

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서가인 외 1명
소유물건(2025타경11081)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호: BW25-0604-03

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

부원감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 규 환

감정평가액	구억오천육백팔만구천팔백원정 (₩956,089,800.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서가인 외 1명 (2025타경11081)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.12 ~ 2025.06.13	2025.06.13		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	226.9	토지	226.9	-	401,613,000
	건물	397.92	건물	397.92	-	445,036,800
	제시외 건물	(91.2)	제시외 건물	91.2	-	109,440,000
합계					₩956,089,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 내덕동 소재 '내덕중학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 창원지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

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 함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 06월 13일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 06월 12일부터 2025년 06월 13일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

- (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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 적용 감정평가방법

(1) 토지의 감정평가방법

(가) 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”을 적용하여 감정평가하였음.

(나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”을 적용하여 감정평가하였음.

(다) 그 밖의 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 본건 토지의 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물의 감정평가방법

(가) 주된 감정평가방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”을 적용하여 감정평가 하였음.

(나) 다른 감정평가방법 및 그 밖의 사항

건물의 경우 건물만의 유사한 거래사례 포착이나 수익환원법 적용이 어려운 점 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 및 건물의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.

나. 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 부분은 관련 공부 및 평가전례, 외부관찰 등에 의하여 통상적인 이용 및 관리상태를 기준으로 평가하였는 바, 경매진행시 재확인하시기 바람.

다. 후첨 '지적도 및 건물개황도'와 같이 본건 토지 지상에 제시외 건물 “일련번호 (ㄱ)”이 소재하는바 구조 및 사용자재, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 해당면적은 현장조사시 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적을 기준으로 하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 대상 토지의 개요

[공시기준일 : 2025.01.01]

일련 번호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	내덕동 231-2	대	226.9	주상용	1종 일주	소로 한면	세장형 평지	837,300	-

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역 및 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지 (김해시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	내덕동 233-4	213.3	대	주상용	1종 일주	소로 한면	세장형 평지	837,300	-

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 자가변동률을 기준함.

[경상남도 김해시 주거지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.414	2025년 04월까지 변동률 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.118	2025년 04월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.06.13)	0.588	$(1 + 0.00414) \times (1 + 0.00118 \times 44/30)$ ≈ 1.00588

※ 2025년 05월 이후 자가변동률이 미고시되어, 2025년 04월 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

대상토지와 각 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목 : 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장
		계통 및 연속성
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

일련 번호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 개별요인이 대등함.								

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-30538, 1991.12.28), 대법원판례(01두3808, 00두10106 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근지역 유사부동산의 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
가	내덕동 235-6	대	1종 일주	228.1	1,770,000	담보	2025.04.07	-
나	내덕동 233-3	대	1종 일주	209.6	1,710,000	법원 경매	2022.07.01	-
다	내덕동 229-5	대	1종 일주	253.1	1,800,000	담보	2024.02.02	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
#1	내덕동 235-15	대	1종 일주	229	920,000,000	1,783,633	2022.04.02	배분법 적용
	. 건물개요 : 철근콘크리트구조, 주상용 (사용승인일 : 2018.08.21) . 건물가액 : [$@1,200,000\text{원}/\text{m}^2 \times 116.15\text{m}^2 + @1,500,000\text{원}/\text{m}^2 \times 269.88\text{m}^2$] $\times (47/50) \approx 511,548,000\text{원}$. 토지단가 : $(920,000,000 - 511,548,000) \div 229\text{m}^2 \approx 1,783,633\text{원}/\text{m}^2$							
#2	내덕동 223-3	대	1종 일주	206.9	344,190,000	1,663,557	2022.07.12	토지만 거래

(4) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

상기 평가전례, 매매사례, 인근 부동산 중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

소재지(김해시)	이용상황	용도지역	가격수준(원/㎡)	비 고
내덕동	주상용	1종일주	1,700,000 ~ 1,800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산식

$$\begin{aligned} * \text{ 그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{거래(평가)사례 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}} \\ * \text{ 거래(평가)사례 기준 표준지가격} &= \text{거래(평가)사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ * \text{ 표준지의 기준시점 현재가격} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

나) 사례의 채택

상기 인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건 및 비교표준지와 비교가능성이 있다고 인정되는 < **평가전례 가** > 를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 평가선례 기준 격차율의 산정

구분	소재지 (김해시)	단가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/m ²)	격차율	
평가 선례 가	내덕동 235-6	1,770,000	1.00268	1.00	1.000	1,774,744	2.107	
표준지 A	내덕동 233-4	837,300	1.00588	-	-	842,223		
산정 내역	시점수정	경상남도 김해시 주거지역 (2025.04.07 ~ 2025.06.13) : 1.00268						
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 평가선례 대비 개별요인이 대등함.								

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 유사부동산의 평가선례 및 거래사례, 지가수준, 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	837,300	1.00588	1.00	1.000	2.10	1,768,669	1,770,000	-

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	토지가격(원)	비 고
1	1,770,000	226.9	401,613,000	-
합 계	-	226.9	401,613,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 비교 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
#1	내덕동 235-15	대	1종 일주	229	920,000,000	1,783,633	2022.04.02	배분법 적용
	. 건물개요 : 철근콘크리트구조, 주상용 (사용승인일 : 2018.08.21) . 건물가액 : [$@1,200,000\text{원}/\text{m}^2 \times 116.15\text{m}^2 + @1,500,000\text{원}/\text{m}^2 \times 269.88\text{m}^2$] $\times (47/50) \approx 511,548,000\text{원}$. 토지단가 : $(920,000,000 - 511,548,000) \div 229\text{m}^2 \approx 1,783,633\text{원}/\text{m}^2$							

(2) 비교 거래사례 선정 및 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 < 거래사례 #1 > 을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

[경상남도 김해시 주거지역]

구 분	기 간	지가변동률(%)	계 산 식
거래 사례 #1	2022.04.02 ~ 2025.06.13	2.998	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00235 \times 29/30) \times (1 + 0.00253) \\ & \times (1 + 0.00264) \times (1 + 0.00203) \\ & \times (1 + 0.00200) \times (1 + 0.00181) \\ & \times (1 + 0.00085) \times (1 - 0.00070) \\ & \times (1 + 0.00029) \times (1 - 0.00047) \\ & \times (1 + 0.01050) \times (1 + 0.00414) \\ & \times (1 + 0.00118 \times 44/30) \approx 1.02998 \end{aligned} $

마. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목 : 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장
		계통 및 연속성
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.							

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
1	1,783,633	1.00	1.02998	1.00	0.960	1,763,622	1,760,000	-

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	토지가격(원)	비고
1	1,760,000	226.9	399,344,000	-
합 계	-	226.9	399,344,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액

일련번호	구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	공시지가기준법	226.9	1,770,000	401,613,000	-
	거래사례비교법	226.9	1,760,000	399,344,000	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 동 규칙 제 14조 제3항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

다. 토지의 감정평가액의 결정

일련번호	사정면적(m ²)	결정단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1	226.9	1,770,000	401,613,000	-
합 계	226.9	-	401,613,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 대상 건물의 개요

일련 번호	소재지 (김해시)	구 조	면적 (㎡)	용 도	층수	사용승인일	비고
2	내덕동 231-2	철근콘크리트구조 기와잇기지붕	397.92	단독주택 및 근린생활시설	3	2014.10.17	-

2. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 대상건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정

가. 표준단가의 결정

[출처 : 한국부동산원 건물신축단가표(2024.07.01 기준)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조/ 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트씽글	3	1,561,000	50 (45~55)

나. 부대설비에 대한 보정단가

설치장소	층	부대설비	보정단가(원/㎡)	비고
2	1층~3층	급배수설비 및 위생설비 등	표준단가에 포함	-

다. 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

일련번호	층	용도	구조	재조달원가(원/㎡)	경제적 내용년수	비고
2	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조 기와잇기지붕	1,200,000	50	-
	2~3층	다가구주택		1,500,000	50	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감가수정 및 건물 적용단가의 결정

일련 번호	층	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)	비 고
					실제	유효			
2	1층	2014.10.17	1,200,000	50	10	-	40/50	960,000	근린생활 시설
	2~3층		1,500,000	50	10	-	40/50	1,200,000	다가구 주택

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

5. 건물의 감정평가액

일련 번호	층	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	1층	135.28	960,000	129,868,800	근린생활시설
	2~3층	262.64	1,200,000	315,168,000	다가구주택
합 계		397.92	-	445,036,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		결정단가 (원/m ²)	사정면적 (m ²)	감정평가액(원)	비고
토 지	일련번호 1	1,770,000	226.9	401,613,000	-
건 물	일련번호 2	-	397.92	445,036,800	-
제시외 건물	일련번호 (ㄱ)	-	91.2	109,440,000	-
감정평가액(합계)		-	-	956,089,800	

2. 결정의견

거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상 물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로 상기와 같이 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

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 내덕동	231-2	대	제1종 일반주거지역	226.9	226.9	1,770,000	401,613,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 김해시 내덕로86번길 26-13	231-2 위 지상	단독주택 및 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 기와잇기지붕 3층 1층 2층 3층	135.28	135.28	960,000	129,868,800	현청 '모아 라운가' 1,200,000 x 40/50 (사무실 등)
	소 계							₩846,649,800	
(ㄱ)	[제시외 건물] 경상남도 김해시 내덕동	231-2 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 기와잇기지붕 옥상층 소재	(91.2)	91.2	1,200,000	109,440,000	관찰감가 1,500,000 x 40/50
	소 계							₩109,440,000	
	합 계							₩956,089,800.-	
				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 내덕동 소재 '내덕중학교' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 단독 주택 및 다세대주택, 주상나지, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 주택 및 상가혼용지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, '주상용 건부지'로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 폭 약 8m의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(단독), 지구단위계획구역(장유지구), 소로 2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해돋이유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 "일련번호 (ㄱ)"이 소재함.

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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- . 임대관계 : 미상임
- . 기 타 : 해당사항 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

철근콘크리트구조 기와잇기지붕 3층 건물로서,
· 외 벽 : 대리석 붙임 및 스톤코트 마감 등
· 내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
· 창 호 : 샷시창 구조임.

(2) 이용상태

· 1층 : '근린생활시설(사무실 등)'로 이용 중임.
· 2층 : '다가구주택(공부상 2가구)'으로 이용 중임.
· 3층 : '다가구주택(공부상 2가구)'으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물 옥상층에 제시외 건물 "일련번호 (ㄱ)"이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

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

가. 임대관계 : 미상임
나. 기 타 : 해당사항 없음

위치도



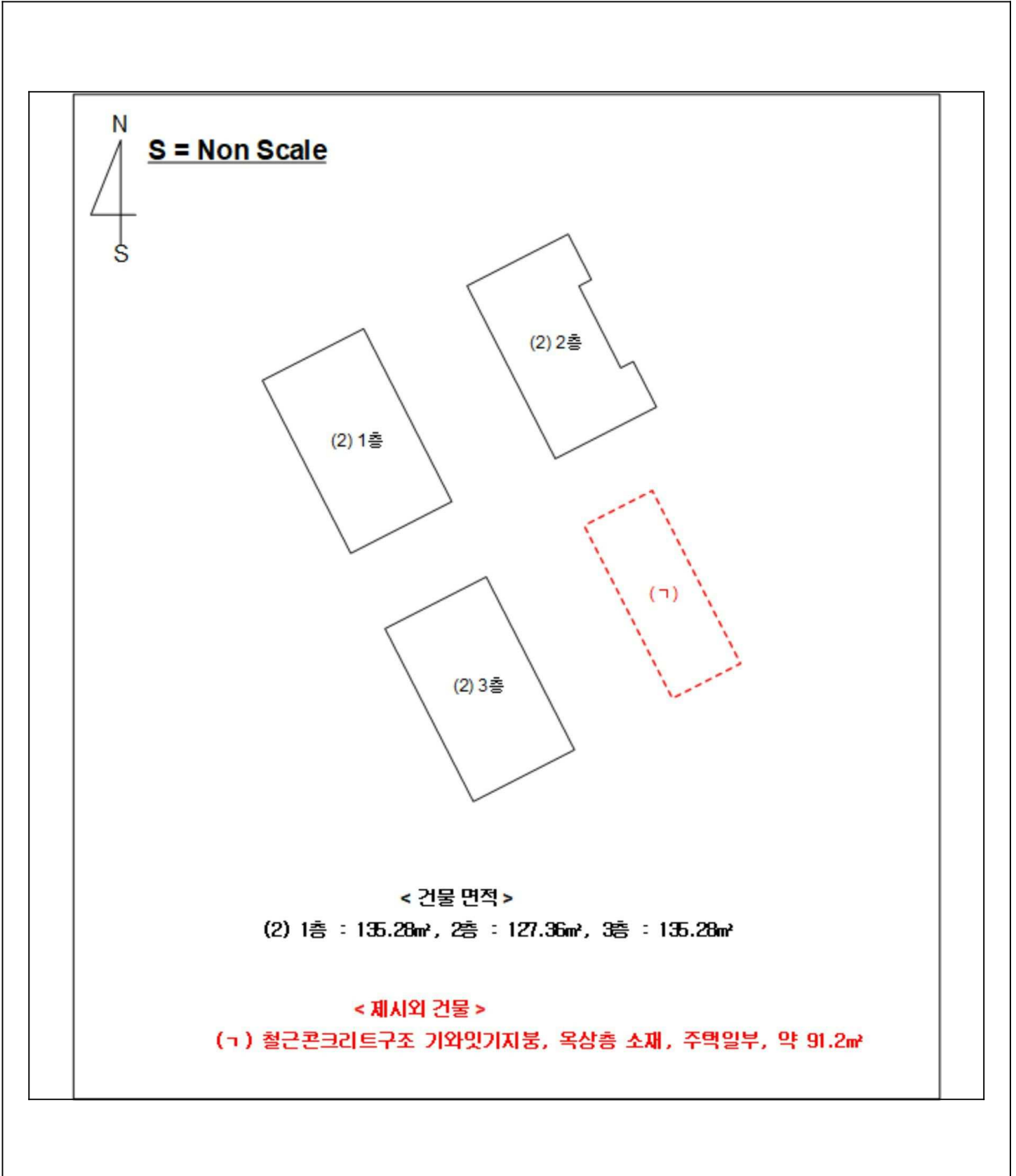
소재지	경상남도 김해시 내덕동 231-2
-----	--------------------



지 적 도



건물개황도





[()]



[()]



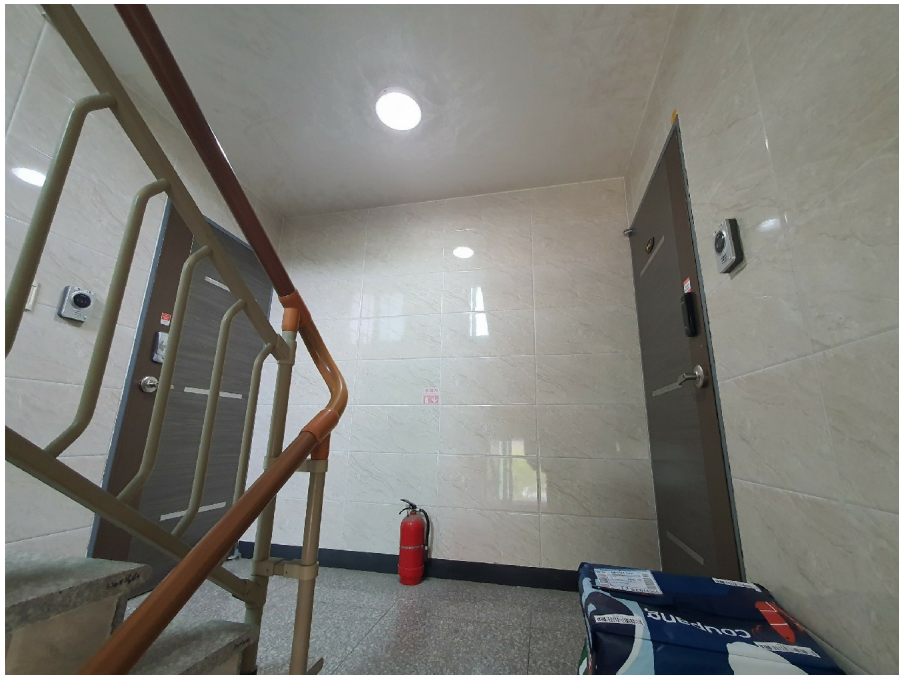
[()]



[()]



[1]



[2]



[3]



[: ()]