

감정평가서

건명: 송유대 소유물건 (2024타경111462)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: DB20241-08012

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.

동부감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
윤 종 한

(인)

감정평가액	구천일백이십이만팔천구백원정 (₩91,228,900.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송유대 (2024타경111462)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.09.05	2024.09.04 ~ 2024.09.05	2024.09.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 608x- 4	토지	152	-	74,480,000
	건물	1 24평x- 4	건물	68.68	-	16,083,000
	제시외건물	1 184x- 4 (약44.5)x- 4	제시외건물	(약11.11)	-	665,900
합 계					₩91,228,900	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 한림면 시산리에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 창원지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.09.05.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사(2024년 09월 04일 ~ 05일)를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가의 근거규정

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제9호, 동 규칙 제14조의 규정 및 동 규칙 제12조의 규정, 기타 감정평가 일반이론 등에 근거 하였음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법 등이 있음.

나. 토지감정평가방법

(1) 토지 감정평가방법

- ①공시지가기준법: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조의 평가대상토지와 용도지역,이용상황 기타 가치형성상의 제 요인이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ②거래사례비교법: 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성상의 제요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ③원가법:대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ④수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 본건 토지평가시 적용평가 방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

본건 평가시에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 동 규칙 제12조에 의거 공시지가기준법을 적용하되 거래사례비교법을 적용한 비준가격으로 그 합리성은 검토하여 감정평가하였음.

다. 건물감정평가방법

(1) 건물의 감정평가방법 적용규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

(2) 본건 건물평가시 적용평가 방법

- ① 본건 건물은 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 제조달원가에 감가수정을 가한 원가법으로 감정평가하였으며 감가수정은 정액법을 적용하였음.
- ② 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 본 건의 지적 경계 및 이용 상황, 제시의 물건 위치·수량 등은 항공사진 및 목측에 의하여 판단 후 평가하였으나, 정확한 이용 상황 및 경계파악 등은 측량이 필요하며, 측량에 따라 경계 및 이용 상황 등이 변경될 경우 가격변동이 있을 수 있는바 참고하시기 바랍니다.
2. 본건은 공유지분 물건으로 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 단가산정 후 소유자(매각지분 공유자 송유대 지분 4분의 1)지분 비율에 의거 면적사정하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

- 본건 기호(2)건물은 등기사항전부증명서상 ‘목조 합석지붕 단층, 도정공장, 24평’ 이나 현황은 ‘목조 합석지붕 단층, 약90.72㎡’ 로 증축부분과 기존부분의 구분이 곤란한바, 현상 및 이용상황 등을 고려하되 실측면적 기준으로 하되, 관찰감가법을 기준으로 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 소재지(시산리 434-1번지)에 본 건물 일련번호(2,3)은 관련 일반건축물대장이 부재하나, 인접필지 434-2번지에 등기사항 및 현황과 일치하는 건물이 존재하는바 경매진행시 참조바랍니다.
- 본건 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 제시외건물이 소재하며, 제시 외 건물의 구조, 규모, 이용상황, 시공의 정도 및 부대설비 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 현장 조사시 실측에 의거 개략적으로 면적산정 하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여, 관찰감가법을 병용하였으니, 경매진행시 소유권관계 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바랍니다.
- 본건 토지상에 제시외건물이 소재하나, 이에 구애됨이 없이 토지를 감정평가 하였으며, 전체 이로 인하여 영향받는 토지가액은 ‘토지명세표’ 비고란에 별도 표기하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 지상에 냉장창고 1식(약32㎡)이 소재하나 해체 및 이동이 가능하다고 보아 감정평가의 하였습 니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 김해시 한림면 시산리 434-1	608*1/4	대	계획관리지역	주상용	소로각지	부정형 평지	196,800

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조 바람.

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	공부상 연면적 (㎡)	층수 (지상)	비고
2	경상남도 김해시 한림면 시산리 434-2	목조	도정공장	90.72*1/4	1	-현황 창고 -실측면적 '90.72㎡' -공부면적 '24평(79.33㎡)' -공유자 공유대 지분
3	경상남도 김해시 한림면 시산리 434-2	철근콘크리트 구조	단독주택 및 근린생활시설	184*1/4	2	-공유자 공유대 지분

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 김해시 한림면 시산리 428-4	473	대 단독	계관 소로한면	사다리 평지	시호1구마을내	201,700

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2024-01-01 ~ 2024-09-05	경상남도 김해시	계획관리
2024.01.01 ~ 2024.07.31	1.779%	7월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.417% x 36/31	7 월 지가변동률 : 0.417%
누 계(2024.01.01 ~ 2024.09.05)	2.272%(≒ 1.02272)	(1 + 0.01779) * (1 + 0.00417 * 36/31)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000)

마. 개별요인 비교

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형 획지 방 위 고 저 경사지 각 지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	본건은 표준지 대비 획지조건(접면의 상태 등)에서 우세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 김해시 한림면 시산리 4**-*	583	대	계획관리지역 상업용	담보 2023-08-30	476,000	
선2	경상남도 김해시 한림면 장방리 1***	651	대	계획관리지역 단독	담보 2024-05-17	435,000	
선3	경상남도 김해시 한림면 장방리 1****-*	651	답	계획관리지역 단독	법원경매 2021-06-08	435,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고 (거래금액)
거1	경상남도 김해시 한림면 장방리 7**	407	전	계획관리지역	2021-05-07	368,550	150,000,000 토지만 거래
거2	경상남도 김해시 한림면 시산리 3**-**	185	대	계획관리지역	2020-09-17	410,811	76,000,000 토지만 거래

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$\text{사례기준 대상토지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$ <hr/> $\text{공시지가기준 대상토지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$
--

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 표준지A

구분	기준가격 (원/㎡)	시점수정치 **	지역요인 ***	개별요인 ****	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격	435,000	1.01440	1.00	1.060	467,740	2.267
표준지	201,700	1.02272	-	-	206,283	

* : 시점수정치 : 2024.05.17. ~ 2024.09.05. (경상남도 김해시 계획관리지역)

** : 지역요인 : 사례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

*** : 개별요인비교치 ([표준지/사례])

비교 표준지	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	선2	1.05	1.03	1.00	0.98	1.00	1.00	1.060
▶ 표준지가 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건에서 우세하나, 획지조건(토지의 형상 등) 등에서 열세함.								

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	A: 2.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	201,700	1.02272	1.00	1.05	2.26	491,025	490,000

※유효숫자 셋째자리 이하 사사오입함.

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 김해시 한림면 시산리 434-1	608.00*1/4	490,000	74,480,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고 (거래금액)
거2	경상남도 김해시 한림면 시산리 3**-**	185	대	계획관리지역	2020-09-17	410,811	76,000,000 토지만 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

다. 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

라. 시점수정

사례기호	기간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거2	2020-09-17 ~ 2024-09-05	경상남도 김해시 계획관리	1.09812

마. 지역요인 비교

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거2	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

바. 개별요인 비교

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형 획지 방 위 고 저 경사지 각 지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	거2	1.08	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.102	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(토지의 접면 등)에서 우세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가
1	거2	410,811	1.00	1.09812	1.00	1.102	497,134	497,000

※유효숫자 셋째자리 이하 사사오입함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

아. 거래사례비교법 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 김해시 한림면 시산리 434-1	608.00*1/4	497,000	75,544,000

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	74,480,000	
거래사례비교법	75,544,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지감정평가액의 결정

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	74,480,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하되, 현상 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀/시멘트기와잇기	5	975,000	40(35~45)
4-1-4-4	점포및상가	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	744,000	40(35~45)

나. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
2	434-1	1층	약90.72*(1/4)	목조	창고 (도정공장)	500,000
3	434-1	1층	92*(1/4)	철콘조	사무실 및 창고	700,000
3	434-1	2층	92*(1/4)	철콘, 조적조	주택	900,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

다. 보정단가

기호	층별	설비내역	보정단가 (원)
3	1,2층	급배수 및 전기설비 등	표준단가에 포함

라. 재조달원가

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	재조달원가 (원)
2	1층	약90.72*(1/4)	목조	창고 (도정공장)	500,000
3	1층	92*(1/4)	철콘조	사무실 및 창고	700,000
3	2층	92*(1/4)	철콘,조적조	주택	900,000

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	내용 년수	유효잔존 년수	잔가율	비고
2	1층	약90.72*(1/4)	40	10	10/40	관찰감가
3	1층	92*(1/4)	50	18	18/50	관찰감가
3	2층	92*(1/4)	50	18	18/50	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	제조달원가 (원)	내용년수	잔존년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
2	1층	약90.72*(1/4)	500,000	40	10	10/40	125,000	2,835,000
3	1층	92*(1/4)	700,000	50	18	18/50	252,000	5,796,000
3	2층	92*(1/4)	900,000	50	18	18/50	324,000	7,452,000
소	계							16,083,000

IV. 감정평가액의 결정

상기 평가전례와 거래사레가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시 지가 기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	74,480,000	기호(1) -공유자 소유대 지분
건물	16,083,000	기호(2,3) -공유자 소유대 지분
제시외건물	2,667,500	기호(ㄱ~ㄴ)
소 계	93,230,500	

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 한림면 시산리	434-1	대	계획관리지역	1 608x-	152	490,000	74,480,000	매각지분 송유대지분 제시외건물로 영향받는 토지의 가액: ₩70,756,000	
2	경상남도 김해시 한림면 시산리	434-1	도정공장	목조 함석지붕 단층	1 24평x-	약22.68	125,000	2,835,000	500,000 x 10/40 관찰감가 실측면적기준 약90.72* (1/4) 매각지분 송유대지분	
3	경상남도 김해시 한림면 시산리	434-1 제1호	주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕 2층	1	23	252,000	5,796,000	700,000 x 18/50 관찰감가	
					1층					92x-
					2층					92x-
소 계								₩90,563,000		
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 김해시 한림면 시산리	434-1	창고	블록조 스레트지붕 단층	1 (약22)x-	약5.5	50,000	275,000	관찰감가 매각지분 송유대지분	
ㄴ	"	"	창고	목조 강판지붕	1 (약8.25)x-	약2.06	40,000	82,400	관찰감가 매각지분	

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	
ㄷ	경상남도 김해시 한림면 시산리	434-1	화장실	단층 블록조 단층	1 (약3)x- 4	약0.75	150,000	112,500	송유대지분 관찰감가 매각지분 송유대지분
ㄹ	"	"	다용도실	샷시조 2층소재	1 (약7.5)x- 4	약1.87	70,000	130,900	관찰감가 매각지분 송유대지분
ㅁ	"	"	다용도실	샷시조 2층소재	1 (약3.75)x- 4	약0.93	70,000	65,100	관찰감가 매각지분 송유대지분
소 계 합 계								₩665,900 ₩91,228,900.-	
				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 한림면 시산리에 소재하는 '시호1구회관' 서측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 노선상가 등으로 형성되어 있음

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 대중교통 등 일반적인 교통사정은 보통 수준임.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로와 대체로 평탄한 삼각형 토지로, 현황 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 6~7미터 내외의 포장도로, 동측으로 노폭 약2~3미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지' 및 '지적도' 참조 바람.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: 본건은 공유지분 물건으로 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 단가산정 후 소유자(매각지분 공유자 송유대 지분 4분의 1)지분 비율에 의거 면적사정하여 감정평가 하였음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2)목조 함석지붕 단층 건물로
(사용승인일:-)

외벽: 강판 등 마감.

기호(3)철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕 2층 건물로
(사용승인일:-)

외벽: 몰탈위 페인팅 및 치장벽돌조 등 마감.

내부: 몰탈위 페인팅 및 벽지 등 마감

창호: 샷시조

(2층은 폐문부재중으로 탐문에 의함)

(2) 이용상태

기호(2)는 창고로 이용중이며, 기호(3)은 1층은 사무실 및 창고, 2층은 주택으로 이용중임.
(2층은 폐문부재중으로 탐문에 의함)

(3) 설비내역

기호(3)은 기본적 위생설비, 급배수설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨' 지적 및 건물개황도, 사진 용지'와 같이 제시외 건물이 소재함.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계: 미상임.

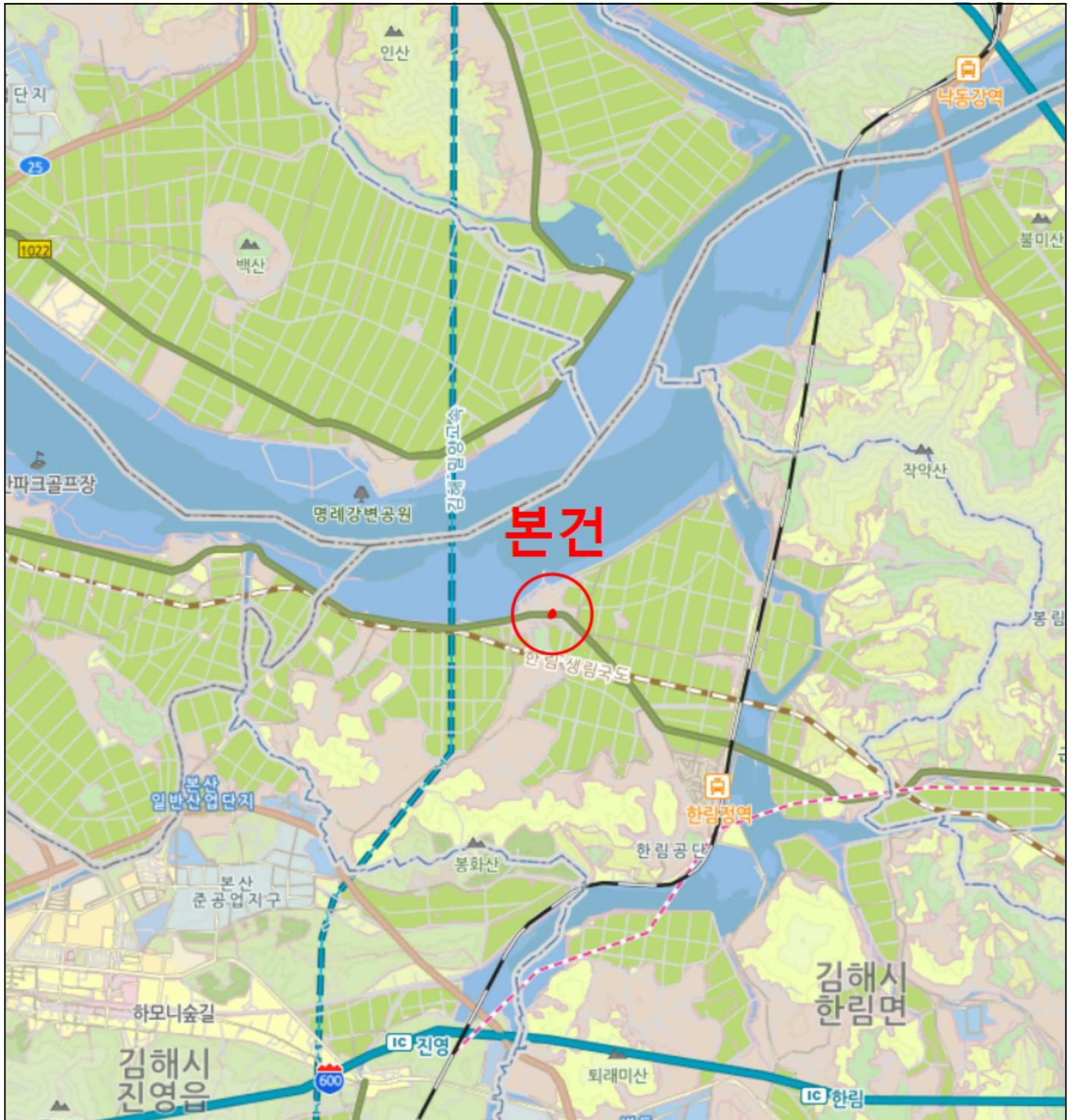
나. 기 타:

- ①본건 소재지(시산리 434-1번지)에 본 건물 일련번호(2,3)은 관련 일반건축물대장이 부재하나, 인접필지 434-2번지 소재 건축물대장등본상에 본건과 일치하는 건물이 존재하는바 경매진행시 참조바람.
- ②본건은 공유지분 물건으로 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 단가산정 후 소유자(매각지분 공유자 송유대 지분 4분의 1)지분 비율에 의거 면적사정하여 감정평가 하였음.
- ③본건 기호(2)건물은 등기사항전부증명서상 ‘목조 함석지붕 단층, 도정공장, 24평’ 이나 현황은 ‘목조 함석지붕 단층, 약90.72㎡(실측면적)’ 로 증축부분과 기존부분의 구분이 곤란한바, 현상 및 이용상황 등을 고려하되 실측면적 기준으로 하되, 관찰감가법을 기준으로 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	경상남도 김해시 한림면 시산리 434-1외
-----	-------------------------



위치도



소재지 경상남도 김해시 한림면 시산리 434-1외



기호(1)
434-1

표준지A(24.01.01)
(계관)@201,700원/㎡





(2), ()



(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(3) 1



(3) 2 , ()



()



()



()



()



()

