" 신속 . 정확 . 친절 "

# (주) 나 라 감 정 평 가 법 인

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 : 화원새마을금고

(경 유) :

제 목 : 재감정 평가시 가격변동 검토에 대한 회신

1. 평소 우리법인의 업무에 적극 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀 금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 우리 법인에서 기평가 회보한 감정평가서 「NH2023-0331-0001」호와 관련하여 현시점에서의 재감정시 가격변동요인이 미미한 것으로 사료되오니 업무에 참고하시기 바랍니다. 다만 이는 현장조사를 수반하지 않고 탁상감정으로 판단한 것이오니 참고하시기 바랍니다. 끝.

발송 No.
2024 .06. 03
(주)나라감정평가법인 대구경북지역본부

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 구 경 북 지 역 본 부 장

담당부서 : 대구경북지역본부 담당자 : 박 원 득
시 행 : 대구(경북) 제2024 - 86 호 (2024. 06. 03)
우42433 대구광역시 남구 명덕로 68길26-5(이천동) 전화 053)471-0900 전송 053)471-8600
나라감정 홈페이지 주소 : http://www.nara.ne.kr 협회메일 : nara11@kapaland.co.kr

# (주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)42433 대구광역시 남구 이천동 198-34 [도로명주소] 명덕로68길 26-5
전 화 : 053-471-0900 전 송 : 053-471-8600

문서번호 : NH2023-0331-0001

시행일자 : 2023-04-06

수 신 : 화원새마을금고 이사장

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 선결 | | | 지시 | | |
| 접수 | 일자 시간 | | 결재·공람 | | |
| | 번호 | | | | |
| 처리과 | | | | | |
| 담당자 | | | | | |

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023-03-31자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경상남도 김해시 삼계동 1505-4 소재 부동산』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

발송 No. 2023.04.11 (주)나라감정평가법인 대구경북지역본부

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대구경북지역본부 본부장 신 동 완

# 감정평가 보수료 청구서

화원새마을금고 이사장 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NH2023-0331-0001

**一金이백삼십오만팔천사백원整 (₩2,358,400.-)**

의 뢰 문 서 번 호 :
의 뢰 일 자 : 2023-03-31
건 명 : 경상남도 김해시 삼계동 1505-4 소재 부동산

## 청 구 내 역

| 과 목 | | 금 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 가. 감 정 평 가 수 수 료 | | 2,008,200 | ((2,079,000,000×8/10,000)×1.0 ) + 345,000 = 2,008,200 |
| 나. 실 비 | 토지조사비 | 0 | |
| | 물건조사비 | 30,000 | |
| | 여비교통비 | 94,800 | |
| | 공부발급비 | 5,200 | |
| | 특별용역비 | 0 | |
| | 기타 실비 | 6,000 | |
| | 실비 소계 | 136,000 | |
| 소 계 | | 2,144,000 | ₩1,000원 미만 절사 |
| 다. 부 가 가 치 세 | | 214,400 | 소계 금액의 10% |
| 합 계 | | 2,358,400 | |
| 기 납부 착수금 | | 0 | |
| 정 산 청 구 액 | | 2,358,400 | |

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "23-0331-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 503-85-14126

※ 송 금 처
대평새마을금고 9002-1847-6941-1 (주)나라감정평가법인대구경북

**(주) 나 라 감 정 평 가 법 인**
**대구경북지역본부 본부장 신 동 완**

# 감정평가서

Appraisal Report

| 경상남도 김해시 삼계동 1505-4<br>소재 부동산 |
| --- |
| NH2023-0331-0001 |

2023-04-06

화원새마을금고

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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:053-471-0900 전송:053-471-8600

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

| | | | |
|---|---|---|---|
| **소 재 지** | **경상남도 김해시 삼계동 1505-4** | | |
| **건 물 명<br>동, 층, 호수** | 코아루센텀오피스텔 제1층 제102호 외 2개호 | | |
| **건물구조** | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | **물건종류** | 구분건물 |
| **용 도** | 근린생활시설 | **사용승인일자** | 2018년 03월 29일 |

## 2. 감정평가액

| 기호 | 동, 층, 호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) | 단 가(원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 제1층 제102호 외 | 45.85 외 | 2,079,000,000 | - | - |
| **합 계** | | | **₩2,079,000,000** | - | - |

## 3. 시세분석 자료

| 지리적 위치 | 도로조건 | 이용상황 | 가격수준(전유기준) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| '장신대역' 인근 | 광대<br>소각 | 근린생활시설 | @15,000,000원/㎡ 내외 | 1층 유사 규모 |

**인근지역의 가격수준에 관한의견**

본 건물 내 근린생활시설은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

## 4. 임대현황

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **임대현황** | 임대보증금(원) | - | 월 임대료(원) | - |
| **참고 및 유의사항** | 미상임. | | | |

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 박원득 (인)

(주)나라감정평가법인 대구경북지역본부 본부장 신동완 (서명 또는 인)

| 감정평가액 | 이십억칠천구백만원정 (₩2,079,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의뢰인 | 화원새마을금고 이사장 | 감정평가 목적 | 공 매 | |
| 제출처 | 화원새마을금고 | 기준가치 | 시 장 가 치 | |
| 소유자 또는 대상 업체명 | 대한토지신탁주식회사(수탁자) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록 표시 근거 | 집합건물 등기사항전부증명서 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2023.04.04 | 2023.04.04 | 2023.04.06 |

감정평가내용

| 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| 구분건물 | 3개 | 구분건물 | 3개 | — | 2,079,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합 계 | | | | | ₩2,079,000,000.- |

심사확인

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

심사차 감정평가사 정 한 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 삼계동 소재 "구지마을3단지푸르지오아파트" 북동측 인근에 위치하는 수익용 구분소유 부동산인 "코아루센텀오피스텔 제1층 제102호 외 2개호" 로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 04월 04일자 임.



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 04월 04일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 04월 04일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 물적 동일성 등 종합의견

| | |
|---|---|
| **물적 동일성** | 구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨. |
| **안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항** | 본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨. |

### 2) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장등본 도면 및 현관 출입문의 표시와 관리사무소에 비치된 도면 및 실제 점유 사용부분으로 위치 확인하였음.

### 3) 참고사항

본건은 집합건축물대장상 구분 등재되어 있으며, 인접 호수와 견고한 벽체로 구분되어 구조 및 이용 상태가 독립되어 있는바, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 부합하는 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물이므로 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

| 소 재 지 | | 경상남도 김해시 삼계동 1505-4 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 건 물 명<br>동, 층, 호수 | | 코아루센텀오피스텔 제1층 제102호 외 2개호 | | | | |
| 기 호 | | 전유(㎡)<br>(A) | 공용(㎡)<br>(B) | 전체(㎡)<br>(A+B) | 토지지분<br>(㎡) | 전용률 |
| 가 | 102호 | 45.85 | 49.941 | 95.791 | 11 | 47.86% |
| 나 | 103호 | 45.85 | 49.942 | 95.792 | 11 | 47.86% |
| 다 | 104호 | 45.85 | 49.942 | 95.792 | 11 | 47.86% |
| 용 도 | | 근린생활시설 | 사용승인일자 | 2018년 03월 29일 | | |



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

### 1. 입지 및 토지 현황

| 기 재 항 목 | 기 재 사 항 |
|---|---|
| 위 치 및 교 통 상 황 | 본건은 경상남도 김해시 삼계동 소재 "구지마을3단지푸르지오아파트" 북동측 인근 소재하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 경전철 및 노선 버스정류장 등 소재하여 대중교통 이용편익은 양호함. |
| 주 위 환 경 | 주위는 노선상가, 아파트 단지, 업무용 빌딩 및 각종 근린생활시설 등 각종 상업용 및 업무용 부동산으로 형성된 노선 상가지대로서 주위환경 및 제반입지조건은 무난한 편임. |
| 토지형태 및 이 용 상 태 | 정방형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔)의 건부지로 이용중임. |
| 인 접 도 로 상 태 | 북측으로 폭 약 30미터, 동측으로 폭 약 25미터, 남측으로 폭 약 12미터 및 서측으로 폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접함. |
| 전철역과의 거 리 | 서측으로 도보 약 5~10분 이내 거리에 부산김해 경전철(장신대역)이 소재함. |
| 버스정류장과의 거 리 | 본건 인근에 다수의 노선버스정류장이 소재함. |
| 도시계획 및 공 법 관 계 | 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(상업), 지구단위계획구역(북부지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(3-1-6)(접합), 보행자전용도로(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)임. |
| 공부와의 차이 그 밖의 사항 | 해당사항 없음 |



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 현황

| 기 재 항 목 | 기 재 사 항 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 건 물 구 조 | 가~다)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상15층<br>건물 중 제1층 제102호(가) 외 2개 단위상가로서,<br>외벽 : 알루미늄 복합판넬 등 외부 인테리어 마감,<br>내벽 : 석고보드 위 페인팅 및 타일 등 내부인테리어 마감,<br>바닥 : 타일 등 내부인테리어 마감,<br>창호 : 강화유리 등 새시 창호임. | | | | | | |
| 이 용 상 황 | 가) 근린생활시설(공실)로 이용중임.<br>나) 근린생활시설(땅스부대찌개 김해삼계점)로 이용중임.<br>다) 근린생활시설(공실)로 이용중임. | | | | | | |
| 부 대 설 비 | 설비 | 난방 설비 | 냉방 설비 | 위생 설비 | 소화 설비 | 승강기 | 주차 설비 |
| | ○ | - | - | ○ | ○ | ○ | - |
| 주 차 여 건 | 지하에 자주식 주차장이 소재함. | | | | | | |
| 임대상황 및 공부와의 차 이 등 | 임대상황 : 미상임.<br>공부와의차이 : 없 음. | | | | | | |



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

**1) 인근 유사부동산의 거래사례**

【거래가격 단위 : 천원】

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래가격 (단가) | 자료출처 | 거래시점 / 신축년도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 삼계동 1505-4 | 코아루센텀 오피스텔 | 1 / 110 | 149.265 | 35.809 | 2,397,187 (@16,059) | 실거래 신고 | 2018.09.14 / 2018.03.29 |
| #2 | 삼계동 1490-2 | 파크 프라자 | 1 / 109 | 40.30 | 9.0043 | 585,000 (@14,516) | 실거래 신고 | 2021.07.09 / 2003.09.01 |
| **#3** | **삼계동 1487-5** | **거림 맥스랜드** | **1 / 105** | **56.25** | **10.5633** | **650,000 (@11,555)** | **실거래 신고** | **2022.11.27 / 2003.08.14** |

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

**2) 비교사례의 선정**

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #3】**를 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(매장용(집합))을 활용하여 산정함.

**【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(매장용(집합)) : 경상남도 전체】**

| 구 분 | 1분기 | 2분기 | 3분기 | 4분기 |
|---|---|---|---|---|
| 2020년 | -0.66 | -0.21 | -0.07 | -0.05 |
| 2021년 | -0.04 | 0.56 | 0.53 | 0.47 |
| 2022년 | 0.46 | 0.50 | 0.39 | -0.12 |

**【시점수정치 산출】**

| 거래사례 기호 | 구분 | 기간 | 시점수정치 |
|---|---|---|---|
| #3 | 자본수익률 | 2022.11.27~ 2023.04.04 | (1-0.0012*35/92)*(1-0.0012*94/92) ≒ **0.99832** |

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 가~다 : 비교사례 #3】

【상업용】

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 조건 | 세부항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부 요인 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | 1.14 | 본건은 사례 대비 단지외부요인 중 고객의 유동성과의 적합성, 대중교통과의 편의성 및 차량이용의 편리성에서 우세함. |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장) | | | |
| | 배후지의 크기 | | | |
| | 상가의 성숙도 | | | |
| | 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) | | | |
| 단지 내부 요인 | 단지내 주차의 편리성 | 1.00 | 1.15 | 본건은 사례 대비 단지내부요인 중 건물의 규모 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도에서 우세함. |
| | 건물전체의 공실률 | | | |
| | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 | | | |
| | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 건물의 규모 및 최고층수 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 1.00 | 본건은 사례 대비 호별요인은 대체로 유사함. |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 주출입구와의 거리 | | | |
| | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 | | | |
| | 향별 효용 | | | |
| | 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 별도의 보정요인은 없음. |
| 누계 | | 1.311 | | |



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

### 6. 비준가액

| 기호 | 거래사례(원)<br>(단가:원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(대상/사례)<br>(㎡) | 산출가액(원) | 비준가액(원)<br>(단가:원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가~<br>다 | 650,000,000<br>(@11,555,000) | 1.00 | 0.99832 | 1.311 | 45.85<br>56.25 | 693,430,010 | **693,000,000**<br>(@15,114,000) |

▶ 단가 : 전유면적 기준

## Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

**1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)** (단위 : 천원)

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 감정<br>평가<br>목적 | 감정평가액<br>(단가) | 기준시점<br>신축년도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 본건 | 삼계동<br>1505-4 | 코아루센텀<br>오피스텔 | 1 /<br>102 | 45.85 | 11 | 담보 | 620,000<br>(@13,528) | 2018.09.03<br>2018.03.29 |
| 본건 | 삼계동<br>1505-4 | 코아루센텀<br>오피스텔 | 1 /<br>103 | 45.85 | 11 | 담보 | 620,000<br>(@13,528) | 2018.09.03<br>2018.03.29 |
| 본건 | 삼계동<br>1505-4 | 코아루센텀<br>오피스텔 | 1 /<br>104 | 45.85 | 11 | 담보 | 620,000<br>(@13,528) | 2018.09.03<br>2018.03.29 |
| #1 | 삼계동<br>1503-1외 | 노블레스 | 1 /<br>101 | 97.5 | 20.648 | 담보 | 1,230,000<br>(@12,615) | 2021.02.22<br>2013.12.17 |
| #2 | 삼계동<br>1490-2 | 파크프라자 | 1 /<br>109 | 40.30 | 9.0043 | 담보 | 490,000<br>(@12,158) | 2021.07.06<br>2003.09.01 |

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

| 지리적 위치 | 도로조건 | 이용상황 | 가격수준(전유기준) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| '장신대역'인근 | 광대소각 | 근린생활시설 | @15,000,000원/㎡ 내외 | 1층 유사 규모 |
| **인근지역의 가격수준에 관한의견** | | | | |
| 본 건물 내 근린생활시설은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함. | | | | |

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석 (용도 : 근린상가, 단위 : %)

| 지역통계 | 경상남도 | 김해시 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 1년간 평균 (2022.01.01~2022.12.31) | 60.97 | 55.44 | - |

## 2. 감정평가액

| 기호 | 층, 호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) | 단 가(원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 제1층 제102호 | 45.85 | 693,000,000 | @15,114,000 | - |
| 나 | 제1층 제103호 | 45.85 | 693,000,000 | @15,114,000 | - |
| 다 | 제1층 제104호 | 45.85 | 693,000,000 | @15,114,000 | - |
| 합 계 | | | ₩2,079,000,000 | - | - |

▶ 단가 : 전유면적 기준



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅵ. 토지 및 건물가액의 배분 이유

### 1. 원칙

「감정평가에 관한 규칙」(이하. "「감칙」") 제7조 제2항은 개별물건기준 원칙의 예외적 규정으로 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다고 규정하고 있다. 이에 따라 「감칙」 제16조에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하. "「집합건물법」")에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법에 의해 일괄감정평가할 수 있다고 되어있음.

### 2. 배분 이유

구분건물을 일괄하여 감정평가하더라도 토지와 건물의 배분비율을 산정하여 각각의 가격배분 내역을 명시하여 토지와 건물 각각의 법적인 권리관계를 명확히 하고자 하며, 「부가가치세법」 제29조 제9항 및 같은 법 시행령 제64조에서도 실지거래가액 중 토지의 가액과 건물 또는 구축물 등의 가액 구분이 불분명한 경우 등인 경우에 토지와 건물의 공정가액을 안분계산하도록 하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅶ. 토지 및 건물 배분비율

### 1. 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

| 건물유형별 \ 노후정도 | | | 신축~10년 | 11~19년 | 20년 이상 |
|---|---|---|---|---|---|
| 아파트 | 서울 | 저층 APT (5층 이내) | 4.8:5.2 | 6.5:3.5 | 7.7:2.3 |
| | | 중·고층 APT (6~15층) | 4.5:5.5 | 6.2:3.8 | 7.5:2.5 |
| | | 초고층 APT (16층 이상) | 4.3:5.7 | 6.0:4.0 | |
| | 대도시 | 저층 APT (5층 이내) | 2.6:7.4 | 4.1:5.9 | 4.9:5.1 |
| | | 중·고층 APT (6~15층) | 2.4:7.6 | 3.0:7.0 | 4.2:5.8 |
| | | 초고층 APT (16층 이상) | 2.1:7.9 | 2.6:7.4 | |
| | 중소도시 | 저층 APT (5층 이내) | 1.9:8.1 | 2.8:7.2 | 4.9:5.1 |
| | | 중·고층 APT (6~15층) | 1.6:8.4 | 2.4:7.6 | 4.6:5.4 |
| | | 초고층 APT (16층 이상) | 1.5:8.5 | 2.1:7.9 | |
| 연립주택 | | | 3.3:6.7 | 3.8:6.2 | 5.4:4.6 |
| 다세대주택 | | | 2.7:7.3 | 3.5:6.5 | |

(비율 = 토지 : 건물)

※출처 : 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2004.07. 한국부동산연구원)



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 아파트 토지·건물 배분비율표

| 구 분 | | | 신축~5년 | | 6~15년 | | 16~25년 | | 25년 초과 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 |
| 전 국 | | | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 |
| | 서울 | 저층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| | | 중층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| | | 고층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 7 | 3 |
| | | 초고층 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| | 도심권 | 저층 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 | 8 | 2 |
| | | 중층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| | | 고층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 7 | 3 |
| | 동북권 | 저층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 7 | 3 |
| | | 중층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 |
| | | 고층 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| | | 초고층 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 |
| | 동남권 | 저층 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 | 9 | 1 |
| | | 중층 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 | 9 | 1 |
| | | 고층 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 | 8 | 2 |
| | | 초고층 | 6 | 4 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| | 서남권 | 저층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 7 | 3 |
| | | 중층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 7 | 3 |
| | | 고층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 |
| | | 초고층 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| | 서북권 | 저층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 7 | 3 |
| | | 중층 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 7 | 3 |
| | | 고층 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| | | 초고층 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| | 수도권 (서울제외) | 저층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 6 | 5 |
| | | 중층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | | 고층 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 |
| | | 초고층 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 |
| | 경기도 | 저층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 6 | 4 |
| | | 중층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | | 고층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 |
| | | 초고층 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 |
| | 경부권 | 저층 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| | | 중층 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| | | 고층 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 |
| | | 초고층 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | 서해안권 | 저층 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 |
| | | 중층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | | 고층 | 3 | 7 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | | 초고층 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 |



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 강의권 | 저층 | 4 | 6 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| | | 중층 | 4 | 6 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| | | 고층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 6 | 4 |
| | | 초고층 | 3 | 7 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | 경원권 | 저층 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 |
| | | 중층 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 |
| | | 고층 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 |
| | | 초고층 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | 3 | 7 |
| | 동부권 | 저층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 6 | 4 |
| | | 중층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 |
| | | 고층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 |
| | | 초고층 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 |
| | 인 천 | 저층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | | 중층 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | | 고층 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 |
| | | 초고층 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 |
| | 5대 광역시 | 저층 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 |
| | | 중층 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 |
| | | 고층 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 |
| | | 초고층 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | 3 | 7 |
| | 기타 도지역 | 저층 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | 3 | 7 |
| | | 중층 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | 3 | 7 |
| | | 고층 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | 3 | 7 |
| | | 초고층 | 1 | 9 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 |

※출처 : 공동주택의 구분평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구(2012.03. 한국부동산연구원)



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

| 구분 | | | 해당층 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 지하 | | 1층 | | 2층 | | 3~5층 | | 6~10층 | | 11층 이상 | |
| | | | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 |
| 오피스빌딩 | 서울 | 10층 이하 | 3.9 | 6.1 | 2.6 | 7.4 | 3.5 | 6.5 | 3.7 | 6.3 | 3.6 | 6.4 | | |
| | | 11층 이상 | 3.8 | 6.2 | 2.5 | 7.5 | 3.2 | 6.8 | 3.4 | 6.6 | 3.5 | 6.5 | 3.4 | 6.6 |
| | 부산 | 10층 이하 | 4.1 | 5.9 | 2.0 | 8.0 | 2.8 | 7.2 | 3.5 | 6.5 | 3.6 | 6.4 | | |
| | | 11층 이상 | 4.0 | 6.0 | 2.0 | 8.0 | 2.5 | 7.5 | 3.1 | 6.9 | 3.2 | 6.8 | 3.1 | 6.9 |
| | 대도시 | 10층 이하 | 3.8 | 6.2 | 2.0 | 8.0 | 2.8 | 7.2 | 3.2 | 6.8 | 3.0 | 7.0 | | |
| | | 11층 이상 | 3.5 | 6.5 | 1.8 | 8.2 | 2.5 | 7.5 | 2.9 | 7.1 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 |
| 매장용빌딩 | 서울 | 5층 이하 | 3.7~4.7 | 6.3~5.3 | 2.1~3.1 | 7.9~6.9 | 3.4~4.4 | 6.6~5.6 | 3.7~4.7 | 6.3~5.3 | | | | |
| | | 6층 이상 | 3.5~4.5 | 6.5~5.5 | 1.8~2.8 | 8.2~7.2 | 3.0~4.0 | 7.0~6.0 | 3.6~4.6 | 6.4~5.4 | 3.6~4.6 | 6.4~5.4 | | |
| | 부산 | 5층 이하 | 3.5~4.5 | 6.5~5.5 | 1.8~2.8 | 8.2~7.2 | 3.2~4.2 | 6.8~5.8 | 3.6~4.6 | 6.4~5.4 | | | | |
| | | 6층 이상 | 3.3~4.3 | 6.7~5.7 | 1.4~2.4 | 8.6~7.6 | 2.6~3.6 | 7.4~6.4 | 3.5~4.5 | 6.5~5.5 | 3.6~4.6 | 6.4~5.4 | | |
| | 대도시 | 5층 이하 | 3.1~4.1 | 6.9~5.9 | 1.5~2.5 | 8.5~7.5 | 2.6~3.6 | 7.4~6.4 | 2.9~3.9 | 7.1~6.1 | | | | |
| | | 6층 이상 | 2.5~3.5 | 7.5~6.5 | 1.2~2.2 | 8.8~7.8 | 2.0~3.0 | 8.0~7.0 | 2.6~3.6 | 7.4~6.4 | 2.5~3.5 | 7.5~6.5 | | |
| 오피스텔 | 서울 | 5층 이하 | 5.2 | 4.8 | 5.2 | 4.8 | 5.2 | 4.8 | 5.2 | 4.8 | 5.2 | 4.8 | 5.2 | 4.8 |
| | | 6~10층 | 4.4 | 5.6 | 4.4 | 5.6 | 4.4 | 5.6 | 4.4 | 5.6 | 4.4 | 5.6 | 4.4 | 5.6 |
| | | 11층 이상 | 4.1 | 5.9 | 4.1 | 5.9 | 4.1 | 5.9 | 4.1 | 5.9 | 4.1 | 5.9 | 4.1 | 5.9 |
| | 수도권 | 5층 이하 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 |
| | | 6~10층 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 | 3.9 | 6.1 |
| | | 11층 이상 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 |
| | 광역시 | 5층 이하 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 | 3.0 | 7.0 |
| | | 6~10층 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 |
| | | 11층 이상 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 | 2.8 | 7.2 |

※출처 : 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2007.05. 한국부동산연구원)



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

**4. 배분비율 결정**

구분건물의 토지가격과 건물가격 배분은 최유효이용, 용적률, 건폐율, 건물의 건축년도·관리상 태 등을 고려하여 결정하되 토지·건물 배분비율 등을 참고로 가감조정함.

**(토지 : 건물 = 2 : 8)**

## Ⅷ. 토지 및 건물 배분가액 결정

| 기호 | 층, 호수 | 전유면적 (㎡) | 감정평가액 (원) | 토지·건물 배분가액 | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 토지 | 건물 | |
| 가 | 제1층 제102호 | 45.85 | 693,000,000 | 138,600,000 | 554,400,000 | — |
| 나 | 제1층 제103호 | 45.85 | 693,000,000 | 138,600,000 | 554,400,000 | — |
| 다 | 제1층 제104호 | 45.85 | 693,000,000 | 138,600,000 | 554,400,000 | — |
| 소 계 | | | ₩2,079,000,000 | 415,800,000 | 1,663,200,000 | |

# 구분건물 감정평가 명세표

| 일련번호 | 소재지 및 지번 | 지목 또는 용도 | 용도지역 또는 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 경상남도 김해시 삼계동 1505-4 코아루센텀 오피스텔 [도로명 주소] 경상남도 김해시 해반천로 130번길 39 | 업무시설(오피스텔) 및 제2종 근린생활시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상15층 | | | | |
| 1 | 〃 1505-4 | 대 | | 2,467.1 | | | |
| 가 | | | (내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 | 45.85 | 45.85 | 693,000,000 | |
| | | | 1 소유권대지권 | 11 / 2,467.1 | 11 | | |
| 나 | | | (내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호 | 45.85 | 45.85 | 693,000,000 | |
| | | | 1 소유권대지권 | 11 / 2,467.1 | 11 | | |



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 구분건물 감정평가 명세표

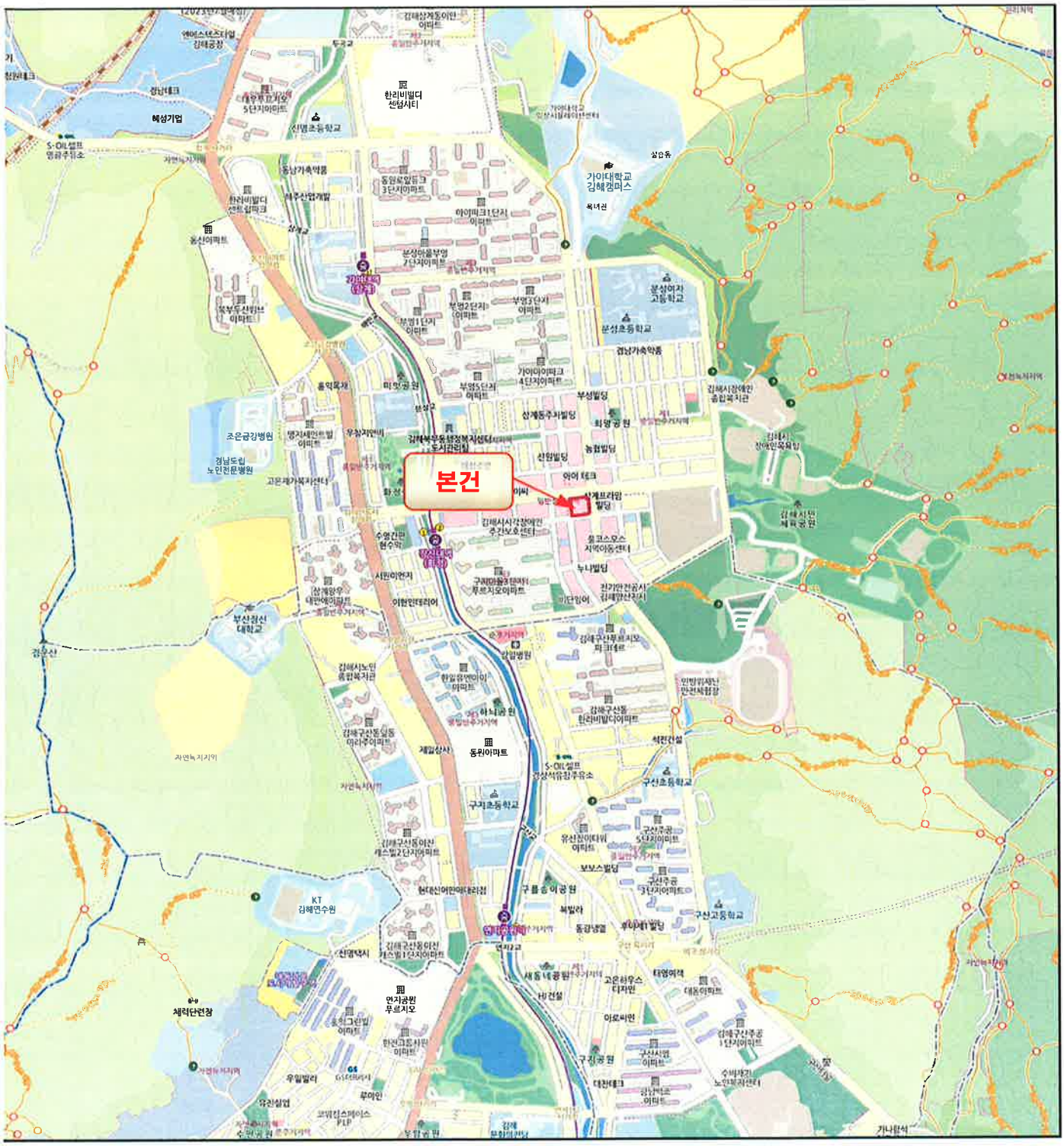
| 일련번호 | 소재지 및 지번 | 지목 또는 용도 | 용도지역 또는 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 다 | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제104호 | 45.85 | 45.85 | 693,000,000 | |
| | | | 1 소유권대지권 | 11<br>---<br>2,467.1 | 11 | | |
| | 합 계 | | | | | ₩2,079,000,000.- | |
| | | | 이 하 | 여 | 백 | | |



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 위 치 도

| 소 재 지 | 경상남도 김해시 삼계동 1505-4 |
|---|---|




| 각종사례 표시도 | 본 건 | 표준지공시지가 | 감정평가사례 | 거래사례 | 경매평가사례 |
|---|---|---|---|---|---|

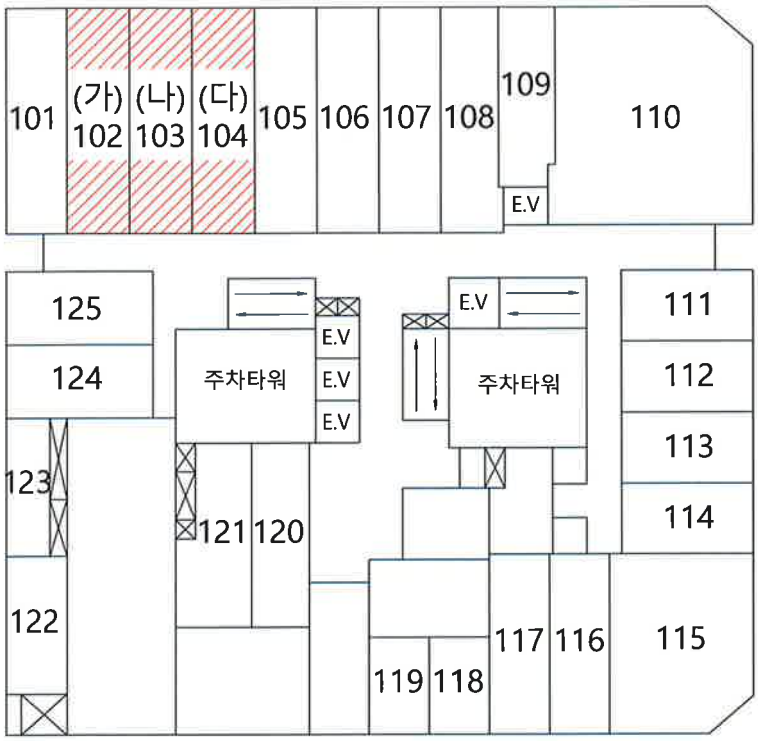
# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 경상남도 김해시 삼계동 1505-4 |
|---|---|

| 각종사례 표시도 | 본 건 | 표준지공시지가 | 감정평가사례 | 거래사례 | 경매평가사례 |
|---|---|---|---|---|---|

# 호별 배치도, 이용상태 및 임대상황

## [ 호별 배치도 ]




본건
(코아루센텀오피스텔 제1층 제102호 외 2개호)

## [ 건물 이용상태 ]

## [ 임 대 상 황 ]

| 임대부분 | 임 차 인 | 임 대 내 역 | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| | | 임대보증금 | 월 임대료 | |
| | — | — | — | |
| | | | | |
| 합 계 | | | | |

# 사 진 용 지

본건전경

본건전경

본건전경

기호(가)전경

기호(나)전경

기호(다)전경