감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
건 명	김순용 소유물건 (2024타경7235)
평가서번호	삼일 092411-31-00014

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 삼일
경남중부지사 T:055-288-3331 F:055-288-8057

092411-31-00014

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 정 일 (인)

김 정 일

(주)감정평가법인 삼일 경남중부지사 지사장 최용림 (서명 또는 인)

감정평가액	일억사천육백구십삼만원정(₩146,930,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가목적	경매	
제 출 처	창원지방법원 경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김순용 (2024타경7235)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.14	2024.11.13 ~2024.11.14	2024.11.21

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	2,099	토지	2,099	70,000	146,930,000
	합 계					₩146,930,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 최 용 림 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 주촌면 양동리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

나. 감정평가의 근거

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 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 시장가치를 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.14일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2024.11.13. ~ 2024.11.14일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 감정평가방법

1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

(1) 감정평가방식

①원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 ②비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 ③수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 감정평가방법

① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 결정

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가함.

(2) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조,「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른 평가 방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

사. 기타 참고사항

1. 본건 토지 일부는 일반철도에 저촉되는 바, 지적도상 개략적인 면적사정후 공법상 제한정도 등을 감안하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가 대상물건

1. 대상토지의 개요

본건 기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	주촌면 양동리 775	답	2,099.0	자연녹지	19,000

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정

비교표준지는 대상토지와 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 표준지를 선정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다. 비교표준지 선정기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 아래의 표준지를 선정하였음.

(공시기준일:2024.01.01.)

비교 표준지	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	주촌면 양동리 752-1	답	3,144.0	자연녹지	전	세로 (불)	부정형 완경사	21,100

(2) 시점수정

시점수정이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말한다. 시점수정은「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 산정함.

비교 표준지	시점수정치	지가변동률 산정식
A	1.336%	경상남도 김해시 (24.01.01~24.11.14) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.186 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.099 (1 + 0.01186) * (1 + 0.00099 * 45/30) ≒ 1.01336

(3) 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적요인을 말한다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 비교함.

- 본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(4) 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말한다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 비교함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

① 개별요인 비교항목

농 경 지 대		
조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

본건 기호 / 비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1 / A	-	0.90	1.00	1.00	0.78	1.00	0.702
	- 본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세함.						

(5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

그 밖의 요인 보정이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우 보정하는 것을 말한다. 표준지공시지가는 과세 및 평가 등 다양한 목적에 사용되며, 현실지가와 차이가 있을 수 있어, 인근 유사 토지의 거래사례 및 평가사례와 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 반영할 필요성이 있다고 판단됨.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2007.7.12선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다38207, 2003.7.25선고 2002두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

③ 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 / 기준시점
a	주촌면 양동리 7**	답	1,821.0	자연녹지	76,000	경매 / 2019.11.20
b	주촌면 양동리 6**	답	668.0	자연녹지	90,000	경매 / 2024.07.11

감정평가액 산출근거 및 결정의견

④ 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 외]

기호	소재지 (김해시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	주촌면 양동리 1**	답	1,987.0	자연녹지	250,000	125,817	2024.05.28

⑤ 인근 지가수준

인근 유사 토지	인근 지역내 본건과 유사 토지의 지가수준은 70,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사 분석됨.

⑥ 보정치 산정

*산정방식

$$\frac{\text{(사례 기준 표준지 가액)사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(기준시점 현재 표준지 가액)공시지가} \times \text{시점수정}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

*비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 비교성이 있다고 인정되는 **평가사례(b)를** 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

*비교표준지(A) / 평가사례(b) 기준

구분	소재지 (김해시)	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
사례 기준 표준지 가액	주촌면 양동리 6**	90,000	1.00574	1.000	1.103	99,840	4.669	4.66
기준시점 현재 표준지 가액	주촌면 양동리 752-1	21,100	1.01336	--	--	21,382		

시점수정	경상남도 김해시 녹지지역(2024.07.11 ~ 2024.11.14)						1.00574
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						1.000
개별요인	가로	접근	자연	획지	행정	기타	누계
	-	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.103
	비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 우세함.						

⑦ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	4.66

(6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

본건 기호	비교 표준지	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	21,100	1.01336	1.000	0.702	4.66	69,947	70,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

(1) 거래사례 선정

본건과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성 있으며, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 비교사례로 **거래사례(ㄱ)**를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서 외]

기호	소재지 (김해시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	주촌면 양동리 1**	답	1,987.0	자연녹지	250,000	125,817	2024.05.28

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨.

(1.000)

(3) 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말한다. 시점수정은「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 산정함.

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄱ	2024.05.28. ~ 2024.11.14	1.00877	경상남도 김해시 녹지지역

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

본건 기호 / 비교 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1 / ㄱ	-	0.70	1.00	1.03	0.78	1.00	0.562
	- 본건 토지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 접근조건(접근성 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세함.						

(6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 결정

본건 기호	비교 사례	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	ㄱ	125,817	1.000	1.00877	1.000	0.562	71,329	71,000

3. 토지가액 결정

(1) 산정된 시산가액

(원/㎡)

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 비준가액 (원/㎡)	비고
1	70,000	71,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 검토 및 토지가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」제12조 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액(거래사례비교법에 의한 비준가액)과 비교하여 합리성을 검토한 결과 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 토지 감정평가액을 결정함.

본건 기호	소재지 (김해시)	지번	면 적 (㎡)	사 정 면 적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	비고
1	주촌면 양동리	775	2,099.0	2,099.0	70,000	146,930,000	
합계						146,930,000	

092411-31-00014

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 김해시 주촌면 양동리	775	답	자연녹지지역	2,099	2,099	70,000	146,930,000	일부 일반철도 저촉감안 평가
	합 계							₩146,930,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 부곡동 소재 '냉정소류지' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 산간농경지대로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 불가능하며, 일반적인 교통사정은 보통 수준임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서, 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 일반철도(저촉), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 철도보호지구(2020-12-07)〈철도안전법〉임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	경상남도 김해시 주촌면 양동리 775

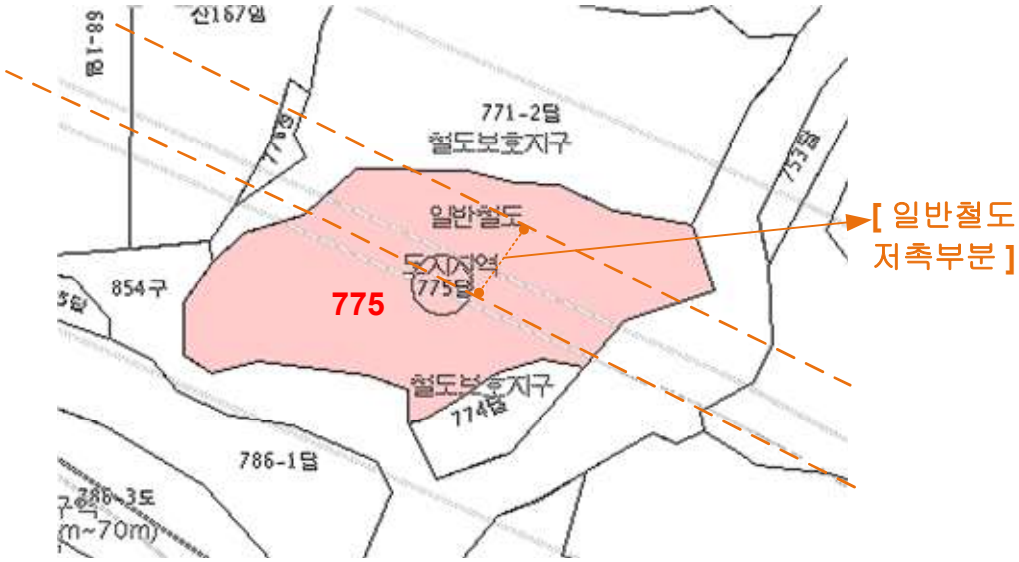
지적 및 건물개황도

092411-31-00014

N

S

S=1/1200



범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계 획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물

092411-31-00014

사 진 용 지

본건 전경 및 주위환경

본건 전경