

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42410-3-0401
건명	경상남도 김해시 삼계동 1505-4 소재 부동산
의뢰인	달구벌신용협동조합장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인의뢰인 또는 제3자에게 다른 권리 행동을 할 수 없을 뿐 아니라, 본사 개입없이 존재·변동할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다



(주)태평양감정평가법인 대구경북지사

Pacific Appraisal Co., Ltd



대구광역시 북구 침산로 158 (침산동 건영하이츠상가 2302호)

대표전화 : 053-744-1010 FAX : 053-351-7720



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

(배 승 민)

(주)태평양감정평가법인 대구경북지사

지 사 장

배 승 민
이 국 준



감정평가액 일십삼억구백육십만원정 (₩1,309,600,000.-)

의뢰인	달구벌신용협동조합장	감정평가목적	공매 (승인번호 : P241104-D006)		
제출처	달구벌신용협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2024. 11. 04	2024. 11. 04	2024. 11. 04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가
	구분건물	17세대	구분건물	17세대	-
			이	하	여
	합계				₩1,309,600,000

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

심사자: 감정평가사

안 권 기



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 삼계동 소재 “분성초등학교” 남측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

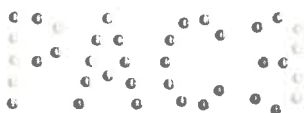
3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 4일입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 11월 4일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '호별배치도 및 임대내역' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였으나, 감정평가목적 등에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였습니다. 토지가액과 건물가액의 배분비율은 「집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」 내 “주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표” 및 지역적 특성 등을 참고하였습니다.
- 본건은 현장조사시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조를 확인하지 못하였으나, 동전형 구분건물(오피스텔)의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으며, 그 밖의 실지조사 내용은 후첨 "구분건물 감정평가요항표" 등을 참고하시기 바랍니다



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소	제	지	경상남도 김해시 삼계동 1505-4			건 물 명	코아루센텀 오피스텔		
주	용	도	업무시설(오피스텔), 제2종근린생활시설			사용승인일	2018.03.29		
구		조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층 수	지하 3층/지상 15층		
동		수	1동			세 대 수 (호 수)	349세대		
일련 번호	동·층·호	용 도 위 치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)		
가	제3층 제312호	오피스텔 -	29.361	30.531	59.892	49.02	7.0438		
나	제3층 제318호	오피스텔 -	23.715	24.714	48.429	48.97	5.6893		
다	제3층 제323호	오피스텔 -	25.2	26.196	51.396	49.03	6.0455		
라	제4층 제421호	오피스텔 -	25.2	26.196	51.396	49.03	6.0455		
마	제4층 제422호	오피스텔 -	25.2	26.196	51.396	49.03	6.0455		
바	제5층 제503호	오피스텔 -	25.2	26.196	51.396	49.03	6.0455		
사	제5층 제506호	오피스텔 -	23.715	24.714	48.429	48.97	5.6893		
아	제5층 제519호	오피스텔 -	23.715	24.714	48.429	48.97	5.6893		
자	제7층 제707호	오피스텔 -	23.715	24.714	48.429	48.97	5.6893		
차	제8층 제812호	오피스텔 -	29.361	30.531	59.892	49.02	7.0438		
카	제10층 제1022호	오피스텔 -	25.2	26.196	51.396	49.03	6.0455		
타	제12층 제1202호	오피스텔 -	25.2	26.196	51.396	49.03	6.0455		
파	제13층 제1306호	오피스텔 -	23.715	24.714	48.429	48.97	5.6893		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

하	제14층 제1402호	오피스텔	-	25.2	26.196	51.396	49.03	6.0455
거	제14층 제1412호	오피스텔	-	29.361	30.531	59.892	49.02	7.0438
너	제14층 제1415호	오피스텔	-	23.715	24.714	48.429	48.97	5.6893
더	제15층 제1524호	오피스텔	-	29.361	30.531	59.892	49.02	7.0438

■ 공법상 제한사항

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)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실재가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	삼계동 1505-4	코아루센텀 오피스텔 제14층 제1416호	오피스텔	23.715	2023.03.19 2018.03.29	75,000,000	3,162,555
ㄴ	삼계동 1505-4	코아루센텀 오피스텔 제15층 제1503호	오피스텔	23.715	2023.02.13 2018.03.29	73,500,000	3,099,304
ㄷ	삼계동 1505-4	코아루센텀 오피스텔 제15층 제1506호	오피스텔	23.715	2023.02.03 2018.03.29	73,000,000	3,078,220

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	삼계동 1505-4	코아루센텀 오피스텔 제5층 제523호	오피스텔	25.2	2024.03.25 2018.03.29	담보	88,900,000	3,527,777
b	삼계동 1505-4	코아루센텀 오피스텔 제15층 제1518호	오피스텔	23.715	2023.11.17 2018.03.29	경매	74,000,000	3,120,387
c	삼계동 1505-4	코아루센텀 오피스텔 제4층 제416호	오피스텔	25.2	2023.10.05 2018.03.29	경매	74,000,000	2,936,507

[출처: 한국감정평가사협회]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
성숙중인 상가지대	주거용 오피스텔	기준층	-	2,900,000 ~ 3,100,000 내외	본건 유사

4. 경매통계

용도별	경남 김해시 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
오피스텔(주거)	1,687,000,000	857,641,000	50.8	106	13	12.3

[출처:인포케어]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 등·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가 ~ 더	ㄱ	삼계동 1505-4	코아루센텀 오피스텔 제14층 제1416호	오피스텔	23.715	2023.03.19 2018.03.29	75,000,000	3,162,555



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가 ~ 더	경남		오피스지역 : 경남 (23.03.19~24.11.04)
			2023년 01분기 : -0.18
			2023년 02분기 : -0.3
			2023년 03분기 : -0.27
			2023년 04분기 : -0.18
			2024년 01분기 : -0.1
			2024년 02분기 : -0.2
			2024년 03분기 : -0.22
			2024년 04분기 : -0.22 (2024년 03분기 자료)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가 ~ 더	ㄱ	2023.03.19 ~ 2024.11.04	$(1-0.0018 \times 13 \div 90) \times (1-0.003) \times (1-0.0027) \times$ $(1-0.0018) \times (1-0.001) \times (1-0.002) \times (1-0.0022) \times$ $(1-0.0022 \times 35 \div 92) \approx 0.98628$	0.98628

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편의시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가,바,사	ㄱ	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
		본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 및 향별효용 등)에서 열세합니다.				
나,다, 라,마,아	ㄴ	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
		본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.				
자,차	ㄷ	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
		본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 및 향별효용 등)에서 열세합니다.				
카,너,더	ㄹ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례 대비 제반 개별요인 대등합니다.				
타,파, 하,거	ㄺ	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
		본건은 거래사례 대비 호별요인(향별효용 등)에서 열세합니다.				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제3층 제312호	3,162,555	1.000	0.98628	0.930	2,900,823
나	제3층 제318호	3,162,555	1.000	0.98628	0.950	2,963,207
다	제3층 제323호	3,162,555	1.000	0.98628	0.950	2,963,207
라	제4층 제421호	3,162,555	1.000	0.98628	0.950	2,963,207
마	제4층 제422호	3,162,555	1.000	0.98628	0.950	2,963,207
바	제5층 제503호	3,162,555	1.000	0.98628	0.930	2,900,823
사	제5층 제506호	3,162,555	1.000	0.98628	0.930	2,900,823
야	제5층 제519호	3,162,555	1.000	0.98628	0.950	2,963,207
자	제7층 제707호	3,162,555	1.000	0.98628	0.950	2,963,207
차	제8층 제812호	3,162,555	1.000	0.98628	0.950	2,963,207
카	제10층 제1022호	3,162,555	1.000	0.98628	1.000	3,119,165
타	제12층 제1202호	3,162,555	1.000	0.98628	0.980	3,056,781
파	제13층 제1306호	3,162,555	1.000	0.98628	0.980	3,056,781
하	제14층 제1402호	3,162,555	1.000	0.98628	0.980	3,056,781
거	제14층 제1412호	3,162,555	1.000	0.98628	0.980	3,056,781
너	제14층 제1415호	3,162,555	1.000	0.98628	1.000	3,119,165
더	제15층 제1524호	3,162,555	1.000	0.98628	1.000	3,119,165



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제3층 제312호	2,900,823	29.361	85,200,000
나	제3층 제318호	2,963,207	23.715	70,300,000
다	제3층 제323호	2,963,207	25.2	74,700,000
라	제4층 제421호	2,963,207	25.2	74,700,000
마	제4층 제422호	2,963,207	25.2	74,700,000
바	제5층 제503호	2,900,823	25.2	73,100,000
사	제5층 제506호	2,900,823	23.715	68,800,000
아	제5층 제519호	2,963,207	23.715	70,300,000
자	제7층 제707호	2,963,207	23.715	70,300,000
차	제8층 제812호	2,963,207	29.361	87,000,000
카	제10층 제1022호	3,119,165	25.2	78,600,000
타	제12층 제1202호	3,056,781	25.2	77,000,000
파	제13층 제1306호	3,056,781	23.715	72,500,000
하	제14층 제1402호	3,056,781	25.2	77,000,000
거	제14층 제1412호	3,056,781	29.361	89,800,000
너	제14층 제1415호	3,119,165	23.715	74,000,000
더	제15층 제1524호	3,119,165	29.361	91,600,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

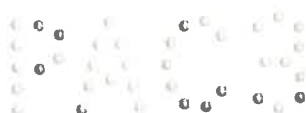
1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	1,309,600,000
합 계	1,309,600,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	1,309,600,000
합 계	1,309,600,000



(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
[도로명주소] 경상남도 김해시 해반천로 130번길 39	경상남도 김해시 삼계동 코아루 오피스텔 센터	1505-4	업무시설 (오피스텔) 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상15층				
			지하주차장 기계전기실	지하3층	2,022.697			
			지하주차장 기계전기실	지하2층	2,098.804			
			지하주차장	지하1층	1,974.457			
			근린생활 시설	1층	1,090.225			
			근린생활 시설 (계단실)	1층	240.07			
			업무시설 (계단실)	1층	238.465			
			주차램프	1층	115.855			
			근린생활 시설	2층	1,292.908			
			근린생활 시설 (계단실)	2층	320.066			



(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	"	"	업무시설 (계단실)	2층	97.46			
			업무시설	3층	1,010.72			
			업무시설	4층 ~ 13층	각 885.36			
			업무시설	14층, 15층	각 872.76			
			대	일반상업지역	2,467.1			
			(내)	철근콘크리트조 제3층 제312호	29.361	29.361	85,200,000	비준가액
			소유권	1.-----	7.0438	7.0438		(공용면적 포함 59.892㎡)
			대지권		2467.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 17,040,000 68,160,000	
			(내)	철근콘크리트조 제3층 제318호	23.715	23.715	70,300,000	비준가액
			소유권	1.-----	5.6893	5.6893		(공용면적 포함 48.429㎡)
			대지권		2467.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 14,060,000 56,240,000	



(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트조 제3층 제323호	25.2	25.2	74,700,000	비준가액 (공용면적 포함 51.396㎡)
				소유권	6.0455			
				1.-----	-----	6.0455		
				대지권	2467.1			
라				(내) 철근콘크리트조 제4층 제421호	25.2	25.2	74,700,000	비준가액 (공용면적 포함 51.396㎡)
				소유권	6.0455			
				1.-----	-----	6.0455		
				대지권	2467.1			
마				(내) 철근콘크리트조 제4층 제422호	25.2	25.2	74,700,000	비준가액 (공용면적 포함 51.396㎡)
				소유권	6.0455			
				1.-----	-----	6.0455		
				대지권	2,467.1			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 4

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근콘크리트조 제5층 제503호	25.2	25.2	73,100,000	비준가액 (공용면적 포함 51.396㎡)
				소유권	6.0455			
				1.-----	-----	6.0455		
				대지권	2,467.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	14,620,000	
						건 물 :	58,480,000	
사				(내) 철근콘크리트조 제5층 제506호	23.715	23.715	68,800,000	비준가액 (공용면적 포함 48.429㎡)
				소유권	5.6893			
				1.-----	-----	5.6893		
				대지권	2,467.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	13,760,000	
						건 물 :	55,040,000	
아				(내) 철근콘크리트조 제5층 제519호	23.715	23.715	70,300,000	비준가액 (공용면적 포함 48.429㎡)
				소유권	5.6893			
				1.-----	-----	5.6893		
				대지권	2467.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	14,060,000	
						건 물 :	56,240,000	



(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 5

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자				(내)				
				철근콘크리트조				
				제7층 제707호	23.715	23.715	70,300,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	5.6893			포함
				1.-----	-----	5.6893		48.429㎡)
				대지권	2467.1			
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	14,060,000
							건 물 :	56,240,000
차				(내)				
				철근콘크리트조				
				제8층 제812호	29.361	29.361	87,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	7.0438			포함
				1.-----	-----	7.0438		59.892㎡)
				대지권	2467.1			
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	17,400,000
							건 물 :	69,600,000
카				(내)				
				철근콘크리트조				
				제10층 제1022호	25.2	25.2	78,600,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	6.0455			포함
				1.-----	-----	6.0455		51.396㎡)
				대지권	2467.1			
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	15,720,000
							건 물 :	62,880,000



(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 6

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
타				(내) 철근콘크리트조 제12층 제1202호	25.2	25.2	77,000,000	비준가액 (공용면적 포함 51.396㎡)
				소유권	6.0455			
				1.-----	-----	6.0455		
				대지권	2467.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 15,400,000 61,600,000	
파				(내) 철근콘크리트조 제13층 제1306호	23.715	23.715	72,500,000	비준가액 (공용면적 포함 48.429㎡)
				소유권	5.6893			
				1.-----	-----	5.6893		
				대지권	2467.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 14,500,000 58,000,000	
하				(내) 철근콘크리트조 제14층 제1402호	25.2	25.2	77,000,000	비준가액 (공용면적 포함 51.396㎡)
				소유권	6.0455			
				1.-----	-----	6.0455		
				대지권	2467.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 15,400,000 61,600,000	



(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 7

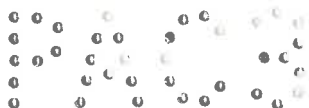
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
거				(내) 철근콘크리트조 제14층 제1412호	29.361	29.361	89,800,000	비준가액 (공용면적 포함 59.892㎡)
				소유권	7.0438			
				1.-----	-----	7.0438		
				대지권	2467.1			
너				(내) 철근콘크리트조 제14층 제1415호	23.715	23.715	74,000,000	비준가액 (공용면적 포함 48.429㎡)
				소유권	5.6893			
				1.-----	-----	5.6893		
				대지권	2,467.1			
더				(내) 철근콘크리트조 제15층 제1524호	29.361	29.361	91,600,000	비준가액 (공용면적 포함 59.892㎡)
				소유권	7.0438			
				1.-----	-----	7.0438		
				대지권	2467.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	17,960,000	
						건 물 :	71,840,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	14,800,000	
						건 물 :	59,200,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	18,320,000	
						건 물 :	73,280,000	



(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 8

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	사 정	감정평가액	비 고
	합 계						₩1,309,600,000.-	
				이 하	여 백			



(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

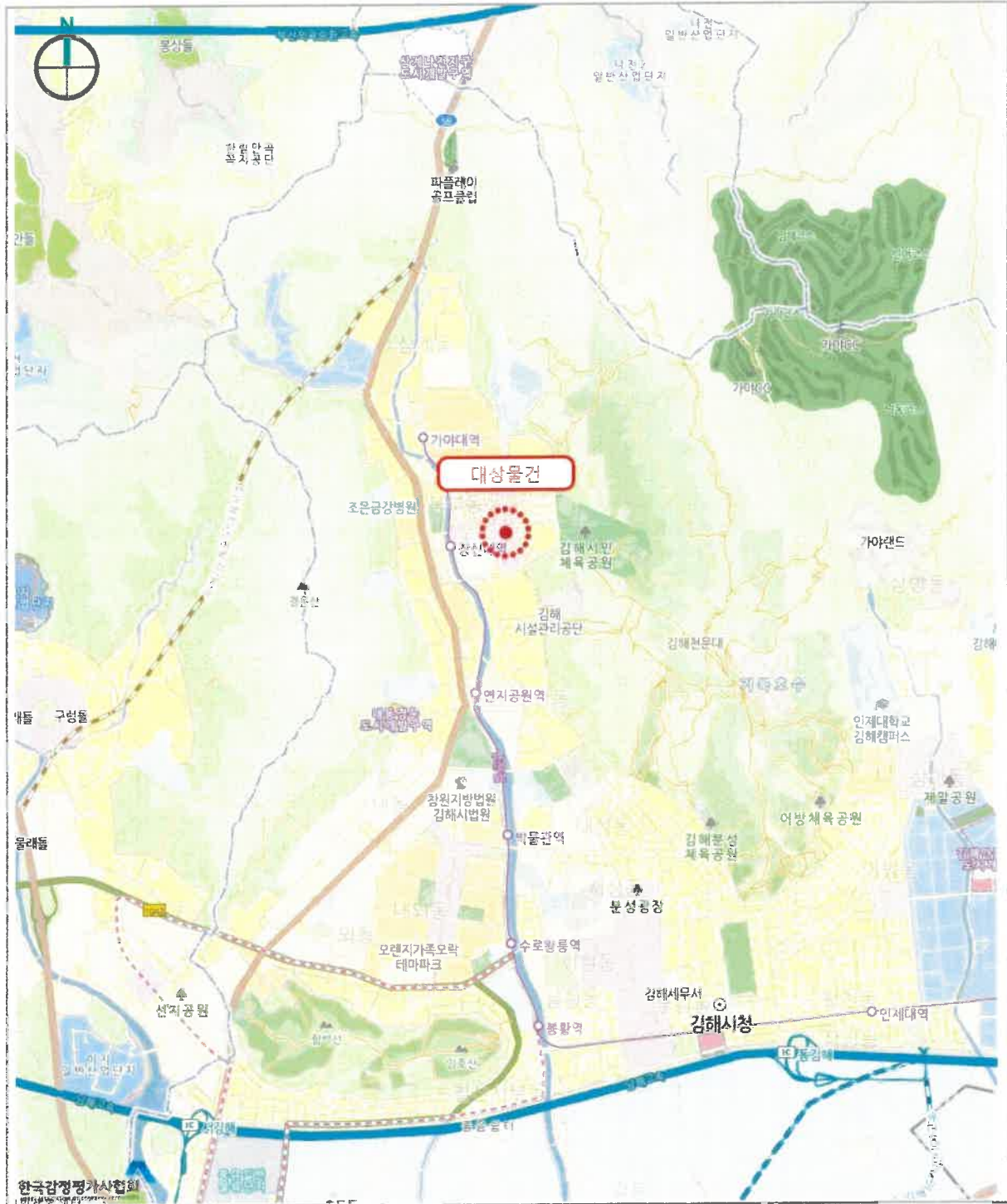
지 리 적 위 치	본건은 경상남도 김해시 삼계동 소재 "분성초등학교" 남측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 아파트단지, 공원, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 접근 가능하며, 대중교통 및 간선도로와의 접근성 등 제반 교통환경은 보통입니다
접 면 도 로	본건 북측으로 폭 약 30m, 동측으로 폭 약 25m, 남측으로 폭 약 12m 의 포장도로와 접하며, 서측으로 폭 약 10m의 도로(인도)와 접합니다.
지세 및 형상	간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 정방형 평지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	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)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 3 층 지상 15층 건물 내 제3층 제312호 외 16개호로서, 외벽 : 알루미늄 복합판넬 등 마감, 내벽 : 벽지, 타일 등 마감, 창호 : 샷시 창호 등 입니다.
이 용 상 태	일련번호(가~더) : 주거용 오피스텔로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	일련번호(가~더) : 위생 · 급배수설비, 천정매립형냉난방설비, 소화설비, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	임대 미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.



광역위치도

소재지

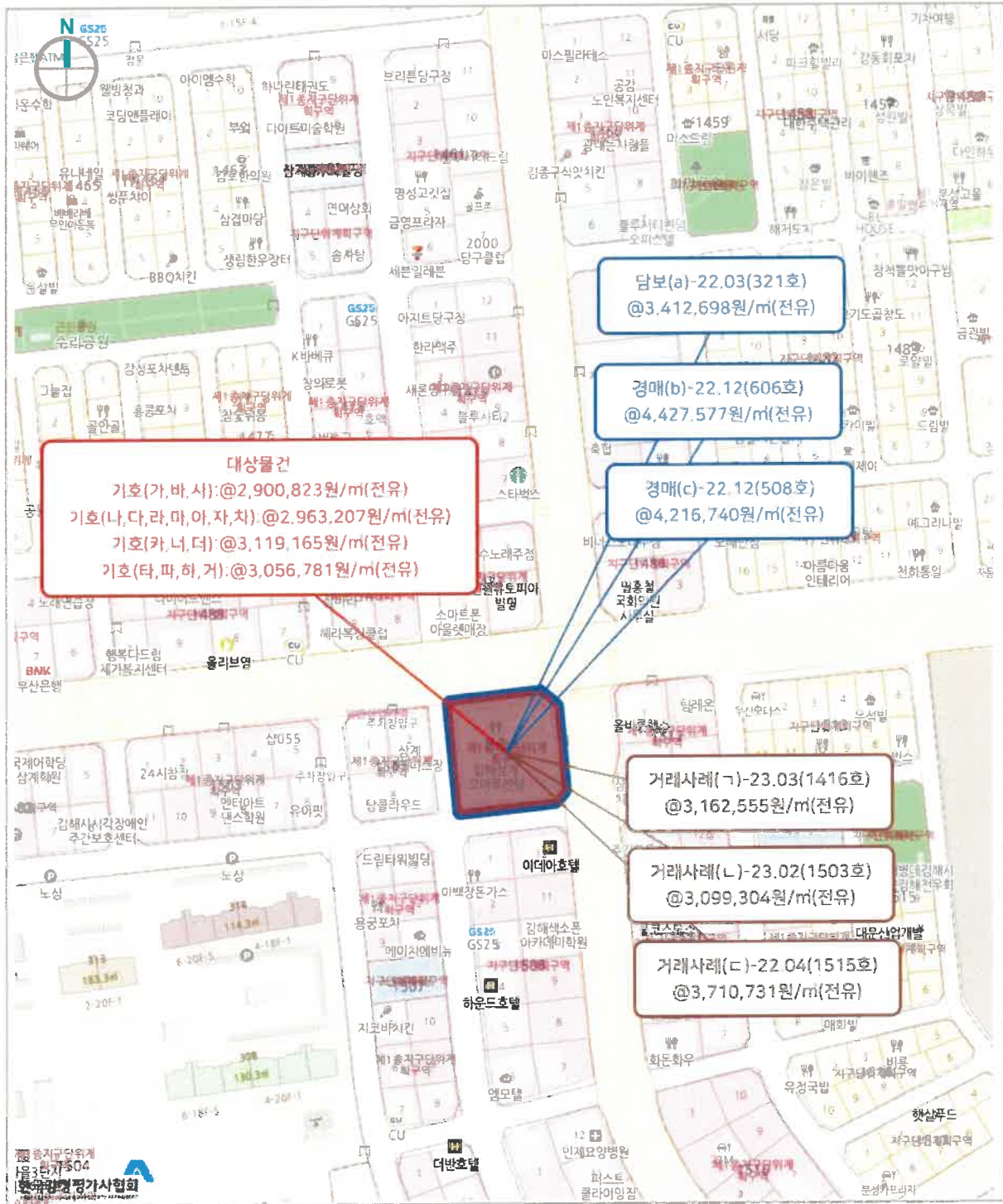
경상남도 김해시 삼계동 1505-4 코아루센텀 오피스텔 제3층 제312호 외



상 세 위 치 도

소재지

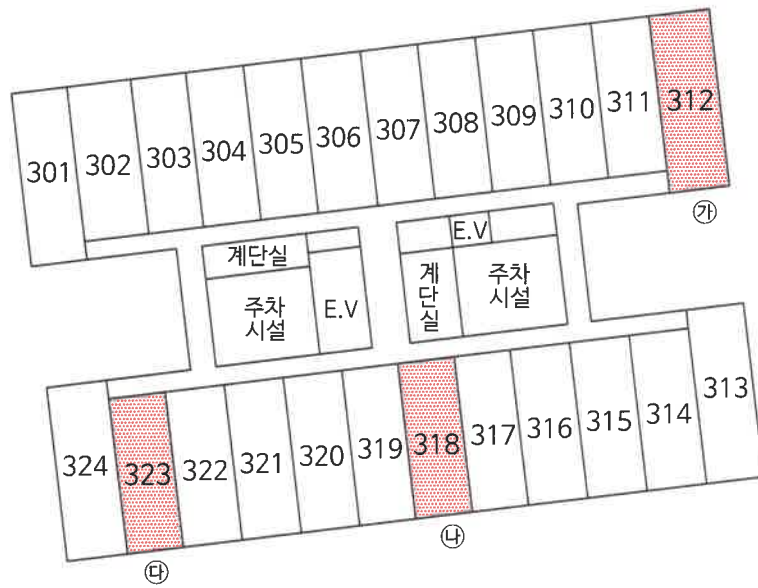
경상남도 김해시 삼계동 1505-4 코아루센텀 오피스텔 제3층 제312호 외



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



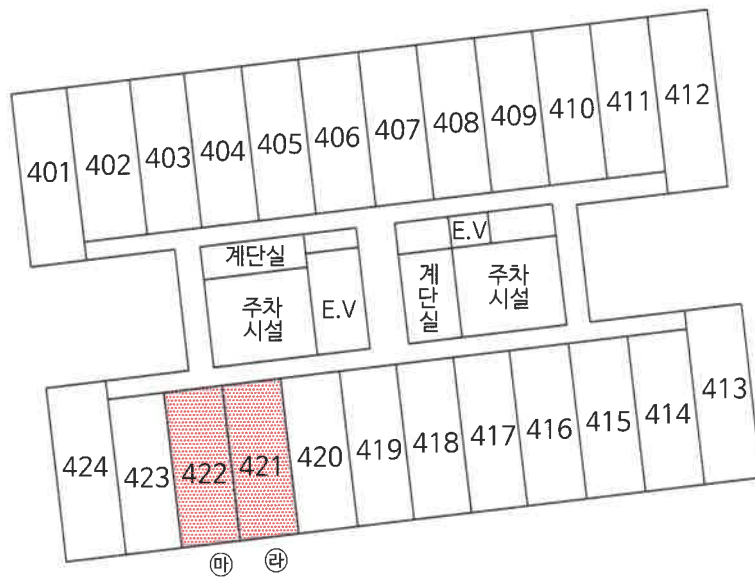
본건 [코아루센텀오피스텔 제3층 제312호 외 2호]



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



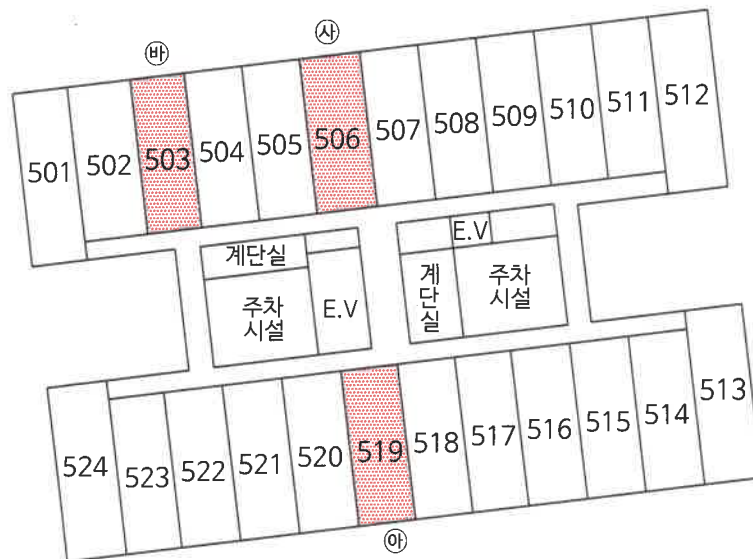
본건 [코아루센텀오피스텔 제4층 제421호 외 1호]



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



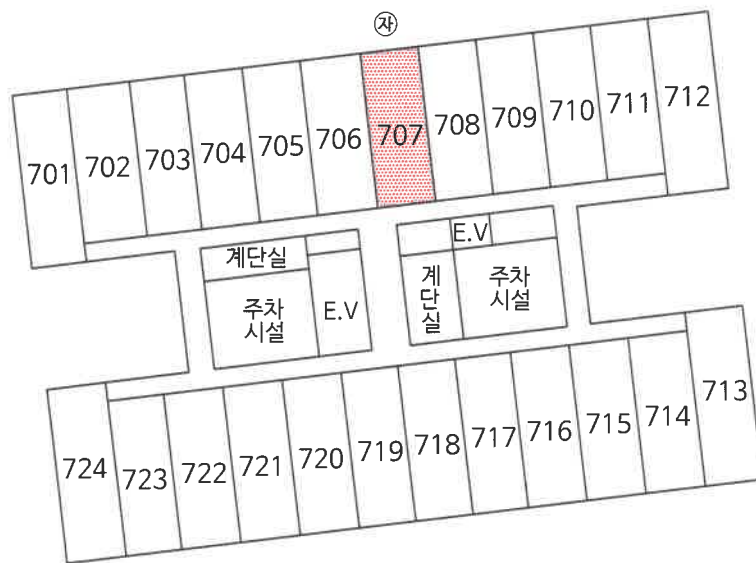
본건 [코아루센텀오피스텔 제5층 제508호 외 2호]



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



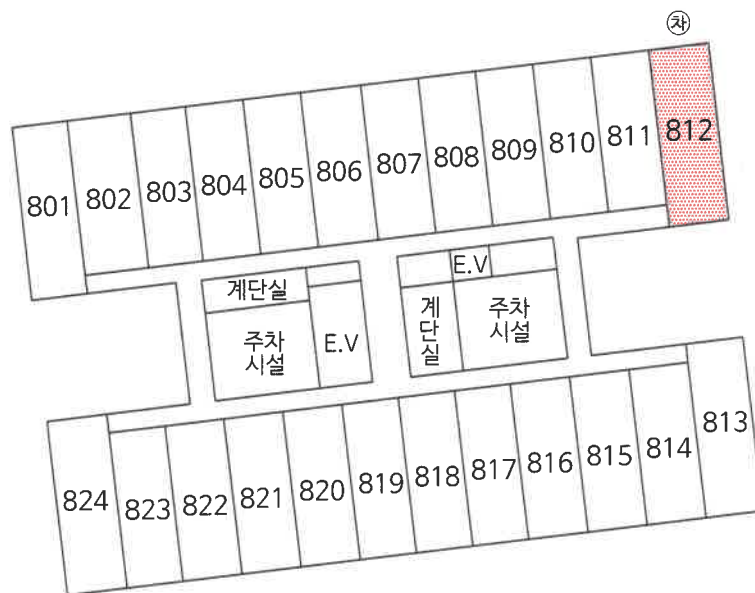
본건 [코아루센텀오피스텔 제7층 제707호]



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



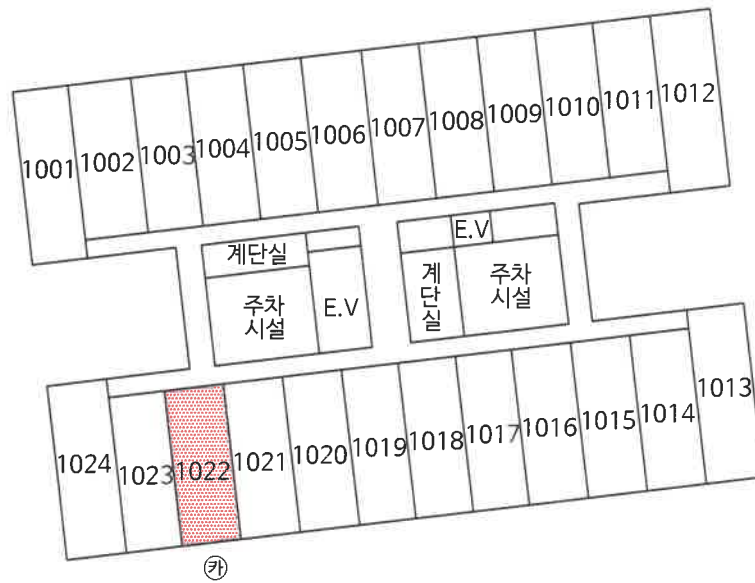
본건 [코아루넨텀오피스텔 제8층 제812호]



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



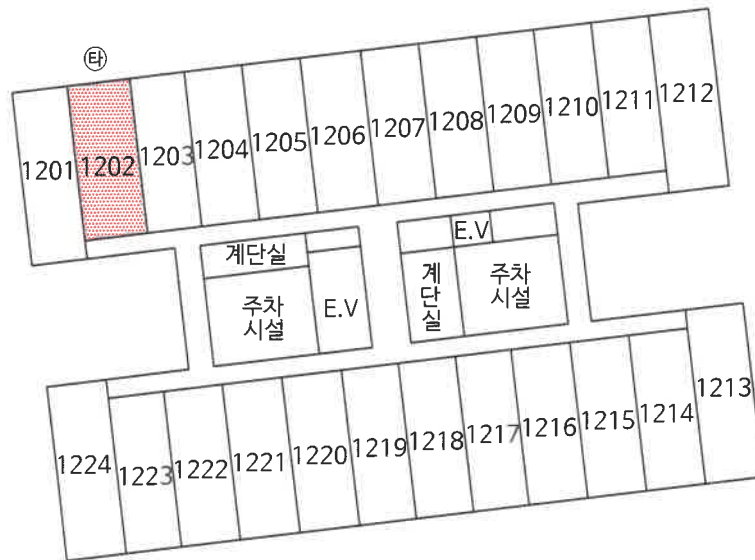
본건 [코아루센텀오피스텔 제10층 제1022호]



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



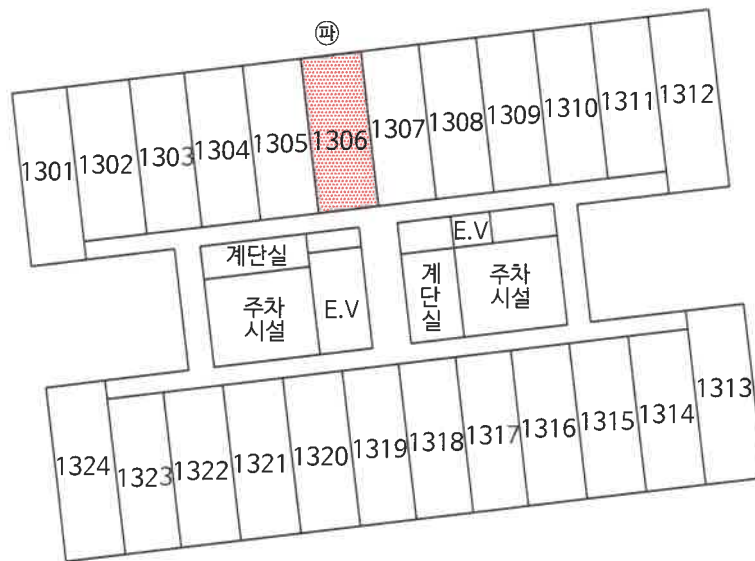
본건 [코아루센텀오피스텔 제12층 제1202호]



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



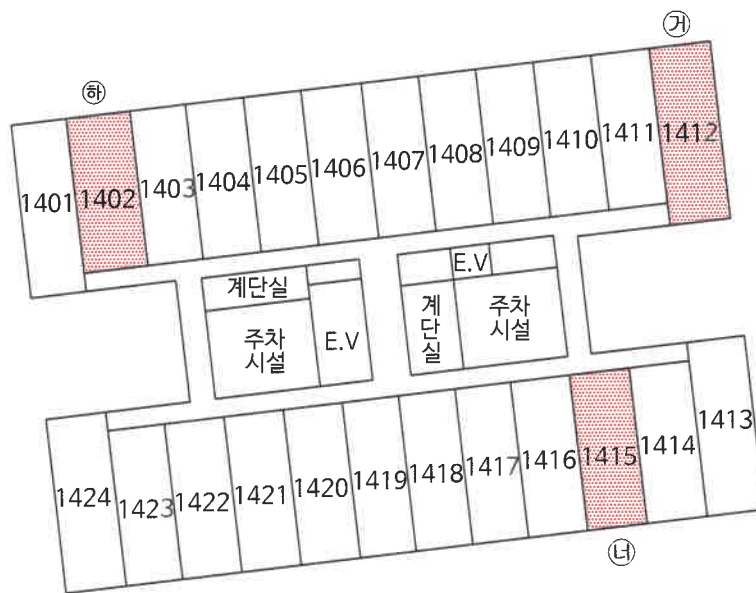
본건 [코아루센텀오피스텔 제13층 제1306호]



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



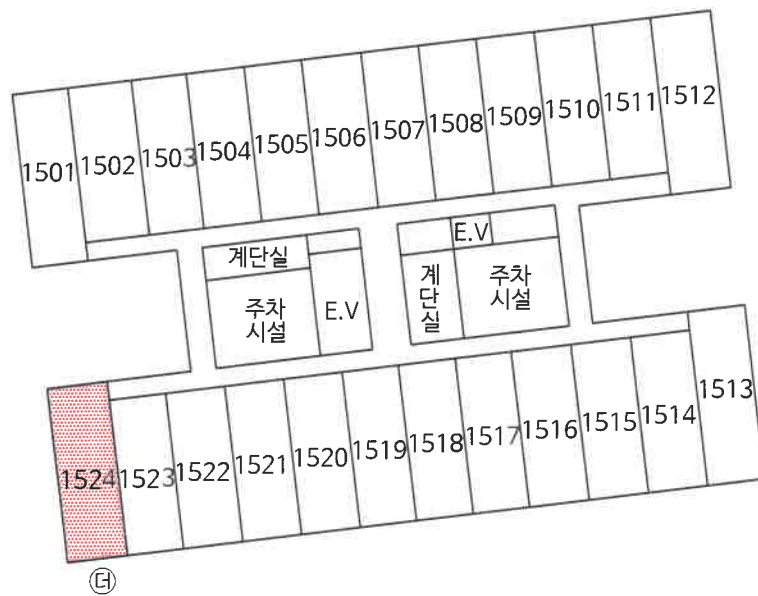
본건 [코아루센텀오피스텔 제14층 제1402호 외 2호]



호 별 배 치 도



- 호별배치도 -



본건 [코아루센텀오피스텔 제15층 제1524호]



사 진 용 지



본건 전경 - 남측에서 촬영



본건 전경 - 북측에서 촬영

