

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박래영 소유물건(2025타경11326)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 이경규

감정평가서번호: GH250422-1020

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.

감정평가사 (인)
조 병 석

감정평가액	삼십구억육천구백팔십오만칠천원정(₩3,969,857,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박래영 (2025타경11326)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.22	2025.04.22 ~ 2025.04.22	2025.04.24		
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	1,345	토지	1,345	-	2,304,713,000
	건물	1,431.5	건물	1,431.5	-	1,645,569,000
	(제시외 건물)	(76.5)	제시외 건물	76.5	-	12,615,000
	(제시외 기계기구)	(1식)	제시외 기계기구	1식	-	6,960,000
합 계					₩3,969,857,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

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 불암동	220-171	대	제1종 일반주거지역	802	1,292	1,760,000	2,273,920,000	일단지
2	동소	220-173	대	제1종 일반주거지역	490				
3	동소	220-317	도로	제1종 일반주거지역	16	16	581,000	9,296,000	
4	동소	220-378	도로	제1종 일반주거지역	2	2	581,000	1,162,000	
5	동소	220-379	도로	제1종 일반주거지역	13	13	581,000	7,553,000	
소 계								₩2,291,931,000	
6	동소 [도로명주소] 경상남도 김해시 식만로 392-15	220-171 220-19 220-21 220-173 위 지상	제1,2종 근린생활 시설 및 단독주택	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층	498 417.4 353.4 162.7	1,268.8 162.7	1,170,000 990,000	1,484,496,000 161,073,000	토지합병으로 "220-171, 220-173번지" 지상소재 관찰감가 1,400,000 x 42/50 "일반목구조, 단독주택" 관찰감가 1,400,000 x 32/45
소 계								₩1,645,569,000	

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	
7	동소	220-406	도로	제1종 일반주거지역	22	22	581,000	12,782,000	
소 계								₩12,782,000	
[제시외건물]									
ㄱ	경상남도 김해시 불암동	220-171 220-19 220-21 220-173 위 지상	통로	철골조 철골지붕 1층	9.2	9.2	200,000	1,840,000	관찰감가 토지합병으로 "220-171, 220-173번지" 지상소재
ㄴ	동소	"	창고	판넬조 판넬지붕 1층	6.8	6.8	250,000	1,700,000	관찰감가
ㄷ	동소	"	휴게실 등	경량철골조 판넬지붕 2층	34.6	34.6	150,000	5,190,000	관찰감가
ㄹ	동소	"	통로	샷시조 아크릴지붕 4층	25.9	25.9	150,000	3,885,000	관찰감가
소 계								₩12,615,000	
합 계								₩3,962,897,000.-	
				이	하	여	백		

(제시외기계기구) 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	
□	수변전설비 CAP: 139KW(한전계약용량) TR: Φ3상 기타부대설비포함	미상	1식	-	6,960,000	관찰감가 15,000,000 x 0.464(10/15)
합 계					₩6,960,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 불암동에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대하여 “창원지방법원”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 2025년 04월 22일임.

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 기준시점 현재의 본 건물에 대한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되 현상 및 관리상태, 정래사용가능년수 등을 감안한 관찰감가법을 병용하여 평가하였고, 건물의 상용에 따른 부속설비 등은 건물에 포함하여 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 의거 건물만의 거래사례의 포착이 곤란하고 수익환원법의 적용이 어려워 원가법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 및 조정 등은 생략하였으니 참고하시기 바랍니다.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건 기계기구의 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제19조 및 「감정평가실무기준」에 따라 원가법을 적용함. 원가법을 적용함에 있어서 본건 기계기구의 명칭, 규격, 제조기술, 제작자, 성능, 부대시설의 유무 및 관리상태 등을 고려하여 경제적 내용연수를 기준한 정률법을 적용하여 감가수정하였음.

7. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

- 1) 토지 기호(1,2)은 합법적인 일단의 건물부지 [기호(6)] 로 용도상 불가분의 관계에 있는바 일단지로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 기호 (3~5,7) 은 지목 및 현황 "도로"로서 이를 고려하여 개별요인 비교사 감안하여 평가하였으니, 경매진행시 재확인하시기 바람.
- 3) 본건건물(기호6)은 등기사항전부증명서상 "철근콘크리트구조"이나 일반건축물대장상 "철근콘크리트구조 및 일반목구조"로 구조가 상이하고 기준 및 증축년도 등이 상이하여 구분하여 평가하되, 건물 "1~3층은 2021년 3월경 건물 전체를 리모델링하여 사용중에 있는 바 현상 및 장래사용 가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 건물은 등기사항전부증명서상 "220-171, 220-19, 220-21, 220-173번지"상 소재하나 "220-171, 220-19, 220-21 번지"는 "220-171번지"로 합병(토지대장상 2012.02.17)되어 일반건축물대장상 "220_171, 220-173번지"상에 소재하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 5) 본건 제시외수변전설비(口)는 정상작동 여부는 불분명한바, 경매 진행 시 참고 바람.
- 6) 본건 기호(1) 토지상에 후첩 '사진용지 "지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외건물 (ㄱ~ㄴ)이 소재하는 바 현장조사시 개략적인 실측면적으로 사정하여 평가하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄처분여부를 판단하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (경상남도 김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	형상 및 지세	비고
1	불암동 220-171	대	802	상업용	1종일주	세장형 평지	-
2	불암동 220-173	대	490	상업용	1종일주	세장형 평지	-
3	불암동 220-317	도로	16	도로 등	1종일주	가장형 평지	-
4	불암동 220-378	도로	2	도로 등	1종일주	가장형 평지	-
5	불암동 220-379	도로	13	도로 등	1종일주	가장형 평지	-
7	불암동 220-406	도로	22	도로 등	1종일주	부정형 평지	-

2. 대상건물의 개요

기호	소재지 (경상남도 김해시)	구조	용도	면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
6	불암동 220-171, 220-173	철근콘크리트구조 슬라브지붕	제1,2층근린 생활시설 및 단독주택	1431.5	지상4층	2011.12.13	2011.12.13. (증축: 2012.02.14)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상토지의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

비교표준지 기호	소재지 (경상남도 김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	불암동 220-300	대	226	상업용	1종일주	소로 한면	사다리 평지	969,600	-

나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 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
2025.01.01 ~ 2025.04.22	0.432 (1.00432)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.208 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.118 $(1 + 0.00208) * (1 + 0.00118 * 53/28)$ ≈ 1.00432

3) 지역요인의 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가) 비교항목

4) 개별요인의 비교

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1~2	A	0.90	1.00	0.98	0.99	1.00	1.00	0.873
		본건은 비교표준지 대비 가로조건[가로폭 등], 환경조건[고객의 유동성과의 접합성] 및 획지조건[면적 등]에서 열세함.						
3~5,7	A	0.90	1.00	0.98	0.99	1.00	0.33	0.288
		본건은 비교표준지 대비 가로조건[가로폭 등], 환경조건[고객의 유동성과의 접합성], 획지조건[면적 등] 및 행정적조건[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)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	평가 목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	불암동 2**-***	351 중 87.75	대	상업 나지	1종일주	경매	1,760,000	2024.03.29	-
2	불암동 2**-***	802	대	상업용	1종일주	담보	1,750,000	2023.03.27	본건 담보
3	불암동 1**-***	637	대	주상용	1종일주	담보	1,800,000	2024.04.22	-
4	불암동 1**-**	1445	대	주상용	1종일주	담보	1,730,000	2024.01.23	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

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

*평가사례(거래사례)기준 표준지가액 = 평가사례(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(1)

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 1	1,760,000	1.01473	1.000	1.133	2,023,453	2.078		
표준지 A	969,600	1.00432	/	/	973,789			
산정 내역	시점수정	경상남도 김해시 주거지역(2024.03.29 ~ 2025.04.22) : 1.01473						
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.				1.000		
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.10	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.133
비교표준지는 평가사례와 비교시 가로조건[가로의 폭 등], 환경조건[고객의 유동성과의 적합성]에서 우세하여 제반 개별요인 우세함.								

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
A	2.07	기호(1~5,7)

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가 (원/m ²)						
1~2	A	969,600	1.00432	1.000	0.873	2.07	1,759,743	1,760,000
3~5,7	A	969,600	1.00432	1.000	0.288	2.07	580,534	581,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	802	1,760,000	1,411,520,000	-
2	490	1,760,000	862,400,000	-
3	16	581,000	9,296,000	-
4	2	581,000	1,162,000	-
5	13	581,000	7,553,000	-
7	22	581,000	12,782,000	-
합 계			2,304,713,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례의 선정

가) 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (경상남도 김해시)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
a	불암동 2**-* 외	1종일주 /전	397	-	1,960,000	775,000,000	2022.08.18	-

1. 총 거래금액 : 775,000,000원

2. 토지가액 : $775,000,000 \div 397\text{m}^2 \approx 1,960,000\text{원/m}^2$

나) 사례 선정사유 및 의견

본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 거래사례(a)를 선정하였음.

2) 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정(지가변동률)

[경상남도 김해시 주거지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2022.08.18 ~ 2025.04.22	1.759 (1.01759)	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.200 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.181 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.085 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.070 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.029 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.047 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.050 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.208 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.118 $(1 + 0.00200 * 14/31) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00085) * (1 - 0.00070) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00047) * (1 + 0.01050) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00118 * 53/28)$ ≈ 1.01759

4) 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인의 비교

가) 개별요인 비교치

기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1~2	a	0.90	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	0.927
		본건은 거래사례 대비 행정적조건[지목 등]이 우세하나 가로조건[가로의 폭 등]에서 열세하여 제반개별요인 열세함.						
3~5,7	a	0.90	1.00	1.00	1.00	1.03	0.33	0.306
		본건은 거래사례대비 행정적조건[지목 등]이 우세하나 가로조건[가로의 폭 등] 및 기타조건[도로 등]에서 열세하여 제반개별요인 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

기호	거래 사례 기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1~2	a	1,960,000	1.000	1.00432	1.000	0.927	1,824,769	1,820,000	-
3~5,7	a	1,960,000	1.000	1.00432	1.000	0.306	602,351	602,000	-

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	802	1,820,000	1,459,640,000	-
2	490	1,820,000	891,800,000	-
3	16	602,000	9,632,000	-
4	2	602,000	1,204,000	-
5	13	602,000	7,826,000	-
7	22	602,000	13,244,000	-
합 계			2,383,346,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
4	2,304,713,000	2,383,346,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 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	802	1,760,000	1,411,520,000	-
2	490	1,760,000	862,400,000	-
3	16	581,000	9,296,000	-
4	2	581,000	1,162,000	-
5	13	581,000	7,553,000	-
7	22	581,000	12,782,000	-
합 계			2,304,713,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 표준단가의 결정

가. 한국부동산연구원 건축물제조달원가자료집[2024년]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	비고
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트구조/ 평지붕	2	1,583,000	50 (45~55)
			3	1,362,000	50 (45~55)
			4	1,196,000	50 (45~55)
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/ 시멘트기와	3	1,269,000	40 (35~45)
			4	1,048,000	40 (35~45)
			5	949,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 적용 표준단가

기호	용도	표준단가 (원/㎡)	구조	비 고
6	점포 및 상가	1,400,000	철근콘크리트구조 슬라브지붕	근린생활시설 1~3층
	일반주택	1,400,000	일반목구조	단독주택 4층

※ 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

기호	용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
6	점포 및 상가	1,400,000	-	1,400,000	근린생활시설 1~3층
	일반주택	1,400,000	-	1,400,000	단독주택 4층

3. 감가수정 및 적용단가(원/㎡)

기호	층 수	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	경과 연수	잔존 연수	건물단가 (원/㎡)	비 고
6	1~3층	근린생활시설	1,400,000	50	13	42	1,170,000	-
	4층	단독주택	1,400,000	45	13	32	990,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

기호	층 수	용 도	사정면적(m ²)	건물단가 (원/m ²)	건물가액 (원)
6	1~3층	근린생활시설	1,268.8	1,170,000	1,484,496,000
	4층	단독주택	162.7	990,000	161,073,000
합 계					1,645,569,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

토지	2,304,713,000
건물	1,645,569,000
체시외건물	12,615,000
체시외기계기구	6,960,000
합계	3,969,857,000

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.

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

본건은 경상남도 김해시 불암동 소재 "불암동 행정복지센터" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 주상용 및 상업용, 단독주택, 주거나지, 소규모 공장, 농경지 등으로 형성되어 있는 바 대체적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 차량 접근 및 출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산~김해 경전철역인 불암역이 소재하는 바 대중 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2): 일단의 세장형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄하며, 상업용 건부지로 이용중임.

기호(3~5,7): 일련번호(3~5)는 가장형, 일련번호(7)은 부정형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄하며, "도로"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 3~4미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~5): 제1종일반주거지역(2014-06-13) , 지구단위계획구역(불암지구) , 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 중점경관관리구역(2024-02-16)임.

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) | |

기호 (7) : 제1종일반주거지역(2014-06-13) , 지구단위계획구역(불암지구) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 중점경관관리구역(2024-02-16)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : ----.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 일반목구조 슬라브지붕 지상4층건으로서
 (사용승인: 2011.12.13, 증축: 2012.02.14)
 2021년경 건물 리모델링을 하여 현상 및 관리상태 등은 양호하며,

철근콘크리트구조: 1~3층 부분

- 외벽: 몰탈위 페인팅 및 타일, 외장 마감재 등 마감
- 내벽: 몰탈위 페인팅 및 타일, 인테리어 등 마감
- 천장: 합판위 페인팅 및 인테리어 등 마감
- 바닥: 타일깔기 및 인테리어 등 마감
- 창호: 샷시 창호의 구조임.

일반목구조: 4층 부분

- 외벽: 몰탈위 페인팅 및 징크판넬 등 마감
- 내벽: 인테리어 등 마감
- 천장: 인테리어 등 마감
- 바닥: 강화마루 등 마감
- 창호: 하이샷시 이중창의 구조임.

(2) 이용상태

본건은 근린생활시설 및 단독주택으로 이용중임.

- 1층: 해물 누룽지탕, 공유 오피스, 안내실, 무인카페, 승강기실 등
- 2층: 공유오피스, 승강기실 등
- 3층: 연회장, 공유오피스 (세미나실, 사무실, 회의실, 강의실 등) 등
- 4층: 단독주택 등

건물감정평가요항표

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

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 천정형 시스템 에어컨설비등이 구비되어 있음.
승강기설비, 수변전설비 (한전계약용량:139kw) 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도 및 사진용지"와 같이 제시외 건물 등이 소재하나, 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 당해 토지의 사용수익 및 처분 등에 미치는 영향 없을 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 별첨 "이용 및 임대내역도" 참조.
- 2) 기 타 : 없 음

광역위치도



소재지	경상남도 김해시 불암동 220-171
-----	----------------------



위 치 도

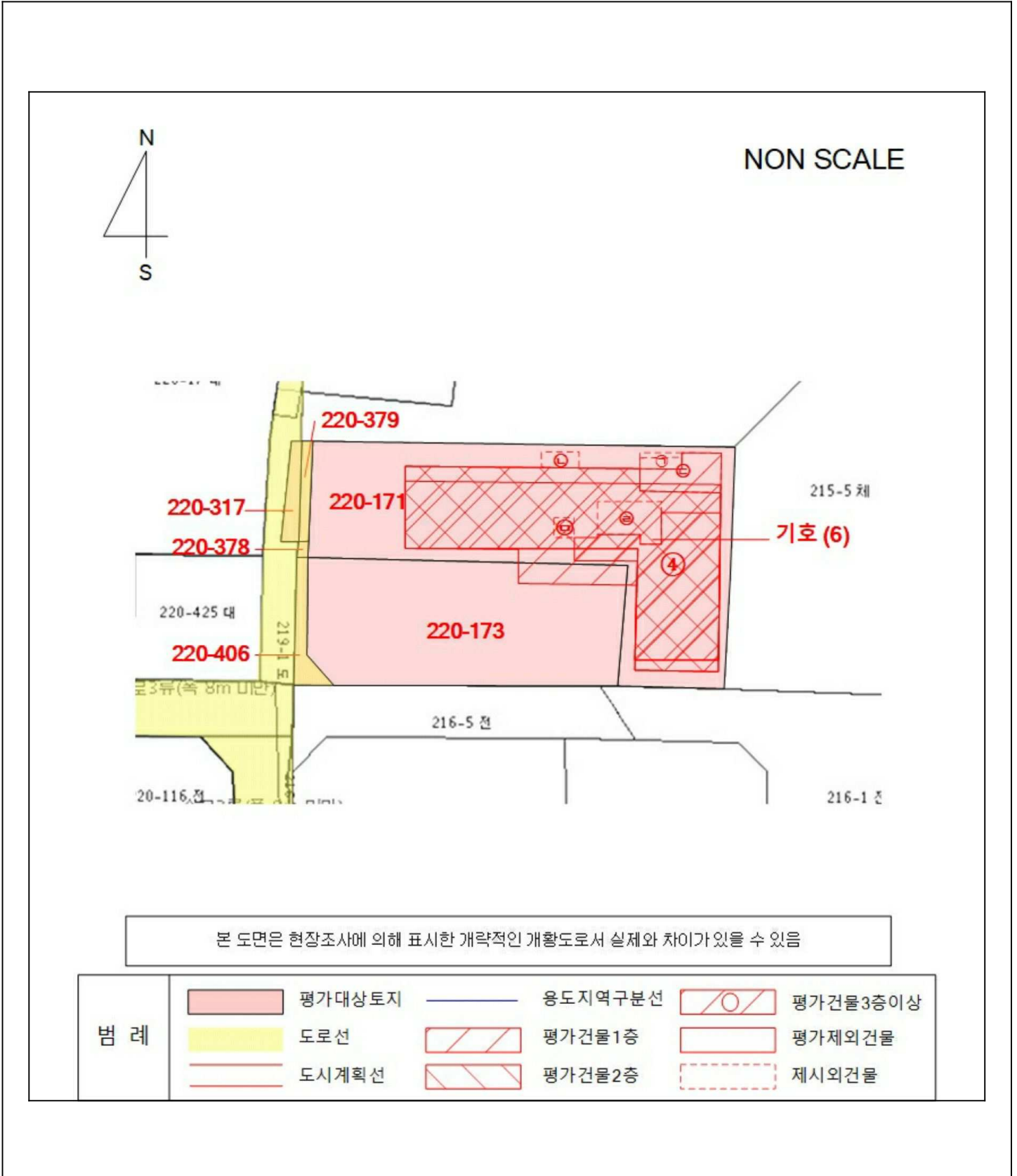


소 재 지	경상남도 김해시 불암동 220-171
-------	----------------------

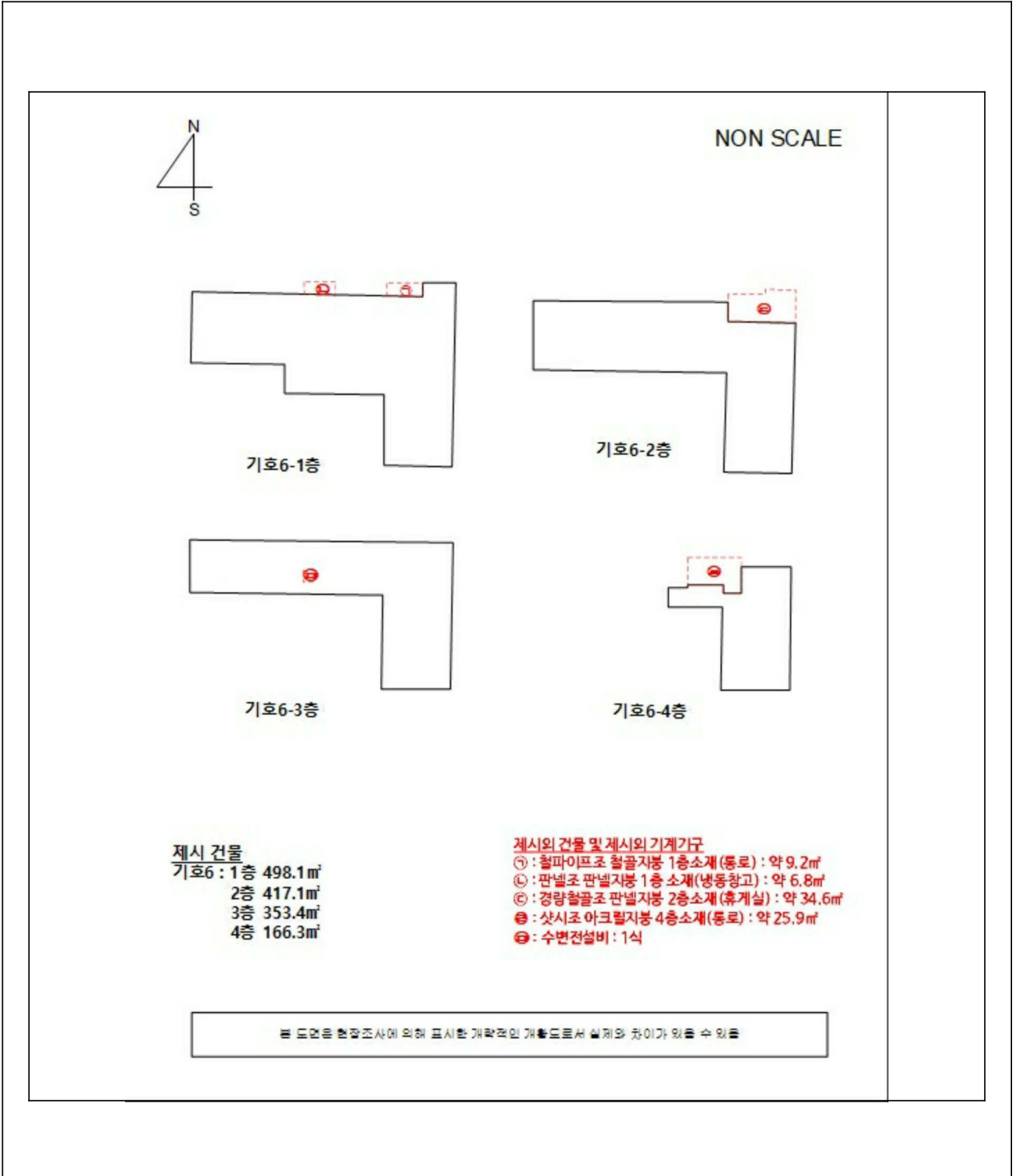


본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도





(1-5, 7)



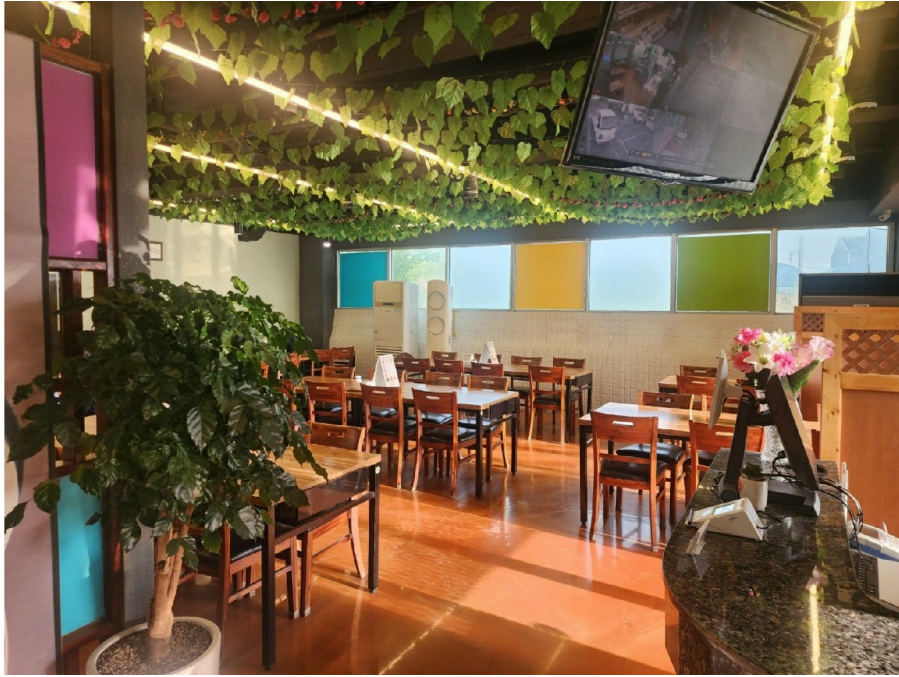
1, 2, 6



(3, 4, 5, 7)



6



6 (1)



6 (1)



6 (2)



6 (2)



6 (3)



6 (3)



6 (4)



6 ()



()



()



()



()



