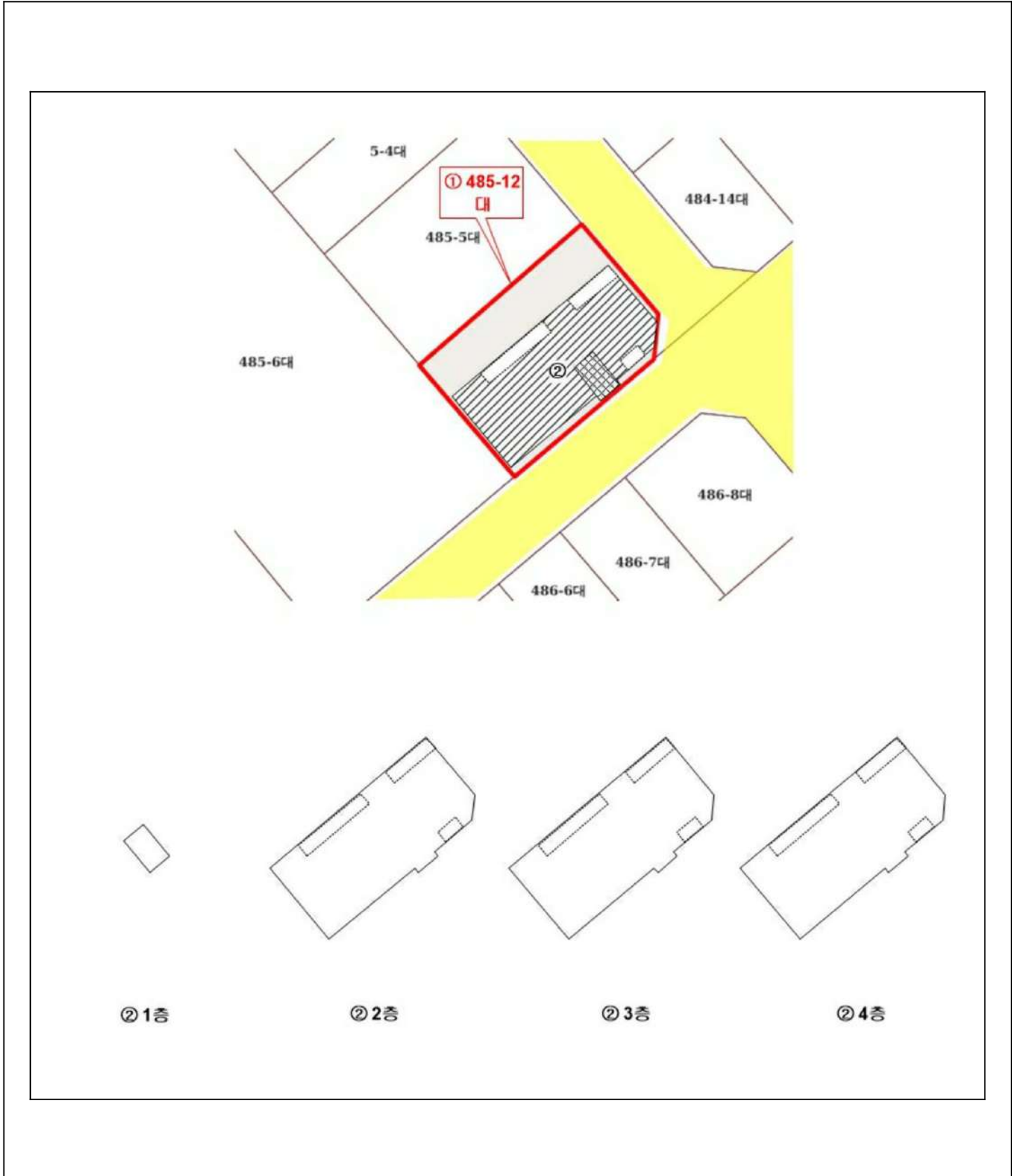
# 위치도



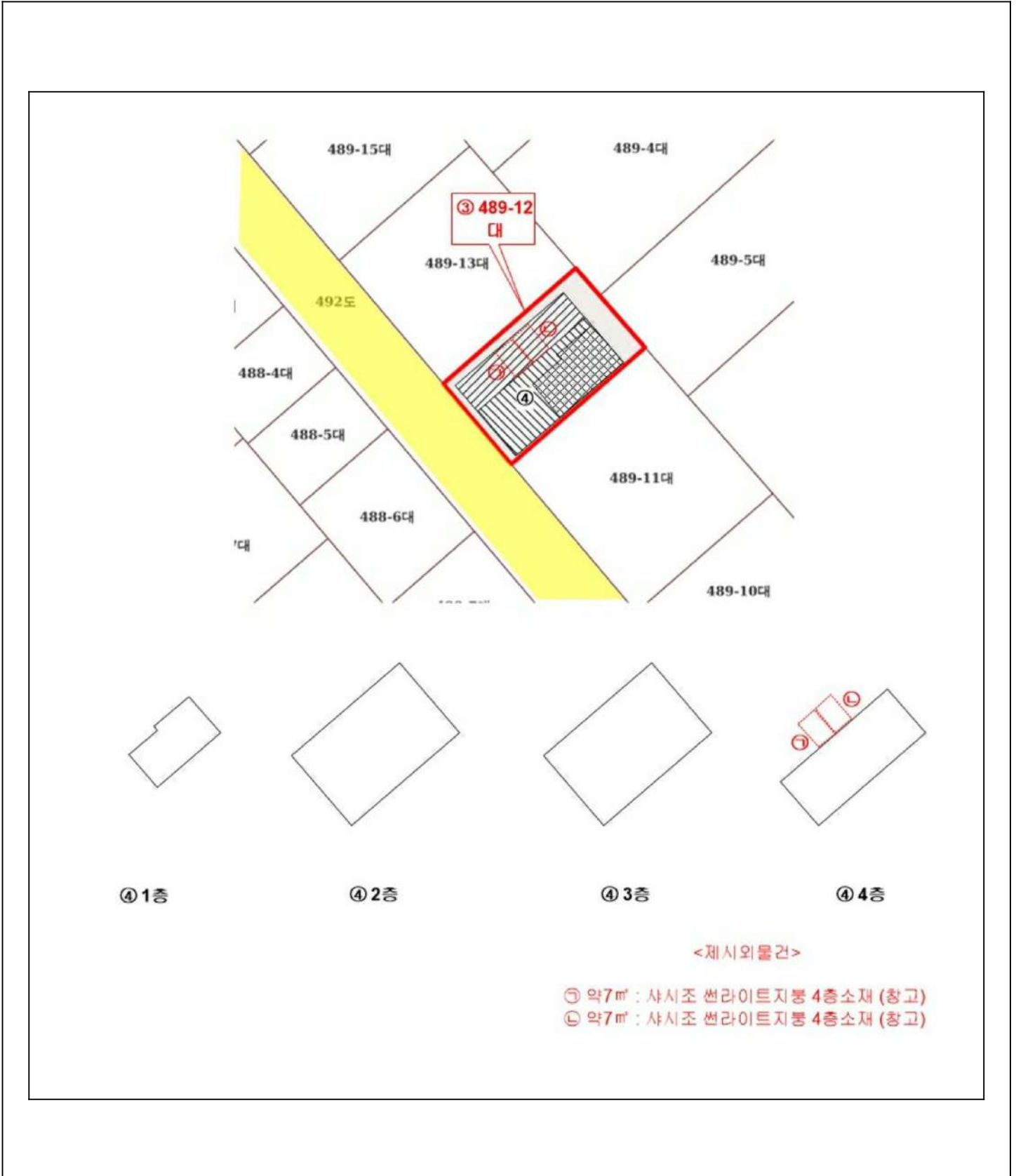
소재지 경상남도 김해시 어방동 362-26 외



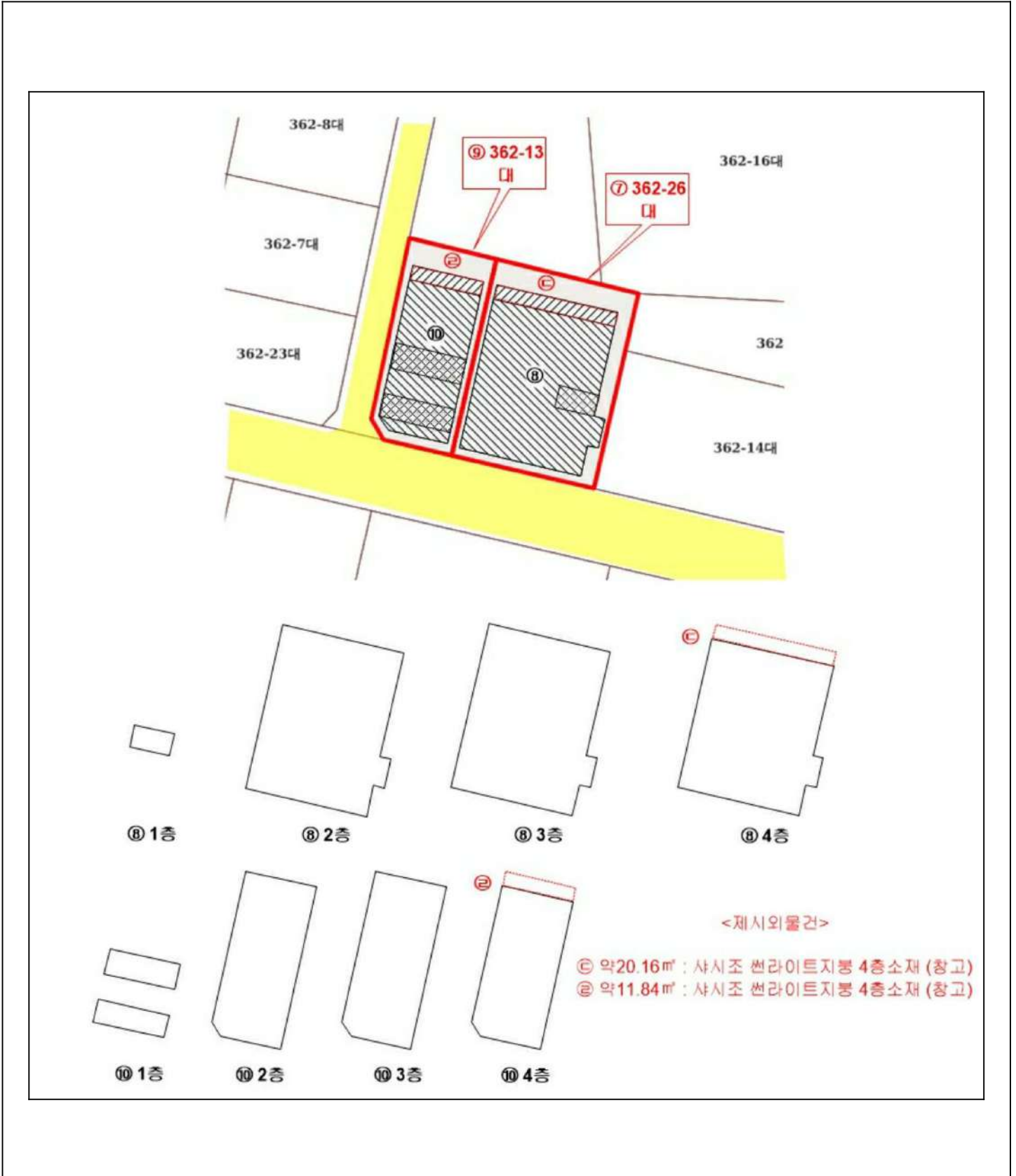
# 지적 및 건물개황도



# 지적 및 건물개황도



# 지적 및 건물개황도



# 내부 구조도



소재지 경상남도 김해시 대성동 485-12



② 1층 및 주차장 등



② 2층



② 3층

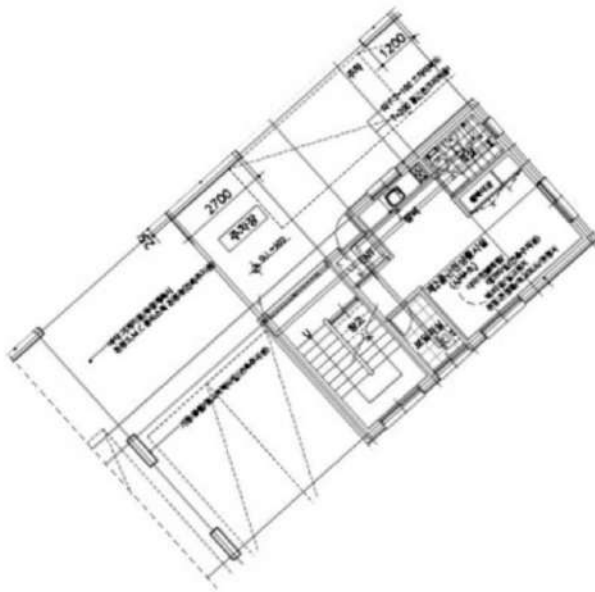


② 4층

# 내부 구조도



소재지 경상남도 김해시 대성동 489-12



④ 1층 및 주차장 등



④ 2층



④ 3층

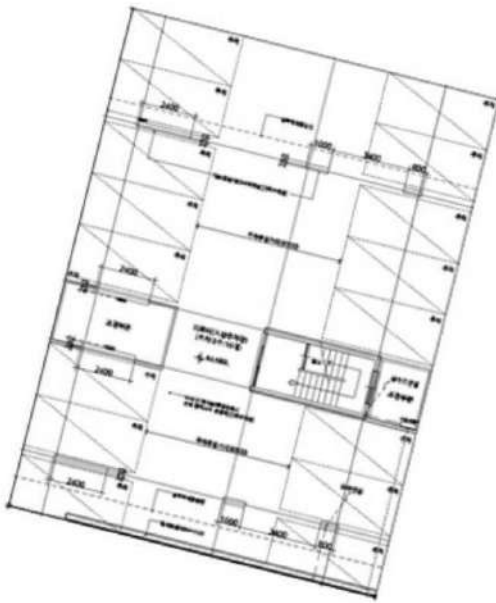


④ 4층

# 내부 구조도



소재지 경상남도 김해시 어방동 362-26



㉠ 1층 및 주차장 등



㉡ 2층



㉢ 3층

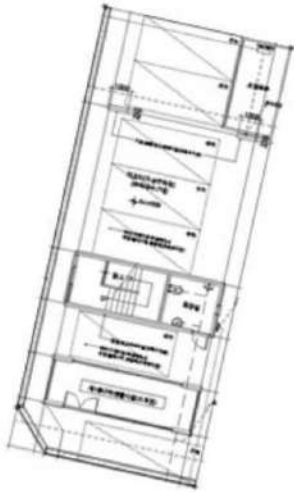


㉣ 4층

# 내부 구조도



소재지 경상남도 김해시 어방동 362-13



⑩ 1층 및 주차장 등



⑩ 2층



⑩ 3층



⑩ 4층



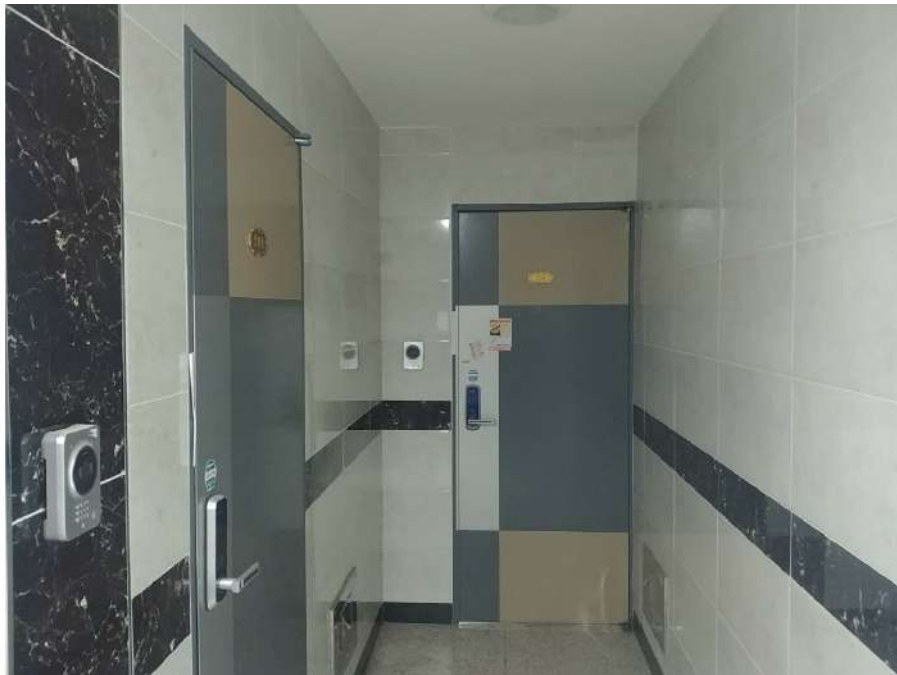
1, 2



1, 2



2 1



2 2



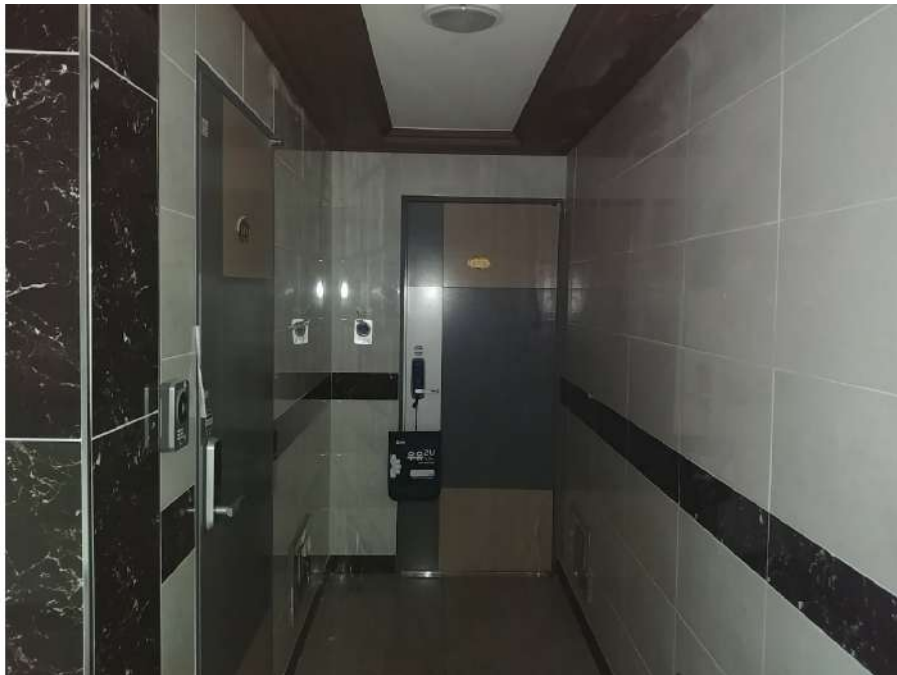
2 2



2 3



2 3



2 4



24



2



1,2



1,2



3, 4



3, 4



4 1



4 2



4 3



4 4



4



3, 4



7,8



8 1



8 2



8 2



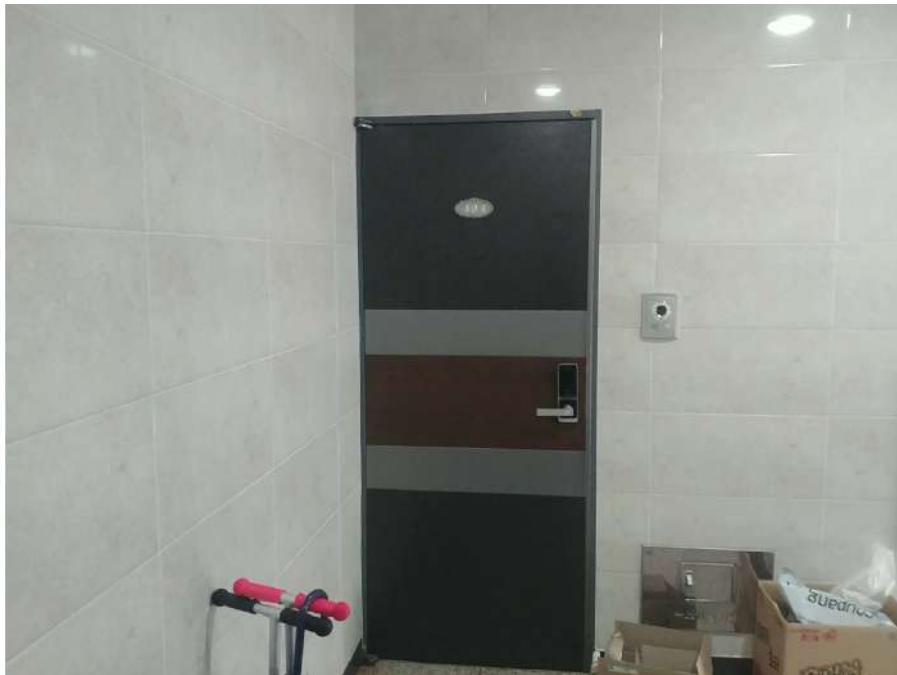
8 3



8 3



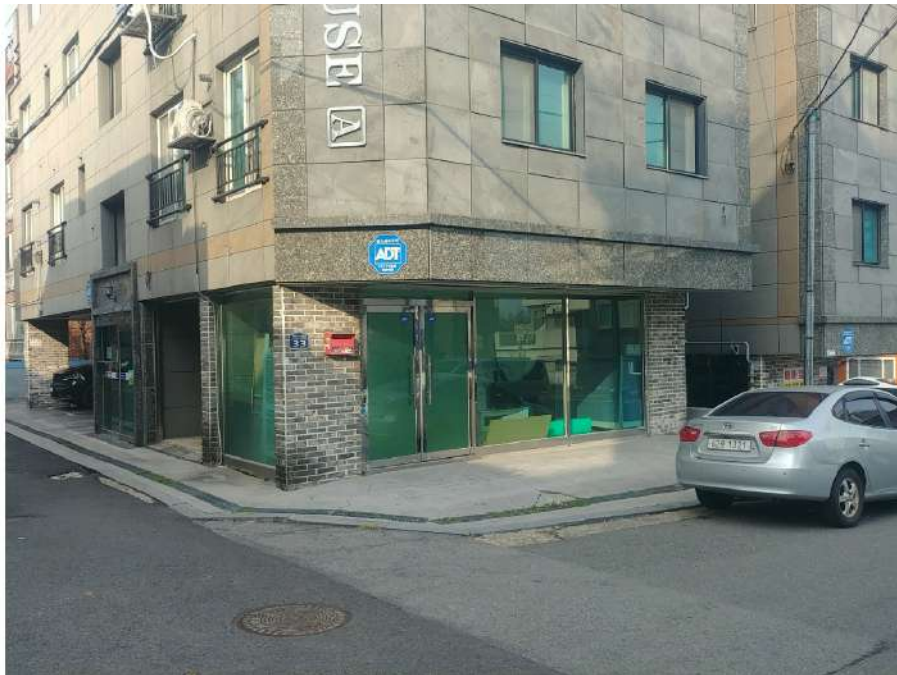
8 4



8 4



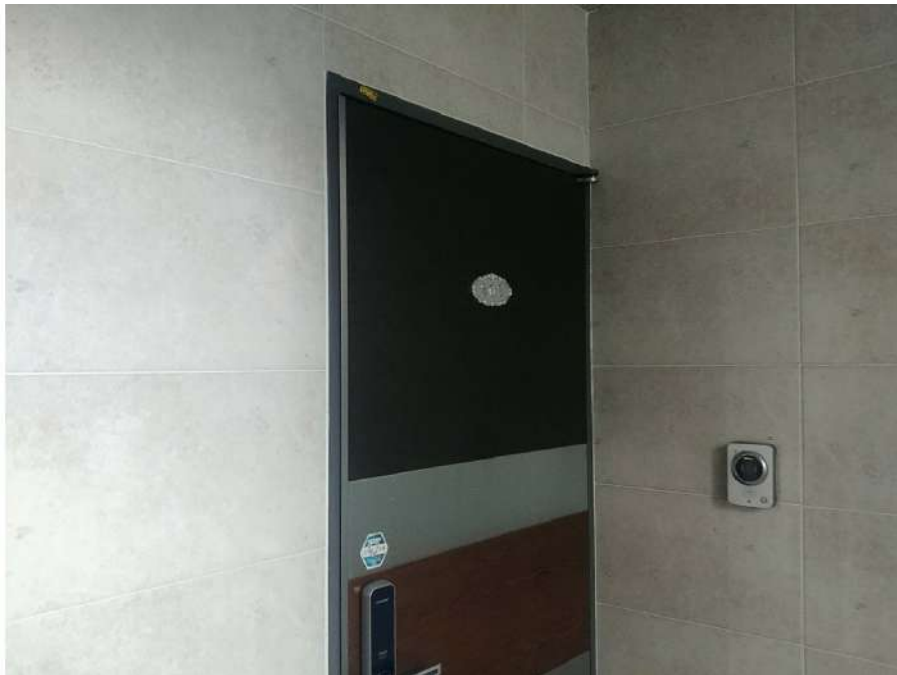
9, 10



10 1



10 2

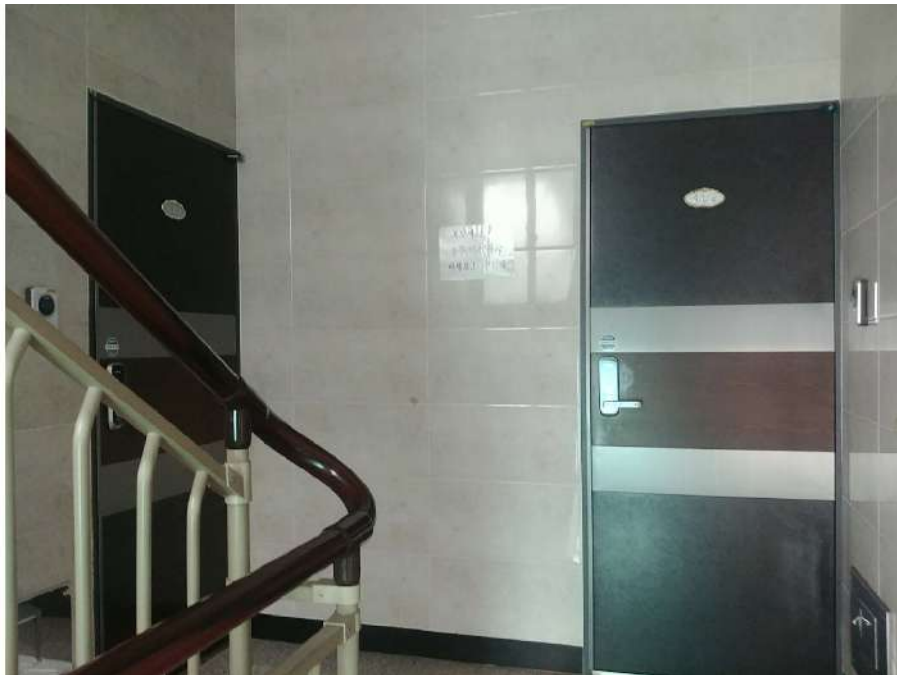


10 2

---



10 3



10 4





7-10



7-10



9, 10