

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	백수미 소유물(2024타경4748)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤
감정평가서 번호	대한 제240715-16-0004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

경남지사

경상남도 창원시 용지로 226 적십자회관5층
TEL : (055)285-8855 FAX : (055)285-8874



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(토지,건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
최정훈

(주)대한감정평가법인

최정훈

경남지사장

이창룡

(서명) (인)



감정평가액	일십삼억일천일십사만오천원정 (₩1,310,145,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 경매7계
소유자 (대상업체명)	백수미 소유물 (2024타경4748)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.11.12	2024.11.11 2024.11.12
			작성일
			2024.11.13

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
건물	492.58	건물	492.58	-	548,019,000	
토지	383	토지	433	-	720,220,000	
	$116 \times \frac{50}{116}$					
(제시외 건물)	(90.7)	제시외 건물	90.7	-	41,906,000	
	이	하	여	백		
합계					₩1,310,145,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사

심사자 서명 및 날인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 여래리 소재 '진영시외버스터미널' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지 건물)에 대한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
1	경상남도 김해시 진영읍 여래리 700-63, 700-64	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	492.58	68.44	163.65	제2종근린생활 시설 및 단독주택 (다가구주택)	2018.12.28

나. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	경상남도 김해시 진영읍 여래리 700-63	대	248	준주거	주상용	세로(가)	사다리 평지	1,102,000
3	경상남도 김해시 진영읍 여래리 700-64	대	53	준주거	주상용	세로(가)	사다리 평지	1,102,000
4	경상남도 김해시 진영읍 여래리 700-238	도로	$116 \times \frac{50}{116}$	준주거	도로등	세로(가)	사다리 평지	439,100
5	경상남도 김해시 진영읍 여래리 700-239	답	82	준주거	주상용 부속토지	세로(가)	부정형 평지	425,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 12일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 11월 11일 ~ 12일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상 물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건 기호 2,3) 토지는 2필 일단의 주상용 건부지로 이용 중인 바, 이러한 이용이 일반적인 거래관행 및 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였습니다.

나. 대상물건 기호 4) 토지는 둘 이상의 용도지역(준주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하나, 용도지역을 달리하는 부분(자연녹지)의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되어, 주된 용도지역(준주거지역)을 기준으로 평가하였습니다.

다. 대상물건 기호 4) 토지는 공유 지분 중 '백 수 미' 지분만의 평가로서, 평가대상 부분의 위치확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 평가하되, 의뢰 지분비율에 의거 면적사정 하였습니다.

라. 대상물건 기호 4) 토지는 도로 등으로 이용 중인 바, 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였습니다.

마. 대상물건 토지 상에 후첨 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물 ㄱ~ㄷ)이 소재하나 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하되, 제시외건물로 인하여 영향받는 토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였습니다.

바. 제시외 건물은 개략적인 실측으로 면적 사정하여 평가하였으며, 제시외 건물의 소유권 및 일괄 경매 여부는 경매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

사. 대상물건 기호 1) 건물 지붕에 태양광설비가 소재하나, 규격·형식·용량 및 정상작동 여부, 소유권 등을 확인 할 수 없어 감정평가 제외 하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

아. 대상물건은 인접필지와의 경계가 불분명하여 정확한 위치 및 경계확인으 지적측량을 요하는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래 금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	진영읍 진영리 1709-5	준주거	대	623.9	-	2022.09.01	2,000,000,000 (토지만)	약 3,210,000
<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 2,000,000,000원/623.9m ² ≒ 3,210,000원/m ²								

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	진영읍 진영리 1708-1	준주거	대	상업나지	1,094.7	시가 참고	2024.04.30	3,100,000
㉡	진영읍 진영리 1733-3	준주거	대	상업용	306.2	경매	2024.09.30	3,580,000
㉢	진영읍 여래리 700-65	준주거	답	주상용	623.16	담보	2023.01.17	1,520,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
준주거지역	상업용	세로(가)	1,800,000원/㎡ ~ 1,900,000원/㎡ 수준	-

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경남/김해시 2023년 11월~2024년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
점포	3,157,877,000원	2,494,789,519원	79%	22건	8건	36.4%
토지	49,154,652,310원	25,223,931,399원	51.3%	872건	99건	11.4%
대지	10,153,656,760원	5,949,853,000원	58.6%	97건	17건	17.5%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	진영읍 여래리 700-163	264	대	상업용	준주거	소로한면	세장형 평지	1,340,000	2~5

[공시기준일 : 2024.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
2~5	A	경상남도 김해시 (주거지역) (2024.01.01~2024.11.12)	0.930% (1.00930)	$(1+0.00770) \times (1+0.00111 \times 43/30) \approx 1.00930$

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건기호: 2,3 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.85	대상토지는 가로의 폭, 계통성 등에서 열세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
격 차 율				0.850

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 4 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.85	대상토지는 가로의 폭, 계통성 등에서 열세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	대상토지는 행정상의 규제정도에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
격 차 율				0.281

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 5 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.85	대상토지는 가로의 폭, 계통성 등에서 열세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.85	대상토지는 행정상의 규제정도에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
격 차 율				0.723

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$\text{사례 기준 표준지 단가}(\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})$	= 그 밖의 요인 보정치
$\text{시점수정된 표준지 단가}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})$	

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	시가참고	진영읍 진영리 1708-1	준주거	대	상업나지	1,094.7	2024.04.30	3,100,000	표준지 A

※ 비교사례 ㉠은 일부 용도지역 3종일주 및 도시계획시설에 저촉되나, 전체면적 대비 용도지역 및 저촉면적이 과소하여 이에 구매됨이 없이 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ①	3,100,000	-	1.00811	1.00	0.702	2,193,849	1.622	-	
	표준지 A	1,340,000	-	1.00930	-	-	1,352,462			
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없습니다.								
	시점수정	- 경상남도 김해시 (주거지역)			(2024.04.30~2024.11.12)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.								
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	0.702	
- 비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(접면도로상태 열세, 면적 등 우세)에서 우세하나, 가로 조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등), 환경조건(고객의 유동 성과의 적합성, 인근환경 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세합니다.										

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	①	1.62

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2,3	A	1,340,000	1.00930	1.00	0.850	1.62	1,862,340	1,860,000
4	A	1,340,000	1.00930	1.00	0.281	1.62	615,668	616,000
5	A	1,340,000	1.00930	1.00	0.723	1.62	1,584,085	1,580,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
2,3	1,860,000	301	559,860,000	일단지
4	616,000	50	30,800,000	백수미 지분
5	1,580,000	82	129,560,000	-
합 계		433	720,220,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	진영읍 진영리 1709-5	준주거	대	상업용	623.9	2022.09.01	3,210,000	2~5

※ 비교사례 a) 일부 도시계획시설에 저촉되나, 전체면적 대비 저촉면적이 과소하여 이에 구매됨이 없이 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
2~5	a	경상남도 김해시 (주거지역) (2022.09.01~2024.11.12)	1.110% (1.01110)	$(1+0.00181) \times (1+0.00085) \times (1-0.00070) \times (1+0.00029) \times (1-0.00047) \times (1+0.00770) \times (1+0.0111 \times 43/30) \approx 1.01110$

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건기호: 2,3 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.76	대상토지는 가로의 폭, 계통성 등에서 열세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	대상토지는 상업지역중심 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경. 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	0.90	대상토지는 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등에서 열세합니다.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자투형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
격 차 율				0.581

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 4 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.76	대상토지는 가로의 폭, 계통성 등에서 열세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	대상토지는 상업지역중심 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	0.90	대상토지는 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등에서 열세합니다.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	대상토지는 행정상의 규제정도에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
격 차 율				0.192

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 5 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.76	대상토지는 가로의 폭, 계통성 등에서 열세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	대상토지는 상업지역중심 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	0.90	대상토지는 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등에서 열세합니다.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.85	대상토지는 행정상의 규제정도에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
격 차 율				0.494

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2,3	a	3,210,000	1.00	1.01110	1.00	0.581	1,885,712	1,890,000
4	a	3,210,000	1.00	1.01110	1.00	0.192	623,161	623,000
5	a	3,210,000	1.00	1.01110	1.00	0.494	1,603,342	1,600,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
2,3	1,890,000	301	568,890,000	일단지
4	623,000	50	31,150,000	백수미 지분
5	1,600,000	82	131,200,000	-
합 계		433	731,240,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
2,3	559,860,000	568,890,000	559,860,000
4	30,800,000	31,150,000	30,800,000
5	129,560,000	131,200,000	129,560,000
합 계	720,220,000	731,240,000	720,220,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(m ²)	사용승인일자
1	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	일반음식점	118.91	2018.12.28
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	사무소	205.99	
	3층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	다가구주택(2가구)	167.68	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수	기준
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50(45~55)	2023.01
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50(45~55)	2023.01
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50(45~55)	2023.01
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,026,000	50(45~55)	2023.01

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비 고
1	1,2층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,100,000	-
	3층	주택	철근콘크리트구조	1,500,000	-

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	전기설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
1	○	○	○	○	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함.					

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
1	1,2층	1,100,000	표준단가에 포함.	1,100,000	-
	3층	1,500,000	표준단가에 포함.	1,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
1	1,2층	1,100,000	2018.12.28	50	5	-	45	990,000
	3층	1,500,000	2018.12.28	50	5	-	45	1,350,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1,2층	324.9	990,000	321,651,000	-
	3층	167.68	1,350,000	226,368,000	-
합 계		492.58		548,019,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 제시외건물 감정평가액 산출과정

가. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 미등기 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였습니다.

나. 평가액의 산출근거

후첨 '토지,건물 감정평가명세표' 참조 바랍니다.

다. 기타사항

후첨 '토지,건물 감정평가명세표' 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교 방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	720,220,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	548,019,000	
제시외건물	41,906,000	
총 액	1,310,145,000	

토지, 건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-11-12>

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 진영읍 여래리 [도로명 주소] 경상남도 김해시 진영읍 여래로 30-2	700-63, 700-64 위 지상	제2종 근린생활 시설 및 단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층	1층	118.91	324.9	990,000	321,651,000	1,100,000 x 45/50
					2층	205.99				
					3층	167.68	167.68	1,350,000	226,368,000	
2	경상남도 김해시 진영읍 여래리	700-63	대	준주거지역	248	301	1,860,000	559,860,000	기호 2,3) 일단지 제시외건물로 인하여 영향받는 토지가격: ₩520,669,800	
3	동 소	700-64	대	준주거지역	53					
4	동 소	700-238	도로	준주거지역, 자연녹지지역	116x---	50.00	616,000	30,800,000		백수미 지분 준주거지역 기준
5	동 소	700-239	답	준주거지역	82	82	1,580,000	129,560,000		
소 계								₩1,268,239,000		

토지, 건물 감정평가명세서표

<기준시점: 2024-11-12>

Page : 2

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	
	[제시외 건물]								
ㄱ)	경상남도 김해시 진영읍 여래리	700-63, 700-64 위 지상	(근린 생활시설 일부)	철골조 슬래브지붕 단층	(75.9)	75.9	500,000	37,950,000	관찰감가 600,000 x 25/30
ㄴ)	동 소	700-64, 700-239 위 지상	(창고)	판넬조 판넬지붕 단층	(8.8)	8.8	200,000	1,760,000	관찰감가 300,000 x 10/15
ㄷ)	동 소	700-64, 700-239 위 지상	(냉장, 냉동 창고)	판넬조 판넬지붕 단층	(6)	6	366,000	2,196,000	관찰감가 550,000 x 10/15
	소 계							₩41,906,000	
	합 계							₩1,310,145,000.-	
				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

본건은 경상남도 김해시 진영읍 진영리 소재 '진영시외버스터미널' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 주택, 관공서 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 대중교통의 운행횟수 및 노선 등을 고려할 때 전반적인 교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 2,3) 평지 내 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중입니다.

기호 4) 평지 내 사다리형의 토지로서, 도로로 이용 중입니다.

기호 5) 평지 내 부정형의 토지로서, 주상용 부속토지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 2,3,5) 본건 남측으로 폭 약 6미터 내외의 도로(기호 4)가 소재합니다.

기호 4) 본건이 폭 약 6미터 내외의 도로입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 2) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>입니다.

기호 3) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-02-19)(진영고 상대)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>입니다.

기호 4) 도시지역, 자연녹지지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>입니다.

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) | |

기호 5) 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-02-19)(진영고 상대)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

기호 5) 토지는 공부 상 지목은 '답'이나, 현황 '주상용 부속토지'로 이용 중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상입니다.
- 기타: 의견서 1. 감정평가의 개요 / 5. 기타 검토 및 참고 사항 참고바랍니다.

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

기호 1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,

- 외 벽 : 몰탈 위 페인팅 및 징크판넬, 석재 타일 등 마감.
- 내 벽 : 벽지 및 타일, 콘크리트 마감 등.
- 창 호 : 새시창구조 및 프로젝트창 구조 입니다.

(2) 이용상태

기호 1) 근린생활시설 및 주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

제반 급.배수설비 및 위생설비, 소방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조바랍니다.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

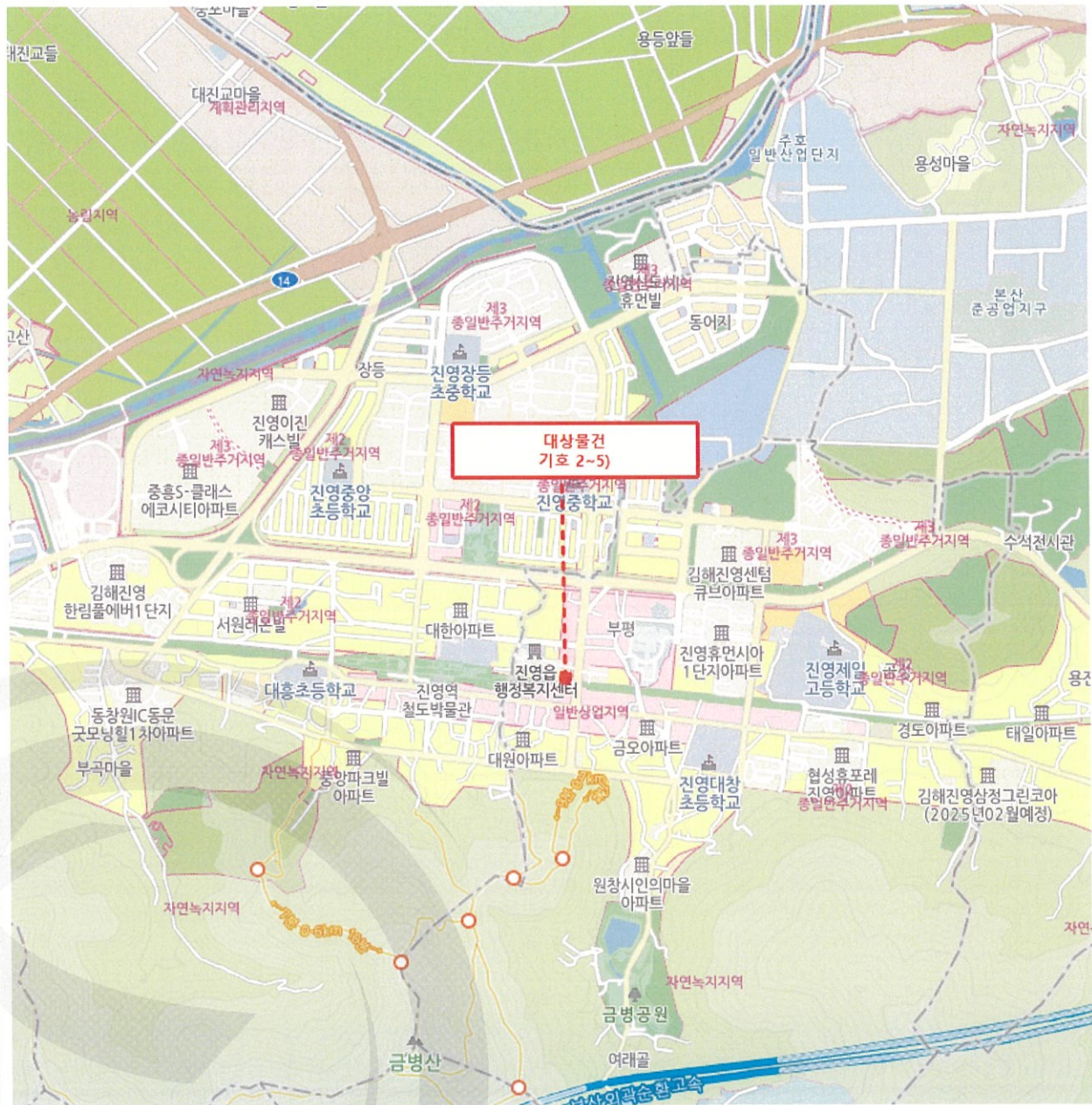
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타 : 의견서 1. 감정평가의 개요 / 5. 기타 검토 및 참고 사항 참고바랍니다.

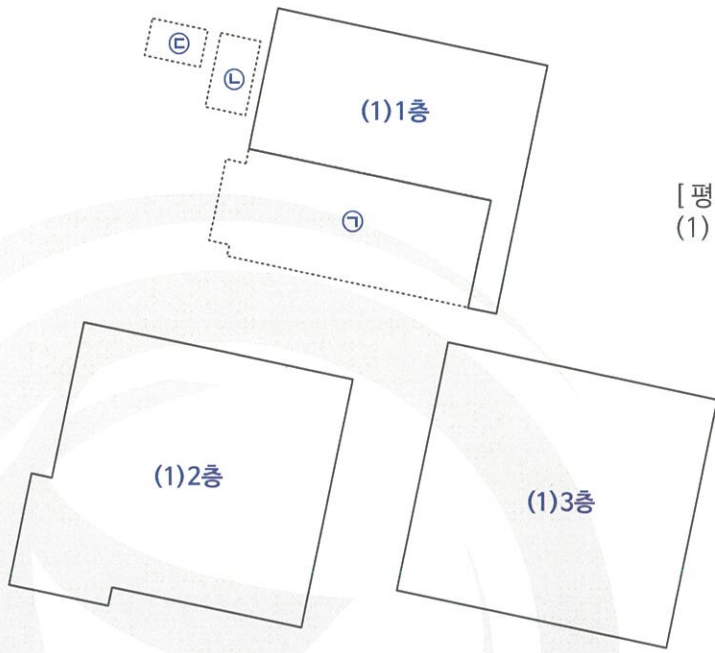
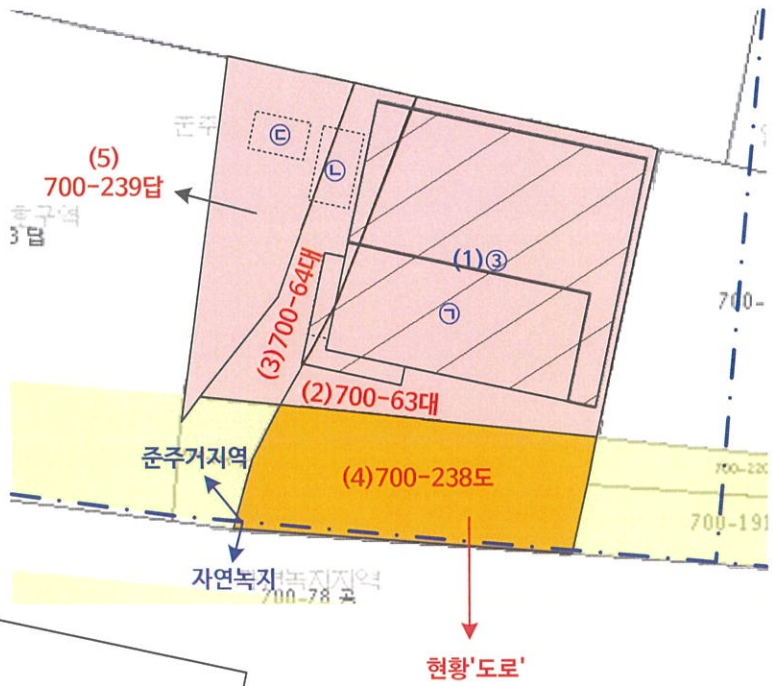
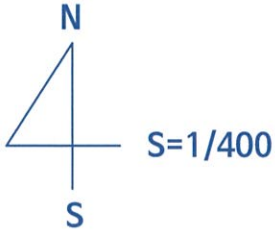
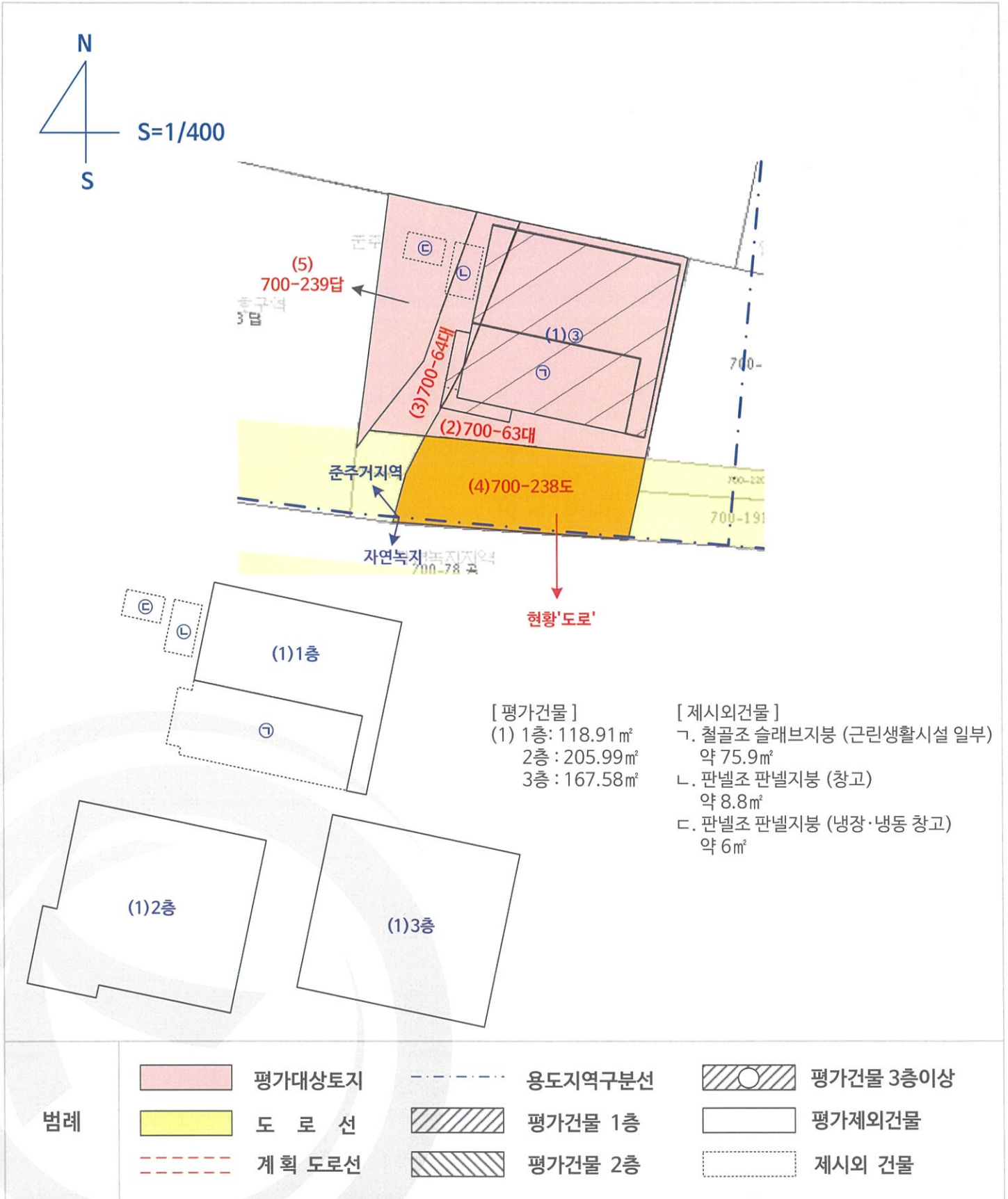
광역 위치도

소재지

경상남도 김해시 진영읍 여래리 700-63 외



지적 및 건물개황도



[평가건물]
 (1) 1층: 118.91㎡
 2층: 205.99㎡
 3층: 167.58㎡

[제시외건물]
 ㄱ. 철골조 슬래브지붕 (근린생활시설 일부) 약 75.9㎡
 ㄴ. 판넬조 판넬지붕 (창고) 약 8.8㎡
 ㄷ. 판넬조 판넬지붕 (냉장·냉동 창고) 약 6㎡

사 진 용 지



기호 1~5) 전경



기호 1~5) 전경

사 진 용 지



건물 기호 1) 전경



토지 기호 2,3,5) 전경

사 진 용 지



토지 기호 2,3,5) 전경



토지 기호 4) 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㄱ)



제시외 건물 ㄱ)

사 진 용 지



제시외 건물 L)



제시외 건물 D)