

감정평가서

건명	정정자 외 3명 소유물건(2024타경115815)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
감정서번호	CN2024-1129-001

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

차안감정평가사사무소

TEL. 055-533-3732 FAX. 0505-182-3732

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

차승진

감정평가액	일십구억사천사백일십만삼천사백구십원정(₩1,944,103,490.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정정자 외 3명 (2024타경115815)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.07	2024.12.20 ~ 2025.01.07	2025.01.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,482	토지	6,482	-	1,696,546,000
	건물	641.57	건물	641.57	357,000	229,040,490
	(제시외 건물)	(77)	제시외 건물	(77)	-	18,517,000
합계					₩1,944,103,490	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 무계동, 강동 및 한림면 안하리에 위치하는 부동산(토지건물)에 대한 창원지방법원에서 의뢰된 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 평가하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.07.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.20. ~ 2025.01.07.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지는 인접필지와 경계가 불분명하여 정확한 위치 및 경계확인인 지적측량을 요하며, 측량 결과 이용상황이나 점유 현황 등이 다소 상이할 수 있는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

2. 본건 기호 (1) 토지 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’에 도시한 바와 같이 제시외 건물 [ㄱ~ㄴ]이 소재하여 개략적인 실측 면적으로 면적 사정하여 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니, 업무 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 판단하시기 바람, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 제시외 건물로 인하여 영향받는 토지가액을 감정평가명세표 상 비교란에 별도 표기하였음. 다만, 제시외 건물의 위치, 경계 및 면적 등의 정확한 확인은 전문적 지적 측량을 요하는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 본건 기호 (2) 건물은 귀 제시목록 및 공부상 '김해시 무계동 287-10, 287-11' 양 지상에 등재되어 있으나, 토지합병으로 인하여 현황 '김해시 무계동 287-10' 지상에 소재하는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

4. 본건 기호 (2) 건물은 일반건축물대장상 '1층은 소매점/주차장', '3층 및 4층은 사무소'로 등재되어 있으나, 현황 '1층은 근린생활시설', '3층 및 4층은 주택'으로 이용 중인 것으로 조사되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

5. 본건 기호 (2) 건물 옥상에 소재하는 승강기실, 계단실 및 물탱크 등은 본건 건물에 포함하여 평가하였는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

6. 본건 기호 (3) 토지는 일부 '하천구역'에 저촉되어 이를 감안하여 평가하였는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 김해시 무계동 287-10	126	대	일반상업	주상용 건부지	1,606,000
3	경상남도 김해시 강동 421-15	3,895	답	개발제한 자연녹지	농경지	136,100
4	경상남도 김해시 한림면 안하리 2053	2,461	답	농림지역	농경지	68,100

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

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경상남도 김해시 무계동 287-10, 287-11 (현황 '무계동 287-10' 지상 소재)	철근콘크리트조 스라브지붕	근린생활시설 및 주택	641.57	6/1	1995.08.11

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	도로조건	형상	지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	무계동 191-7	766.0	대	상업용	일반상업	중로각지	사다리	평지	2,078,000	-
B	강동 422-12	2,975.0	답	답	합제한자연녹	세각(가)	세장형	평지	136,100	-
C	한림면 안하리 2030	2,099.0	답	답	농림지역	세각(가)	가장형	평지	68,400	-

(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

다. 시점수정(지가변동률)

기호	지역 및 용도지역	산정기간	지가변동률 (시점수정치)	지가변동률 산정
A	김해시 상업지역	(2024.01.01 ~ 2025.01.07)	(1.00593)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.547 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.036 $(1 + 0.00547) * (1 + 0.00036 * 38/30) \approx 1.00593$
B	김해시 녹지지역	(2024.01.01 ~ 2025.01.07)	(1.01424)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.338 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067 $(1 + 0.01338) * (1 + 0.00067 * 38/30) \approx 1.01424$
C	김해시 농림지역	(2024.01.01 ~ 2025.01.07)	(1.00490)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.411 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.062 $(1 + 0.00411) * (1 + 0.00062 * 38/30) \approx 1.00490$

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

라. 지역요인 비교

지역요인	비교
1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항목	세부항목
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 방위 고저 경사지 각지 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

- 개별요인 비교항목 (농경지대(답지대))

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	0.94	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.912	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 계통성 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.
3	B	-	0.99	1.00	1.00	0.99	1.00	0.980	본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 행정적조건(행정상 규제 정도 등)에서 열세함.
4	C	-	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990	본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 / 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	기준시점 (거래시점)	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	무계동 ***-*	292.0	대	일반상업	2023.07.26	법원경매	3,110,000	-
2	강동 ***-*	2,916.0	답	개발제한 자연녹지	2023.08.18	법원경매	260,000	-
3	한림면 안하리 ****	2,082.0	답	농림지역	2024.02.19	법원경매	125,000	-
4	신문동 ***-*	809.0	대	일반상업	2024.06.11	법원경매	3,060,000	-

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 단가} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{시점수정된 표준지 단가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 격차율 산정

기호	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	격차율	비고
1	3,110,000	1.00	1.00366	1.00	1.082	3,377,336	1.616	-
A	2,078,000	-	1.00593	-	-	2,090,323		
사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.							
시점수정	- 김해시 상업지역		(2023.07.26 ~ 2025.01.07)					
지역요인	- 표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	
	1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.082	
- 표준지는 사례대비 가로조건(가로의 계통성 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.								

기호	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	격차율	비고
2	260,000	1.00	1.01437	1.00	0.990	261,099	1.892	-
B	136,100	-	1.01424	-	-	138,038		
사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.							
시점수정	- 김해시 녹지지역		(2023.08.18 ~ 2025.01.07)					
지역요인	- 표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	
	-	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990	
- 표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등에서 우세하나, 인근 취락과의 접근성 등에서 열세)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	격차율	비고
3	125,000	1.00	1.00528	1.00	1.010	126,917	1.846	-
C	68,400	-	1.00490	-	-	68,735		
사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.							
시점수정	- 김해시 농림지역		(2024.02.19 ~ 2025.01.07)					
지역요인	- 표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	
	-	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.010	
- 표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.								

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지 기호	그 밖의 요인 비교치	비고
A	1.62	-
B	1.89	-
C	1.85	-

상기와 같이 사례기준 표준지 단가와 시점수정된 표준지 단가 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가 기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	표준지	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가	적용단가
1	A	2,078,000	1.00593	1.00	0.912	1.62	3,088,326	3,090,000
3	B	136,100	1.01424	1.00	0.980	1.89	255,674	256,000
4	C	68,400	1.00490	1.00	0.990	1.85	125,888	126,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비교
가	신문동 ***-*	285.0	답	일반상업	2021.08.24	2,350,877	-
나	강동 ***-*	2,916.0	답	개발제한 자연녹지	2021.10.13	271,947	-
다	한림면 안하리 ****	3,125.0	답	농림지역	2020.10.08	123,984	-

(2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	2,350,877	1.00	1.03943	1.00	1.278	3,122,885	3,120,000
3	나	271,947	1.00	1.04342	1.00	0.980	278,080	278,000
4	다	123,984	1.00	1.04061	1.00	1.000	129,019	129,000

㉠ 사정보정

사정보정	비고
1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	지역 및 용도지역		산정기간	지가변동률 (시점수정치)
가	김해시	상업지역	(2021.08.24 ~ 2025.01.07)	1.03943
나	김해시	녹지지역	(2021.10.13 ~ 2025.01.07)	1.04342
다	김해시	농림지역	(2020.10.08 ~ 2025.01.07)	1.04061

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

㉢ 지역요인

지역요인	비고
1.00	본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항목	세부항목
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 방위 고저 경사지 각지 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

- 개별요인 비교항목 (농경지대(답지대))

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	비고
1	가	1.15	1.00	1.10	1.00	1.01	1.00	1.278	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.
3	나	-	0.99	1.00	1.00	0.99	1.00	0.980	본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 행정적조건(행정상 규제의 정도 등)에서 열세함.
4	다	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례 대비 종합적인 개별요인 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	3,090,000	3,120,000	3,090,000
3	256,000	278,000	256,000
4	126,000	129,000	126,000

나. 시산가액의 합리성 검토

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

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

기호	소재지	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액
1	경상남도 김해시 무계동 287-10	126	3,090,000	389,340,000
3	경상남도 김해시 강동 421-15	3,895	256,000	997,120,000
4	경상남도 김해시 한림면 안하리 2053	2,461	126,000	310,086,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2023년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	50 (45~55)

나. 재조달원가

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
2	1~6, 지하	641.57	철근콘크리트조 스라브지붕	근린생활 시설 및 주택	850,000	-	850,000

주1) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

주2) 본건 건물에 설치된 전기설비, 급배수 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

3. 건물가액 산출

기호	층별	면적(㎡)	재조달원가	내용년수	잔존년수	적용단가(원/㎡)	금액(원)
2	1~6, 지하	641.57	850,000	50	21	357,000	229,040,490

* 적용단가 = 재조달원가 × 잔존년수 ÷ 내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,696,546,000	-
건물	229,040,490	-

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 무계동	287-10	대	일반상업지역	126	126	3,090,000	389,340,000	제시외 건물 (ㄱ)~(ㄴ) 으로 인하여 영향받는 토지가액: 370,823,000 (ㄷ)~(ㄹ) 으로 인하여 영향받는 토지가액: 380,859,000
2	경상남도 김해시 무계동 [도로명주소] 경상남도 김해시 장유로 294	287-10, 287-11	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 스라브지붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 지하	90.26 97.77 97.77 97.77 95.07 72.29 90.64	641.57	357,000	229,040,490	현황 '무계동 287-10' 지상 소재 850,000 x 21/50
3	경상남도 김해시 강동	421-15	답	개발제한구역 자연녹지지역	3,895	3,895	256,000	997,120,000	일부 '하천 구역' 저촉
4	경상남도 김해시 한림면 안하리	2053	답	농림지역	2,461	2,461	126,000	310,086,000	
소 계								₩1,925,586,490	

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	
	[제시외 건물]								
ㄱ	경상남도 김해시 무계동	287-10 위 지상	(근린생활 시설 일부)	철근콘크리트조 스라브지붕 단층	(6)	6	231,000	1,386,000	550,000 x 21/50 관찰감가
ㄴ	동 소	"	(다용도실)	철근콘크리트조 및 샷시조 스라브 및 강판지붕 5층평	(5)	5	50,000	250,000	300,000 x 5/30 관찰감가
ㄷ	동 소	"	(주택 일부)	철근콘크리트조 스라브지붕 6층평	(25)	25	336,000	8,400,000	800,000 x 21/50 관찰감가
ㄹ	동 소	"	(주택)	조적조 아스팔트 싱글지붕 옥상층평	(36)	36	231,000	8,316,000	650,000 x 16/45 관찰감가
ㅁ	동 소	"	(다용도실)	조적조 및 샷시조 판넬지붕 옥상층평	(5)	5	33,000	165,000	200,000 x 5/30 관찰감가
소 계								₩18,517,000	
합 계								₩1,944,103,490.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 기호 (1) 토지는 경상남도 김해시 무계동에 위치하며, 부근은 근린생활시설 및 주상용 건물 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통시 되며, 본건 기호 (3) 토지는 경상남도 김해시 강동에 위치하며, 부근은 농경지 및 주택 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통시 되며, 본건 기호 (4) 토지는 경상남도 김해시 한림면 안하리에 위치하며, 부근은 농경지 및 주택 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호 (1) 토지는 사다리형에 유사한 부정형 자제지반 대체로 평탄한 토지로서 주상용 건부지로 이용 중이고,
본건 기호 (3), (4) 토지는 세장형 자제지반 대체로 평탄한 토지로서 농경지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호 (1) 토지는 지적도상 북측 및 북동측으로 도로와 접하며, 현황 북측 및 북동측으로 포장도로가 소재하며,
본건 기호 (3) 토지는 지적도상 맹지이나, 현황 북동측으로 포장도로가 소재하며,
본건 기호 (4) 토지는 지적도상 맹지이나, 현황 북서측으로 구거를 건너 포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1)
도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역 (2008-01-01)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

기호 (3)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 하천구역(2016-08-25)(지방하천 지정(구간) 변경 고시(해반천))<하천법>

기호 (4)

농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>, 중점경관관리구역(2018-11-01)

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 (1) 토지 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 에 도시한 바와 같이 제시외 건물 [ㄱ~ㄴ]이 소재하여 개략적인 실측 면적으로 면적 사정하여 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니, 업무 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 판단하시기 바라며, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 제시외 건물로 인하여 영향받는 토지가액을 감정평가명세표 상 비교란에 별도 표기하였음. 다만, 제시외 건물의 위치, 경계 및 면적 등의 정확한 확인은 전문적 지적 측량을 요하는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

2. 기타 :

- 본건 토지는 인접필지와 경계가 불분명하여 정확한 위치 및 경계확인 등 지적측량을 요하며, 측량 결과 이용상황이나 점유 현황 등이 다소 상이할 수 있는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

- 본건 기호 (3) 토지는 일부 '하천구역'에 저촉되어 이를 감안하여 평가하였는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 기호 (2) 건물은 철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층/지상6층 건물로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.
내 벽 : 내부인테리어 및 벽지 등 마감.
창 호 : 샷시창구조임.

(2) 이용상태

본건 기호 (2) 건물은 근린생활시설 및 주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

본건 기호 (2) 건물은 기본적인 급배수 위생설비, 승강기설비 및 난방설비(일부 층)
등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없음.

(5) 공부와의 차이

- 본건 기호 (2) 건물은 귀 제시목록 및 공부상 '김해시 무계동 287-10, 287-11' 양 지상에
등재되어 있으나, 토지합병으로 인하여 현황 '김해시 무계동 287-10' 지상에 소재하는 바,
업무 진행시 참고하시기 바람.

-본건 기호 (2) 건물은 일반건축물대장상 '1층은 소매점/주차장', '3층 및 4층은 사무소'로
등재되어 있으나, 현황 '1층은 근린생활시설', '3층 및 4층은 주택'으로 이용 중인 것으로

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

조사되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

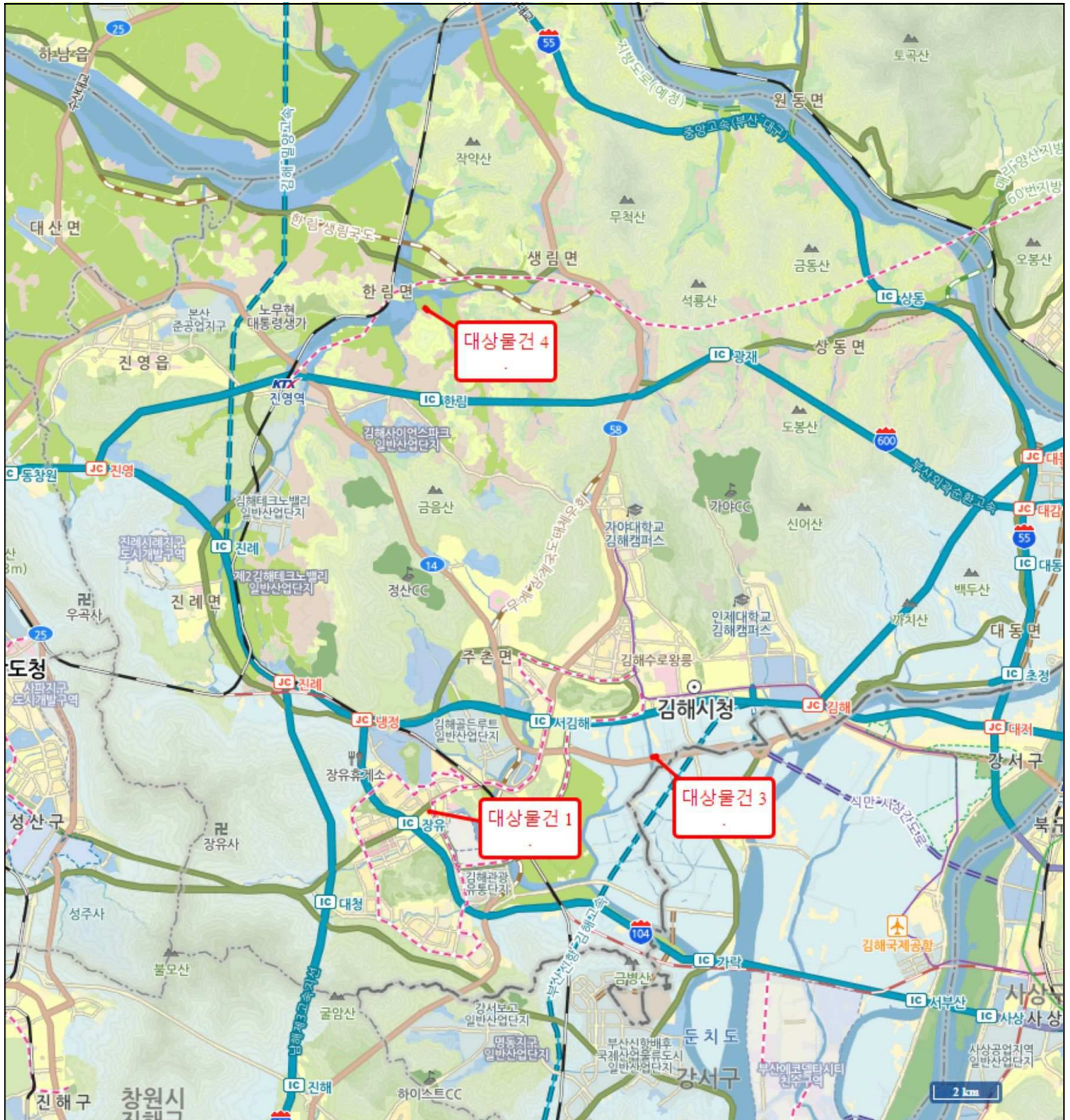
1. 임대관계 : 미상임.

2. 기타 : 본건 기호 (2) 건물 옥상에 소재하는 승강기실, 계단실 및 물탱크 등은 본건 건물에 포함하여 평가하였는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



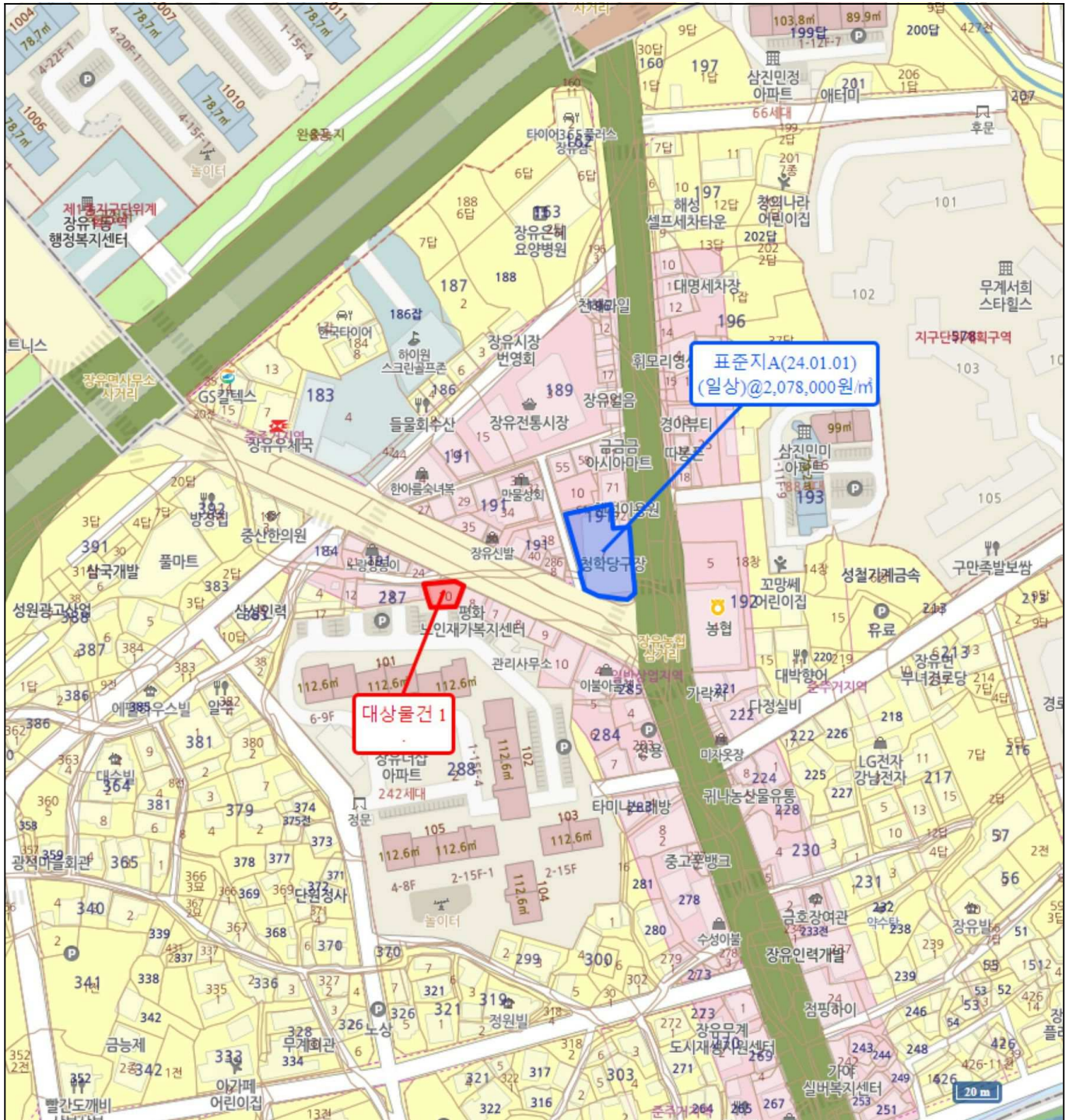
소재지	경상남도 김해시 무계동 287-10 외
-----	-----------------------



위치도



소재지 경상남도 김해시 무계동 287-10 외



위치도



소재지 경상남도 김해시 무계동 287-10 외



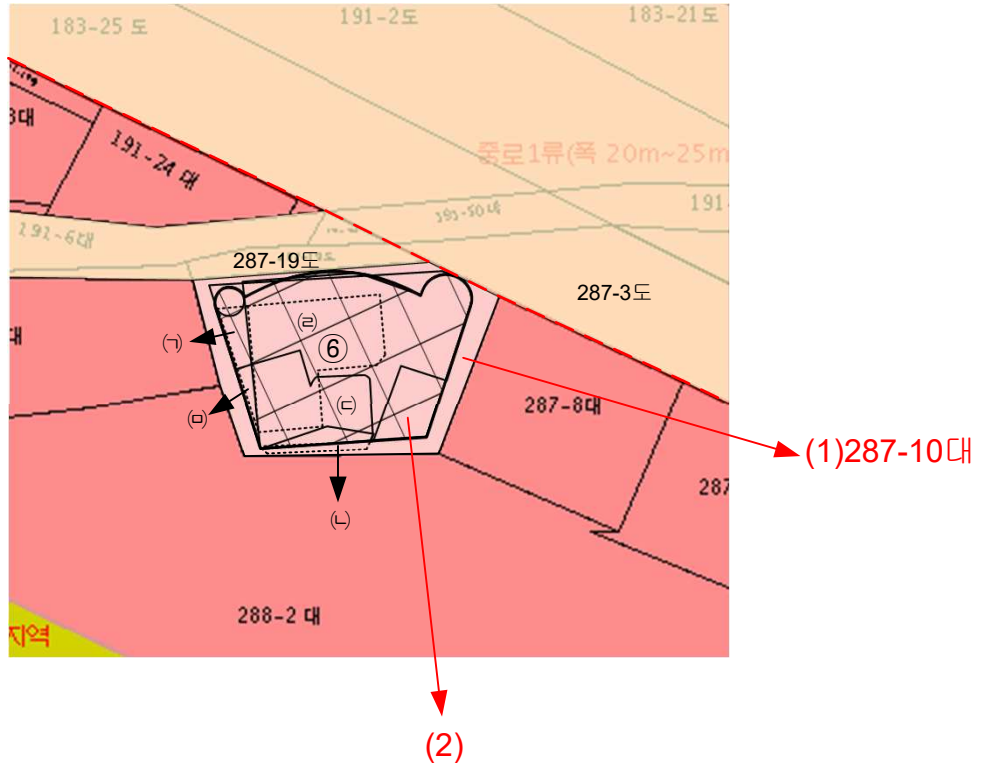
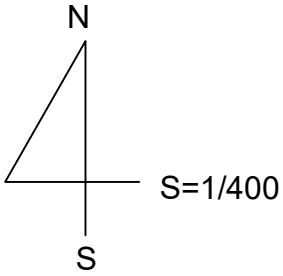
위치도



소재지 경상남도 김해시 무계동 287-10 외

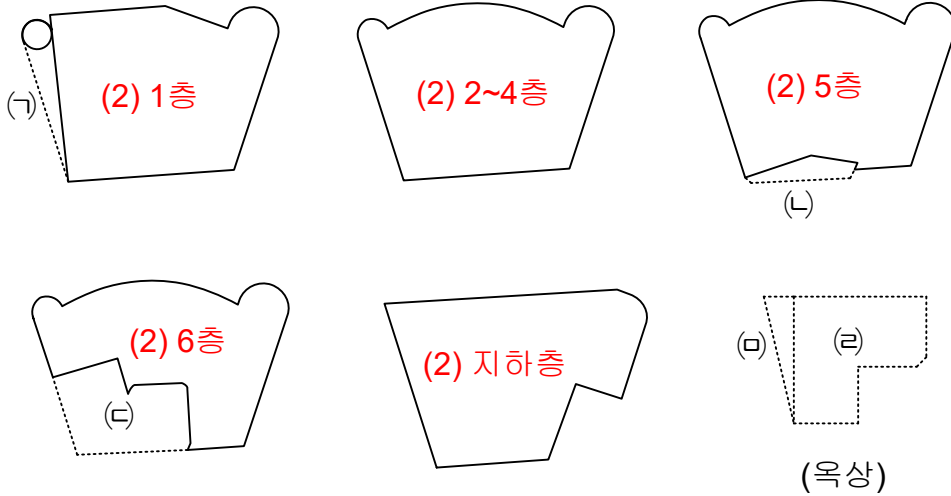
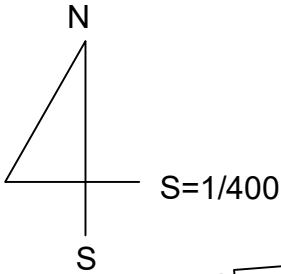


지적 및 건물개황도



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

지적 및 건물개황도



[평가 건물]

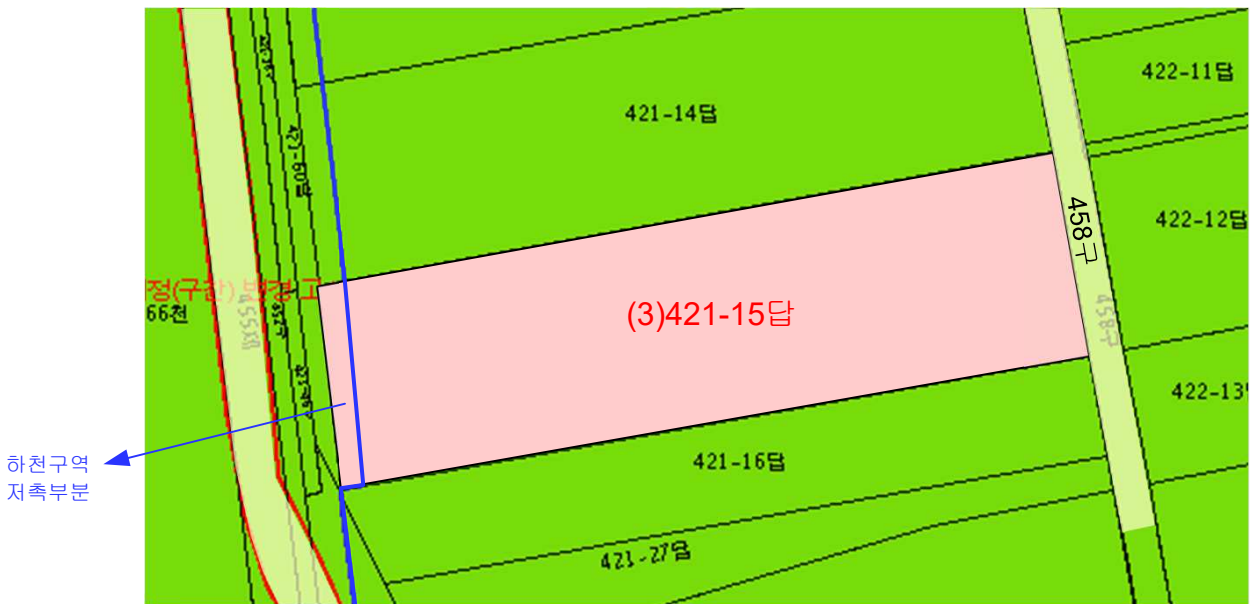
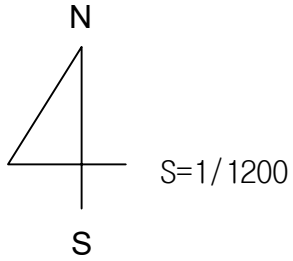
- (2) 1층 90.26㎡
- 2~4층 각 97.77㎡
- 5층 95.07㎡
- 6층 72.29㎡
- 지하 90.64㎡

[제시외 건물]

- (가) 철근콘크리트조 스라브지붕 단층 (근린생활시설 일부) 약 6㎡
- (나) 철근콘크리트조 및 샷시조 스라브 및 강판지붕 5층평 (다용도실) 약 5㎡
- (다) 철근콘크리트조 스라브지붕 6층평 (주택 일부) 약 25㎡
- (라) 조적조 아스팔트싱글지붕 옥상층평 (주택) 약 36㎡
- (리) 조적조 및 샷시조 판넬지붕 옥상층평 (다용도실) 약 5㎡

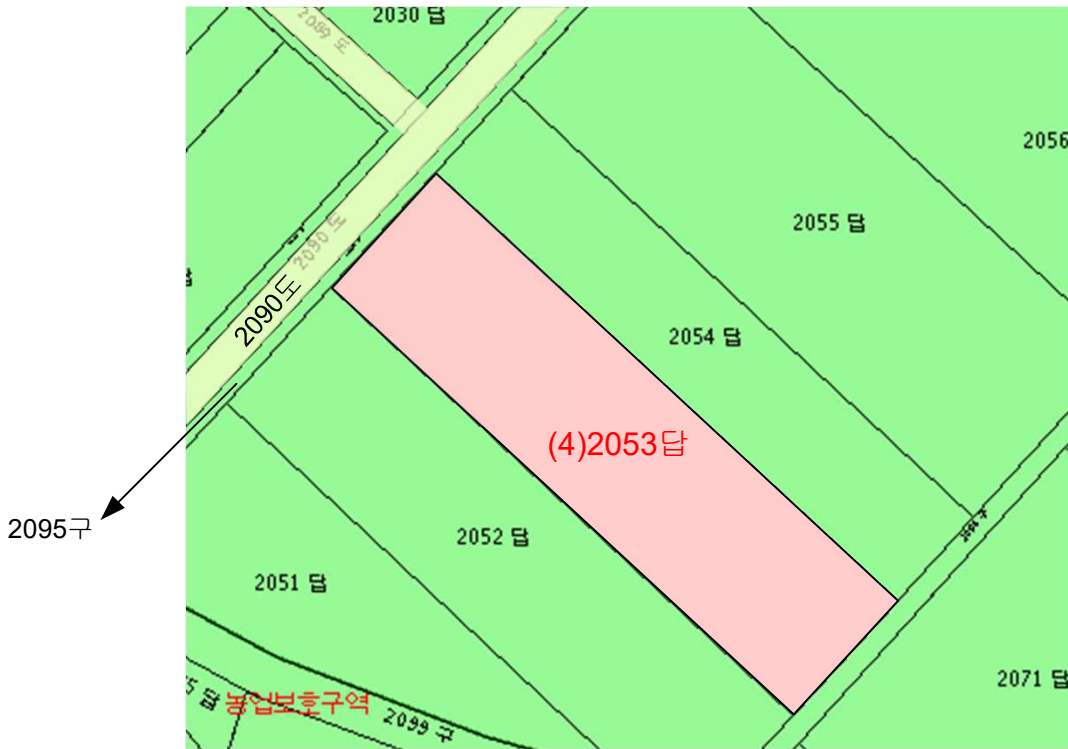
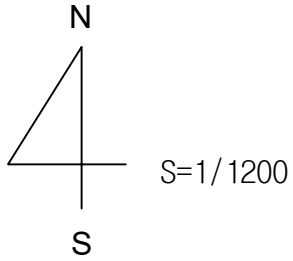
범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물

지적 및 건물개황도



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물

지적 및 건물개황도



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물



(1) (2)



(1)



()



()



()



()



()





(3)



(3)



(3)



(4)



(4)



(4)