

# 감정평가서

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 건명    | 김영옥 외 2명<br>소유물건(2024타경117088) |
| 의뢰인   | 창원지방법원 사법보좌관 박진곤               |
| 감정서번호 | dh202412-01-07                 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

더함감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
문형기

문형기 

|                |                                 |              |                             |              |
|----------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| 감정평가액          | 일억오천일백팔십삼만삼천원정 (₩151,833,000.-) |              |                             |              |
| 의뢰인            | 창원지방법원<br>사법보좌관 박진곤             | 감정평가<br>목적   | 법원경매                        |              |
| 제출처            | 창원지방법원 경매7계                     | 기준가치         | 시장가치                        |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | 김영옥 외 2명<br>(2024타경117088)      | 감정평가<br>조건   | -                           |              |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록                          | 기준시점         | 조사기간                        | 작성일          |
| 기타<br>참고사항     | -                               | 2024. 12. 26 | 2024. 12. 24 ~ 2024. 12. 26 | 2024. 12. 26 |

| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 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         | 1,177<br>이  | 토지<br>하 | 1,177<br>여  | -<br>백       | 151,833,000 |
| 합 계                        |            |             |         |             | ₩151,833,000 |             |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 대동면 주동리 소재 '주동마을' 북동측 인근에 위치하는 토지로서, '창원지방법원' 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 평가하였습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항에 따라 가격조사완료일자인 2024.12.26.로 하였습니다.

### 4. 물건조사 및 내용

본건의 현장조사 및 가격조사일은 2024.12.24.~ 2024.12.26.이며, 토지의 현황, 주위환경, 공부와의 동일성 여부, 지가수준 등을 실지조사하였습니다.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## 6. 감정평가방법의 적용

### 1) 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 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 검토하여 결정함이 원칙입니다.

#### (1) 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

#### (2) 감정평가방법

- ① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ② “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 말합니다.
- ③ “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

한 법률」에 따른 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

- ④ “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### **2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법**

본건 토지는 대상물건의 장래 순수익 추계가 불가능하거나 곤란하여 수익환원법 적용은 곤란하고, 또한 조성원가 자료 등을 근거로 하여 평가하는 원가법도 적용함이 적절하지 아니하여 토지에 대한 평가방법으로 가장 일반적인 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 검토 및 조정을 행하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### **3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용**

해당사항 없습니다.

## **7. 그 밖의 사항**

- 1) 본건 토지의 남측 일부에 연고 분묘 2기가 소재하나, 평가목적 등을 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하되, 제시외 분묘 소재로 인한 사용·수익 등 제한정도를 감안하여 평가할 경우의 평가액을 ‘토지감정평가명세표’에 별도로 제시하였습니다.
- 2) 본건은 경사지대에 위치하는 휴경지로서 인접 필지와 지적 경계확인이 불분명한바, 정확한 경계확인은 전문적인 측량이 필요하며, 또한 지상에 수풀이 무성하여 현장 조사시 육안으로 식별하지 못한 분묘가 추가 소재할 수도 있으니 경매입찰 참여시 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

#### < 평가산식 >

토지단가 = 비교표준지 공시지가 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 그 밖의 요인 보정

#### 2) 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

| 기호 | 소재지<br>(김해시)      | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역         | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|-------------------|----|-------|------|--------------|----------|------------|---------------|----|
| A  | 대동면<br>주동리<br>462 | 전  | 955.0 | 전    | 개발제한<br>자연녹지 | 세로(불)    | 부정형<br>완경사 | 88,600        | -- |

##### (2) 선정사유 및 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거 『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 평가시점 현재 2024년 11월 이후 지가변동률은 미고시이므로 직전 월인 2024년 10월 지가변동률을 유추 적용합니다.

(경상남도 김해시 녹지지역)

| 기 간                     | 지가변동률<br>(시점수정치)    | 비 고  |
|-------------------------|---------------------|--|
| 2024.01.01 ~ 2024.12.26 | 1.425%<br>(1.01425) | 경상남도 김해시 (24.01.01~24.12.26 ) (녹지)<br><br>2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.271<br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084<br><br>( 1 + 0.01271 ) * ( 1 + 0.00084 * 56/31 )<br>≒ 1.01425 |

### 4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역내 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

### 5) 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교 공시지가표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

< 적용산식 >

개별요인비교치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 개별요인 비교 항목

| 조건     | 항목             | 세항목                |
|--------|----------------|--------------------|
| 가로조건   | 접근도로의 상태       | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등  |
|        | 농로의 상태         | 농로의 폭, 포장 등        |
| 접근조건   | 교통의 편의성        | 인근 취락과의 접근성        |
|        |                | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 |
|        |                | 출하지와의 접근성          |
| 환경조건   | 자연환경           | 토양, 토질의 양부         |
|        |                | 일조, 통풍 등           |
|        | 관개, 배수         | 관개의 양부             |
|        |                | 배수의 양부             |
|        | 재해의 위험성        | 수해의 위험성            |
|        |                | 기타 재해의 위험성         |
| 획지조건   | 규모, 형상 등       | 면적                 |
|        |                | 형상                 |
|        | 고저 등           | 고저 (경사지 등)         |
|        |                | 경사의 방향             |
|        | 경작의 장애         | 장애물에 의한 장애의 정도     |
|        | 토지이용상황         | 토지이용상황 등           |
|        | 토양오염           | 토양오염 상태 및 정화비용 등   |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 규제의 정도             |
| 기타조건   | 기타             | 장래의 동향             |
|        |                | 기타                 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

| 기호 | 비교 표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율   |
|----|--------|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1  | A      | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.85 | 1.00  | 1.00 | 0.742 |

-. 가로조건 : 농로의 상태 등에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다.  
 -. 접근조건 : 인근취락과의 접근성 등에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다.  
 -. 획지조건 : 고저, 토지이용상황 등에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다.  
 -. 그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

### 6) 그 밖의 요인 보정

#### (1) 필요성 및 근거

본건 토지의 평가액이 인근 지가수준과 균형을 유지하고 적절한 평가액 결정을 위해서 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 감정평가선례와 인근 지가수준 및 지가동향 등을 종합적으로 비교 검토하여 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

#### (2) 인근 유사토지 감정평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB) 외]

| 기호 | 소재지 (김해시)     | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 토지단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 기준시점       | 비 고 |
|----|---------------|----|--------|-------|------------|-------|------------|-----|
| ㉠  | 대동면 주동리 691   | 답  | 727    | 개발제한  | 192,000    | 경매    | 2024.06.27 | 선정  |
| ㉡  | 대동면 주동리 887   | 답  | 1,031  | 개발제한  | 150,000    | 담보    | 2023.09.13 | —   |
| ㉢  | 대동면 주동리 724-1 | 전  | 1,131  | 개발제한  | 217,000    | 경매    | 2022.05.03 | —   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근지역 유사토지 거래사례

[출처: 한국부동산원 부동산통합업무시스템 실거래자료 등]

| 기호 | 소재지<br>(김해시)      | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 거래단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비 고  |
|----|-------------------|----|-----------|----------|---------------|------------|------|
| ㉔  | 대동면<br>주동리<br>573 | 전  | 453       | 개발제한     | 약 157,000     | 2021.05.26 | 토지거래 |

### (4) 비교사례를 기준으로 한 격차율 산정

#### ① 격차율 산정 기본산식

$$* \text{격차율} = \frac{\text{기준시점 현재의 비교사례기준 표준지가액} \times (\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교})}{\text{기준시점 현재의 비교표준지가액} \times (\text{표준지가액} \times \text{시점수정})}$$

#### ② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

본건 및 비교표준지와 용도지역이 같고, 가로, 접근, 환경, 획지, 행정적조건 등 제반 가치형성요인이 동일 또는 유사한 최근의 경매목적 평가사례로서 비교성이 상대적으로 높은 것으로 판단되는 상기 감정평가사례 기호㉔를 비교사례로 선택하여 격차율을 산정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 비교 표준지공시지가 기호(A)- 감정평가선례 기호@와 비교 >

| 구 분                 | 평가액<br>공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정       | 지역<br>요인     | 개별<br>요인     | 산출<br>단가 | 격차율     |
|---------------------|----------------------|----------------|--------------|--------------|----------|---------|
| 비교사례 기준<br>표준지 시산가액 | 192,000              | 주1)<br>1.00771 | 주2)<br>1.000 | 주3)<br>0.898 | 173,745  | ≒ 1.933 |
| 기준시점 현재<br>표준지가액    | 88,600               | 1.01425        | 1.000        | 1.000        | 89,863   |         |

\*주1) 시점수정 : 경상남도 김해시 녹지지역 지가변동을 적용

경상남도 김해시 (24.06.27~24.12.26 ) (녹지)

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.185

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.261

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.148

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.099

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084

$( 1 + 0.00185 * 4/30 ) * ( 1 + 0.00261 ) * ( 1 + 0.00148 ) * ( 1 + 0.00099 ) * ( 1 + 0.00084 ) * ( 1 + 0.00084 * 56/31 ) \approx 1.00771$

\*주2) 지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역내 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

\*주3) 개별요인 : 비교표준지와 비교사례와의 개별요인 격차율은 아래와 같음.

| 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율   |
|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1.05 | 0.90 | 1.00 | 0.95 | 1.00  | 1.00 | 0.898 |

비교표준지는 평가선례지보다 가로조건(농로의 상태)은 다소 우세하나, 접근조건(인근취락 및 교통시설과의 접근성) 및 획지조건(고저 등)은 열세하며, 그 외의 조건은 대체로 대등합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 접근도로 및 농로의 상태, 접근성, 토지 면적, 형상, 고저 등에 따라 가격차등화를 보이며, 대체로 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 아래와 같은 수준으로 조사·분석되며, 지가동향은 대체로 보합 추세인 것으로 조사됩니다.

- .기호(1) 유사 토지 : @120,000원/㎡ ~ @140,000원/㎡

### (6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교 감정평가선례를 기준으로 하여 산출한 격차율 수준은 인근 유사토지에 대한 그 밖의 감정평가선례, 거래사례, 인근 지가수준 및 지가동향 등을 종합적으로 참작할 때 그 적정성이 인정되므로 따라서 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정합니다.

| 표준지 기호 | 그 밖의 요인보정치 |
|--------|------------|
| A      | 1.93       |

### ㉑ 시산가액의 결정

| 기호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1  | 88,600        | 1.01425 | 1.000 | 0.742 | 1.93       | 128,689       | 129,000       |

**※ 결정단가는 백원단위에서 사사오입하여 천원단위까지 사정함.**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제2조에 따라 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 말합니다.

< 평가산식 >

$$\text{토지단가} = \text{비교 거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}$$

### 2) 거래사례의 선택

#### (1) 인근 유사토지 거래사례

[출처: 한국부동산원 부동산통합업무시스템 실거래자료 등]

| 기호 | 소재지<br>(김해시)      | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 거래단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비 고  |
|----|-------------------|----|-----------|----------|---------------|------------|------|
| ㉠  | 대동면<br>주동리<br>573 | 전  | 453       | 개발제한     | 약 157,000     | 2021.05.26 | 토지거래 |

#### (2) 비교 거래사례의 선택사유

대상토지와 위치, 용도지역, 주변환경 등 제반 가치형성요인이 동일 또는 유사하고 인근지가수준을 적정하게 반영하여 비교성이 높은 것으로 판단되는 상기 거래사례㉠를 비교 거래사례로 선택합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 사정보정

사정보정이란 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있을 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 경우 인근지역내 유사토지의 적정 거래가격수준 범위내로 분석되고 매도자와 매수자의 정상적인 의사에 기인한 것으로서 특별한 사정개입은 없는 것으로 보이므로 사정보정은 불필요한 것으로 판단됩니다.(1.00)

### 4) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 평가시점 현재 2024년 11월 이후 지가변동률은 미고시이므로 직전 월인 2024년 10월 지가변동률을 유추 적용합니다.

#### 경상남도 김해시 (21.05.26~24.12.26 ) (녹지)

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 ~ 2024.10.31 : 1.271  
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084

$(1 + 0.00127 * 6/31) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00188) * (1 +$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$0.02144) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.01271) * (1 + 0.00084 * 56/31) \\ \approx \underline{1.05368}$$

### 5) 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 인근지역내 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

### 6) 개별요인 비교

| 기호  | 거래사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율   |
|---|------|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1   | ㉠    | 0.96 | 0.95 | 1.00 | 0.85 | 1.00  | 1.00 | 0.775 |
| -.가로조건 : 접면도로상태 등에서 본건이 거래사례지보다 열세합니다.<br>-.접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 취락과의 접근성 등에서 본건이 거래사례지보다 열세합니다.<br>-.획지조건 : 고저, 토지이용상황 등에서 본건이 거래사례지보다 열세합니다.<br>-.그 외의 조건 : 대체로 대등합니다. |      |      |      |      |      |       |      |       |

### 7) 시산가액의 결정

| 기호 | 거래사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|-----------------|------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 1  | 157,000         | 1.00 | 1.05368 | 1.000 | 0.775 | 128,207       | 128,000       |

※결정단가는 백원단위에서 사사오입하여 천원단위까지 사정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

#### 1) 각 평가방법에 의한 시산가액

| 기호 | 공시지가기준법 토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법 토지단가(원/㎡) |
|----|-------------------|-------------------|
| 1  | 129,000           | 128,000           |

#### 2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 대상토지의 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 대체로 유사한 수준인 바, 따라서 인근 지가수준, 감정평가선례, 실거래사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 행한 후 비교표준지 공시지가를 기준으로 산출한 공시지가기준법에 의한 토지가격은 적정하고 합리적인 수준으로 판단되므로 대상토지의 평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

| 기호 | 토지단가<br>(원/㎡) | 평가대상<br>토지면적(㎡) | 감정평가액<br>(원) |
|----|---------------|-----------------|--------------|
| 1  | 129,000       | 1,177           | 151,833,000  |

※ 제시외 분묘 소재 감안평가시 토지평가액

    : @121,000원/㎡ x 1,177㎡ = 142, 417,000원



# 토지 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번  | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조  | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |                | 비 고                        |
|----------|---------------------------|-----|-----------------|---|---------|-------|-----------|----------------|----------------------------|
|          |                           |     |                 |   | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액            |                            |
| 1        | 경상남도<br>김해시<br>대동면<br>주동리 | 577 | 답               | 개발제한구역<br>자연녹지지역<br><br>*제시외 분묘<br>소재 감안<br>평가시<br>토지평가액:<br>142,417,000원 | 1177    | 1,177 | 129,000   | 151,833,000    | "휴경지"<br>지상 자연생<br>입목 등 포함 |
| 합 계      |                           |     |                 |   |         |       |           | ₩151,833,000.- |                            |
|          |                           |     |                 | 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

본건은 경상남도 김해시 대동면 주동리 소재 주동마을 북동측 인근에 위치하며, 부근은 전, 휴경지, 묘지, 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 불가능하며, 주변 농로정비상태 등 일반적인 도로 및 교통상황도 열악함.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형.완경사로서 휴경지 및 일부 묘지로 이용중이며, 지상에 대나무 및 자연생 입목 등이 소재함.

## (4) 인접 도로상태

맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>



## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지의 남측 일부에 후첨, 사진과 같이 제시외 연고 분묘 2기가 소재함.

## 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 3페이지 '그 밖의 사항' 참조.







# 항공 위치도



|     |                        |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경상남도 김해시 대동면 주동리 577번지 |
|-----|------------------------|



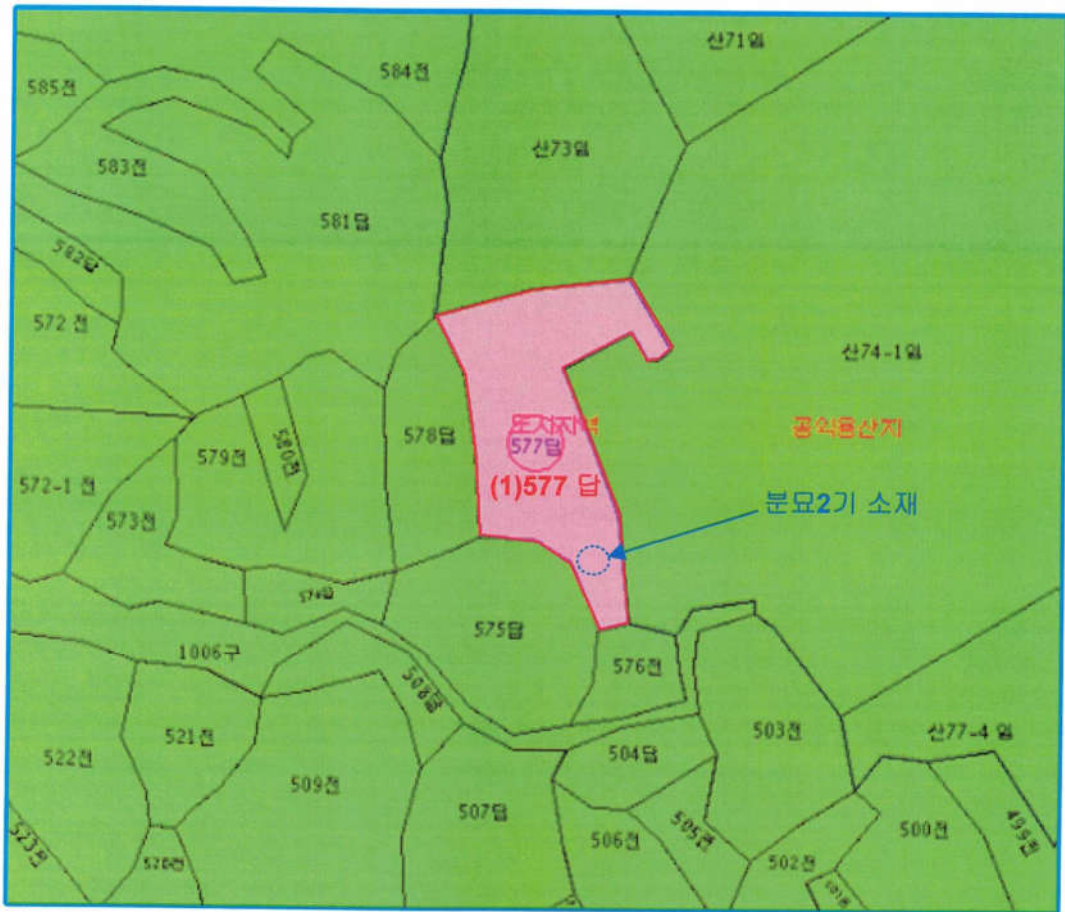
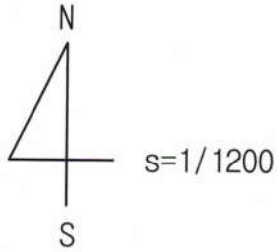
본건

| 표준지          | X |
|--------------|---|
| · 주동리 462    |   |
| · 전          |   |
| · 955        |   |
| · 전          |   |
| · 개발제한       |   |
| · 88,600 원/㎡ |   |
| · 세로(불)      |   |
| · 부정형        |   |
| · 완경사        |   |

1:2,498  
0 25m 50m

※ 위 항공도면은 개략적인 참고 위성지도이며, 실제 위치와 다소 차이가 있을 수 있음.

# 지적 및 건물개황도



|    |        |         |           |
|----|--------|---------|-----------|
| 범례 | 평가대상토지 | 용도지역구분선 | 평가건물 3층이상 |
|    | 도로 선   | 평가건물 1층 | 평가제외건물    |
|    | 계획 도로선 | 평가건물 2층 | 제시외 건물    |

# 사 진 용 지

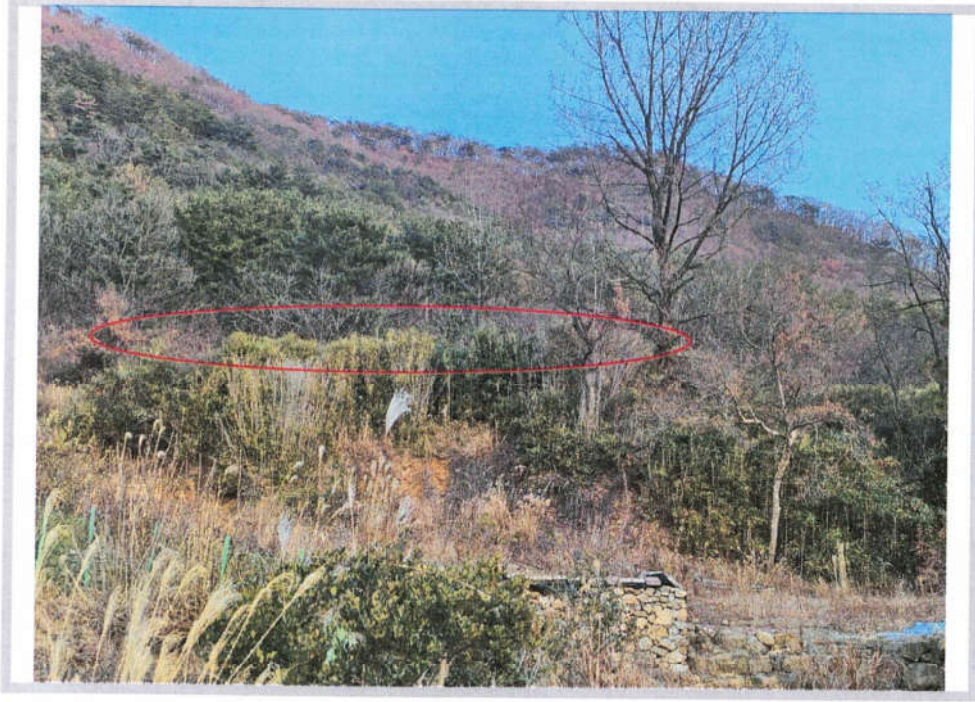


< 본건 주위환경 >



< 본건 및 주위환경 >

# 사 진 용 지

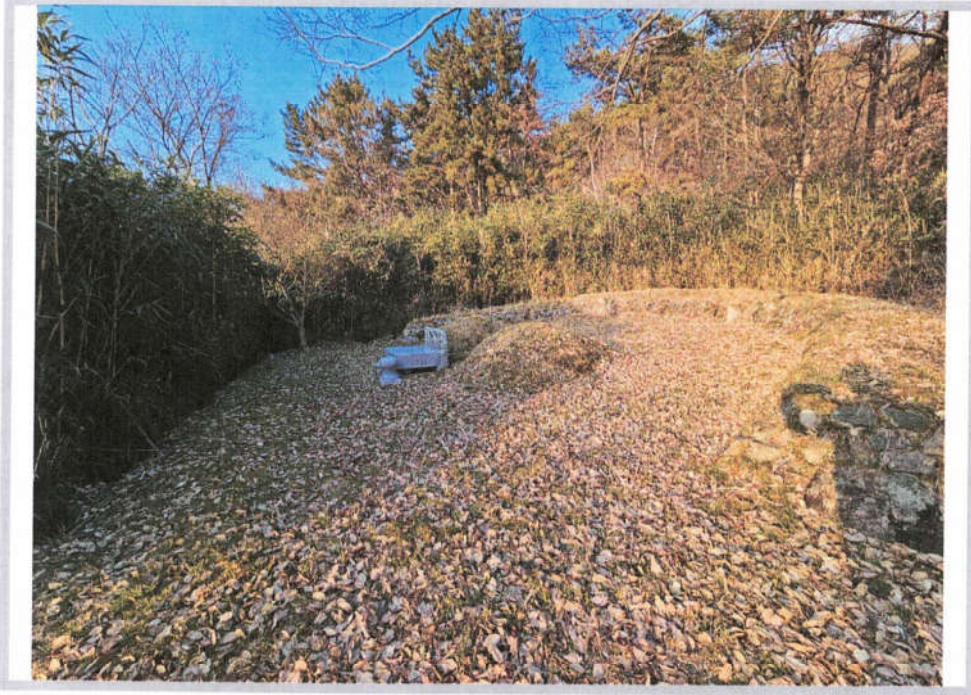


< 본건 전경 >



< 본건 전경 >

# 사 진 용 지



< 본건 전경 >



< 본건 전경 >

# 사 진 용 지



< 본건 전경 >



< 본건 전경 >

# 사 진 용 지



< 본건 전경 >



< 제시외 분묘2기 >