

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강병은 소유물건(2023타경110967)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 한상훈

감정평가서번호: GH230920-1071

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.

김해감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

조 병 석

감정평가액	일백삼십칠억일천육백삼십팔만칠백팔십원정(₩13,716,380,780.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 한상훈		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강병은 (2023타경110967)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2023.09.20	2023.09.20	2023.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	5,549	토지	165,599	-	11,614,062,000
	건물	2,689.05	건물	2,689.05	-	1,848,733,780
	(제시외 건물)	(1,415.50)	제시외 건물	(1,415.50)	-	237,885,000
	(제시외 기계기구)	(1식)	제시외 기계기구	(1식)	-	15,700,000
합 계					₩13,716,380,780	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물감정평가명세표

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 진영읍 여래리	515-1	대	일반상업지역	2,213	2,213	2,400,000	5,311,200,000	제외건물 소재 감안가액 :5,100,000 ,000원
2-가	동소 [도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 김해대로 434	515-1	자동차 관련시설	경량철골구조 샌드위치 패널지붕 1층	71.5	71.5	595,000	42,542,500	700,000 x 34/40
2-나	동 소	515-1 부속	기계실	경량철골구조 샌드위치 패널지붕 1층	21	21	340,000	7,140,000	400,000 x 34/40
3	동 소 [도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 김해대로 438	515-3 제에이 동호	제1,2종 근린생활 시설	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	336.39	336.39	472,000	158,776,080	현황 여래리 515-1번지상 소재 700,000 x 27/40
4	동 소	515-9	대	일반상업지역	31	31	2,400,000	74,400,000	
5	동 소	515-10	도로	일반상업지역	38	38	1,630,000	61,940,000	
6	동 소	515-11	도로	일반상업지역	8	8	719,000	5,752,000	
7	동 소	515-12	대	일반상업지역	18	18	2,170,000	39,060,000	

토지건물감정평가명세표

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	
8	경상남도 김해시 진영읍 여래리	473-2	대	제2종 일반주거지역	1,654	1,654	1,890,000	3,126,060,000	제시외건물 및 기계기구 소재 감안가액 :3,080,000 ,000원 기호10번과 일단지로 감안가액은 기호8 비교란 에만 표시함
9	동 소 [도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 김해대로 464-35	473-4 473-2 위 지상	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 (샌드위치판넬) 2층 1층 2층	989.66 622.5	1,612.16	720,000	1,160,755,200	800,000 x 36/40
10	동 소	473-5	대	제2종 일반주거지역	1,580	1,580	1,890,000	2,986,200,000	기호8과 일단지임
11	동 소	473-6		제2종 일반주거지역	7	7	1,350,000	9,450,000	
12	동 소 [도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 김해대로 464-31	473-5 위 지상	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 단층	648	648	740,000	479,520,000	800,000 x 37/40

토지건물감정평가명세표

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	
	[제시외건물]								
ㄱ	경상남도 김해시 진영읍 여래리	515-1 위 지상	(셀프 세차장)	경량 철골구조 단층	(1,238.1)	1,238.1	150,000	185,715,000	관찰감가
ㄴ	동소	"	(화장실)	조립식 판넬지붕 단층	(3)	3	300,000	900,000	관찰감가
ㄷ	동소	"	(다용도실)	조립식 판넬지붕 단층	(14.9)	14.9	300,000	4,470,000	관찰감가
ㄹ	경상남도 김해시 진영읍 여래리	473-2 위 지상	(통로)	철골조 판넬지붕 단층	(20)	20	100,000	2,000,000	관찰감가
ㅁ	동소	"	(사무실)	판넬조 판넬지붕 1층내부소재	(12)	12	150,000	1,800,000	관찰감가
ㅂ	동소	"	(야채 보관실)	판넬조 판넬지붕 1층내부소재	(32.5)	32.5	300,000	9,750,000	관찰감가
ㅅ	동소	"	(사무실 및 식당)	판넬조 판넬지붕 2층내부소재	(80)	80	350,000	28,000,000	관찰감가
ㅇ	동소	"	(사무실)	판넬조 판넬지붕 2층내부소재	(15)	15	350,000	5,250,000	관찰감가
합 계								₩13,700,680,780.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
a	[제시외 기계기구] 수변전설비 -Cap': 250KVA -기타 부대설비 일체	미상	1식	15,700,000	15,700,000	관찰감가 25,000,000 x 0.631(16/20)
합 계					₩15,700,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호(1~7) 의견서]

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 여래리에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대하여 “창원 지방법원”에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 법령 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 가격조사 완료일자인 2023년 09월 20일임.

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 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.

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 함. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용함. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 건물의 적용 감정평가방법

1) 원가법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조 제1항에 따라 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 함. 여기서 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 본건 건물의 감정평가액 결정방법

- ① 비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용의 한계가 있음.
- ② 따라서, 본 건물의 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

7. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

- 1) 기호(1) 지상에 후첨 사진용지와 같이 컨테이너박스, 제시외건물 및 셀프세차기(진공청소기, 매트세척기 등 포함)은 소유자가 불분명, 탈부착 및 이동이 용이하다고 판단되어 감정평가의 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 기호(1) 지상에 가스저장탱크(후첨 사진용지 참조)는 건물에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 기호(3)건물의 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장등본상 소재지는 ‘경상남도 김해시 진영읍 여래리 515-3번지’ 이나 2017년 8월 01일자로 여래리 515-1번지와 515-3번지가 합병되어 현황은 ‘경상남도 김해시 진영읍 여래리 515-1번지’ 상에 소재함.
- 4) 기호(5)토지는 지목이 도로이나 현장조사결과 폐도로 판단되어 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 및 지세	비고
1	진영읍 여래리 515-1	대	2,213	상업용	일반상업	중로각지	부정형 평지	-
4	진영읍 여래리 515-9	대	31	상업나지	일반상업	중로각지	사다리 평지	-
5	진영읍 여래리 515-10	도로	38	도로 등	일반상업	맹지	부정형 평지	-
6	진영읍 여래리 515-11	도로	8	도로 등	일반상업	소로(가)	부정형 평지	-
7	진영읍 여래리 515-12	대	18	상업나지	일반상업	소로(가)	부정형 평지	-

2. 대상건물의 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 김해시)	구조	용도	면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
2	진영읍 여래리 515-1	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층	차량관련시설 (사무실외)	71.5	1층	2017.06.19	-
		경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층	기계실	21	1층	2017.06.19	부속
3	진영읍 여래리 515-3	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	제1,2층 근린생활시설	336.39	단층	2010.07.30	현황 515-1번지 소개

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상토지의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지 (경상남도 김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	진영읍 여래리 513-5	대	825	상업용	일반상업	중로 한면	부정형 평지	874,400	-

나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변 환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

[경상남도 김해시 상업지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.09.20	0.280 (1.00280)	2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.262 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.011 $(1 + 0.00262) * (1 + 0.00011 * 51/31)$ ≈ 1.00280

3) 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인의 비교

가) 비교항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비 교	대상은 비교표준지에 비하여 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세함.							
4	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비 교	대상은 비교표준지에 비하여 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세함.							
5	A	0.75	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.713
비 교	대상은 비교표준지에 비하여 가로조건(가로폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
6	A	0.95	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.314
비 교	대상은 비교표준지에 비하여 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(도로 등)에서 열세함.							
7	A	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
비 교	대상은 비교표준지에 비하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시 산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는 바 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나) 인근지역 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 김해시)	지목	이용 상황	용도 지역	평가 목적	단가 (원/m ²)	기준시점	비고
1	진영읍 여래리 7**-**	대	상업용	일반상업	시가 참고	2,670,000	2023.04.17	-
2	진영읍 진영리 2**-**	대	상업용	일반상업	법원 경매	2,500,000	2022.02.26	-
3	진영읍 여래리 6**-**	대	상업용	일반상업	담보	2,938,000	2021.02.24	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가선례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

*평가선례(거래사례)기준 표준지가액 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가액 = 공시지가 × 시점수정

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정(비교표준지 기준)

(가) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정함.

(나) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	평가사례(2)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 2	2,500,000	1.01994	1.000	0.900	2,294,865	2.617		
표준지 A	874,400	1.00280			876,848			
산정 내역	시점수정	경상남도 김해시 상업지역(2022.02.26 ~ 2023.09.20)					1.01994	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000	
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.05	0.94	0.93	0.98	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 평가사례와 비교시 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(고객유동성과의 접근성 등), 획지조건(면적 등)에서 열세하여 제반 개별요인비교는 열세함.								

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가 수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비교
A	2.61	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	874,400	1.00280	1.000	1.050	2.61	2,403,003	2,400,000
4	A	874,400	1.00280	1.000	1.050	2.61	2,403,003	2,400,000
5	A	874,400	1.00280	1.000	0.713	2.61	1,631,753	1,630,000
6	A	874,400	1.00280	1.000	0.314	2.61	718,612	719,000
7	A	874,400	1.00280	1.000	0.950	2.61	2,174,145	2,170,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	2,213	2,400,000	5,311,200,000	-
4	31	2,400,000	74,400,000	
5	38	1,630,000	61,940,000	
6	8	719,000	5,752,000	
7	18	2,170,000	39,060,000	
합 계			5,492,352,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례의 선정

가) 인근 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등]

기 호	소재지 (경상남도 김해시)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
a	진영읍 여래리 6*-*-*	일 반상업 /대	268	-	2,870,000	770,000,000	2021.01.11	-

1. 총 거래금액 : 770,000,000원
2. 건물가액 : 본 거래사례는 구조, 규모, 경과년수 등으로 보아 경제적가치가 없는 것으로 판단됨.
3. 토지가액 : 770,000,000 ÷ 268㎡ ≒ @2,870,000원/㎡

나) 사례 선정사유 및 의견

본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 바, 평가의 사례로 선정하였음.

2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인의 비교

가) 개별요인 비교치

기호	거래 사례 기호	개별요인 비교						
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	a	1.00	0.90	0.90	1.03	1.00	1.00	0.834
비 교	대상은 거래사례에 비하여 획지조건(접면도로상태 우세하나 면적, 형상에서 열세)에서 전반적으로 우세하나, 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(고객유동성과의 적합성), 에서 열세함.							
4	a	1.00	0.90	0.90	1.03	1.00	1.00	0.834
비 교	대상은 거래사례에 비하여 획지조건(접면도로상태 우세하나 면적, 형상에서 열세)에서 전반적으로 우세하나, 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(고객유동성과의 적합성), 에서 열세함.							
5	a	0.75	0.90	0.90	0.98	0.95	1.00	0.566
비 교	대상은 거래사례에 비하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(고객유동성과의 적합성), 획지조건(면적 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
6	a	0.95	0.90	0.90	0.98	0.33	1.00	0.249
비 교	대상은 거래사례에 비하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(고객유동성과의 적합성), 획지조건(면적 등), 행정적조건(도로 등)에서 열세함.							
7	a	0.95	0.90	0.90	0.98	1.00	1.00	0.754
비 교	대상은 거래사례에 비하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(고객유동성과의 적합성), 획지조건(면적 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래 사례 기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	a	2,870,000	1.000	1.05040	1.000	0.834	2,514,216	2,510,000	-
4	a	2,870,000	1.000	1.05040	1.000	0.834	2,514,216	2,510,000	
5	a	2,870,000	1.000	1.05040	1.000	0.566	1,706,291	1,710,000	
6	a	2,870,000	1.000	1.05040	1.000	0.249	750,647	751,000	
7	a	2,870,000	1.000	1.05040	1.000	0.754	2,273,045	2,270,000	-

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	2,213	2,510,000	5,554,630,000	-
4	31	2,510,000	77,810,000	
5	38	1,710,000	64,980,000	
6	8	751,000	6,008,000	
7	18	2,270,000	40,860,000	
합 계			5,554,630,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	5,311,320,000	5,554,630,000	-
4	74,400,000	77,810,000	
5	61,940,000	64,980,000	
6	5,752,000	6,008,000	
7	39,060,000	40,860,000	

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 함.

다. 토지가액의 결정

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	2,213	2,400,000	5,311,200,000	-
4	31	2,400,000	74,400,000	
5	38	1,630,000	61,940,000	
6	8	719,000	5,752,000	
7	18	2,170,000	39,060,000	
합 계			5,492,352,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 표준단가의 결정

가. 한국부동산원 발간 건축신축단가표[2022년]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/m ²)	비고
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	4	611,000	35 (30~40)
8-1-2-2	일반업무시설	조적조 슬래브지붕	4	952,000	50 (45~55)

나. 적용 표준단가

일련 번호	용도	표준단가 (원/m ²)	구조	비 고
2-가	사무실외	700,000	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층	1층
2-나	기계실	400,000	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층	1층
3	점포외	700,000	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	단층

※ 상기의 건축물 제조달원가 자료를 참고하되, 마감자재의 수준 및 기본 설비의 사양 등 건축비 관련사항을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생 설비 등은 기본적인 부대설비로서, 부대설비 보정단가는 일괄 표준단가에 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 제조달원가의 결정

일련번호	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	비고
2-가	사무실외	700,000	-	700,000	-
2-나	기계실	400,000	-	400,000	-
3	점포외	700,000	-	700,000	

3. 감가수정 및 적용단가(원/㎡)

일련번호	구조	용도	제조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	경과 연수	잔존 연수	건물단가 (원/㎡)	비고
2-가	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층	사무실외	700,000	40	6	34	595,000	-
2-나	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층	기계실	400,000	40	6	34	340,000	-
3	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	점포외	700,000	40	13	27	472,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

일련 번호	구 조	용 도	사정면적(m ²)	건물단가 (원/m ²)	건물가액 (원)
2-가	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층	사무실외	71.5	595,000	42,542,500
2-나	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층	기계실	21	340,000	7,140,000
3	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	점포외	336.39	472,000	158,776,080
합 계					208,458,580

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

토지	5,492,352,000
건물	208,458,580
제시외건물	191,085,000
합계	5,680,452,580

2. 감정평가액의 결정 의견

본건 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 감정평가 제 규정에 따라 공시지가기준법 및 원가법에 의해 산정된 상기 감정평가금액은 적정하다고 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호(8~12) 의견서]

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 여래리에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대하여 “창원 지방법원”에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 법령 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 가격조사 완료일자인 2023년 09월 20일임.

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 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.

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 함. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용함. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 건물의 적용 감정평가방법

1) 원가법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조 제1항에 따라 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 함. 여기서 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 본건 건물의 감정평가액 결정방법

- ① 비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용의 한계가 있음.
- ② 따라서, 본 건물의 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

7. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

- 1) 기호(9)건물의 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장등본상 소재지는 ‘경상남도 김해시 진영읍 여래리 473-4, 473-2’ 이나 2019년 5월 2일자로 여래리 473-4번지와 473-2번지가 합병되어 현황은 ‘경상남도 김해시 진영읍 여래리 473-2번지’ 상에 소재함.
- 2) 기호(9) 건물 내부에 소재하는 저온창고, 진열대 등(후첨 사진용지참조)은 이동이 용이하다고 판단하여 감정평가외 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 기호(9) 건물의 일반건축물대장상 2층 일부 용도가 체육도장으로 되어 있으나, 현황은 소매점으로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (경상남도 김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 및 지세	비고
8	진영읍 여래리 473-2	대	1,654	상업용	2종일주	중로한면	사다리 평지	-
10	진영읍 여래리 473-5	대	1,580	상업용	2종일주	중로한면	사다리 평지	-
11	진영읍 여래리 473-6	답	7	도로	2종일주	도로	사다리 평지	-

2. 대상건물의 개요

기호	소재지 (경상남도 김해시)	구조	용도	면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
9	진영읍 여래리 473-4, 473-2	일반철골구조 기타지붕 (샌드위치판넬)	제1종 근린생활시설	1,612.16	2층	2019.04.25	-
12	진영읍 여래리 473-5	일반철골구조 기타지붕	제1종 근린생활시설	648	단층	2020.02.17	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상토지의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지 (경상남도 김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
B	진영읍 여래리 473-2	대	1,654	주상기타	2종일주	중로 한면	사다리 평지	677,400	-

나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변 환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

[경상남도 김해시 주거지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.09.20	0.216 (1.00216)	2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.190 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.016 $(1 + 0.00190) * (1 + 0.00016 * 51/31)$ ≈ 1.00216

3) 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인의 비교

가) 비교항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로조건	접근조건	자연조건	확지조건	행정적조건	기타조건	누계치
8,10	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 교	대상토지는 표준지와 비교시 대등함.							
11	B	1.00	1.00	1.00	0.95	0.75	1.00	0.713
비 교	대상토지는 표준지와 비교시 확지조건[면적 등], 행정적조건[지목, 본건 일부 현황 “도로” 등]에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시 산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는 바 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나) 인근지역 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 김해시)	지목	이용 상황	용도 지역	평가 목적	단가 (원/m ²)	기준시점	비고
4	진영읍 진영리 3***-	대	상업용	2종일주	시가 참고	3,100,000	2023.07.31	-
5	진영읍 진영리 1***-	대	상업용	2종일주	담보	2,600,000	2021.04.01	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가선례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

*평가선례(거래사례)기준 표준지가액 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가액 = 공시지가 × 시점수정

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정(비교표준지 기준)

(가) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정함.

(나) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
B	평가사례(4)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 4	3,100,000	1.00027	1.000	0.612	1,897,712	2.795		
표준지 B	677,400	1.00216	/	/	678,863			
산정 내역	시점수정	경상남도 김해시 주거지역(2023.07.31 ~ 2023.09.20)				1.00027		
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.				1.000		
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.03	0.90	0.66	1.00	1.00	1.00	0.612
비교표준지는 평가사례와 비교시 가로조건[가로의 폭 등]에서 우세하나, . 접근조건[상업중심과 접근성] 환경조건[고객유동성과 접합성]에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가 수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비고
B	2.79	-

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
8,10	B	677,400	1.00216	1.000	1.000	2.79	1,894,028	1,890,000
11	B	677,400	1.00216	1.000	0.713	2.79	1,350,442	1,350,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
8	1,654	1,890,000	3,126,060,000	-
10	1,580	1,890,000	2,986,200,000	
11	7	1,350,000	9,450,000	
합 계			6,121,710,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례의 선정

가) 인근 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등]

거래 사례 b	소재지		경상남도 김해시 진영읍 진영리 1***-*		
	거래시점		2022.02.04	거래가액(원)	800,000,000
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	
		2종일주	238.1	대	
	구분	용도	연면적(m ²)	사용승인일자	
		건물	단독주택	139.11	2006.01.20
			1. 건물단가 : 600,000*19/35=326,000(경량철골구조) 2. 건물가액 : "1" * 139.11(건물연면적) = 45,349,860		
토지단가(원/m ²)		산식 : (거래가액(원)-건물가액) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²) (800,000,000-45,349,860)/238.1 ≒ 03,170,000원/m ²			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 사례 선정사유 및 의견

본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 바, 평가의 사례로 선정하였음.

2) 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인의 비교

가) 개별요인 비교치

기호	거래사 례 기호	개별요인 비교						
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
8,10	b	1.00	0.90	0.65	1.00	1.00	1.00	0.585
비 교	대상토지는 거래사례와 비교시 접근조건(상업중심과의 접근성) 및 환경조건(고객유동성과의 접합성)에서 열세함.							
11	b	1.00	0.90	0.65	0.95	0.75	1.00	0.417
비 교	대상토지는 거래사례와의 비교시 접근조건(상업중심과의 접근성)과 환경조건(고객유동성과의 접합성) 및 획지조건(면적 등), 행정적조건(지목 및 현황 “도로” 등)에서 열세함.							

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래 사례 기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
8,10	b	3,170,000	1.000	1.02000	1.000	0.585	1,891,539	1,890,000	-
11	b	3,170,000	1.000	1.02000	1.000	0.417	1,348,328	1,350,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
8	1,654	1,890,000	3,126,060,000	-
10	1,580	1,890,000	2,986,200,000	
11	7	1,350,000	9,450,000	
합 계			6,121,710,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
8	3,126,060,000	3,126,060,000	-
10	2,986,200,000	2,986,200,000	
11	9,450,000	9,450,000	

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 함.

다. 토지가액의 결정

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
8	1,654	1,890,000	3,126,060,000	-
10	1,580	1,890,000	2,986,200,000	
11	7	1,350,000	9,450,000	
합 계			6,121,710,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 표준단가의 결정

가. 한국부동산원 발간 건축신축단가표[2022년]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/m ²)	비고
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	2	1,397,000	40 (35~45)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,128,000	40 (35~45)

나. 적용 표준단가

일련 번호	용도	표준단가 (원/m ²)	구조	비 고
9	근린생활시설	800,000	일반철골구조 기타지붕 (샌드위치판넬)	2층
12	근린생활시설	800,000	일반철골구조 기타지붕	1층

※ 상기의 건축물 재조달원가 자료를 참고하되, 마감자재의 수준 및 기본 설비의 사양 등 건축비 관련사항을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생 설비 등은 기본적인 부대설비로서, 부대설비 보정단가는 일괄 표준단가에 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가의 결정

일련번호	용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
9	근린생활시설	800,000	-	800,000	-
12	근린생활시설	800,000	-	800,000	-

3. 감가수정 및 적용단가(원/㎡)

일련 번호	구 조	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	경과 연수	잔존 연수	건물단가 (원/㎡)	비 고
9	일반철골구조 기타지붕 (샌드위치판넬)	근린생활시설	800,000	40	4	36	720,000	2층
12	일반철골구조 기타지붕	근린생활시설	800,000	40	3	37	740,000	1층

4. 건물가액의 결정

일련 번호	구 조	용 도	사정면적(㎡)	건물단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
9	일반철골구조 기타지붕 (샌드위치판넬)	근린생활시설	1,612.16	720,000	1,160,755,200
12	일반철골구조 기타지붕	근린생활시설	648	740,000	479,520,000
합 계					1,640,275,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

토지	6,121,710,000
건물	1,640,275,200
제시외건물	46,800,000
제시외기계기구	15,700,000
합계	7,824,485,200

2. 감정평가액의 결정 의견

본건 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 감정평가 제 규정에 따라 공시지가기준법 및 원가법에 의해 산정된 상기 감정평가금액은 적정하다고 판단됨.

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

기호(1,4~7)

경상남도 김해시 진영읍 여래리 소재 '진영문화센터' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 관공서, 아파트단지, 주택, 소규모 점포 등으로 형성되어 있음.

(기호8, 10, 11)

경상남도 김해시 진영읍 여래리 소재 '한얼중학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 교육시설, 대단위 아파트 단지, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

공히 본건 인근까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,4~7)

기호(1,5,6,7)토지는 부정형, 기호(4)토지는 사다리형의 토지로서, 지세는 인접 대체로 등고평탄하며, 기호(1)토지는 '상업용 건부지' 기호(4,7)토지는 기호(1)의 부속토지, 기호(5)토지는 폐도로 판단하였으며, 기호(6)토지는 도로 등으로 이용중임.

기호(8, 10, 11)

기호(8, 10)는 평지 내 사다리형에 유사한 토지로서, 현황 상업용 건부지로 이용 중임. 기호(11) 평지 내 사다리형에 유사한 토지로서, 토지일부 현황 도로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,4~7)

기호(1,4)토지는 동측으로 노폭 20m, 남측으로 노폭 10m의 도로에 접함. 기호(5) 토지는 맹지이며 인근토지를 통하여 출입이 가능함.

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) | |

기호(6,7)토지는 남측에 소재하는10m의 도로를 통하여 출입이 가능함.

기호(8,10,11)

기호(8,10)

서측으로 폭 약 20M 내외의 도로가 소재함.

기호(11)

본건이 일부 도로로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1

도시지역 , 일반상업지역 , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>

기호(4~6)

도시지역 , 일반상업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>

기호(7)

도시지역 , 일반상업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(8)

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-05-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>

기호(10)

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-08-26)<교육환경 보호에 관한 법률>,

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) | |

상대보호구역(2019-05-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법> 기호(11)

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(공공(행복)주택) , 완충녹지 , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-08-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-05-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : ----.

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

기호(2-가)

경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층 건물로서, 2017년 06월 19일자로 사용승인되었으며 현상은 보통임.

외벽 : 판넬잇기 마감.

내벽 : 벽지마감 등.바 : 하드너 마감.

창호 : 알루미늄샷시단창.

기호(2-나):

경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층 건물로서, 2017년 06월 19일자로 사용승인되었으며 현상은 보통임.

벽체 : 판넬잇기 마감.

바닥 : 하드너 마감.

창호 : 알루미늄샷시단창.

기호(3):

경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층 건물로서, 2010년 07월 30일자로 사용승인되었으며 현상은 보통임

외 벽 : 판넬잇기 마감.

내 벽 : 인테리어 마감 등.바 닥 : 데코타일 마감 등.

창 호 : 알루미늄샷시단창.

기호(9)

일반철골구조 기타지붕(샌드위치판넬) 2층 건물로서,

벽체: 판넬 잇기 등 마감

주 기둥: H-Beam 450X400mm 등

바닥: 하드너 등 마감.

창호: 샷시 창호.

기호(12)

일반철골구조 기타지붕 단층 건물로서,

벽체: 판넬 잇기 등 마감체

건물 감정평가요항표

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

주 기둥: H-Beam 500X200mm 등
 바닥: 하드너 등 마감.
 창호: 샷시 창호.

(2) 이용상태

- 1) 기호2-가 : 사무실(사무실:세진셀프세차장) 및 점포(상호: Laun Dry Zone)
 기호2-나 : 기계실
- 2) 기호3 : 점포[상호:가야밀면, GS25, 흥주소주방, 대림개발컨설팅]
- 3) 기호9, 12 : 근린생활시설(대가야식자재마트 등)로 이용중임.

(3) 설비내역

공히 제반 위생설비, 급·배수설비 등이 구비되어 있음.
 기호(9)는 승강기 설비 등이 구비되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'참조.

(5) 공부와의 차이

- 1) 기호(3)
 건물의 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장등본상 소재지는 '경상남도 김해시 진영읍 여래리 515-3번지' 이나 2017년 8월 01일자로 여래리 515-1번지와 515-3번지가 합병되어 현황은 '경상남도 김해시 진영읍 여래리 515-1번지' 상에 소재함.

건물 감정평가요항표

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

2) 기호(9)

건물의 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장등본상 소재지는 ‘경상남도 김해시 진영읍 여래리 473-4, 473-2’ 이나 2019년 5월 2일자로 여래리 473-4번지와 473-2번지가 합병되어 현황은 ‘경상남도 김해시 진영읍 여래리 473-2번지’ 상에 소재함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : ---

광역위치도



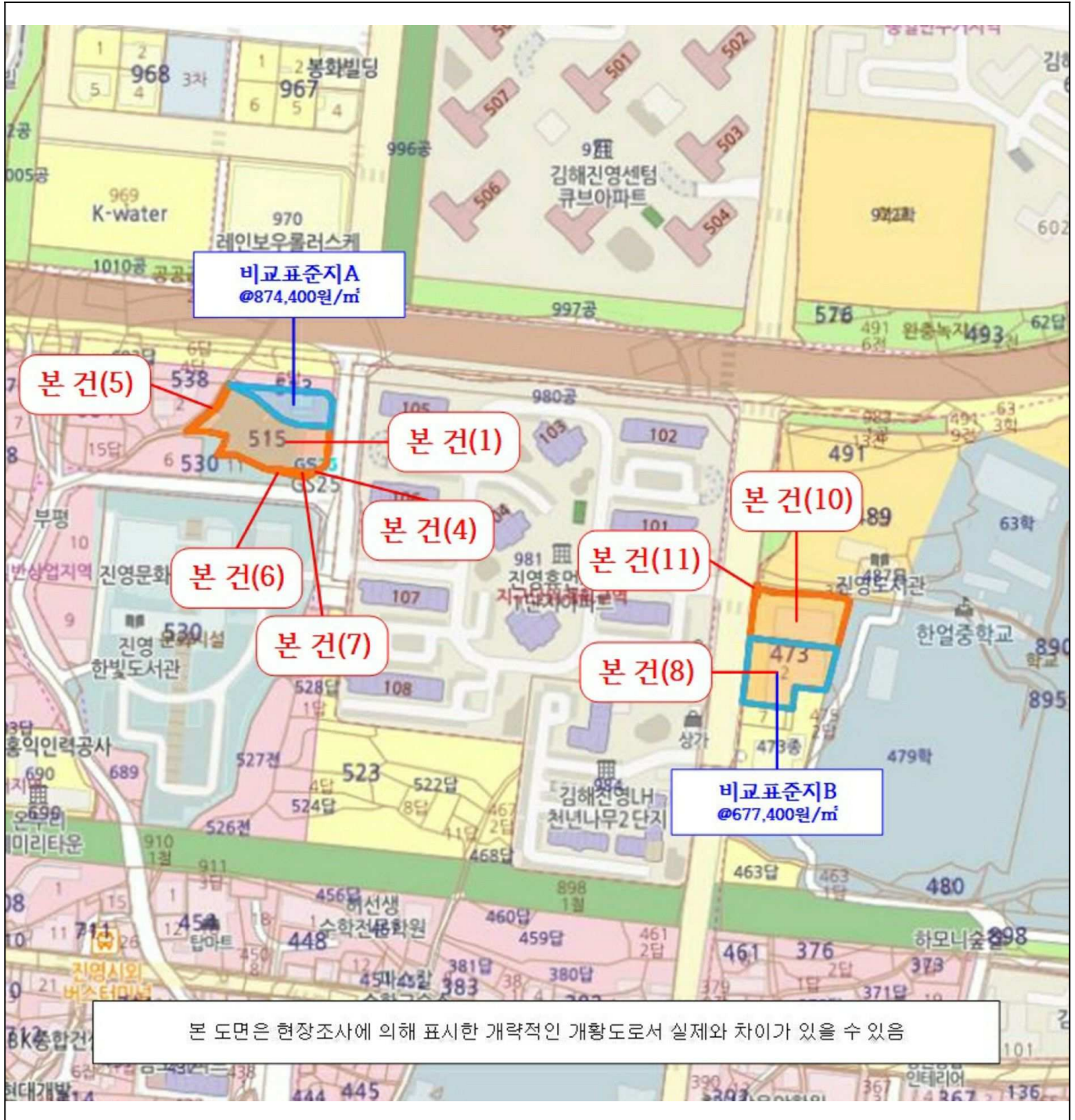
소재지 경상남도 김해시 진영읍 여래리 515-1외



위 치 도

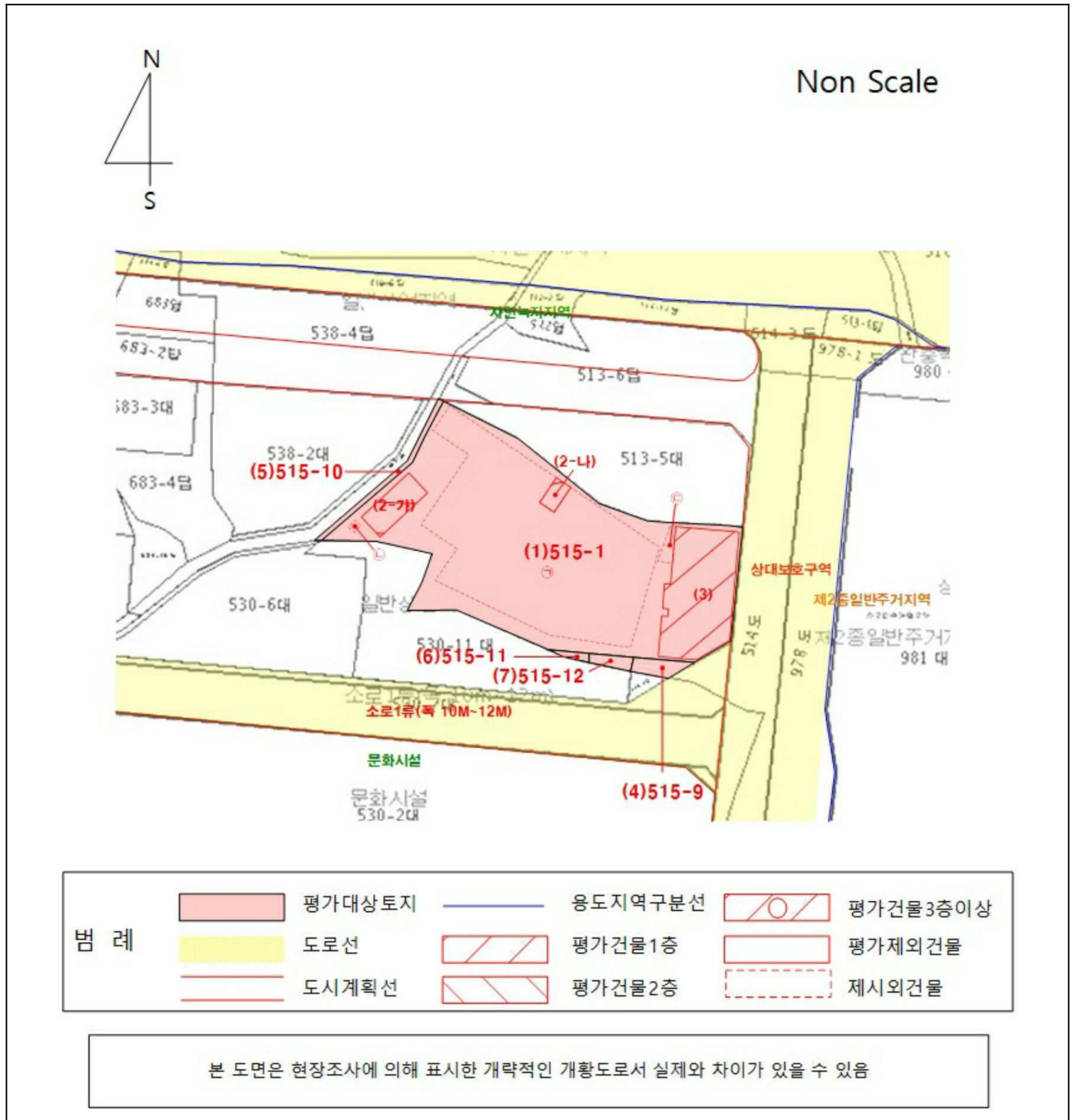


소 재 지	경상남도 김해시 진영읍 여래리 515-1
-------	------------------------

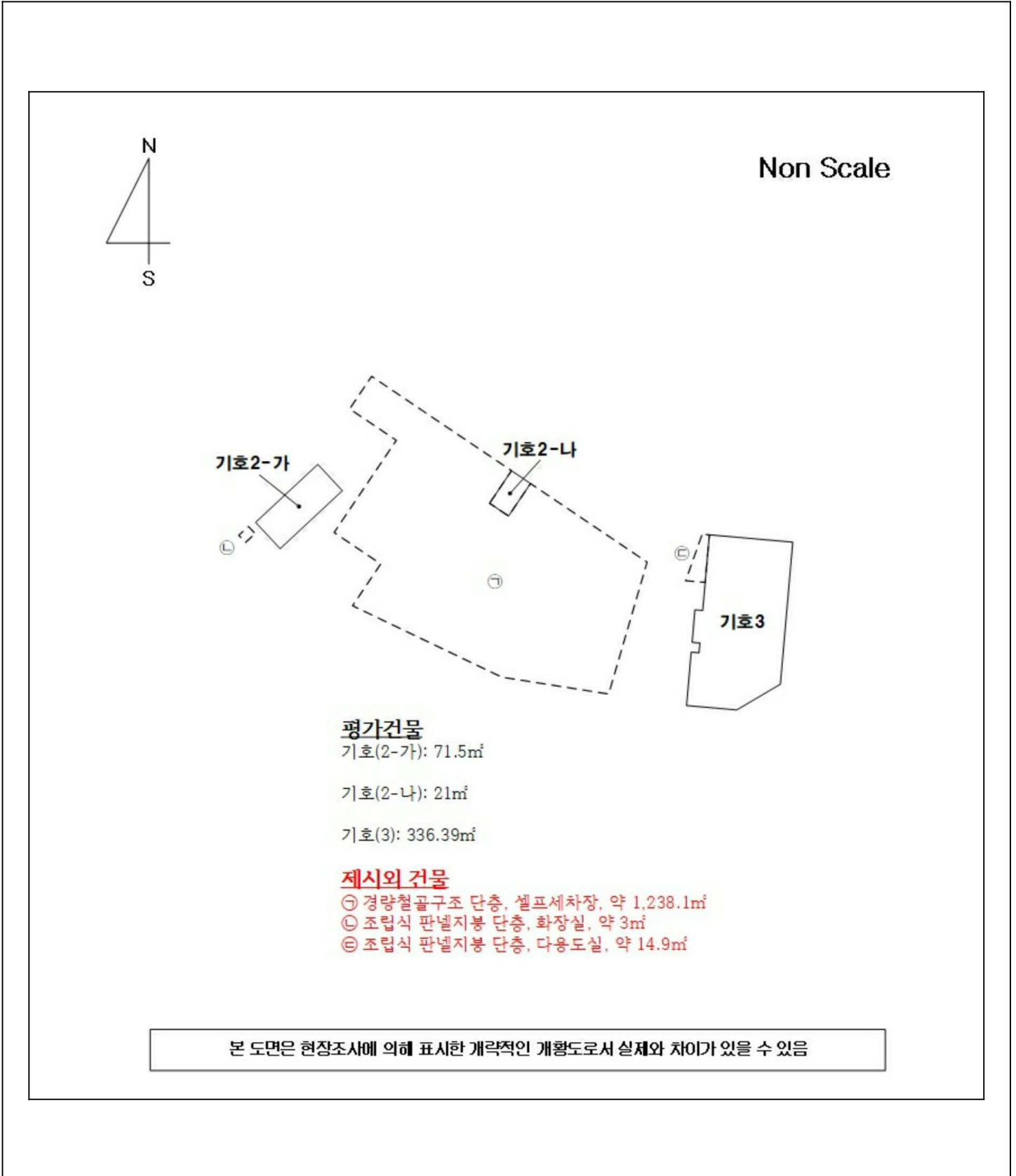


본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

지적도 및 건물개황도(기호1~7)

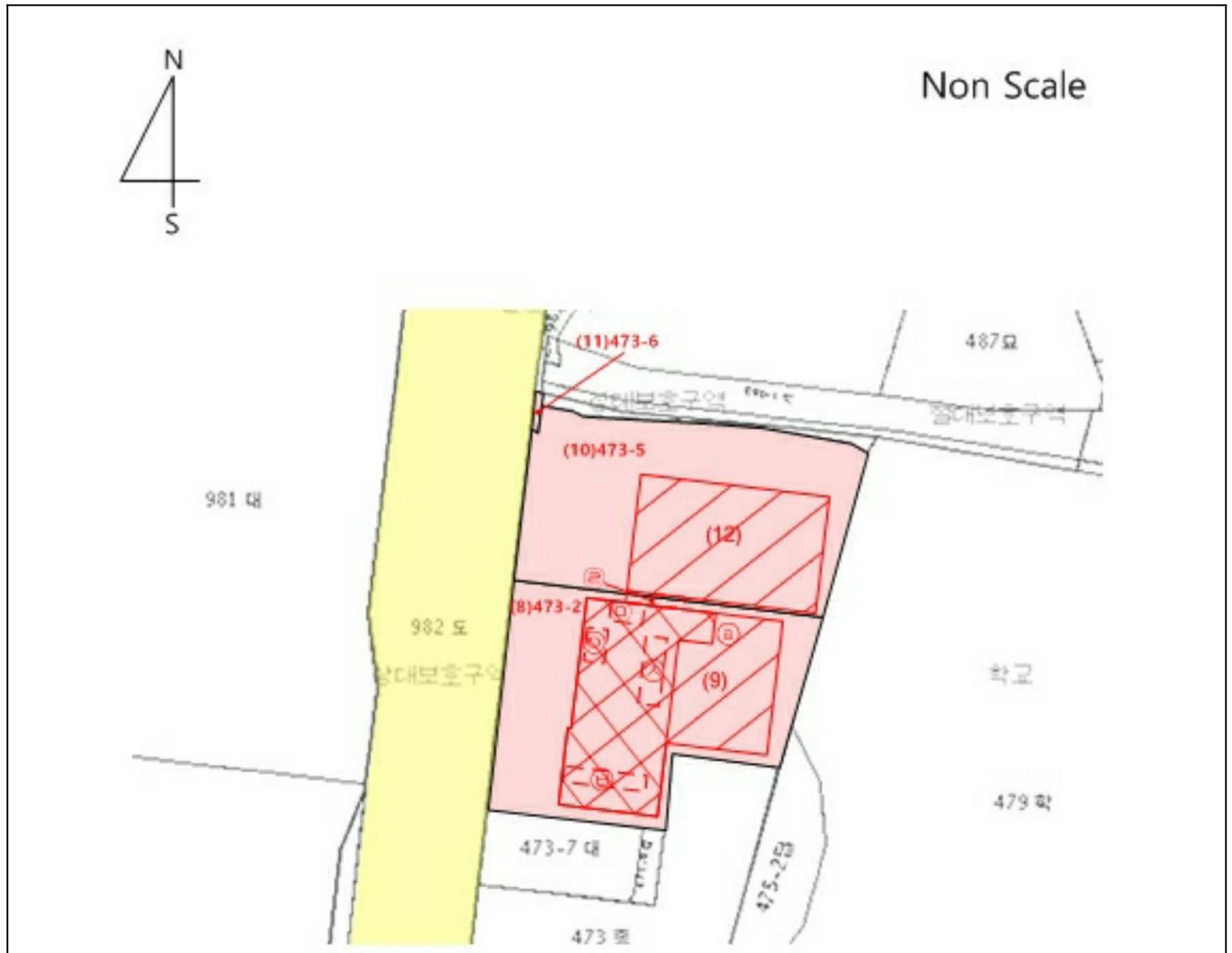


건물 개황도(기호2,3)



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

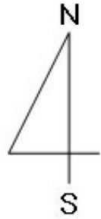
지적도 및 건물개황도(기호8~12)



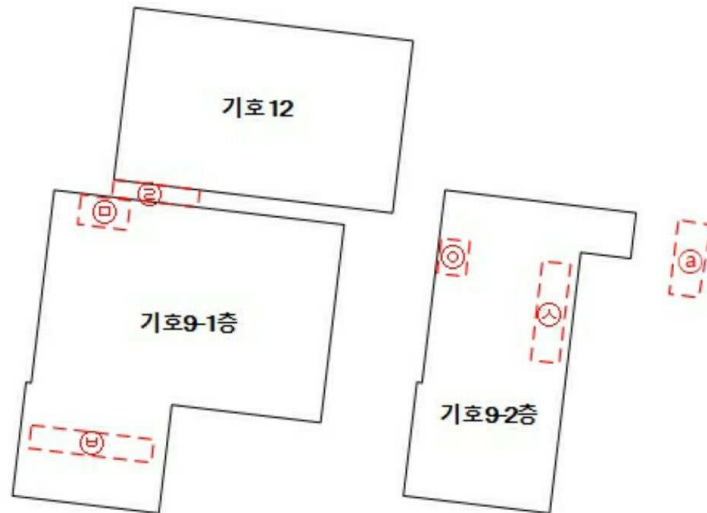
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

건물개황도(기호9,12)



Non Scale



제시건물

기호9 1층 : 989.66㎡
 2층 : 622.5㎡
 기호 12 : 1층 : 648㎡

제시외건물

㉔철골조 판넬지붕 단층, 통로 : 20㎡
 ㉕판넬조 판넬지붕 1층내부 소재, 사무실 : 12㎡
 ㉖판넬조 판넬지붕 1층내부 소재, 야채보관실 : 32.5㎡
 ㉗판넬조 판넬지붕 2층내부 소재, 사무실 및 식당 : 80㎡
 ㉘판넬조 판넬지붕 2층내부 소재, 사무실 : 15㎡

제시외 기계기구

㉙수변전설비, 옥상소재 1식

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음



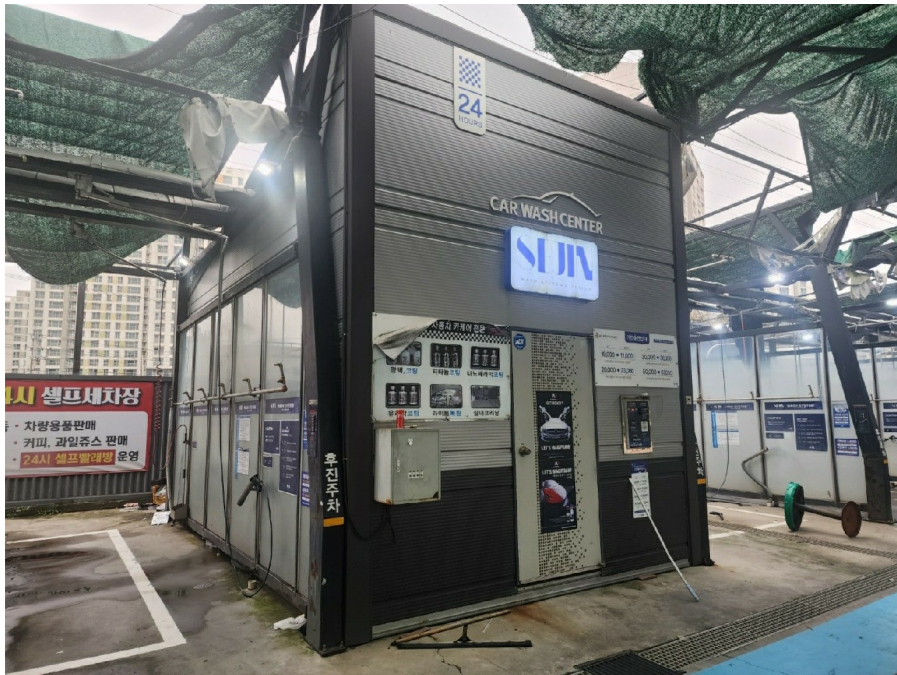
(1-7)



(1-7)



(2-)



(2-)



3



4



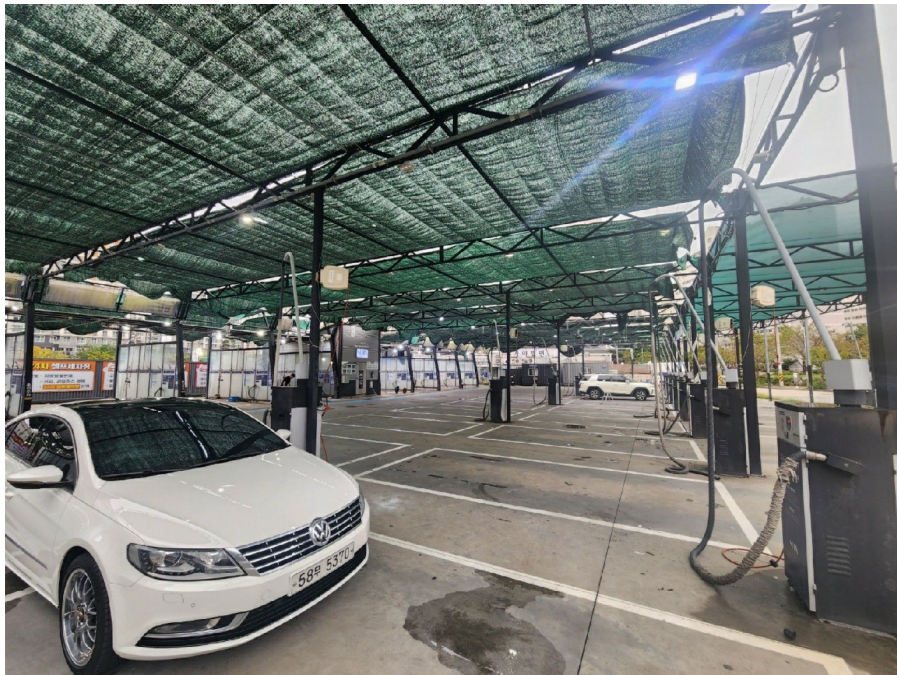
5



6



7



()



()



()









9 1



9 2



10, 12()





12



()



()



() ()



()



()





(a)



(8-12)