

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정경만 소유물건(2025타경402)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관
이경규(경매1계)

감정평가서번호: SG2025-02-015

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)세아감정평가법인 경남부산울산지사

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
김기중



(인)

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사 지사장 김기중 (서명또는인)

감정평가액	일십오억이천일백이십구만구천구백구십원정 (₩1,521,299,990.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정경만 (2025타경402)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.03 ~ 2025.04.04	2025.04.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		2,427	토지	2,427	-	1,431,060,000
건물		221.89	건물	221.89	-	75,938,390
제시외건물		(4.2)	제시외건물	4.2	48,000	201,600
기계기구		4	기계기구	1	-	14,100,000
합계						₩1,521,299,990

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 기호(1, 2)는 경상남도 김해시 내동 소재 '경운초등학교' 서측 인근 및 기호(3,4)는 경상남도 김해시 흥동 소재 '철산초등학교' 북동측 원거리에 위치하는 부동산(토지 및 건물) 및 기계기구에 대한 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

가. 감정평가대상 토지

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	내동 495	대	327	1종일주	상업용	부정형 평지	1,416,000
3	흥동 935	답	1,330	개발제한	답	사다리 평지	127,200
4	흥동 938	답	770	개발제한	답	사다리 평지	127,200

나. 감정평가대상 건물

기호	소재지 (김해시)	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2	내동 495 [도로명주소] 김해시 금관대로1279	위험물처리 시설 (주유소) 및 사무소, 주택	철근콘크리트조 및 조적조 및 철골조 슬래브 및 칼라시트판넬지붕	221.89	1995.07.29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 기계기구

기호	기계명칭	수량(식)	비고
①~③	주유기 외	3	현황 '소재불명'
④	지하유류저장탱크	1	-
합계		4	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2025년 04월 04일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에서 정한 바에 따라 2025년 04월 03일, 2025년 04월 04일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 지리적 위치, 이용상황, 인접도로의 상태 등을 확인하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 '시장가치' 를 기준하여 감정평가하였습니다.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

6. 감정평가방법의 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 3 -

(1) 감정평가의 방법

①. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

- ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료 [(賃賃料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

②. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

- ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.
- ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 4 -

③. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

- 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 그 합리성을 검토합니다.

- 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다. 또한 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 5 -

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였고 정확한 지적경계는 지적측량 등을 요하는 바, 경매진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1) 토지상에 제시외건물 기호(㉠)이 소재하나 토지는 이에 구매없이 평가 하였으며, 제시외건물로 인해 토지의 소유권 등의 행사를 제한받는 경우의 가액은 감정 평가명세표 비교란에 병기하였으니 참조바람.
- 본건 기호(2) 건물은 귀 의뢰목록상 소재지는 ‘내동 495, 496-1번지’ 지상에 등기되어 있으나 내동 496-1번지는 토지대장상 1995년 4월 7일자 내동 495로 합병 말소되어 현황은 ‘내동 495번지’ 지상에 소재함.
- 본건 기호(3, 4) 토지 중 일부가 하천구역에 저촉되어 그 불리한 정도를 감안하여 평가 하였음.
- 본건 기계기구(1~3)은 현장조사시 현황 ‘소재불명’ 상태임.
- 본건 기계기구(4)는 제작년도 미상 등으로 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

5. 개별요인

[기호(1)/표준지(A)]

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.	
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	접면도로상태 등에서 우세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.	
		기타규제(임체이용제한등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.	
		기타			
개별요인 비교치			1.050	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

[기호(3,4)/표준지(B)]

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.97	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.98	일부 하천구역 저촉 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.951	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6. 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

나) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (김해시)	용도지역	지목	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	내동 6**-**외	1종일주	대	담보	2025.01.16	2,890,000	-
2	삼계동 1***	2종일주	주유소 용지	경매	2023.09.11	3,480,000	-
3	흥동 3**-**	개발제한 자연녹지	답	경매	2024.10.22	245,000	-
4	흥동 1**-**	개발제한 자연녹지	답	경매	2022.07.20	254,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

인근지역에 소재하는 최근 사례로서 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 “기호(1)” “기호(3)” 을 비교 사례로 선정하였습니다.

㉠ 표준지 기호(A) - 평가사례 기호(1)과 비교

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기호(1) 기준	2,890,000	1.00312 ^{*1}	1.000 ^{*2}	0.950 ^{*3}	2,754,066	2.069
표준지 기호(A)	1,326,000	1.00356	-	-	1,330,721	

- ※1. 시점수정 : (2025.01.16. ~ 2025.04.04.) 김해시 주거지역 :1.00312
- ※2. 지역요인 : 표준지와 사례는 인근 지역에 소재하여 대등함. (1.000)
- ※3. 개별요인 : 표준지는 사례 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

㉡ 표준지 기호(B) - 평가사례 기호(3)과 비교

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기호(3) 기준	245,000	1.00472 ^{*1}	1.000 ^{*2}	1.000 ^{*3}	246,156	1.827
표준지 기호(B)	134,300	1.00306	-	-	134,711	

- ※1. 시점수정 : (2024.10.22. ~ 2025.04.04.) 김해시 녹지지역 :1.00472
- ※2. 지역요인 : 표준지와 사례는 인근 지역에 소재하여 대등함. (1.000)
- ※3. 개별요인 : 표준지는 사례 대비 대등함.

가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.06
B	1.82

※ 그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상토지 및 인근 지역의 정상지가수준, 인근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 상기와 같이 보정 하였습니다.

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,326,000	1.00356	1.000	1.050	2.06	2,878,349	2,880,000
3	134,300	1.00306	1.000	0.951	1.82	233,160	233,000
4	134,300	1.00306	1.000	0.951	1.82	233,160	233,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가 방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

2. 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	용도지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
a	내동 1**-**	1종일주	대	207.3	2023.05.19	2,910,000	-
	거래금액 : 700,000,000원 건물개요 : 경량철골구조 상업용, 123.05㎡(사용승인일:2012.09.06) 건물단가 : 1,050,000원/㎡ × 30 ÷ 40 ≒ 787,000원/㎡ 토지단가 : (700,000,000원 - 787,000원/㎡ × 123.05㎡) ÷ 207.3㎡ ≒ 2,910,000원/㎡						
b	흥동 3**-*	개발제한	답	1,983	2021.03.12	242,000	-
	거래금액 : 480,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 480,000,000원 ÷ 1,983㎡ ≒ 242,000원/㎡						

※ 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

※ 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례 “기호(a)”, “기호(b)” 를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 시점수정

구분	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	지가 변동률(%)	계산식
거래사례(a)	경상남도 김해시 주거지역 (2023.05.19.~ 2025.04.04)	1.223	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.025 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.027 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.016 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.088 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.057 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.046 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.038 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.009 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.050 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.208 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.118 $(1 + 0.00025 * 13/31) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00016) * (1 - 0.00088) * (1 - 0.00057) * (1 - 0.00046) * (1 - 0.00038) * (1 - 0.00009) * (1 + 0.01050) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00118 * 35/28)$ ≈ 1.01223
거래사례(b)	경상남도 김해시 녹지지역 (2021.03.12 ~ 2025.04.04)	5.292	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.089 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.080 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.127 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.147 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.207 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.267 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.243 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.232 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.225 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.188 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.144 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.161 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.411 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.188 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094 $(1 + 0.00089 * 20/31) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.02144) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.01411) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00094 * 35/28)$ ≈ 1.05929

※2025년 03월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전월의 변동률을 연장 적용합니다.

5. 지역요인

본건은 비교사례와 지리적으로 인근지역에 소재하고 가격 형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6. 개별요인

[기호(2)/거래사례(a)]

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.	
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.	
	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			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	본건이 사례 대비 우세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.	
		기타규제(입체이용제한등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.	
		기타			
개별요인 비교치			1.05	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

[기호(3,4)/거래사례(b)]

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.97	본건이 사례 대비 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.98	일부 하천구역 저촉 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.951	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	2,910,000	1.00	1.01223	1.000	1.050	3,092,869	3,090,000
3	b	242,000	1.00	1.05929	1.000	0.951	243,787	244,000
4	b	242,000	1.00	1.05929	1.000	0.951	243,787	244,000

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

[단위 : 원/㎡]

기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	2,880,000	3,090,000	2,880,000
3	233,000	244,000	233,000
4	233,000	244,000	233,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

(출처: 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 2024년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
14-02-06-12	주유소캐노피	철골조/트러스지붕/칼라강판	4	649,000	35 (30~40)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,288,000	50 (45~55)

(2) 부대설비 보정단가

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
전기설비	-	표준 건축비에 포함.
위생 및 급배수설비		
냉·난방설비		
기타설비 등		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 재조달원가의 결정

기호	구분	구조	면적(㎡)	주용도	재조달원가(원/㎡)
2	1층	철근콘크리트	77.58	사무실	850,000
	1층	철골조	66.73	캐노피	500,000
	2층	철근콘크리트	77.58	주택	1,200,000

3. 건물가액

기호	용도	재조달원가(원/㎡)	(총) 내용년수	잔존 가치율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	비고
2	사무실	850,000	50	21 / 50	357,000	357,000	-
	캐노피	500,000	40	11 / 40	137,500	137,000	
	주택	1,200,000	50	21 / 50	504,000	504,000	

4. 건물 감정평가액의 결정

기호	용도	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
2	사무실	357,000	77.58	27,696,060
	캐노피	137,000	66.73	9,142,010
	주택	504,000	77.58	39,100,320
합 계				75,938,390

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	토지	2,880,000	327	941,760,000	-
2	건물	357,000	77.58	27,696,060	-
		137,000	66.73	9,142,010	-
		504,000	77.58	39,100,320	-
3	토지	233,000	1,330	309,890,000	-
4	토지	233,000	770	179,410,000	-
감정평가액 합계				1,506,998,390	-

2. 결정 의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

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 내동	495	대	제1종 일반주거지역	327	327	2,880,000	941,760,000	제시외건물로 인하여 불리한정도를 감안한 토지 평가금액: 922,924,800
2	" [도로명주소] 경상남도 김해시 금관대로 1279	495, 496-1 위 지상	위험물 처리시설 (주유소) 및 사무소, 주택	철근콘크리트조 및 조적조 및 철골조 슬래브 및 칼라시트 판넬지붕 2층					
				1층	144.31	77.58	357,000	27,696,060	850,000 x 21/50 철근 콘크리트조 슬래브지붕 사무소 등
						66.73	137,000	9,142,010	500,000 x 11/40 철골조 칼라시트지붕 캐노피
			2층	77.58	77.58	504,000	39,100,320	1,200,000 x 21/50 철근 콘크리트조 슬래브지붕 주택 등	

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	
3	경상남도 김해시 흥동	935	답	개발제한구역 자연녹지지역	1,330	1,330	233,000	309,890,000	하천구역 저촉감안
4	경상남도 김해시 흥동	938	답	개발제한구역 자연녹지지역	770	770	233,000	179,410,000	하천구역 저촉감안
소 계								₩1,506,998,390	
㉠	[제시외건물] 경상남도 김해시 내동	495 위지상	다용도실	새시조 새시지붕 2층소재	(4.2)	4.2	48,000	201,600	120,000 x 20/50 관찰감가
소 계								₩201,600	
합 계								₩1,507,199,990.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세서

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	
1	주유기(4복식) · 형식명 :SG2243, SG2246 · 계량신출구구경: Φ25mm · 사용최대유량:40L/min · 호스길이:4m · 피계량물명:휘발유, 경유, 등유 · 기물번호:07S0239외	주식회사 소모정공 2007.03	1식	-	-	현황:소재불명
2	주유기(복식) · 형식명:MC-SHSGN · 계량실출구구경: Φ25mm · 최소-최대유량(경유):5-80L/min · 최소-최대유량(휘발유):5-50L/min · 호스길이:5m이하 · 피계량물명:휘발유, 경유, 등유 · 기물번호:PL-10-3557, FH10-3558	(주)한국EnE 2010.12	1식	-	-	현황:소재불명
3	주유기(복식) · 형식명:MCT3942T · 계량실출구구경: Φ25mm · 사용최대유량:80L/min · 호스길이:4m · 피계량물명:경유, 등유 · 기물번호:04H0378, 04H0379	주식회사 소모정공 2007.03	1식	-	-	현황:소재불명
4	지하유류저장탱크 · Cap':120,000L · 휘발유:40,000L · 경유:40,000L · 등유:40,000L	국산 미상	1식	-	14,100,000	66,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
합 계					₩14,100,000.-	
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

기호(1)

본건은 경상남도 김해시 내동 소재 '경운초등학교' 서측 인근에 위치하며 부근은 노선 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

기호(3, 4)

본건은 경상남도 김해시 흥동 소재 '칠산초등학교' 북동측 원거리에 위치하며 부근은 순수 농촌지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

기호(1)

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 위치 및 대중교통수단의 통행·횡수 등을 고려시 제반 교통사정은 보통시됨.

기호(3,4)

본건까지 농기계 출입 가능하며, 위치 및 대중교통수단의 통행·횡수 등을 고려시 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

기호(3,4) : 인접지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 담으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 남동측으로 폭 약 25미터 및 남서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

기호(3,4) : 지적도상 맹지이나, 인접필지를 경유하여 출입 가능함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역 , 제1종일반주거지역(2008-10-30)(재정비및 관리지역세분세부조서 X) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2008-01-01)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2024-02-16)
 기호(3),(4) : 도시지역 , 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 하천구역(2013-06-27)(봉곡천)<하천법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2) 철근콘크리트조 및 조적조 및 철골조 슬래브 및 칼라시트판넬지붕 2층 건물로서,
 외벽 : 인조석 및 몰탈위페인팅 마감 등
 내벽 : 몰탈위페인팅 마감 등
 바닥 : 화강석물갈기 및 타일 등
 창호 : 새시창호 등

(2) 이용상태

기호(2) 1층은 사무실 및 캐노피 등, 2층은 주택 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(2) 위생 및 급·배수설비 등의 시설이 되어 있음, 2층부분에 난방설비 등의 시설이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

첨부 '토지·건물 감정평가명세표' 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

건물감정평가요항표

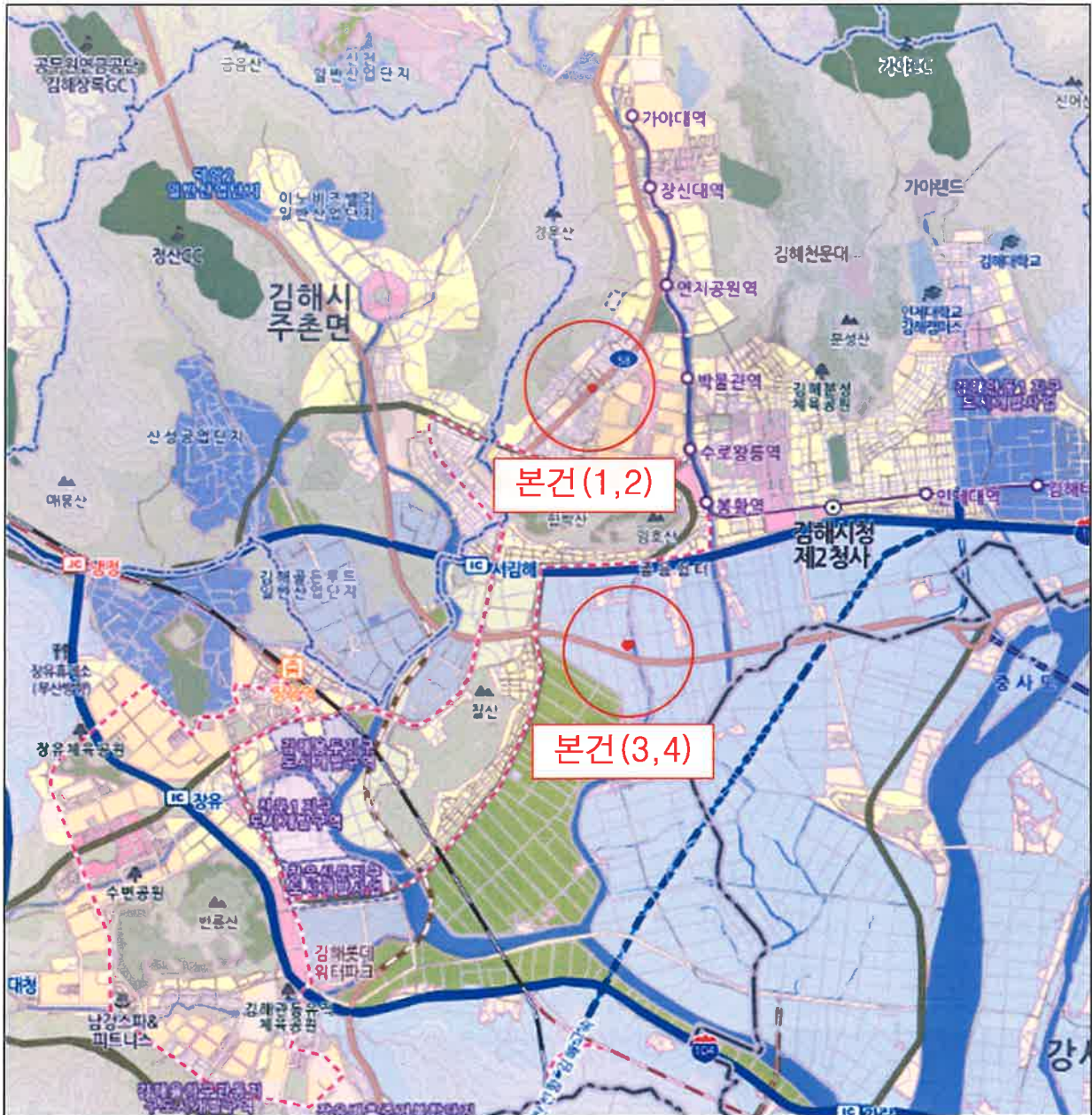
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

2)기 타 : 본건 현장조사시 폐문부재 등으로 이용상황 등은 탐문조사, 본건평가사례 및 건축물현황도 등을 참조하였으니, 경매진행시 재확인 하시기 바람.

광역 위치도



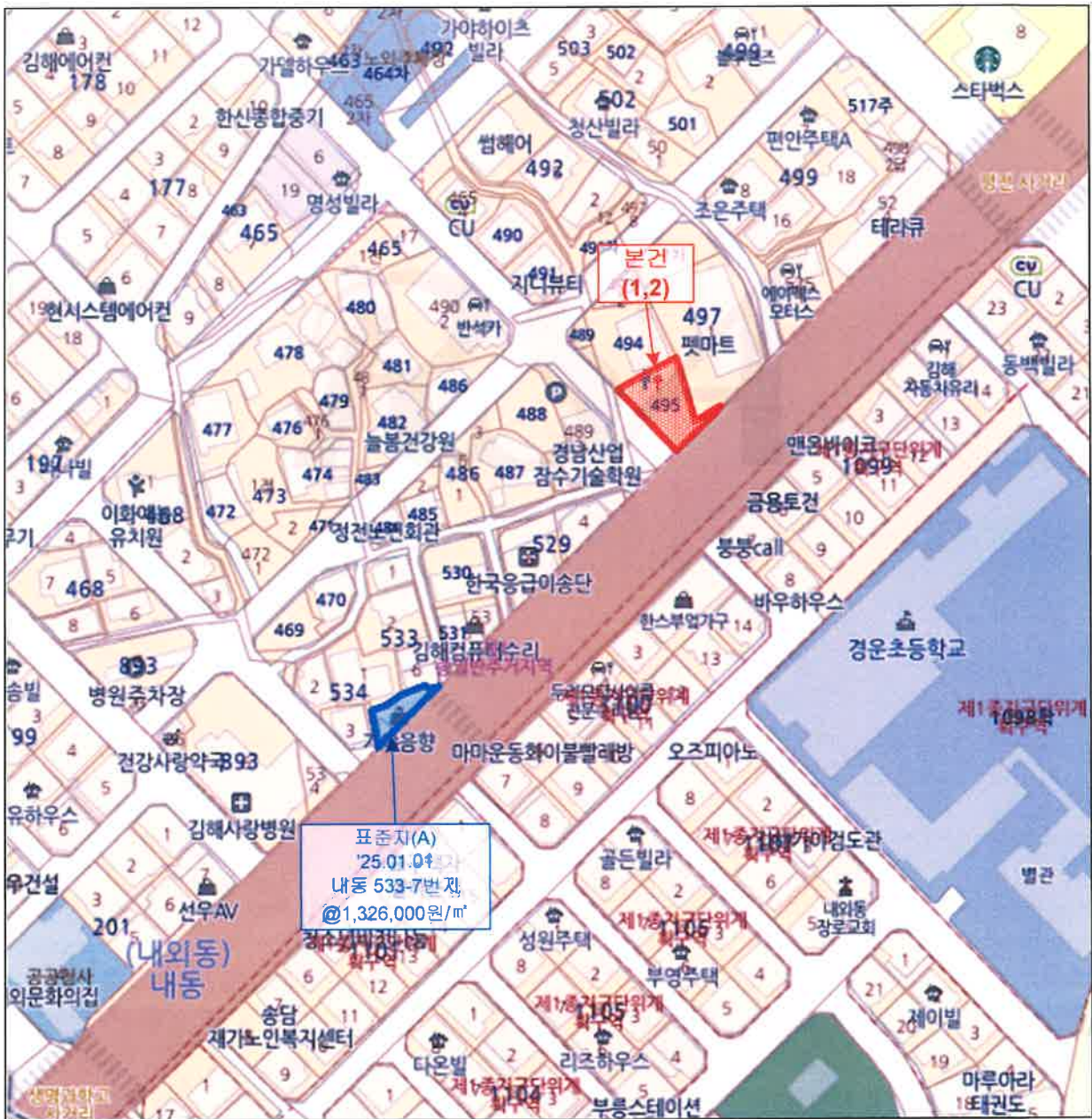
소재지	경상남도 김해시 내동 495 외
-----	-------------------



상세위치도



소재지	경상남도 김해시 내동 495
-----	-----------------



상세위치도

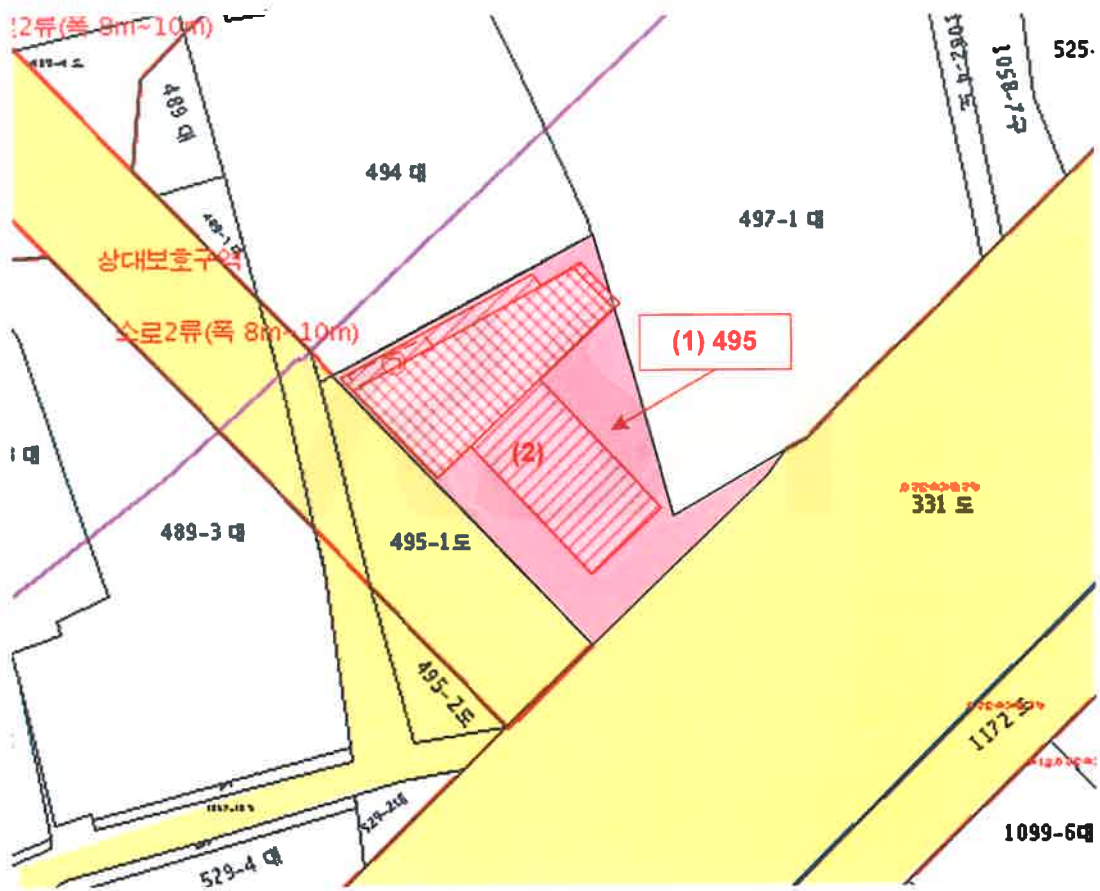











소재지	경상남도 김해시 흥동 935, 938
-----	----------------------



지 적 및 건물 개 황 도

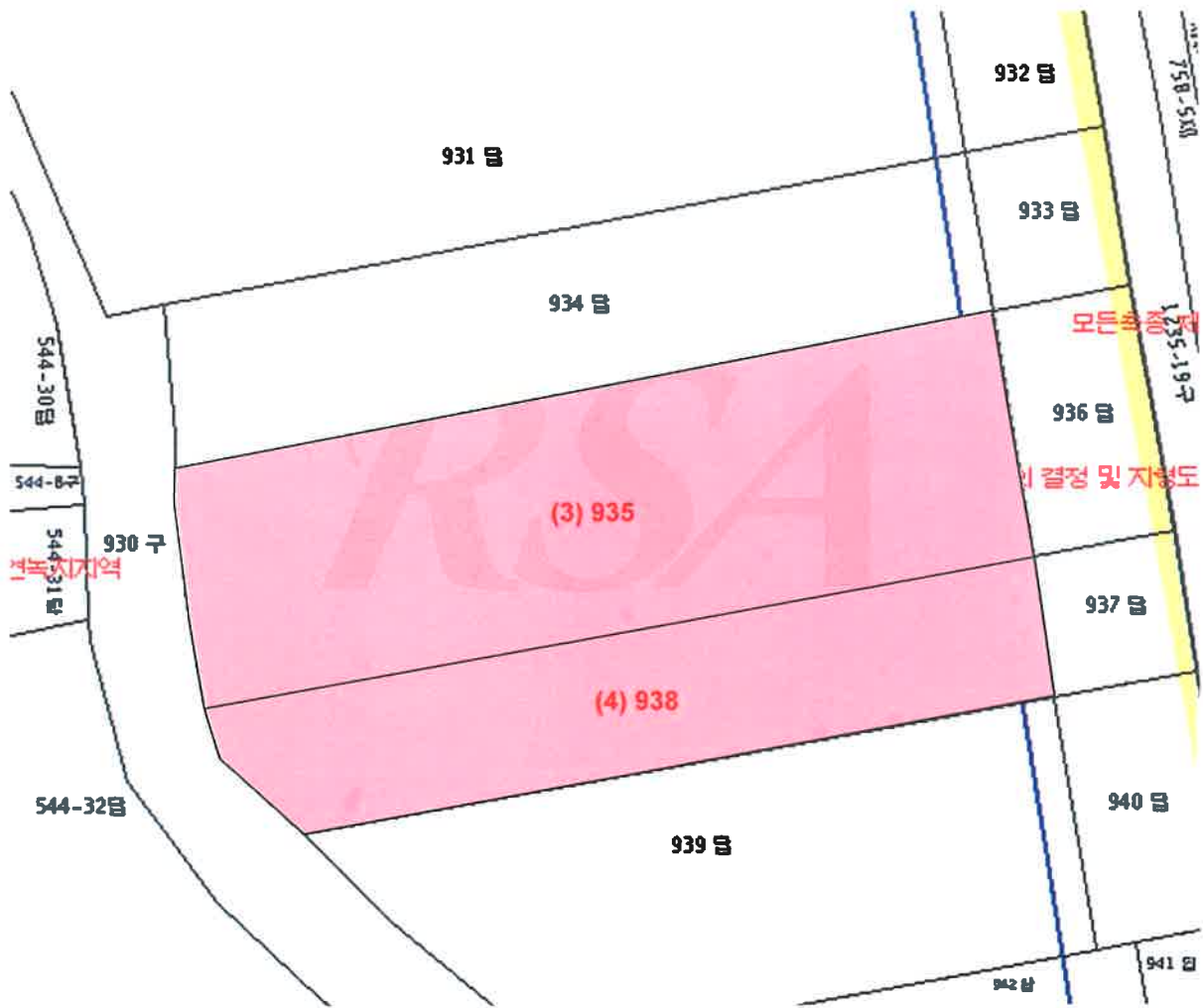
Non_Scale












범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

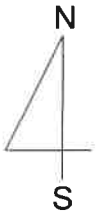
지 적 및 건물 개 황 도

Non_Scale

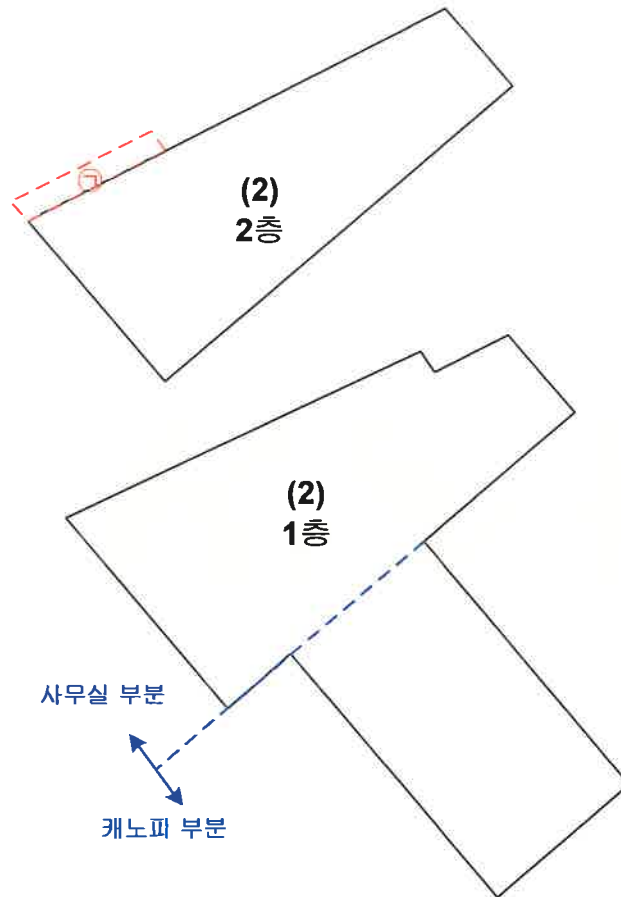


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도



Non_Scale



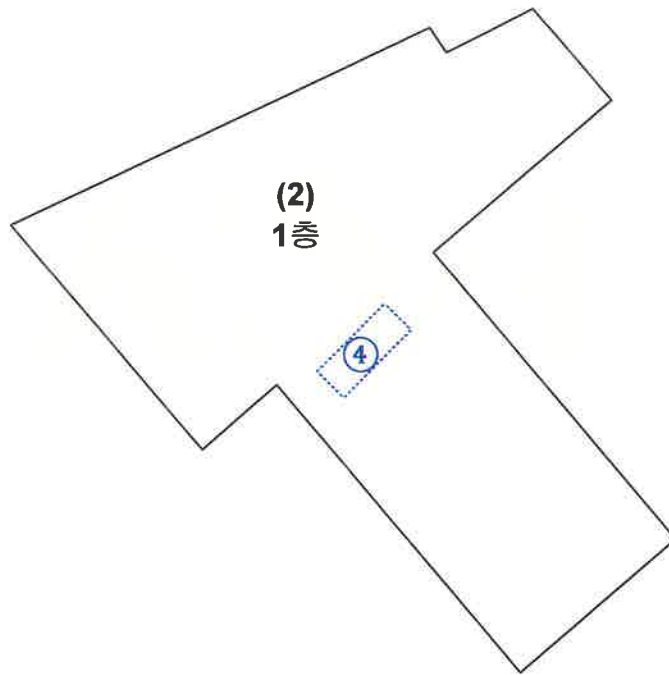
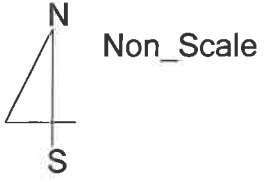
<건물면적>

기호(2) 철근콘크리트조 및 조적조 및 철골조 슬래브 및 칼라시트판넬지붕 2층
(위험물처리시설(주유소) 및 사무소, 주택)
1층 : 144.31㎡
2층 : 77.58㎡

<제시외건물>

㉠ 새시조 새시지붕 2층소재 (다용도실):약4.2㎡

기계기구 배치도



사 진 용 지



기호(1,2)



기호(1,2)

사 진 용 지



기호(2)



기호(2)

사 진 용 지



기계기구(4)



제시외건물㉠

사 진 용 지



기호(3,4)



기호(3,4)