

(주) 나라 감정평가법인

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 : 회원새마을금고 이사장

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	번	호		
처 리 과				
담 당 자				

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 삼
계동 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.



(주) 나라 감정평가법인
대구경북지역본부 본부장 신 동 완

감정평가 보수료 청구서

화원새마을금고 이사장 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NH2023-0331-0001

一 金이백삼십오만팔천사백원整 (₩2,358,400.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023-03-31

건명 : 경상남도 김해시 삼계동 1505-4 소재 부동산

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		2,008,200	$((2,079,000,000 \times 8/10,000) \times 1.0) + 345,000$ = 2,008,200
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	30,000	
	여비교통비	94,800	
	공부발급비	5,200	
	특별용역비	0	
	기타 실비	6,000	
	실비 소계	136,000	
소계		2,144,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		214,400	소계 금액의 10%
합계		2,358,400	
기납부착수금		0	
정산청구액		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

※ 송금처

대평새마을금고

9002-1847-6941-1

(주)나라감정평가법인대구경북

(주) 나라 감정평가법인
대구경북지역본부 본부장 신동완



감정평가서

Appraisal Report

경상남도 김해시 삼계동 1505-4

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
은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화: 053-471-0900

전송: 053-471-8600



신뢰받는 감정평가법인

(주) 나라감정평가법인

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상남도 김해시 삼계동 1505-4		
건물명 동, 층, 호수	코아루센텀오피스텔 제1층 제102호 외 2개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	근린생활시설	사용승인일자	2018년 03월 29일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	제1층 제102호 외	45.85 외	2,079,000,000	-	-
합계			₩2,079,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
'장신대역' 인근	광대 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 감정
평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
박원득

(주) 나라 감정평가법인 대구경북지역본부
본부장 신동완 (서명 또는 인)

감정평가액	이십억칠천구백만원정 (₩2,079,000,000.-)			
의뢰인	화원새마을금고 이사장	감정평가 목 적	공 매	
제출처	화원새마을금고	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	대한토지신탁주식회사(수탁자)	감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	집합건물 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.04.04	2023.04.04	2023.04.06

감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	3개	구분 건물	3개	-	2,079,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,079,000,000.-

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자	감정평가사	정	하	(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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 04월 04일자 이고, 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 관리 사무소에 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

소재지		경상남도 김해시 삼계동 1505-4				
건물명 동, 층, 호수		코아루센텀오피스텔 제1층 제102호 외 2개호				
기호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	토지지분 (m ²)	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%
용도		근린생활시설	사용승인일자	2018년	03월	29일

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.
전 철 역 과 의 거 리	서측으로 도보 약 5~10분 이내 거리에 부산김해 경전철(장신대역)이 소재함.
버스정류장과 의 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), 대로 3류(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

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 건물 중 제1층 제102호(가) 외 2개 단위상가로서, 외벽 : 알루미늄 복합판넬 등 외부 인테리어 마감, 내벽 : 석고보드 위 페인팅 및 타일 등 내부인테리어 마감, 바닥 : 타일 등 내부인테리어 마감, 창호 : 강화유리 등 새시 창호임.						
이 용 상 황	가) 근린생활시설(공실)로 이용중임. 나) 근린생활시설(땅스부대찌개 김해삼계점)로 이용중임. 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 공 부 와 의 차 이 등	임대상황 : 미상임. 공부와의차이 : 없 음.						

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	$(1-0.0012*35/92)*(1-0.0012*94/92) \approx 0.99832$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가~다 : 비교사례 #3】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
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.
누 계		1.311		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

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

▶ 단가 : 전유면적 기준

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천 원)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 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 가격 배분 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 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2004.07. 한국부동산연구원)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	경의권	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 구분평가지 토지건물 배분비율에 관한 연구(2012.03. 한국부동산연구원)

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 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2007.05. 한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
1	경상남도 김해시 상계동 1505-4 코아루센텀 오피스텔 [도로명 주소] 경상남도 김해시 해반천로 130번길 39 " 1505-4	업무시설(오피스텔) 및 제2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상15층				
				2,467.1			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	45.85	45.85	693,000,000
				11 1 소유권대지권	11		
나		대	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	2,467.1			
				45.85	45.85	693,000,000	
				11 1 소유권대지권	11		
				2,467.1			

구분건물 감정평가 명세표

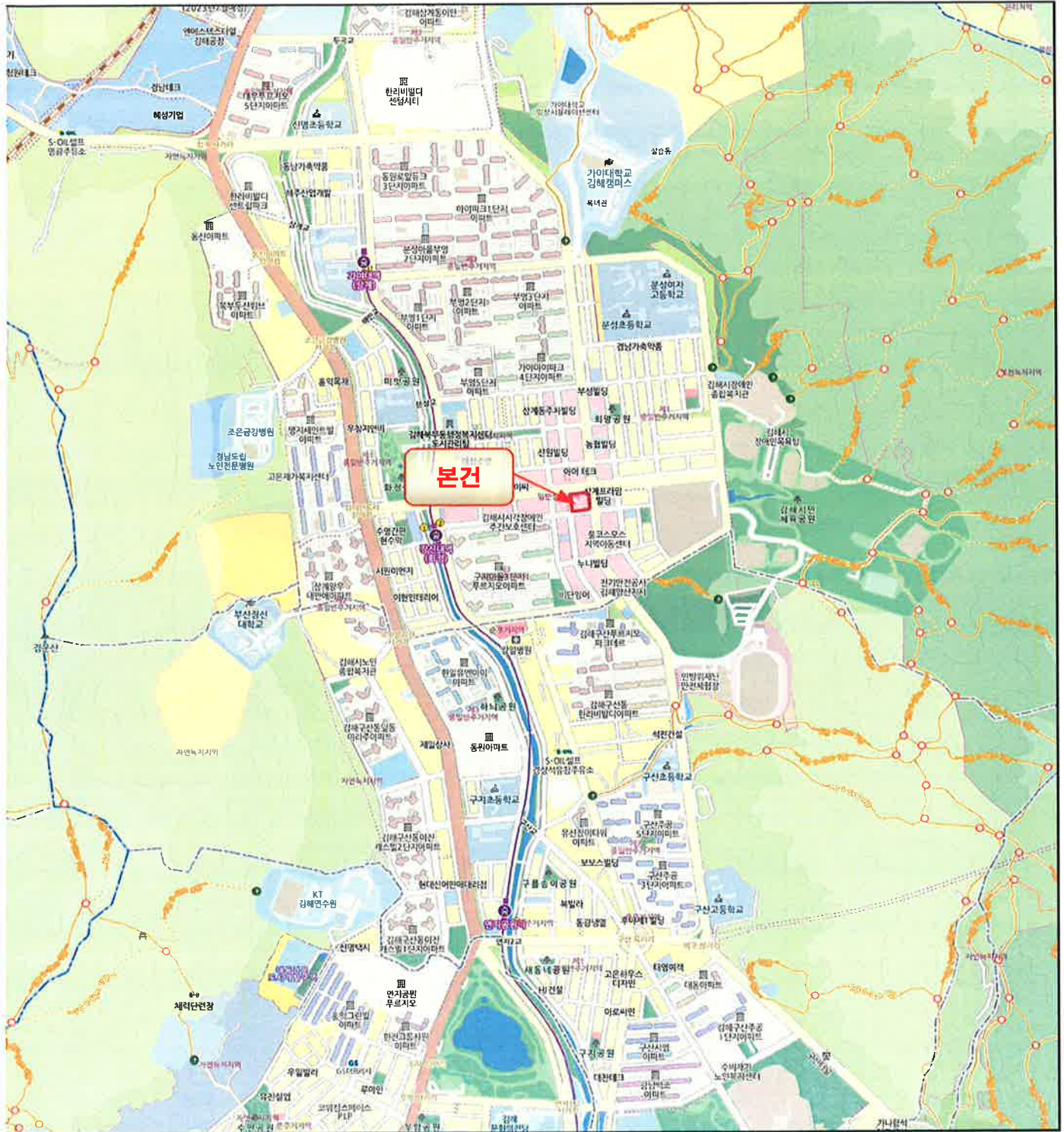
일련 번호	소 재 지 및 번	지 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
다			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	45.85	45.85	693,000,000	
				11			
			1 소유권대지권	-----	11		
				2,467.1			
		합 계				₩2,079,000,000.-	
			이 하	여	백		

위 치 도



소재지

경상남도 김해시 삼계동 1505-4



각종사례
표시도

본 건

표준지공시지가

감정평가사례

거래사례

경매평가사례

상세 위치도



소재지

경상남도 김해시 삼계동 1505-4



각종사레
표시도

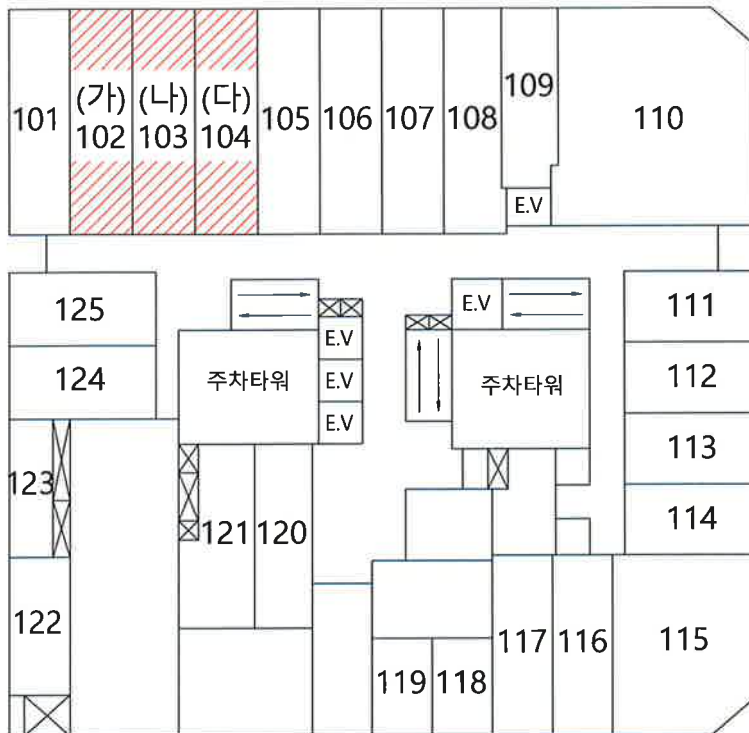
본건 표준지공시지가 감정평가사레 거래사레 경매평가사레



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

호별 배치도, 이용상태 및 임대상황

[호별 배치도]



[건물 이용상태]

근린 생활시설 (공실)	근린 생활시설 (땅스 부대찌개 김해 삼계점)	근린 생활시설 (공실)
(가) 102	(나) 103	(다) 104

본건
(코아루센텀오피스텔 제1층 제102호 외 2개호)

[임대 상황]

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