감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	윤태문 소유물건(2024타경 6645)
평가서번호	가온 2410-15-4073
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
의 뢰 번 호	2024타경 6645

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경 남 지 사

TEL:(055) 264-2800 FAX:(055) 264-2801

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

2410-15-4073

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
심 가 영 심 가 영 (인)

|주|가온감정평가법인 경남지사 지사장 곽 도 관 (서명 또는 인)

감정평가액	**삼십삼억일천일백칠십만육천오백원정 (₩3,311,706,500.-)**			
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가 목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매8계	
소 유 자 (대상업체명)	윤태문 (2024타경 6645)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.11.13	2024.11.04 ~ 2024.11.13	2024.11.15

감정평가내용	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	7,177	토지	7,177	-	3,243,075,000
	건물	225.25	건물	225.25	-	68,631,500
			이 하 여 백			
	합 계					**₩3,311,706,500.-**

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

|주|가온감정평가법인

2410-15-4073

토지·건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 김해시 주촌면 덕암리	888-2	임야	제2종 일반주거지역	220	220	429,000	94,380,000	
2	"	888-4	임야	제2종 일반주거지역 자연녹지지역	495	98	560,000	54,880,000	2종일부 부분
						397	341,000	135,377,000	자연녹지 부분
3	"	888-6	대	제2종 일반주거지역	2,396	2,396	736,000	1,763,456,000	
4	경상남도 김해시 주촌면 덕암리 [도로명주소] 경상남도 김해시 주촌면 서부로 1637번길 315-3	888-6 위지상 에이동	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	72	72	385,000	27,720,000	500,000 ×27/35
4-1	"	888-6 위지상 에이동	부속 제조업소 (사무실)	경량철골구조 판넬지붕 단층	83.25	83.25	462,000	38,461,500	600,000 ×27/35

토지·건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
5	경상남도 김해시 주촌면 덕암리 [도로명주소] 경상남도 김해시 주촌면 서부로 1637번길 315-3	888-6 위지상 비동	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	70	70	35,000	2,450,000	관찰감가 250,000 ×5/35
6	"	888-7	임야	자연녹지지역	149	149	341,000	50,809,000	
7	"	888-8	임야	자연녹지지역	132	132	307,000	40,524,000	
8	"	888-9	도로	자연녹지지역	104	104	102,000	10,608,000	
9	"	888-10	도로	제2종 일반주거지역 자연녹지지역	842	373	168,000	62,664,000	2종일주 부분
						469	102,000	47,838,000	자연녹지 부분
10	"	산204	임야	자연녹지지역	1,102	1,102	307,000	338,314,000	
11	"	산204-3	임야	제2종 일반주거지역	328	328	560,000	183,680,000	
12	"	산204-6	임야	자연녹지지역	336	336	307,000	103,152,000	
13	"	산206-4	임야	자연녹지지역	823	823	341,000	280,643,000	

토지·건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
14	경상남도 김해시 주촌면 덕암리	산207-1	임야	자연녹지지역	250	250	307,000	76,750,000	
	합 계							₩ 3,311,706,500.-	
				이	하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 주촌면 덕암리 소재 <김해덕암지방산업단지> 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원에서 의뢰된 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 경상남도 김해시 주촌면 (이하 동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	덕암리 888-2	임야	220	자연림 등 (건축허가 득)	2종일주	부정형 완경사	195,600
2	덕암리 888-4	임야	495	자연림 등 (건축허가 득)	자연녹지 2종일주	부정형 완경사	25,400
3	덕암리 888-6	대	2,396	건부지	2종일주	부정형 완경사	298,100
6	덕암리 888-7	임야	149	자연림 등 (건축허가 득)	자연녹지	부정형 완경사	11,800
7	덕암리 888-8	임야	132	자연림 등 (건축허가 득)	자연녹지	부정형 완경사	11,800
8	덕암리 888-9	도로	104	도로 등 (건축허가 득)	자연녹지	부정형 완경사	82,600
9	덕암리 888-10	도로	842	도로 등 (건축허가 득)	자연녹지 2종일주	부정형 완경사	83,500
10	덕암리 산204	임야	1,102	자연림 등 (건축허가 득)	자연녹지	부정형 완경사	12,200
11	덕암리 산204-3	임야	328	자연림 등 (건축허가 득)	2종일주	부정형 완경사	76,700
12	덕암리 산204-6	임야	336	자연림 등 (건축허가 득)	자연녹지	부정형 완경사	2,490
13	덕암리 산206-4	임야	823	자연림 등 (건축허가 득)	자연녹지	부정형 완경사	11,800
14	덕암리 산207-1	임야	250	자연림 등 (건축허가 득)	자연녹지	부정형 완경사	9,530

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 건물

기호	소재지	경상남도 김해시 주촌면 덕암리 888-6 [도로명주소] 경상남도 김해시 주촌면 서부로1637번길 315-3					
	주구조	경량철골구조 판넬지붕			주용도	제2종근린생활시설 (제조업소)	
4	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	사용승인일	비고
	72	72	-	-	지상1층	2015.12.15	-
	대상물건 전경				주위전경		

기호	소재지	경상남도 김해시 주촌면 덕암리 888-6 [도로명주소] 경상남도 김해시 주촌면 서부로1637번길 315-3					
	주구조	경량철골구조 판넬지붕			주용도	제2종근린생활시설 [제조업소(사무실)]	
4-1	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	사용승인일	비고
	83.25	83.25	-	-	지상1층	2015.12.15	-
	대상물건 전경				주위전경		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	경상남도 김해시 주촌면 덕암리 888-6 [도로명주소] 경상남도 김해시 주촌면 서부로1637번길 315-3					
	주구조	경량철골구조 판넬지붕			주용도	제2종근린생활시설 (제조업소)	
5	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	사용승인일	비고
	70	70	-	-	지상1층	2015.12.15	-
	대상물건 전경				주위전경		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 **2024.11.13일**로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 **2024.11.04일 ~ 2024.11.13일**에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적동일성 여부 등

본건은 토지, 건물로서, 공부(등기사항전부증명서, 토지·임야대장 및 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였음.

- 그 밖의 사항

① 본건 기호(1)~(3),(6)~(14)는 김해시로부터 2018.10.15.일자로 건축허가를 득한 토지로서 이를 고려하여 감정평가하였으며, 김해시청 건축허가과 탐문상 기준시점 현재 건축허가는 유지되고 있는 것으로 조사되었으나, 경매진행시 건축허가의 유지 및 이전 가능 여부는 반드시 재확인하시기 바람.

② 본건 기호(2),(9)는 둘 이상의 용도지역(제2종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하는 토지로서, 각 용도지역별로 가치를 달리한다고 판단되어 이를 구분하여 평가하였음.

③ 본건 기호(10) 토지 중 일부가 교통광장에 저촉되나, 면적이 미미하여 이에 구애없이 감정평가하였음.

④ 본건 기호(5) 건물은 2015.12.15.일자로 사용승인을 득한 건물이나, 제현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였음.

⑤ 본건 기호(1)~(3),(6)~(14) 토지 지상에 자생하는 자연생 입목 등은 경제적 가치가 미미하고, 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

(소재지: 경상남도 김해시 주촌면 (이하 동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 공시지가 (원/㎡)
A	원지리 1045-1	임야	2,309	자연림	2종일주	맹지	부정형 완경사	82,000
B	내삼리 산11-2	임야	2,534	토지임야	자연녹지	세로(불)	부정형 급경사	52,000
C	덕암리 916	대	420	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 평지	365,400

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 **<표준지 A,B,C>**를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경상남도 김해시 주거지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.770	24년 9월까지 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.111	24년 9월분
2024.01.01 ~ 2024.11.13	1.00934 (0.934%)	(1 + 0.00770) * (1 + 0.00111 * 44/30) ≒ 1.00934

(경상남도 김해시 녹지지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	1.186	24년 9월까지 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.099	24년 9월분
2024.01.01 ~ 2024.11.13	1.01333 (1.333%)	(1 + 0.01186) * (1 + 0.00099 * 44/30) ≒ 1.01333

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

<임야지대>

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등(인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 · 폭· 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리)
자연조건	일조 등, 토양· 토질의 양부, 지세· 방위 등 (표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(조장의 정도, 국· 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

<주택지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제 정도 등
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.15	1.00	-	1.10	1.00	1.265
본건 기호(1)은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
2	A	-	1.50	1.00	-	1.10	1.00	1.650
본건 기호(2) 제2종일반주거지역 부분은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
2	B	-	1.00	1.00	-	1.10	1.00	1.100
본건 기호(2) 자연녹지지역 부분은 비교표준지(B) 대비 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
3	C	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건 기호(3)은 비교표준지(C) 대비 획지조건(면적 및 형상 등)에서 열세함.								
6	B	-	1.00	1.00	-	1.10	1.00	1.100
본건 기호(6)은 비교표준지(B) 대비 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
7	B	-	0.90	1.00	-	1.10	1.00	0.990
본건 기호(7)은 비교표준지(B) 대비 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 열세하나, 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
8	B	-	1.00	1.00	-	0.33	1.00	0.330
본건 기호(8)은 비교표준지(B) 대비 행정적조건(지목 등 열세, 건축허가 등 우세)에서 열세함.								
9	A	-	1.50	1.00	-	0.33	1.00	0.495
본건 기호(9) 제2종일반주거지역 부분은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등 열세, 건축허가 등 우세)에서 열세함.								
9	B	-	1.00	1.00	-	0.33	1.00	0.330
본건 기호(9) 자연녹지지역 부분은 비교표준지(B) 대비 행정적조건(지목 등 열세, 건축허가 등 우세)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
10	B	-	0.90	1.00	-	1.10	1.00	0.990
본건 기호(10)은 비교표준지(B) 대비 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 열세하나, 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
11	A	-	1.50	1.00	-	1.10	1.00	1.650
본건 기호(11)은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
12	B	-	0.90	1.00	-	1.10	1.00	0.990
본건 기호(12)는 비교표준지(B) 대비 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 열세하나, 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
13	B	-	1.00	1.00	-	1.10	1.00	1.100
본건 기호(13)은 비교표준지(B) 대비 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
14	B	-	0.90	1.00	-	1.10	1.00	0.990
본건 기호(14)는 비교표준지(B) 대비 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 열세하나, 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준 비교표준지가액	:	감정평가전례 (거래사례)	×	지가변동률	×	지역요인	×	개별요인
시점수정한 비교표준지가액	:	표준지공시지가	×	지가변동률				

2.5.2 감정평가전례 [경상남도 김해시 주촌면 (이하 동일)]

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
#1	원지리 산*-*	임야	2,421	자연림	2종일주	380,000	시가참고	2023.01.03	-
#2	선지리 산**-*	임야	1,647.3	자연림	2종일주 자연녹지	230,000	시가참고	2022.08.19	지분 평가
#3	덕암리 ***-*	대	705	주거용	2종일주	700,000	시가참고	2022.11.01	-
#4	덕암리 ***-*	공장 용지	1,026	공업용	2종일주	760,000	자산 재평가	2022.06.30	-
#5	덕암리 ***-*	대	1,410 중 1,372.9	주거나지	2종일주	730,000	담보	2024.02.14	-
#6	원지리 산***외	임야	13,311 중 8,905	건축허가 부지	자연녹지	314,000	담보	2024.02.29	산***-*, 산***-*
#7	원지리 ***	대	520	주거용	자연녹지	364,000	법원경매	2024.06.21	-

※감정평가전례#1은 시도지정문화재구역<문화재보호법>에 속하는 토지로서, 행정상의 조장 및 규제정도 등을 고려하여 평가된 전례임.

※감정평가전례#2는 2개의 용도지역 제2종일반주거지역, 자연녹지지역에 걸쳐 소재하는 토지이나, 제2종일반주거지역의 면적이 미미하여 자연녹지지역을 기준하여 평가된 전례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례

가. 거래사례 [경상남도 김해시 주촌면 (이하 동일)]

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
#A	원지리 산*-**	임야	255	자연림	2종일주	86,000,000	337,255	2022.08.01
토지만의 거래사례임.								
#B	원지리 산***-*	임야	8,059	자연림	자연녹지	1,706,600,000	211,763	2022.10.26
토지만의 거래사례임.								
#C	덕암리 ***-*	대	172	상업용	2종일주	245,000,000	1,157,191	2022.06.14

구조(사용승인일) : 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 지상1층 (2005.05.06)
용도 : 제2종근린생활시설 / 건물연면적 : 99.92㎡
건물가격산정 : 99.92 × 460,000(800,000 × 23/40) ≒ 45,963,200원
토지가격배분 : 245,000,000 - 45,963,200 = 199,036,800 / 172 ≒ 1,157,191원/㎡

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#1,2,3>을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
#1	원지리 산*-*	임야	2,421	자연림	2종일주	380,000	시가참고	2023.01.03	-
#2	선지리 산**-*	임야	1,647.3	자연림	2종일주 자연녹지	230,000	시가참고	2022.08.19	지분 평가
#3	덕암리 ***-*	대	705	주거용	2종일주	700,000	시가참고	2022.11.01	-

※감정평가전례#1은 시도지정문화재구역<문화재보호법>에 속하는 토지로서, 행정상의 조장 및 규제정도 등을 고려하여 평가된 전례임.
※감정평가전례#2는 2개의 용도지역 제2종일반주거지역, 자연녹지지역에 걸쳐 소재하는 토지이나, 제2종일반주거지역의 면적이 미미하여 자연녹지지역을 기준하여 평가된 전례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡) (A)
#1	380,000	-	1.00883	1.000	0.886	339,653

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡) (B)
A	82,000	1.00934	-	-	82,766
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		A / B			4.104

시점수정치	경상남도 김해시 주거지역(2023.01.03 ~ 2024.11.13.) : 1.00883
지역요인 비교치	비교표준지와 감정평가전례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지A/ 감정평가전례#1	-	0.77	1.00	-	1.15	1.00	0.886

비교표준지(A)는 감정평가전례#1 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나,
행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 우세함.

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡) (A)
#2	230,000	-	1.02061	1.000	1.323	310,561

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡) (B)
B	52,000	1.01333	-	-	52,693
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		A / B			5.894

시점수정치	경상남도 김해시 녹지지역(2022.08.19 ~ 2024.11.13.) : 1.02061
지역요인 비교치	비교표준지와 감정평가전례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지B/ 감정평가전례#2	-	1.35	1.00	-	0.98	1.00	1.323

비교표준지(B)는 감정평가전례#2 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나,
행정적조건[일부 용도지역(2종일주) 등]에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡) (A)
#3	700,000	-	1.00845	1.000	1.100	776,507

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡) (B)
C	365,400	1.00934	-	-	368,813
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		A / B			2.105

시점수정치	경상남도 김해시 주거지역(2022.11.01 ~ 2024.11.13.) : 1.00845
지역요인 비교치	비교표준지와 감정평가전례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지C/ 감정평가전례#3	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100

비교표준지(C)는 감정평가전례#3 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	본건 유사토지 지가 수준은 750,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사 됨.	2종일주 현황 '건부지' 기호(3) 기준
	본건 유사토지 지가 수준은 500,000원 ~ 600,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사 됨.	2종일주 건축허가부지 기호(2) 기준
	본건 유사토지 지가 수준은 300,000원 ~ 360,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사 됨.	자연녹지 건축허가부지 기호(6),(7) 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 경매통계분석

(자료출처: 부동산태인)

구분	용도	경상남도		김해시		주촌면	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	대지	51.19	245	58.77	19	43.79	3
	임야	47.72	418	36.81	33	34.36	4
최근 6개월간 평균	대지	50.94	125	46.94	8	0	0
	임야	47.23	205	33.02	19	33.68	3

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지A	4.10
비교표준지B	5.89
비교표준지C	2.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	82,000	1.00934	1.000	1.265	4.10	429,265	429,000
2 (2종일주)	82,000	1.00934	1.000	1.650	4.10	559,911	560,000
2 (자연녹지)	52,000	1.01333	1.000	1.100	5.89	341,399	341,000
3	365,400	1.00934	1.000	0.950	2.10	735,782	736,000
6	52,000	1.01333	1.000	1.100	5.89	341,399	341,000
7	52,000	1.01333	1.000	0.990	5.89	307,259	307,000
8	52,000	1.01333	1.000	0.330	5.89	102,420	102,000
9 (2종일주)	82,000	1.00934	1.000	0.495	4.10	167,973	168,000
9 (자연녹지)	52,000	1.01333	1.000	0.330	5.89	102,420	102,000
10	52,000	1.01333	1.000	0.990	5.89	307,259	307,000
11	82,000	1.00934	1.000	1.650	4.10	559,911	560,000
12	52,000	1.01333	1.000	0.990	5.89	307,259	307,000
13	52,000	1.01333	1.000	1.100	5.89	341,399	341,000
14	52,000	1.01333	1.000	0.990	5.89	307,259	307,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례 [경상남도 김해시 주촌면 (이하 동일)]

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
#A	원지리 산*-**	임야	255	자연림	2종일주	86,000,000	337,255	2022.08.01
토지만의 거래사례임.								
#B	원지리 산***-*	임야	8,059	자연림	자연녹지	1,706,600,000	211,763	2022.10.26
토지만의 거래사례임.								
#C	덕암리 ***-*	대	172	상업용	2종일주	245,000,000	1,157,191	2022.06.14

구조(사용승인일) : 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 지상1층 (2005.05.06)
용도 : 제2종근린생활시설 / 건물연면적 : 99.92㎡
건물가격산정 : 99.92 × 460,000(800,000 × 23/40) ≒ 45,963,200원
토지가격배분 : 245,000,000 - 45,963,200 = 199,036,800 / 172 ≒ 1,157,191원/㎡

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#A,#B,#C>를 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.3 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
#A	2022.08.01 ~ 2024.11.13	1.01316 (1.316%)	경상남도 김해시 (22.08.01~24.11.13) (주거) 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 ~ 2024.09.30 : 0.770 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.111 (1 + 0.00200) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00085) * (1 - 0.00070) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00047) * (1 + 0.00770) * (1 + 0.00111 * 44/30) ≒ 1.01316

기호	기간	지가변동률	비고
#B	2022.10.26 ~ 2024.11.13	1.01677 (1.677%)	경상남도 김해시 (22.10.26~24.11.13) (녹지) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.150 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.156 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.007 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.161 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.186 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.099 (1 + 0.00150 * 6/31) * (1 + 0.00156) * (1 - 0.00007) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.01186) * (1 + 0.00099 * 44/30) ≒ 1.01677

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	기간	지가변동률	비고
#C	2022.06.14 ~ 2024.11.13	1.01673 (1.673%)	경상남도 김해시 (22.06.14~24.11.13) (주거) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.264 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.203 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 ~ 2024.09.30 : 0.770 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.111 (1 + 0.00264 * 17/30) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00085) * (1 - 0.00070) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00047) * (1 + 0.00770) * (1 + 0.00111 * 44/30) ≒ 1.01673

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

<임야지대>

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등(인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 · 폭· 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리)
자연조건	일조 등, 토양· 토질의 양부, 지세· 방위 등 (표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(조장의 정도, 국· 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

<주택지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제 정도 등
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#A	-	1.15	1.00	-	1.10	1.00	1.265
본건 기호(1)은 거래사례#A 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
2	#A	-	1.50	1.00	-	1.10	1.00	1.650
본건 기호(2) 제2종일반주거지역 부분은 거래사례#A 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
2	#B	-	1.50	1.00	-	1.10	1.00	1.650
본건 기호(2) 자연녹지지역 부분은 거래사례#B 대비 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
3	#C	0.80	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.684
본건 기호(3)은 거래사례#C 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(면적 및 형상 등)에서 열세함.								
6	#B	-	1.50	1.00	-	1.10	1.00	1.650
본건 기호(6)은 거래사례#B 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
7	#B	-	1.35	1.00	-	1.10	1.00	1.485
본건 기호(7)은 거래사례#B 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
8	#B	-	1.50	1.00	-	0.33	1.00	0.495
본건 기호(8)은 거래사례#B 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등 열세, 건축허가 등 우세)에서 열세함.								
9	#A	-	1.50	1.00	-	0.33	1.00	0.495
본건 기호(9) 제2종일반주거지역 부분은 거래사례#A 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등 열세, 건축허가 등 우세)에서 열세함.								
9	#B	-	1.50	1.00	-	0.33	1.00	0.495
본건 기호(9) 자연녹지지역 부분은 거래사례#B 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등 열세, 건축허가 등 우세)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
10	#B	-	1.35	1.00	-	1.10	1.00	1.485
본건 기호(10)은 거래사례#B 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
11	#A	-	1.50	1.00	-	1.10	1.00	1.650
본건 기호(11)은 거래사례#A 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
12	#B	-	1.35	1.00	-	1.10	1.00	1.485
본건 기호(12)는 거래사례#B 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
13	#B	-	1.50	1.00	-	1.10	1.00	1.650
본건 기호(13)은 거래사례#B 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								
14	#B	-	1.35	1.00	-	1.10	1.00	1.485
본건 기호(14)는 거래사례#B 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	337,255	1.000	1.01316	1.000	1.265	432,242	432,000
2 (2종일주)	337,255	1.000	1.01316	1.000	1.650	563,794	564,000
2 (자연녹지)	211,763	1.000	1.01677	1.000	1.650	355,269	355,000
3	1,157,191	1.000	1.01673	1.000	0.684	804,761	805,000
6	211,763	1.000	1.01677	1.000	1.650	355,269	355,000
7	211,763	1.000	1.01677	1.000	1.485	319,742	320,000
8	211,763	1.000	1.01677	1.000	0.495	106,581	107,000
9 (2종일주)	337,255	1.000	1.01316	1.000	0.495	169,138	169,000
9 (자연녹지)	211,763	1.000	1.01677	1.000	0.495	106,581	107,000
10	211,763	1.000	1.01677	1.000	1.485	319,742	320,000
11	337,255	1.000	1.01316	1.000	1.650	563,794	564,000
12	211,763	1.000	1.01677	1.000	1.485	319,742	320,000
13	211,763	1.000	1.01677	1.000	1.650	355,269	355,000
14	211,763	1.000	1.01677	1.000	1.485	319,742	320,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	220	429,000	94,380,000	432,000	95,040,000
2 (2종일주)	98	560,000	54,880,000	564,000	55,272,000
2 (자연녹지)	397	341,000	135,377,000	355,000	140,935,000
3	2,396	736,000	1,763,456,000	805,000	1,928,780,000
6	149	341,000	50,809,000	355,000	52,895,000
7	132	307,000	40,524,000	320,000	42,240,000
8	104	102,000	10,608,000	107,000	11,128,000
9 (2종일주)	373	168,000	62,664,000	169,000	63,037,000
9 (자연녹지)	469	102,000	47,838,000	107,000	50,183,000
10	1,102	307,000	338,314,000	320,000	352,640,000
11	328	560,000	183,680,000	564,000	184,992,000
12	336	307,000	103,152,000	320,000	107,520,000
13	823	341,000	280,643,000	355,000	292,165,000
14	250	307,000	76,750,000	320,000	80,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	220	429,000	94,380,000	-
2	98	560,000	54,880,000	제2종일반주거지역 부분
2	397	341,000	135,377,000	자연녹지지역 부분
3	2,396	736,000	1,763,456,000	-
6	149	341,000	50,809,000	-
7	132	307,000	40,524,000	-
8	104	102,000	10,608,000	-
9	373	168,000	62,664,000	제2종일반주거지역 부분
9	469	102,000	47,838,000	자연녹지지역 부분
10	1,102	307,000	338,314,000	-
11	328	560,000	183,680,000	-
12	336	307,000	103,152,000	-
13	823	341,000	280,643,000	-
14	250	307,000	76,750,000	-
합계	**7,177**	**-**	**3,243,075,000**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

2.1 표준단가 결정

2.1.1 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
6-1-6-14	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고4.5m기준)	3	660,000	35 (35~40)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)

2.1.2 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 발간 재조달원가자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/4.5m	4	640,000	35 (35~40)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,318,000	40 (35~45)

2.1.3 표준단가 결정

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
4	1층	경량철골구조	500,000	2015.12.15	제조업소
4-1	1층	경량철골구조	600,000	2015.12.15	사무실
5	1층	경량철골구조	250,000	2015.12.15	창고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
급.배수설비, 위생설비 등	표준단가에 포함	-

2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
4	1층	500,000	표준단가에 포함	500,000	2015.12.15	제조업소
4-1	1층	600,000	표준단가에 포함	600,000	2015.12.15	사무실
5	1층	250,000	-	250,000	2015.12.15	창고

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정 하였으며, 기호(5) 건물은 제현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	사용승인일
4	1층	35	8	8	27	2015.12.15
4-1	1층	35	8	8	27	2015.12.15
5	1층	35	8	22	5	2015.12.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 결정단가

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
4	1층	500,000	27	35	385,714	385,000	제조업소
4-1	1층	600,000	27	35	462,857	462,000	사무실
5	1층	250,000	5	35	35,714	35,000	창고

5. 건물 시산가액

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액(원)	비고
4	1층	385,000	72	27,720,000	제조업소
4-1	1층	462,000	83.25	38,461,500	사무실
5	1층	35,000	70	2,450,000	창고
합계			225.25	68,631,500	-

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	7,177	-	3,243,075,000	-
건물	225.25	-	68,631,500	-
합계			3,311,706,500	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	3. 형태 및 이용상태
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	6. 제시목록 외의 물건

1. 위치 및 주위환경

본건 기호(1)~(3),(6)~(14)는 경상남도 김해시 주촌면 덕암리 소재 <김해덕암지방산업단지> 남동측 인근에 위치하며, 부근은 중·소규모의 공장 및 자연마을, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 제반 주위 환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 용이하며, 인근에 버스승강장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1)~(3),(6)~(14)는 공히 부정형 완경사지로서 건축허가를 득한 부지임.

기호(1),(2),(6),(7),(10)~(14) : 현황 자연림 등으로 이용중임.
기호(3) : 현황 건부지로 이용중임.
기호(8),(9) : 현황 도로임.

4. 인접 도로상태

본건 북측으로 왕복4차선 아스팔트포장도로가 소재함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역(2024-07-04), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
기호(2) : 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역(2024-07-04), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	**2. 교통상황**	
4. 인접 도로상태	**5. 토지이용계획 및 제한상태**	**3. 형태 및 이용상태**
7. 공부와의 차이	**8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)**	**6. 제시목록 외의 물건**

제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
기호(3) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호(6),(7),(12)~(14) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.
기호(8) : 도시지역, 자연녹지지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호(9) : 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(2024-07-04), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
기호(10) : 도시지역, 자연녹지지역, 교통광장(저촉), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.
기호(11) : 도시지역, 제2종일반주거지역(2024-07-04), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기타 : 해당사항 없음.

건물 감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

기호(4) : 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,
-외벽 : 판넬 등,
-내벽 : 폐문·부재,
-바닥 : 폐문·부재,
-창호 : 새시창호 등 마감임.

기호(4-1) : 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,
-외벽 : 판넬 등,
-내벽 : 폐문·부재,
-바닥 : 폐문·부재,
-창호 : 새시창호 등 마감임.

기호(5) : 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,
-내·외벽 : 벽체없음.

2. 이용상태

기호(4)는 제조업소 등으로 이용중임.
기호(4-1)는 사무실 등으로 이용중임.
기호(5)는 창고 등으로 이용중임.

3. 설비내역

기호(4),(4-1) 건물에 일반적인 급·배수설비, 위생설비 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물

해당사항 없음.

건물 감정평가요항표

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

5. 공부와의 차이

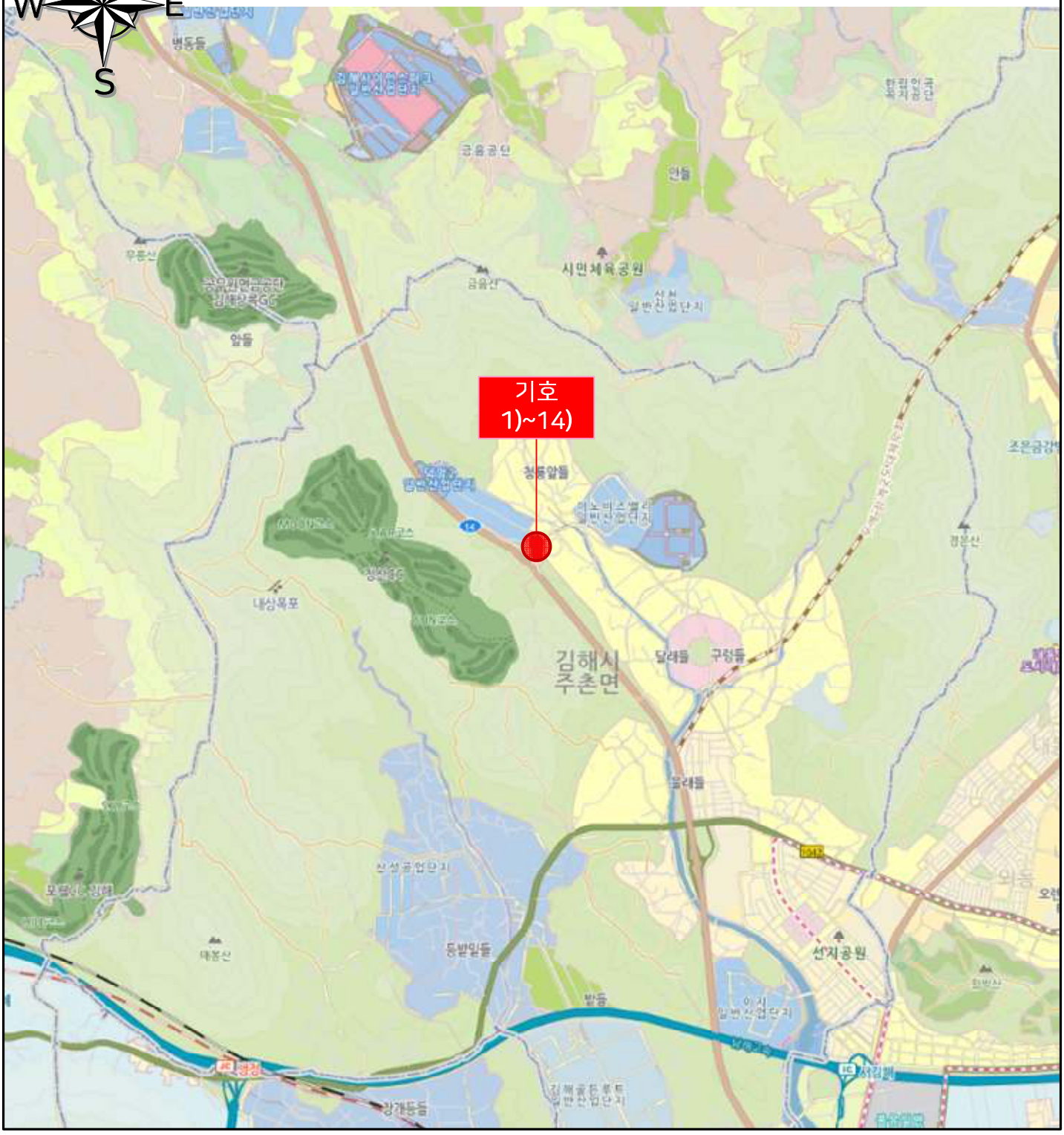
해당사항 없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기타 : 해당사항 없음.

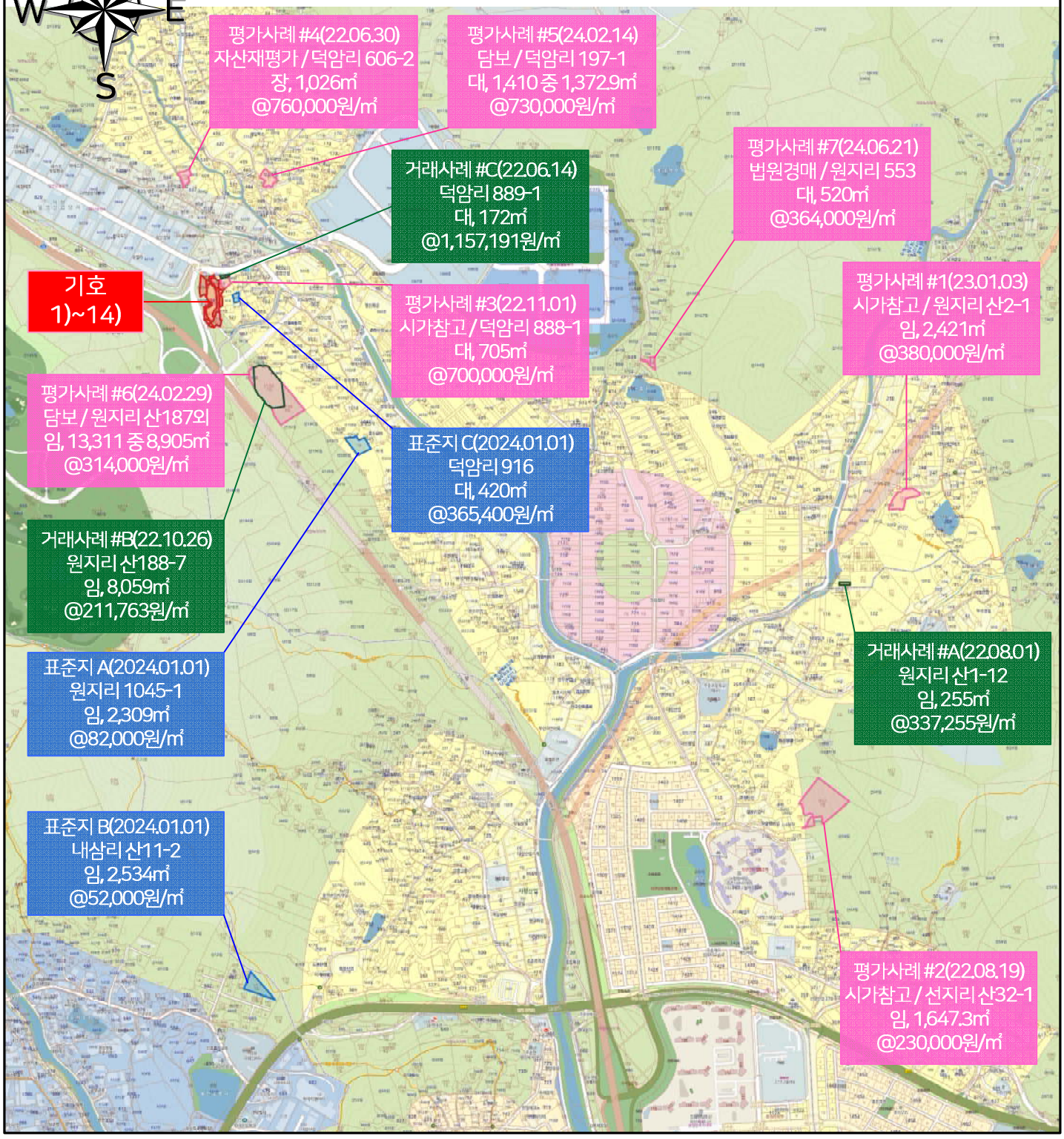
광 역 위 치 도

소 재 지	경남 김해시 주촌면 덕암리 888-2 외



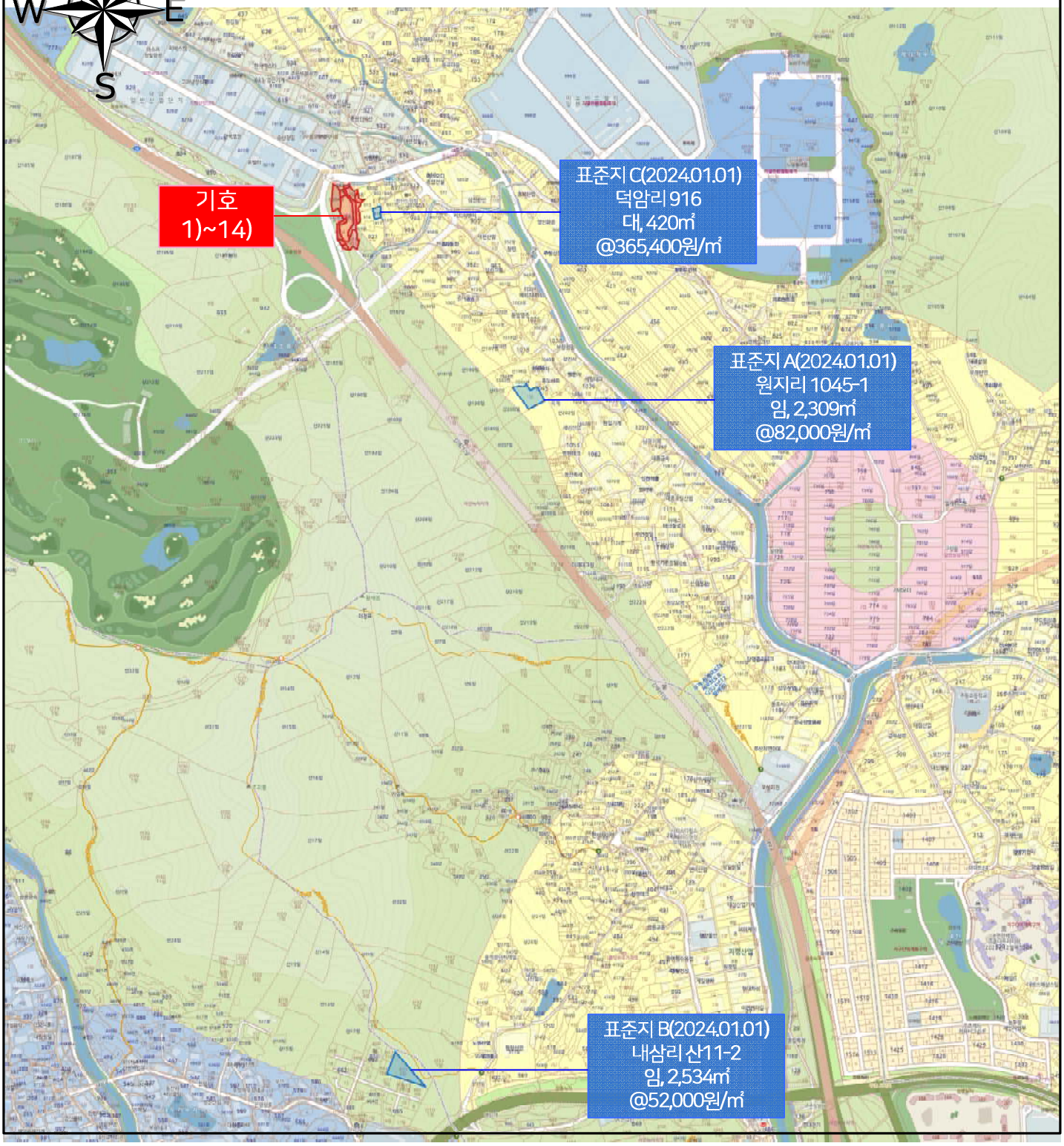
상 세 위 치 도

소 재 지	경남 김해시 주촌면 덕암리 888-2 외

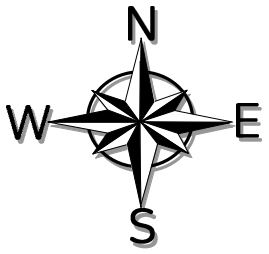


상 세 위 치 도

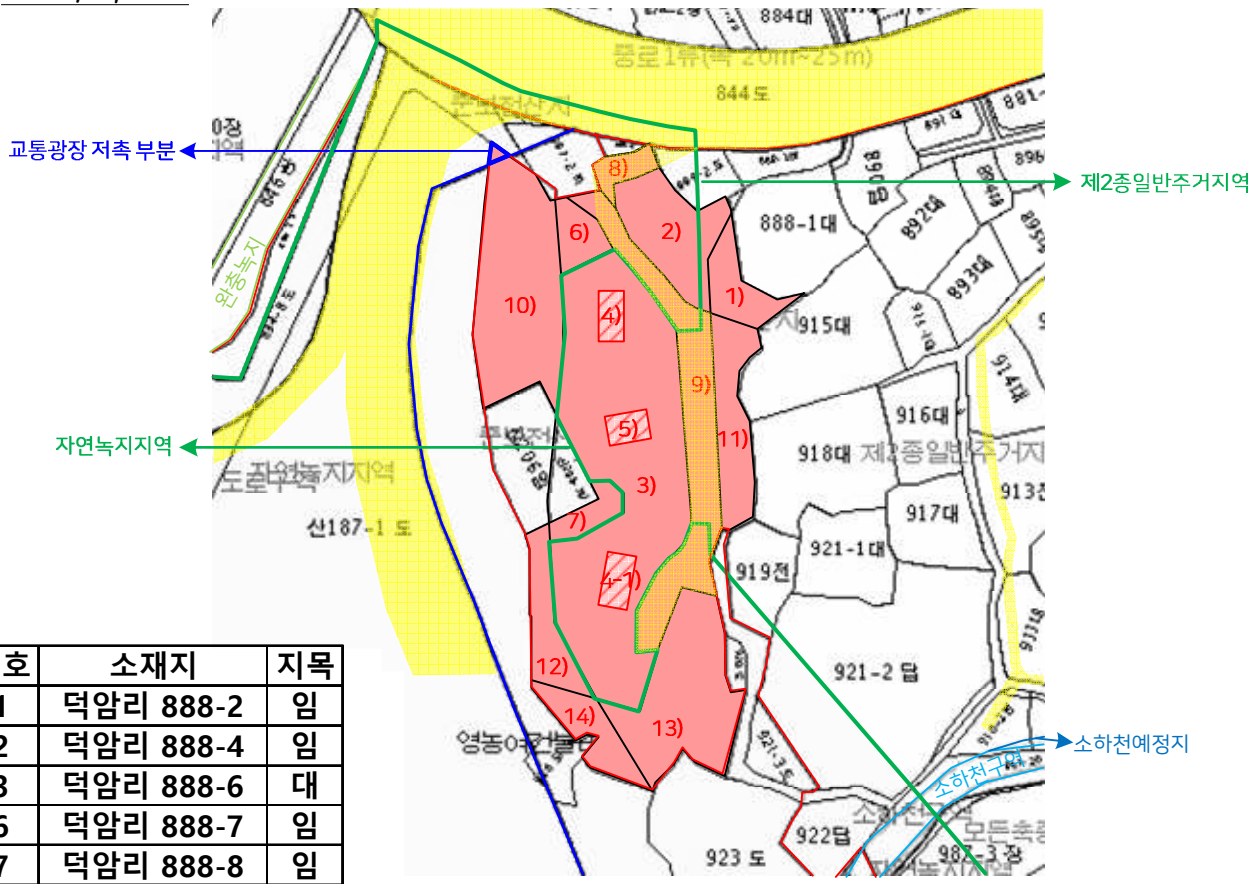
소 재 지	경남 김해시 주촌면 덕암리 888-2 외



지 적 및 건 물 개 황 도



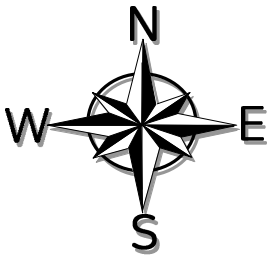
S: 1/1,800



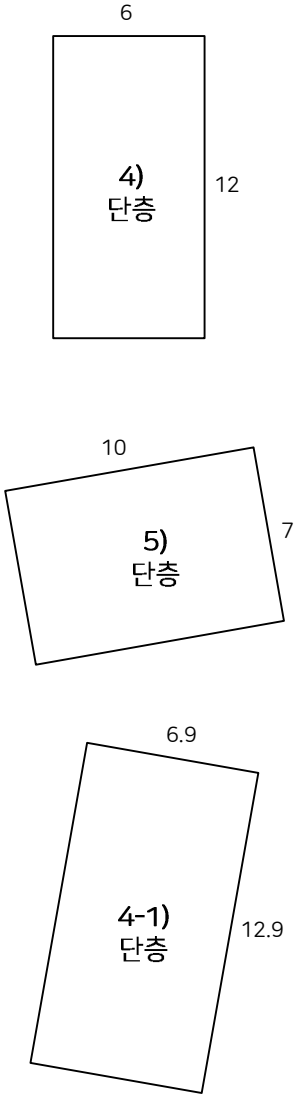
기호	소재지	지목
1	덕암리 888-2	임
2	덕암리 888-4	임
3	덕암리 888-6	대
6	덕암리 888-7	임
7	덕암리 888-8	임
8	덕암리 888-9	도
9	덕암리 888-10	도
10	덕암리 산204	임
11	덕암리 산204-3	임
12	덕암리 산204-6	임
13	덕암리 산206-4	임
14	덕암리 산207-1	임

범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물 1층	제시외건물
	계획도로선	평가건물 2층	평가제외건물

건 물 개 황 도



S: 1/300



[평가물건]

4) 단층 : 6×12 ≒ 72㎡
5) 단층 : 10×7 ≒ 70㎡
4-1) 단층 : 6.9×12.9 ≒ 89.01㎡

사 진 용 지

주위환경 본건 북서측 인근에서

본건 전경

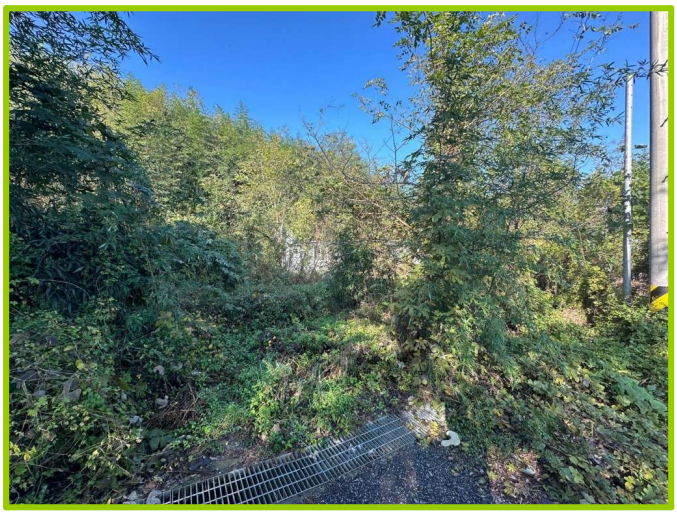
기호(1)

기호(2)

2410-15-4073

사 진 용 지

기호(3)



기호(3)

기호(4)

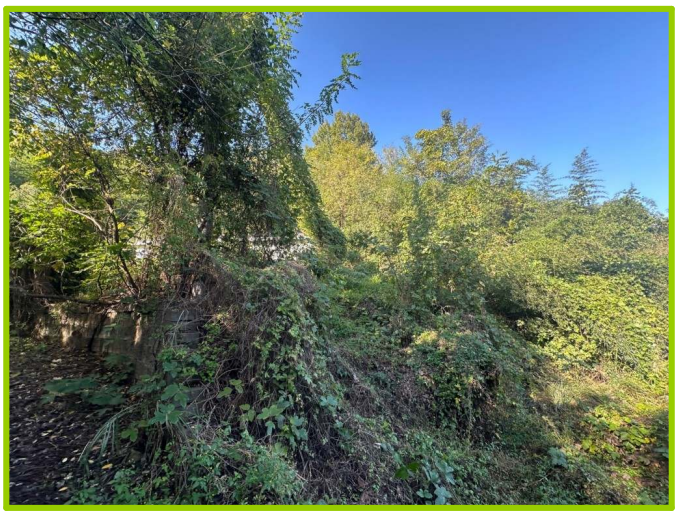
기호(4-1)

2410-15-4073

사 진 용 지

기호(5)

기호(2),(6),(8)



기호(7)

기호(9)

사 진 용 지

기호(10)

기호(11)

기호(12)

기호(13)

2410-15-4073

사 진 용 지

기호(14)

|주|가온감정평가법인
GAON Appraisal Company Limited

수　　신 :　창원지방법원 사법보좌관 권익환

참　　조 :

제　　목 :　**감 정 평 가 회 보**

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 10. 23. 자 귀 제 2024타경 6645 로 의뢰하신『윤태문 소유물건(2024타경 6645)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 정소혜 055-264-2800)
※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별　첨 : 1. 감 정 평 가 서　　1부
2. 수수료 청구서　　1부　　끝.

|주|가온감정평가법인 경남지사

지 사 장　곽 도 관

시행일자 :　가온 2410-15-4073　(2024. 11. 15.)

우)51430 경상남도 창원시 성산구 창이대로 510 경남보훈회관 5층 501호 / http://www.igaon.co.kr
TEL.(055) 264-2800 FAX.(055) 264-2801　E-MAIL.gaon@gaongn.com

수수료청구서

감정평가서번호 : 가온 2410-15-4073

창원지방법원 사법보좌관 권익환 귀하

2024. 11. 06

이백구십삼만삼천칠백원정 (₩2,933,700.-)

2024. 10. 23 일자 귀 제『2024타경 6645』호로 의뢰하신『윤태문 소유물건(2024타경 6645)』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감정평가수수료		2,395,492	(3,311,706,500×(8/10,000)+345,000)×0.8 ≒2,395,492
실비	여 비	213,200	
	토지조사비	—	
	물건조사비	30,000	
	임대차 조사비	—	
	공부발급비	12,000	
	기타 실비	17,000	
	특별용역비	—	
	소 계	272,200.-	
합 계(공급가액)		**₩2,667,000.-**	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세 액)		₩266,700.-	
총 계		**₩2,933,700.-**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**₩2,933,700.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2410-4073) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

▣ 계 좌 번 호 ▣

◈ 경남은행 508-35-0012478 [예금주 |주|가온감정평가법인 경남지사]

|주|가온감정평가법인 경남지사

지사장 곽 도 관

(Tel. : (055) 264-2800 Fax. : (055) 264-2801)

[공급자(사업자)등록번호 : 609-85-39366]