

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12506-J-0901
건명	서운결 소유물건(2025타경11566)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호

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.

(주)태평양감정평가법인 경남지사
Pacific Appraisal Co., Ltd

경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4, 2층(사파동)
대표전화 : 055-237-7888 FAX : 055-237-5888





인증서번호 : P250724-B001

심의일자 : 2025-07-24

가격심의인증서

감정서 번호	B12506-J-0901	발 의 처	본사
감정평가액	—금육십억사천오백이십칠만칠천삼백원整 (₩6,045,277,300.-)		
물건소재지	경상남도 김해시 생림면 나전리 30-4외		
평 가 목 적	경매		
거 래 처	창원지방법원	제 출 처	창원지방법원
담당평가사	이수만		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견
적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감정평가사 **이 수 만** (인)
 (주)태평양감정평가법인 경남지사
 지 사 장 **황 성 호** (서명 또는 인)

감정평가액	육십억사천오백이십칠만칠천삼백원정 (₩6,045,277,300.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가목적	경매 (P250724-B001)			
제출처	창원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서운결 (2025타경11566)	감정평가조건	-			
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2025. 07. 17	2025. 07. 17	2025. 07. 17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,293	토지	5,741	-	2,839,101,000
		448 960x----- 960				
	건물	3,755.2	건물	3,755.2	844,000	3,169,388,800
	제시외건물	(241)	제시외건물	241	-	36,787,500
	합계					₩6,045,277,300
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사	황	성	호	(인)	

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
1	경상남도 김해시 생림면 나전리	30-4	대	계획관리지역	3,302	3,302	752,000	2,483,104,000	
2	경상남도 김해시 생림면 나전리	30-4 위 지상	제1종 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
	[도로명주소] 경상남도 김해시 생림면 인제로 545-82			지하	1,226.6	3,755.2	844,000	3,169,388,800	1,900,000 x 20/45 관찰감가
				1층	1,194.6				
				2층	667				
				3층	667				
					448				
3	경상남도 김해시 생림면 나전리	30-12	도로	계획관리지역	960 X --- 960	448	248,000	111,104,000	서운결지분
4	"	28-13	임야	계획관리지역	1,991	1,991	123,000	244,893,000	
소 계								₩6,008,489,800	
ㄱ	[제시외] 경상남도 김해시 생림면 나전리	건물] 30-4	창고	알미늄새시조 아스팔트싱글 지붕 단층	(33)	33	150,000	4,950,000	350,000 x 15/35 관찰감가

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
ㄴ	경상남도 김해시 생림면 나전리	30-4, 28-13	가추	철파이프조 강판지붕 단층	(109.5)	109.5	60,000	6,570,000	120,000 x 10/20 관찰감가
ㄷ	"	30-4	계단실	알미늄새시조 아크릴지붕 단층	(6.5)	6.5	75,000	487,500	150,000 x 10/20 관찰감가
ㄹ	"	"	휴게실	목조 합판지붕 2층 소재	(32)	32	150,000	4,800,000	350,000 x 15/35 관찰감가
ㅁ	"	"	옥탑	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상 소재	(60)	60	333,000	19,980,000	750,000 x 20/45 관찰감가
소 계								₩36,787,500	
합 계								₩6,045,277,300.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 생림면 나전리 “가야 CC” 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 17일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 7월 17일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 첨부한 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 일련번호(1) 지상 소재 조경수 및 지하수 관정 등은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 일련번호(2) 건물은 장기간 미운영(휴업)상태로서 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였습니다.
- 일련번호(2) 건물내 부대설비(보일러설비, 급탕 온수설비, 여과설비 등)는 정상가동 여부를 확인할 수 없으니, 경매 진행 및 응찰시 유의 바랍니다.
- 일련번호(3)은 공유지분 토지로서 평가대상인 ‘서운결’ 지분의 위치 및 경계가 특정되지 아니한 바 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 감정평가하였으며, 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.
- 일련번호(4) 지상의 자연생 입목은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 제시외 건물(기호 ㉠~㉡)은 구조·용재·시공수준·관리상태 등 제 요인을 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	생림면 나전리	30-4	3,302	계획관리	상업용	대	부정형 완경사	513,100
3	생림면 나전리	30-12	960 X (448 / 960)	계획관리	도로	도로	부정형 완경사	130,000
4	생림면 나전리	28-13	1,991	계획관리	자연림	임야	부정형 급경사	23,700

■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2), 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2구역 주거형), 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, <추가기재>※하천에 관한 사항 건설과 하천계(☎330-3811)별도확인※

일련번호(3): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2), 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2구역 주거형), 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, <추가기재>※하천에 관한 사항 건설과 하천계(☎330-3811)별도확인※

일련번호(4): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2), 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2구역 주거형), 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
2	생림면 나전리	30-4	1,222.15	37.01	제1종 및 제2종 근린생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	지하1층 지상3층	2004.06.03
			3,755.2	76.58				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(m ²)		용도지역	이용상황		거래일자		총거래금액(원)		토지단가 (원/m ²)
		건물면적(m ²)			지 목	사용승인일	토지거래가액(원) ¹⁾				
ㄱ	생림면	661		계획관리	상업용	2021.03.15	700,000,000		951,000		
	나전리 4**	173.26			주유소용지	2003.01.20	628,699,600				
ㄴ	생림면	793		계획관리	자연림	2021.03.26	132,000,000		166,000		
	나전리 420-*	-			임야	-	132,000,000				

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
				지 목					
a	생림면 나전리 68-**	533	계획관리	주거나지 대	2025.02.14	경매	813,000	-	
b	생림면 나전리 30-*	4,956	계획관리 보전관리	상업용 유원지	2024.06.26	담보	700,000	대부분 계획관리	
c	생림면 나전리 454-*	154	계획관리	자연림 임야	2020.11.12	시가참고	133,000	-	

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비고
지방도변 상가지대	계획관리	상업용	세로변	700,000 ~ 800,000 내외	-

4. 경매통계

용도별		경남 김해시 2024년 07월 ~ 2025년 06월				
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
목욕시설	2,595,000,000	900,000,000	34.7	9	1	11.1

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1, 3	A	생림면 나전리	30-14	469	계획관리	단독 주택	대	세로(가)	세장형 완경사	394,100
4	B	생림면 나전리	산362	9,917	계획관리	자연림	임야	세로(불)	부정형 완경사	26,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	경상남도 김해시	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.860 2025.05.01. ~ 2025.05.31 : 0.207
B	경상남도 김해시	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.860 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.207

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1, 3	A	2025.01.01 ~ 2025.07.17	$(1 + 0.00860) \times (1 + 0.00207 \times 47/31)$	1.01177
4	B	2025.01.01 ~ 2025.07.17	$(1 + 0.00860) \times (1 + 0.00207 \times 47/31)$	1.01177

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성 주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환 경 조 건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 형상, 접면 너비 및 깊이
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
		대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세합니다.						
3	A	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	0.33	0.304
		대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상, 면적 등) 및 기타조건(용도 및 처분상의 제한 등)에서 열세합니다.						
4	B	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
		대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)
					지 목			
평가 사례	a	생림면 나전리 68-**	533	계획관리	주거나지 대	2025.02.14	경매	813,000
평가 사례	c	생림면 나전리 454-*	154	계획관리	자연림 임야	2020.11.12	시가참고	133,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	a		813,000	1.00979	1.000	1.000	820,959	2.058
기준시점 비교표준지가액	A		394,100	1.01177	-	-	398,739	
산출내역	시점수정	김해시 계획관리지역 지가변동률 (2025.02.14 ~ 2025.07.17)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 전체적인 개별요인에서 대체로 대등합니다.								

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	c		133,000	1.11605	1.000	0.978	145,169	5.414
기준시점 비교표준지가액	B		26,500	1.01177	-	-	26,812	
산출내역	시점수정	김해시 계획관리지역 지가변동률 (2020.11.12 ~ 2025.07.17)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		0.85	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	0.978
비교표준지는 사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1, 3	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.05
4	B		5.41

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	394,100	1.01177	1.000	0.920	2.05	752,000
3	394,100	1.01177	1.000	0.304	2.05	248,000
4	26,500	1.01177	1.000	0.850	5.41	123,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	752,000	3,302	2,483,104,000
3	248,000	448	111,104,000
4	123,000	1,991	244,893,000
합계		5,741	2,839,101,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)	용도지역		지 목	사용승인일		토지거래가액(원)		
1, 3	ㄱ	생림면 나전리 4**	661	계획관리	상업용	2021.03.15	700,000,000	951,000			
			173.26		주유소용지	2003.01.20	628,699,600				
- 배분법에 의한 건물추정가액 산정 건물적용단가(유효숫자 셋째 자리 미만 절사): 500,000원/㎡ X 22/40 ≒ 275,000원/㎡ 900,000원/㎡ X 27/45 ≒ 540,000원/㎡ 건물추정가액: (275,000원/㎡ X 84㎡) + (540,000원/㎡ X 89.26㎡) = 71,300,400원											
4	ㄴ	생림면 나전리 420-*	793	계획관리	자연림 임야	2021.03.26 -	132,000,000 132,000,000	166,000			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1,000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	경상남도 김해시	계획관리지역	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.175
			2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.163
			2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.309
			2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.298
			2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.306
			2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.436
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.323
			2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.338
			2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.334
			2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.310
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.627
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.092
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.827
			2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.860
			2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.207
ㄴ	경상남도 김해시	계획관리지역	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.175
			2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.163
			2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.309
			2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.298
			2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.306
			2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.436
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.323
			2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.338
			2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.334
			2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.310
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.627
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.092
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.827
			2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.860
			2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.207

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1, 3	ㄱ	2021.03.15 ~ 2025.07.17	$(1 + 0.00175 \times 17/31) \times (1 + 0.00163) \times$ $(1 + 0.00309) \times (1 + 0.00298) \times$ $(1 + 0.00306) \times (1 + 0.00436) \times$ $(1 + 0.00323) \times (1 + 0.00338) \times$ $(1 + 0.00334) \times (1 + 0.00310) \times$ $(1 + 0.02627) \times (1 + 0.01092) \times$ $(1 + 0.02827) \times (1 + 0.00860) \times$ $(1 + 0.00207 \times 47/31)$	1.11121
4	ㄴ	2021.03.26 ~ 2025.07.17	$(1 + 0.00175 \times 6/31) \times (1 + 0.00163) \times$ $(1 + 0.00309) \times (1 + 0.00298) \times$ $(1 + 0.00306) \times (1 + 0.00436) \times$ $(1 + 0.00323) \times (1 + 0.00338) \times$ $(1 + 0.00334) \times (1 + 0.00310) \times$ $(1 + 0.02627) \times (1 + 0.01092) \times$ $(1 + 0.02827) \times (1 + 0.00860) \times$ $(1 + 0.00207 \times 47/31)$	1.11052

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성 주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환 경 조 건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 형상, 접면 너비 및 깊이
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.88	1.00	0.83	0.95	1.04	1.00	0.722
대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세하나, 행정적조건(하천구역 등)에서 우세합니다.								
3	ㄱ	0.88	1.00	0.83	0.95	1.04	0.33	0.238
대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(면적 등) 및 기타조건(용도 및 처분상의 제한 등)에서 열세하나, 행정적조건(하천구역 등)에서 우세합니다.								
4	ㄴ	1.05	1.00	1.00	0.65	1.00	1.00	0.683
대상토지는 거래사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	951,000	1.000	1.11121	1.000	0.722	763,000
3	951,000	1.000	1.11121	1.000	0.238	252,000
4	166,000	1.000	1.11052	1.000	0.683	126,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	763,000	3,302	2,519,426,000
3	252,000	448	112,896,000
4	126,000	1,991	250,866,000
합계		5,741	2,883,188,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-3-5-1	목욕장 (사우나시설포함)	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,782,000	45 (40~50)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2024]

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생-급배수	냉난방	소방설비	자동제어	승강기	기타
2	○	○	○	○	-	○	목욕장설비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련 번호	층	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
2	지하~3층	철근콘크리트조	목욕장 및 찜질방 등	1,900,000

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
2	지하~3층	목욕장 및 찜질방 등	1,900,000	45	21	25	25 / 45	1,055,555

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 절사]

일련 번호	층	용도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	지하~3층	목욕장 및 찜질방 등	1,900,000	1,055,555	844,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
2	지하~3층	844,000	3,755.2	3,755.2	3,169,388,800
합계		-	3,755.2	3,755.2	3,169,388,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1, 3, 4	2,839,101,000	2,883,188,000	2,839,101,000
합 계	-	-	2,839,101,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
2	3,169,388,800	3,169,388,800
합 계		3,169,388,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	2,839,101,000
건 물	3,169,388,800
합 계	6,008,489,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	2,839,101,000
건 물	3,169,388,800
제 시 외 건 물	36,787,500
합 계	6,045,277,300

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	6,045,277,300
합 계	6,045,277,300

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 생림면 나전리 소재 '가야 CC' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택 및 근린상가 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 부정형의 완경사지로서, 상업용 건부지입니다.

일련번호(3) : 부정형의 완경사지로서, 도로입니다.

일련번호(4) : 부정형의 급경사지로서, 자연림입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 남서측으로 노폭 약 6m 내외의 진입도로(일련번호(3))가 개설되어 있습니다.

일련번호(3) : 남동측 및 북서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접합니다.

일련번호(4) : 지적도상 맹지이나, 인접한 일련번호(1)을 경유하여 진출입 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2), 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2구역 주거형) 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및

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) | |

이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> ※하천에 관한 사항 건설과 하천계 (☎330-3811)별도확인※입니다.

일련번호(3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2), 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2구역 주거형) 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> ※하천에 관한 사항 건설과 하천계 (☎330-3811)별도확인※입니다.

일련번호(4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2), 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 나전2구역 주거형) 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

첨부한 '지적 및 건물개황도'를 참조하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기타 : 해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(2) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하 1층/지상 3층 건물로서,
외벽 : 인조석 붙임 등,
내벽 : 벽지, 타일, 기타 인테리어 등,
바닥 : 타일 등,
창호 : P.V.C 새시창 등으로 마감하였습니다.

(2) 이용상태

일련번호(2) : 목욕장 및 찜질방 등의 용도로서, 조사시점 현재는 미운영 상태입니다.

(3) 설비내역

일련번호(2) : 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 전기설비, 소방설비, 냉난방설비, 목욕장설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 중물

첨부한 '지적 및 건물개황도'를 참조하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

건물 감정평가요항표

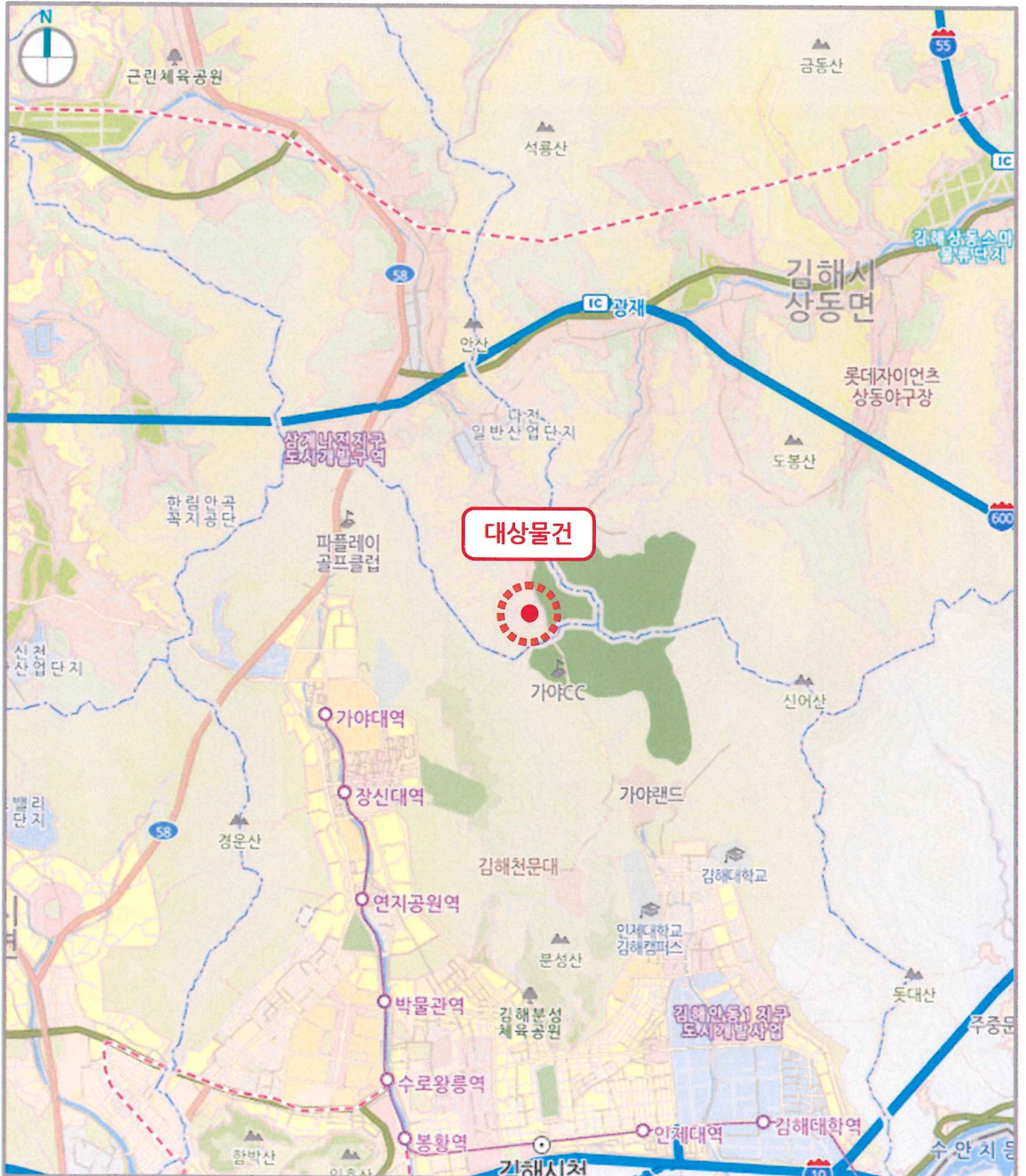
(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 증물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

2) 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

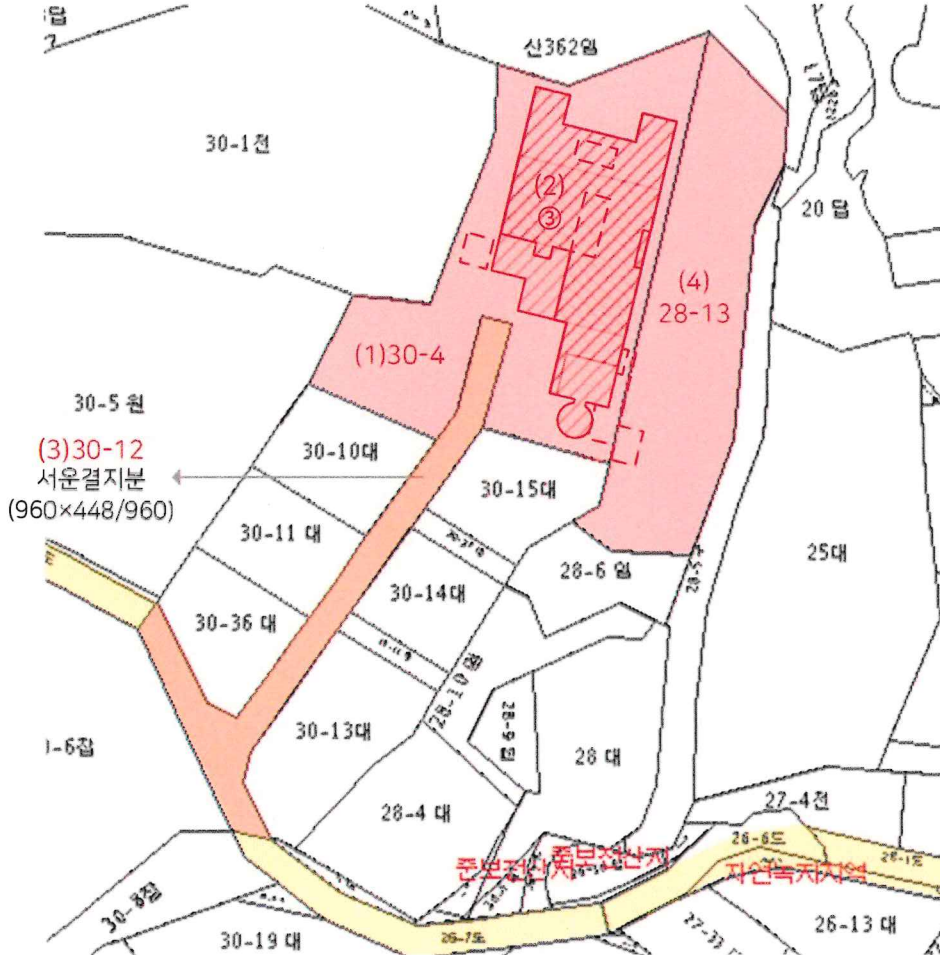
경상남도 김해시 생림면 나전리 30-4 외



지 적 및 건 물 개 항 도



지적개항도 S=1/1500



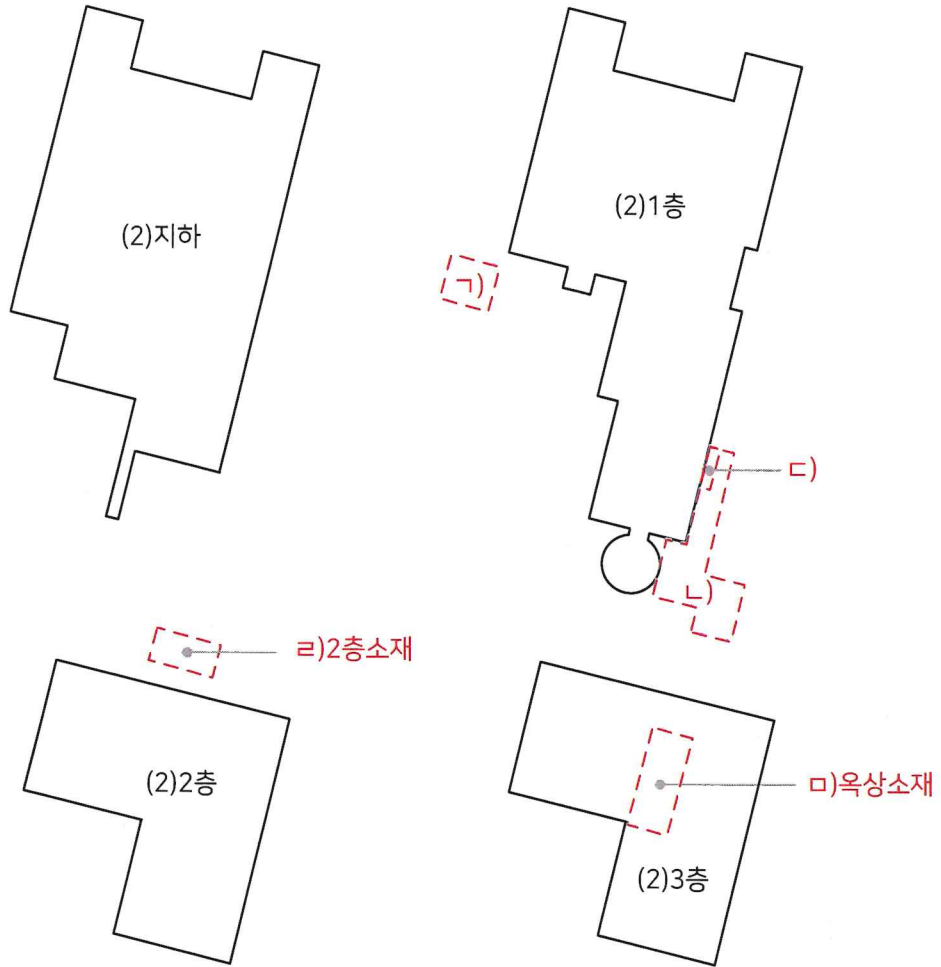
범 레

	평가대상토지		평가대상 1층		제시외건물
	도 로		평가대상 2층		평가제외건물
	계 획 도로 선		평가대상 3층 이상		용도지역구분선

건 물 개 황 도



건물개황도 S=NONE



< 건물면적 >

(2) 지하 : 1,226.6㎡
 1층 : 1,194.6㎡
 2,3층 면적동일 : 각 667㎡

< 제시 외 건물 >

- 가) 알미늄새시조 아스팔트싱글지붕 단층, 창고. (약 33㎡)
- 나) 철파이프조 강판지붕 단층, 가추. (약 109.5㎡)
- 다) 알미늄새시조 아크릴지붕 단층, 계단실. (약 6.5㎡)
- 리) 목조 합판지붕 2층소재, 휴게실. (약 32㎡)
- 미) 철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상소재, 옥탑. (약 60㎡)



【일련번호(2) 지하 내부】



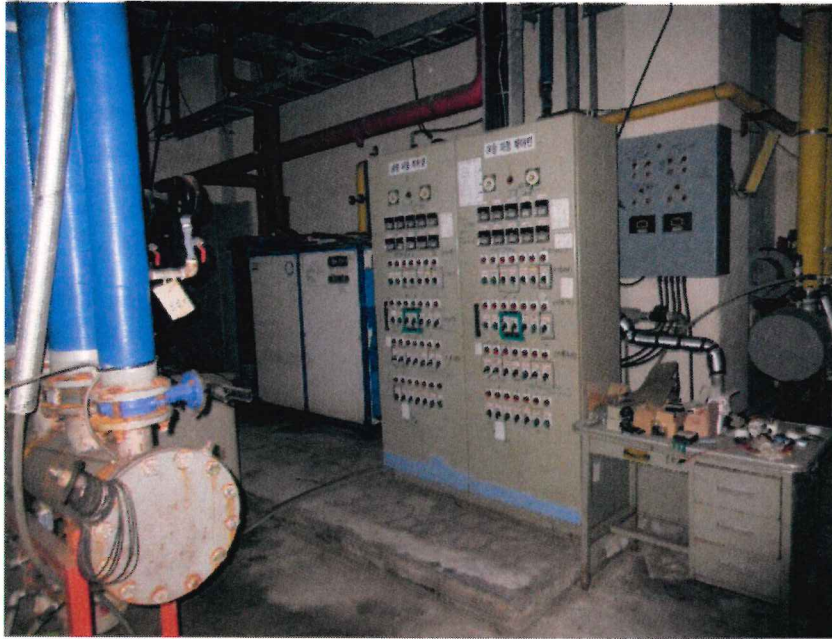
【일련번호(2) 1층 내부】



【일련번호(2) 2층 내부】



【일련번호(2) 3층 내부】



【일련번호(2) 목욕장 설비】



【일련번호(2) 목욕장 설비】



【일련번호(3)】



【일련번호(4)】



【제시외 건물(기호 ㉠)】



【제시외 건물(기호 ㉡)】



【제시외 건물(기호 ㉔)】



【제시외 건물(기호 ㉕)】



【제시외 건물(기호 ㉠)】



【제시외 물건(관정)】

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4(2층)

☎055-237-7888 FAX.055-237-5888

문서번호 :태평양 B12506-J-0901 호

시행일자 :2025. 07. 17

수 신 :창원지방법원 사법보좌관 권민호

참 조 :창원지방법원 경매5계

제 목 :감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 * 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-06-09자 귀 제 2025타경11566 호로 의뢰하신 『서운결 소유물건(2025타경11566)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 경남지사
지 사 장 황 성 호



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12506-J-0901호

창원지방법원 사법보좌관 권민호 귀하

—금오백삼십이만팔천사백원정 (₩5,328,400.-)

1. 2025-06-09 일자 귀 제 『 2025타경11566 』 호로 의뢰하신 『 서운걸 소유물건(2025타경11566) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
평가수수료	4,101,355	(6,045,277,300x(7/10,000)+895,000) * 0.8 ≒4,101,355	
실비	여비	462,400	김해시 2일 여비
	물건조사비	60,000	10,000 x 6동
	공부발급비	3,000	
	기타실비	217,800	사진비, 집행비용
	특별용역비	-	
소계	743,200		
합계(공급가액)	₩4,844,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	₩484,400		
총계	₩5,328,400		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩5,328,400.-		

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12506-J-0901)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행 : 667901-04-262648

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경남지사)

2025. 07. 17

(주)태평양감정평가법인 경남지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 609-85-42731]

지사장 황성호

(TEL. : 055-237-7888 FAX. : 055-237-5888)

