

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김춘화의 파산관재인 변호사 김훈태 외 2명(2023타경111052, 2023타경6969(병합))
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
감정평가서 번호	대한 제241126-16-0009호

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
김영근

(주)대한감정평가법인

경남지사장

이창룡

(서명) (인)

감정평가액	일십이억이천칠백육십구만삼천구백오십원정 (₩1,227,693,950.-)		
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 경매3계
소유자 (대상업체명)	김춘화의 파산관재인 변호사 김훈태 외 2명(2023타경111052(2)) (20)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2023.10.13	2023.10.12 2023.10.13
		작성일	2023.10.26

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
토지		1,304	토지	1,304	789,000	1,028,856,000
건물		586.97	건물	586.97	-	117,139,750
(제시외 건물)		(424.9)	제시외 건물	424.9	-	77,798,200
(제시외 물건)		(1식)	제시외 물건	1식	-	2,000,000
(제시외 기계기구)		(11식)	제시외 기계기구	11식	-	1,900,000
합계					₩1,227,693,950.-	

심사
확인

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

심사자 감정평가사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 주촌면 천곡리 소재 '코스트코' 북측 근거리에 위치하는 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 김해시 주촌면 선지리 141	공장 용지	479	2종일주	공업용	세로(가)	부정형 평지	439,600
2	경상남도 김해시 주촌면 선지리 142	대	407	2종일주	공업용	세로(가)	부정형 평지	439,600
5	경상남도 김해시 주촌면 선지리 155-1	대	418	2종일주	공업나지	세로(가)	부정형 평지	334,000

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
3	경상남도 김해시 주촌면 선지리 142	일반철골조 및 조적조 슬래브지붕 지상2층	397.72	58.09	97.72	일반공장	1993.11.01
4	경상남도 김해시 주촌면 선지리 141	경량철골조 칼라시트지붕 지상1층	189.25	39.51	39.51	제2종 근린생활시설	1994.09.07

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 2023년 10월 13일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2023년 10월 12~13일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 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. 기호(1,2,5) 토지상에 후첨 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외 건물이 소재하여 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대시설 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바라며, 제시외건물로 인해 영향받는 토지가격은 감정평가명세표 비교란에 표기하였습니다.
- 나. 본건 토지는 인접토지와외 지적경계가 불분명한바 정확한 경계의 확인은 전문적인 측량을 요하니 경매 입찰시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 다. 본건 기호(1,2,5) 토지상에 식재되어 있는 조경수 및 자연생 입목은 경제적 가치가 미미하고, 토지와 일괄 거래되는 관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 라. 제시외물건 및 기계기구 기호(ㅇ~ㅍ)의 목록 및 수량 등은 채무자 의견서 등에 의거하였고, 제시외 물건 및 기계기구는 구조, 규격, 형식, 용량, 관리상태 등 제반사항을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 감가수정하였습니다.
- 마. 제시외물건 및 기계기구 기호(ㅇ~ㅍ)는 탐문조사결과 장기간 사용되지 않는 것으로 조사되었는바, 정상작동여부는 별도 확인이 필요한 상태이니 경매 입찰시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 바. 재평가명령서상 제시외구축물 소음실, 도장부스, 선반, 집진기는 최유효 이용상황, 일반적인 거래관행 및 환가성 등을 고려할 때 건물에 포함하여 일체로 평가함이 타당한 것으로 판단되어 건물에 포함 평가하였으니 업무에 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) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	주촌면 선지리 1*8 외	2종일주	전	340	-	2020.12.22	245,000,000 (토지만)	약 721,000
b	주촌면 원지리 8*1-2	2종일주	공장 용지	1,102	-	2022.06.27	780,000,000 (토지만)	약 708,000

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)
㉠	주촌면 원지리 3*8-3 외	2종일주	공장용지	공업용	620	시가 참고	2022.12.31	880,000
㉡	주촌면 선지리 1*1	2종일주	대	단독주택	255	담보	2023.09.04	790,000
㉢	주촌면 원지리 9*0-2	2종일주	공장용지	공업용	1,257	경매	2020.11.12	714,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경남/김해시 2022년 10월~2023년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	62,189,763,278원	51,388,989,663원	82.6%	91건	28건	30.8%
공장	62,036,683,278원	51,338,789,663원	82.8%	87건	27건	31%
공장용지	153,080,000원	50,200,000원	32.8%	4건	1건	25%
특수부동산	13,063,213,500원	10,773,138,109원	82.5%	58건	13건	22.4%
토지	39,523,138,971원	24,638,667,890원	62.3%	480건	89건	18.5%
과수원	6,720,552,600원	3,224,610,000원	48%	5건	3건	60%
답	9,589,864,600원	6,055,274,599원	63.1%	143건	31건	21.7%
대지	1,832,800,800원	1,148,328,004원	62.7%	51건	11건	21.6%
임야	12,564,794,746원	7,531,310,600원	59.9%	169건	24건	14.2%
전	8,815,126,225원	6,679,144,687원	75.8%	112건	20건	17.9%
기타토지	85,482,000원	36,777,000원	43%	23건	3건	13%
도로	20,196,000원	6,170,000원	30.6%	10건	1건	10%
묘지	65,286,000원	30,607,000원	46.9%	9건	2건	22.2%

[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 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	대상 토지
A	주촌면 선지리 134	3,076	잡종지	공업용	2종일주	세로(가)	부정형 평지	439,600	1, 2, 5

[공시기준일 : 2023.01.01]

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
1, 2, 5	A	경상남도 김해시 (주거지역) (2023.01.01~2023.10.13)	0.020% (1.00020)	$(1+0.00045) \times (1-0.00057 \times 13/30)$ ≈ 1.00020

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.

- 공업지대[본건 기호: 1,2,5 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성	0.90	본건은 가로의 폭, 구조, 계통성 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입성, 전용부두	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	동력자원, 공업용수, 공장배수,지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.05	본건은 형상, 면적 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.945	

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

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)

는 그 밖의
요인 보정치

시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×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 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	시가참고	주촌면 원지리 3*8-3 외	2종일주	공장용지	공업용	620	2022.12.31	880,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
	439,600	-	1.00020	-	-	439,688		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.						
	시점수정	- 경상남도 김해시 (주거지역) (2022.12.31~2023.10.13)						
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	
비교표준지는 평가사례와 비교시 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.								

(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	ⓐ	1.90

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/㎡)
1	A	439,600	1.00020	1.00	0.945	1.90	789,460	789,000
2	A	439,600	1.00020	1.00	0.945	1.90	789,460	789,000
5	A	439,600	1.00020	1.00	0.945	1.90	789,460	789,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	789,000	479	377,931,000	-
2	789,000	407	321,123,000	-
5	789,000	418	329,802,000	-
합 계		1,304	1,028,856,000	

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	주촌면 선지리 1*8 외	2종일주	전	전	340	2020.12.22	721,000	1, 2, 5

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
1, 2, 5	a	경상남도 김해시 (주거지역) (2020.12.22~2023.10.13)	4.149% (1.04149)	$(1+0.00116 \times 10/31) \times (1+0.02086) \times (1+0.01962) \times (1+0.00045) \times (1-0.00057 \times 13/30) \approx 1.04149$

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.

- 공업지대[본건 기호: 1,2,5 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성	0.92	본건은 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입성, 전용부두	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	동력자원, 공업용수, 공장배수,지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.15	본건은 이용상황 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				1.058

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/㎡)
1	a	721,000	1.00	1.04149	1.00	1.058	794,467	794,000
2	a	721,000	1.00	1.04149	1.00	1.058	794,467	794,000
5	a	721,000	1.00	1.04149	1.00	1.058	794,467	794,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	794,000	479	380,326,000	-
2	794,000	407	323,158,000	-
5	794,000	418	331,892,000	-
합 계		1,304	1,035,376,000	

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)
1	377,931,000	380,326,000	377,931,000
2	321,123,000	323,158,000	321,123,000
5	329,802,000	331,892,000	329,802,000
합 계	1,028,856,000	1,035,376,000	1,028,856,000

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
3	1층	일반철골조 및 조적조	공장 등	236.44	1993.11.01
	2층	슬래브지붕	사무실 등	161.28	
4	1층	경량철골조 칼라시트지붕	제조업소	189.25	1994.09.07

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
5-1-6-11	일반창고	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	547,000	35(30~40)
6-1-6-14	일반공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고4.5m기준)	3	641,000	35(30~40)
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치 판넬/조립식샌드위치판넬	4	611,000	35(30~40)

[자료출처 : 한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」 2022년 01월 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

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

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
3	1층	공장 등	일반철골조	550,000	-
	2층	사무실 등	조적조	700,000	-
4	1층	제조업소	경량철골조	550,000	-

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
3	-	-	○	-	-	-	○
	보정단가 (원/㎡)		기호(3) 1층 기타설비(선반) : 10,000원/㎡ 2층 : 표준단가에 포함				
4	-	-	-	-	-	-	○
	보정단가 (원/㎡)		기호(4) 1층 기타설비(소음실, 도장부스, 집진기) : 30,000원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
3	1층	550,000	10,000	560,000	-
	2층	700,000	표준단가에 포함	700,000	-
4	1층	550,000	30,000	580,000	-

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	
3	1층	560,000	1993.11.01	45	29	-	16	199,000
	2층	700,000	1993.11.01	45	29	-	16	248,000
4	1층	580,000	1994.09.07	40	29	-	11	159,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(m ²)	건물단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
3	1층	236.44	199,000	47,051,560	-
	2층	161.28	248,000	39,997,440	-
4	1층	189.25	159,000	30,090,750	-
합 계		586.97		117,139,750	

3. 미등기 제시외건물 및 물건, 기계기구 감정평가액

가. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 미등기 제시외물건은 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

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

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

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	1,028,856,000	
건 물	117,139,750	
토지+건물 합계	1,145,995,750	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
(제시외건물)	77,798,200	
(제시외물건)	2,000,000	
(제시외기계기구)	1,900,000	
총 액	1,227,693,950	

토지건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2023-10-13>

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 주촌면 선지리	141	공장용지	제2종 일반주거지역	479	479	789,000	377,931,000	*제시외건물 소재로인해 영향받는 토지가격: ₩330,000,000
2	동 소	142	대	제2종 일반주거지역	407	407	789,000	321,123,000	*제시외건물 소재로인해 영향받는 토지가격: ₩287,000,000
3	동 소 [도로명] 경상남도 김해시 주촌면 서부로 1701번안길 58-74	142 위지상	일반 공장	일반철골조 및 조적조 슬래브지붕 2층 1층 2층	236.44	236.44	199,000	47,051,560	560,000 x 16/45 *선반 포함평가
					161.28	161.28	248,000	39,997,440	700,000 x 16/45
4	동 소 [도로명] 경상남도 김해시 주촌면 서부로 1701번안길 58-74	141 위지상	제2종 근린생활 시설	경량철골조 칼라시트지붕 단층	189.25	189.25	159,000	30,090,750	580,000 x 11/40 *소음실, 도장부스, 집진기 포함평가

토지건물 감정평가명세서

<기준시점: 2023-10-13>

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공	부 사 정	단 가	금 액	
5	동 소	155-1	대	제2종 일반주거지역	418	418	789,000	329,802,000	*제시외건물 소재로인해 영향받는 토지가격: ₩323,000,000
소 계								₩1,145,995,750	
[제시외건물]									
(ㄱ)	경상남도 김해시 주촌면 선지리	141 위지상	(창고)	경량철골조 칼라시트지붕 중 2층	(189.5)	189.5	200,000	37,900,000	관찰감가 500,000 x 16/40
(ㄴ)	동 소	"	(창고)	판넬조 함석지붕 단층	(2.4)	2.4	48,000	115,200	관찰감가 120,000 x 10/25
(ㄷ)	동 소	"	(기계실)	판넬조 판넬지붕 단층	(24.7)	24.7	200,000	4,940,000	관찰감가 500,000 x 16/40
(ㄹ)	동 소	"	(건사)	판넬조 판넬지붕 단층	(2.6)	2.6	40,000	104,000	관찰감가 80,000 x 10/20
(ㄱ)	경상남도 김해시 주촌면 선지리	142 위지상	(창고 및 식당)	경량철골조 슬래브지붕 2층					관찰감가
				1층	65.9	131.8	165,000	21,747,000	600,000 x 11/40
				2층	65.9				

토지건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-10-13>

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	
(ㄴ)	동 소	"	(사무실)	경량철골조 슬래브지붕 2층 소재	(49.2)	49.2	248,000	12,201,600	관찰감가 700,000 x 16/45
(ㄷ)	경상남도 김해시 주촌면 선지리	155-1 위지상	(차고)	철파이프조 함석지붕 단층	(24.7)	24.7	32,000	790,400	관찰감가 80,000 x 10/25
소 계								₩77,798,200	
[제시외물건]									
(ㄹ)	경상남도 김해시 주촌면 선지리	142 위지상	관정	관정 및 부대시설	(1식)	1식	-	2,000,000	관찰감가
소 계								₩2,000,000	
[제시외기계 기구]									
(ㄺ)	경상남도 김해시 주촌면 선지리	141 위지상	-	에어컴프레샤 에어탱크 에어드라이어	(1식)	1식	-	200,000	관찰감가
(ㄻ)	동 소	142 위지상	-	절곡기	(2식)	2식	-	300,000	관찰감가
(ㄼ)	동 소	"	-	프레스기	(5식)	5식	-	1,000,000	관찰감가

토지건물 감정평가명세표

<기준시점: 2023-10-13>

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부 사 정	단 가	금 액		
(ㄷ)	동 소	"	-	절단기	(1식)	1식	-	100,000	관찰감가
(ㄹ)	동 소	"	-	스포츠	(2식)	2식	-	300,000	관찰감가
소 계								₩1,900,000	
합 계								₩1,227,693,950.-	

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 주촌면 천곡리 소재 '코스트코' 북측 근거리에 위치하며 부근은 소규모 공장, 단독주택, 농경지 등이 혼재되어 있는 공업지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며 위치 및 대중교통수단의 운행횟수 및 접근성 등을 고려할 때 전반적인 교통사정은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2)는 인접토지 등과 평탄하게 조성된 부정형 토지로서, 공업용 건부지로 이용중입니다.

기호(5)는 인접토지 등과 평탄하게 조성된 부정형 토지로서, 공업나지 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 북동측으로 폭 약 2m, 남동측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로가 개설되어 있습니다.

기호(2) 남서측으로 폭 약 2m, 북서측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로가 개설되어 있습니다.

기호(5) 북서측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로가 개설되어 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,5) 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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

기호(2) 토지의 공부상 지목은 '대'이나, 현황 '공장용지'로 이용중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 토지는 인접토지와 지적경계가 불분명한바 정확한 경계의 확인은 전문적인 측량이 필요한 상태이니 입찰시 이점 유의하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(3) 일반철골조 및 조적조 슬래브지붕 지상 2층 건물로서,

- 외벽 : 철골위 판넬잇기 등
- 내벽 : 판넬 및 벽지붙임 등
- 바닥 : 하드너 및 타일붙임 등
- 창호 : 새시창 구조
- 주기둥 : H-Beam 약 300x150mm

기호(4) 경량철골조 칼라시트지붕 지상 1층 건물로서,

- 벽체 : 철골위 판넬잇기 등
- 바닥 : 하드너 마감
- 창호 : 새시창 구조
- 주기둥 : H-Beam 약 300x150mm

(2) 이용상태

기호(3) 1층 - 공장, 샤워실, 화장실 등

2층 - 사무실, 창고, 화장실 등

기호(4) 1층 - 공장

(3) 설비내역

기호(3) 건물 내 급배수 및 위생설비 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

후첨 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'와 같이 소유권미상의 제시외건물이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타사항 : 없습니다.

광역 위치도

소재지

경상남도 김해시 주촌면 선지리 141 외



항공 위치도

소재지

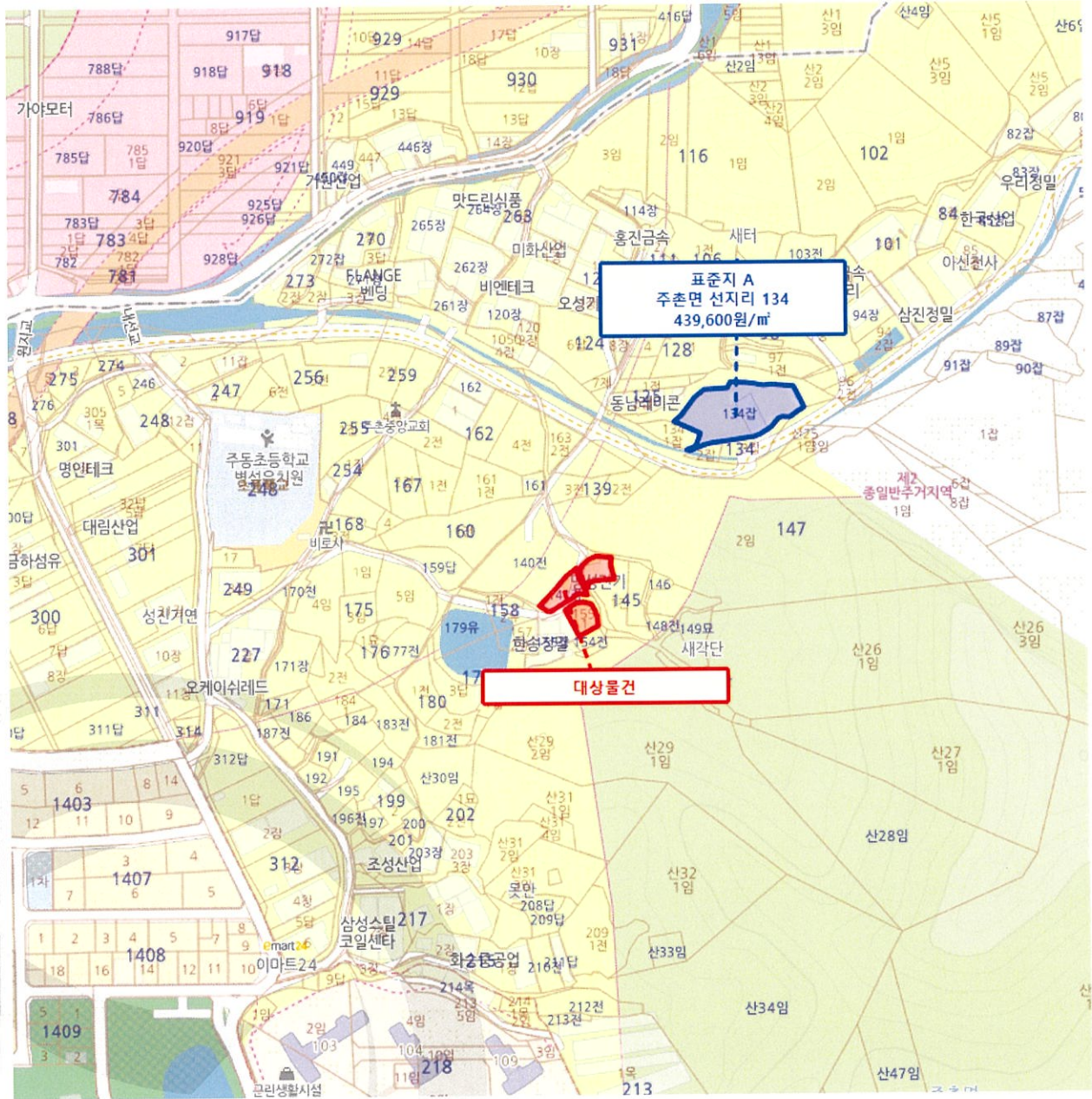
경상남도 김해시 주촌면 선지리 141 외



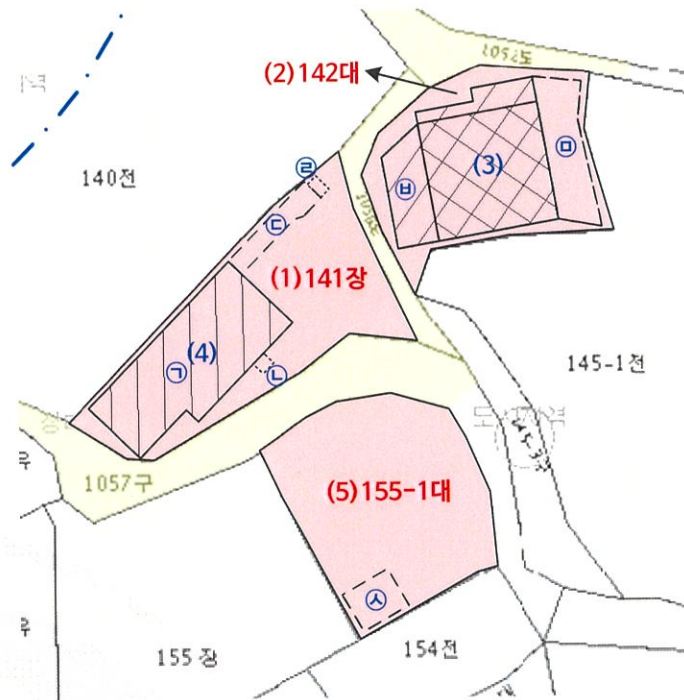
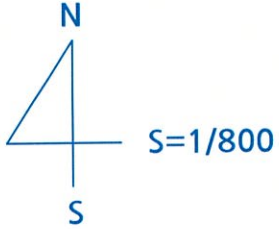
상세 위치도

소재지


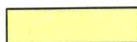
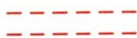

경상남도 김해시 주촌면 선지리 141 외



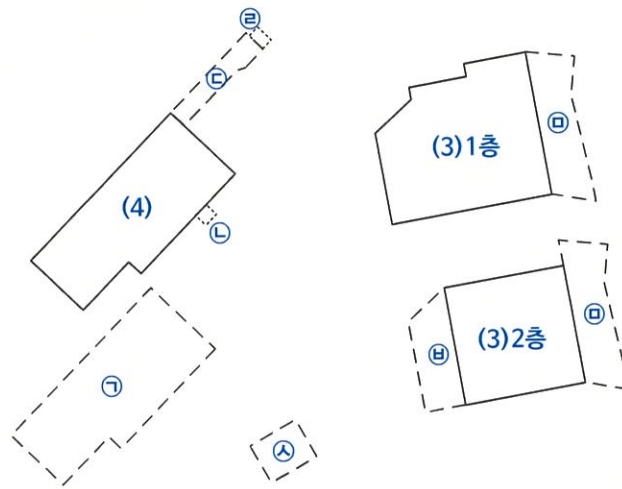
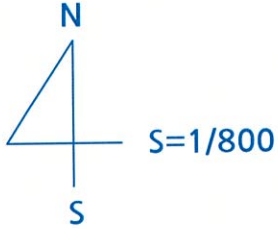
지적 및 건물개황도



범례




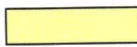



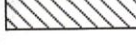

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|-----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도로선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외 건물 |

지적 및 건물개황도

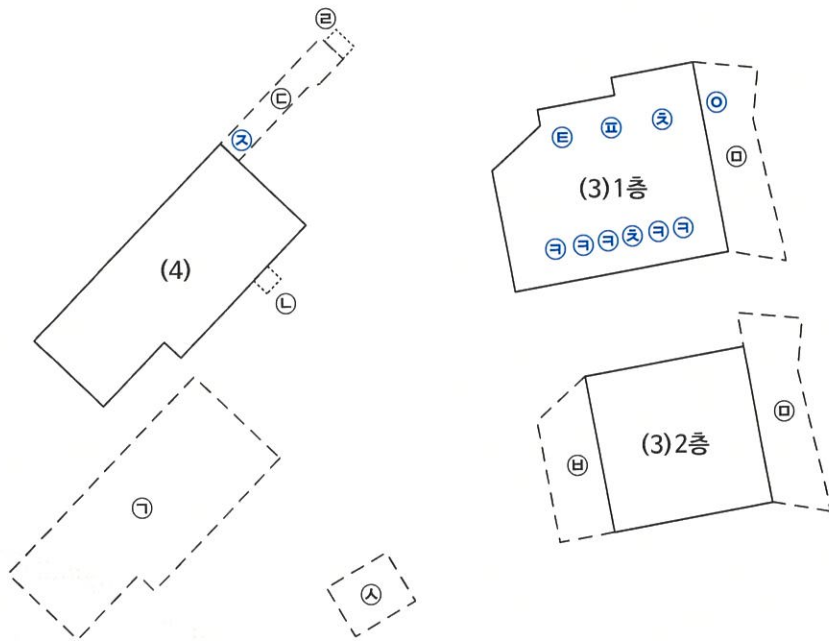
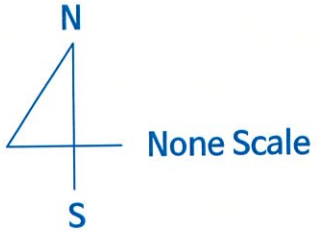


[평가건물]
 (3) 1층 : 236.44㎡
 2층 : 161.28㎡
 (4) : 189.25㎡

[제시외건물]
 가. (4) 중층소재 (창고) 약 189.5㎡
 나. 판넬조 함석지붕 단층 (창고) 약 2.4㎡
 다. 판넬조 판넬지붕 단층 (기계실) 약 24.7㎡
 라. 판넬조 판넬지붕 단층 (건사) 약 2.6㎡
 마. 경량철골조 슬래브지붕 2층 (창고 및 식당 등) 1~2층 : 각 약 65.9㎡ (면적 동일)
 바. 경량철골조 슬래브지붕 (3) 2층 소재 (사무실) 약 49.2㎡
 사. 철파이프조 함석지붕 단층 (차고) 약 24.7㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계 획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물

기계기구배치도



[경상남도 김해시 주촌면 선지리 141 외내 소재]

사 진 용 지



1. 기호(1,4) 전경



2. 기호(4) 건물 전경

사 진 용 지



3. 기호(4) 건물 내부



4. 기호(2,3) 전경

사 진 용 지



5. 기호(3) 건물 전경



6. 기호(3) 건물 1층 내부

사 진 용 지



7. 기호(3) 건물 2층 내부



8. 기호(5) 전경

사 진 용 지



9. 제시외건물(ㄱ)



10. 제시외건물(ㄴ)

사진용지



11. 제시외건물(ㄷ)



12. 제시외건물(ㄹ)

사 진 용 지



13. 제시외건물(ㄱ)

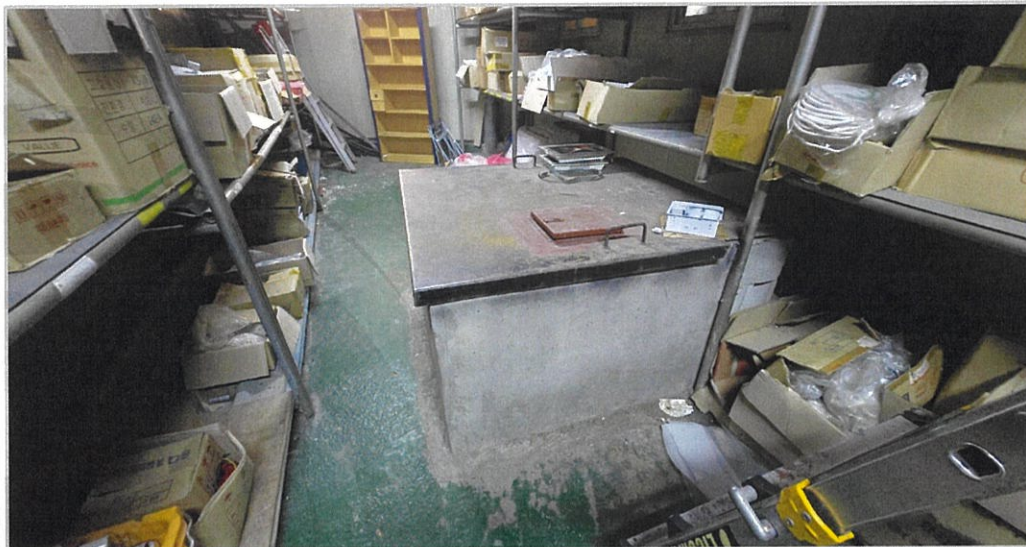


14. 제시외건물(ㄴ)

사 진 용 지



15. 제시외건물(ㄱ)



16. 제시외건물(ㅇ) 관정

사 진 용 지



17. 제시외기계기구(ㄸ)



18. 제시외기계기구(ㄸ)

사 진 용 지



19. 제시외기계기구(ㄷ)



20. 제시외기계기구(ㅋ)

사 진 용 지



21. 제시외기계기구(ㄱ)



22. 제시외기계기구(ㄷ)

사 진 용 지



23. 제시외기계기구(표)



24. 제시외기계기구(표)

사 진 용 지



25. 기호(3) 건물내 선반



26. 기호(4) 건물내 소음실

사 진 용 지



27. 기호(4) 건물내 도장부스



28. 기호(4) 건물내 도장부스

사 진 용 지



29. 기호(4) 건물내 집진기



30. 서측 진입도로 전경

사 진 용 지



31. 북측 진입도로 전경