

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정상섭 소유물건(2024타경110414)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호: 도담2408-1004

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

도담감정평가사사무소

Tel. 055-312-9570 Fax. 0505-182-3570

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정윤경

감정평가액	이천팔백사십일만삼천원정(₩28,413,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정상섭 (2024타경110414)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-		2024.08.19	2024.08.18 ~ 2024.08.19	2024. 08. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,353 7,963x----- 7,963 이	토지	1,353 하 여	21,000 백	28,413,000
	합계					₩28,413,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 한림면 명동리 소재 '명동저수지' 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산에 대한 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거 평가하였습니다.

3. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)		이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01.기준)
			공부	사정					
1	한림면 명동리 산67-9	임야	7,963 중 1,353/7,963	1,353	자연림	보전관리	맹지	사다리형 완경사	14,900(원/㎡)

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 19일입니다.

5. 실지조사 실시 기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2024년 8월 18일 ~ 8월 19일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 물적 동일성 여부, 대상물건의 특성, 기타 가치에 영향을 미치는 제반사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

항을 조사하였습니다.

6. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

7. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

8. 기타 참고 사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

나. 감정평가에 관한 규칙 제5조, 제6조, 제7조

- 제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- 제6조(현황기준 원칙) ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- 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.

다. 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

라. 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

마. 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 방법의 적용

가. 토지의 평가

- (1) 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 1항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 공시지가기준법을 적용하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과의 비교를 통하여 그 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 기호(1)은 전체 토지 중 “정상섭氏” 지분만의 평가로서, 평가대상 부분의 위치 확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 한 단가를 적용하였으며, 면적은 귀 제시목록상의 지분 비율에 의거하였습니다.
- (3) 기호(1) 지상 소재 입목은 별도의 경제적 가치 희박하며, 토지와 일체로 거래되는 일반적인 관행 등을 고려하여 토지 평가시 감안하여 평가하였습니다.
- (4) 기호(1) 남동측 지상에 후첨 “사진용지”에서와 같이 철탑이 소재하며, 일부는 지상으로 고압선이 통과하고 있는 송전선로부지로서, 이에 따른 불리한 점을 개별요인 비교시 감안하여 평가하였습니다.

나. 기타 참고 사항

- (1) 본건 토지의 위치 및 경계 등은 임야도 및 토지이용계획확인서상의 확인도면을 기준으로 위성도 등을 참고하여 개략적으로 확인하였는 바 인접 필지와와 정확한 지적경계 등에 관하여는 별도의 전문적인 측량을 통한 확인이 필요한 것으로 사료되오니 참고바랍니다.
- (2) 기호(1) 남동측 철탑부분까지는 인접필지를 통하여 도보로 접근가능하나, 나머지 부분은 잡목 및 가시덤불 등으로 인하여 접근이 불가하여 육안으로 분묘를 확인치 못하였는 바(특히 항공도상 본건 남서측부분은 현황 확인이 필요한 것으로 보이나 기준시점 현재 접근 불가한 상태입니다.), 본건 토지의 정확한 경계와 분묘 소재 여부 등에 관하여는 별도 확인요

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하며, 육안으로 식별하기 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있사오니 경매참여시 유의바랍니다.

(3) 기호(1)의 등기사항전부증명서상 아래와 같이 구분지상권(지료 포함)이 설정되어 있는 바 참고바랍니다.

* 구분지상권 설정 사항

- ▷ 목적 : 전기공작물의 건설과 소유,
- ▷ 범위 : 토지의 남쪽 송전선이 통과하는 지표면 1939㎡의 상공 10미터에서 41미터까지의 공중공간
- ▷ 존속기간 : 전기공작물이 존속하는 기간까지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 토지가액 산출근거

가. 공시지가 기준법에 의한 평가

(1) 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준 일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 인근지역에 있는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

【공시기준일: 2024. 01. 01】

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
48250 -2934	한림면 명동리 산45	임야	5,389.0	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	13,600

(3) 시점수정

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 2024년 7월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전 월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【김해시 보전관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.844	2024년 6월까지의 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.312	2024년 6월분
누 계 (2024.01.01.~ 2024.08.19)	1.368 (1.01368배)	$(1 + 0.00844) * (1 + 0.00312 * 50/30)$

(4) 지역요인 비교

기호(1)은 비교표준지(#48250-2934)와 지리적으로 인근지역에 위치하고 있으며, 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 지역에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.

(5) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

		방위
		형상
		고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
		고저, 표고 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치 결정

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	0.810
1	비교표준지(#48250-2934) 대비시 가로조건, 접근조건, 환경조건 등에서는 유사하나, 경사 등 획지조건 및 행정적조건(본건 일부 철탑 및 송전선로 부지임.)에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						

(6) 그 밖의 요인 보정

① 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호 및 대법원 판례(2003다38207, 2002두5054, 98두6067), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 토관 58342-471) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정을 하고자 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

a. 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 기준시점 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 가격}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}$$

b. 사례의 선정

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 평가사례 및 거래사례 중에서 입지조건, 평가목적, 지리적 위치 등을 종합적으로 고려하여 아래 사례를 선정하였습니다.

c. 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지(#48250-2934) 평가사례(C)

구분	소재지	사례(원)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	시산가격	그밖의요인 보정치산정
		공시지가(원)					
사례기준 가격	한림면 용덕리 산4*	28,000	1.01798*주1)	1.00*주2)	0.900*주3)	25,653	≒ 1.86
공시지가 기준가격*주4)	한림면 명동리 산45	13,600	1.01368	1.000	1.000	13,786	

*주1) 시점수정 : 김해시 보전관리지역(2023.04.18 ~ 2024.08.19)

*주2) 지역요인 비교치 : 비교표준지는 평가사례의 인근지역에 위치하는 바 지역요인 대등합니다.

*주3) 개별요인 비교치 : 사례 대비시 비교표준지는 고저, 지세 등 획지조건에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.

*주4) III. 1.가. (1)~(4) 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

a. 인근 거래사례

【출처: 감정평가정보체계 실거래자료】

기호	소재지	지목	계약면적(㎡)	주용도지역	거래가액 @토지단가(원/㎡)	거래시점
가	한림면 명동리 산6*-*	임야	17,091 중 5,561.0777	보전관리	60,000,000 (@10,789)	2024.01.05
나	한림면 명동리 산6*	임야	4,264 중 1,387.4223	보전관리	15,000,000 (@10,811)	2024.01.05
다	한림면 명동리 산6*-*	임야	6,610 중 330	보전관리	25,000,000 (@75,757)	2022.08.25
라	한림면 용덕리 산5*-*	임야	5,310 중 294.9504	보전관리	8,000,000 (@27,123)	2022.05.27

b. 평가사례

【출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계】

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
A	한림면 용덕리 산5*-**	임야	10,000 중 9,040	보전관리	24,000	담보	2024.03.05
B	한림면 용덕리 산5*-*	임야	1,675 중 628	보전관리	24,000	담보	2024.03.05
C	한림면 용덕리 산4*	임야	9,917	보전관리	28,000	경매	2023.04.18
D	한림면 명동리 6*-**	임야	11,473 중 681.6	보전관리 계획관리	28,000	시가참고	2023.04.17
E	한림면 용덕리 산4*-*	임야	3,379	보전관리	31,000	경매	2023.02.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

c. 경상남도 김해시 한림면 경매 통계

【출처 : 태인경매정보】

기간	용도	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)	총낙찰가율(%)
최근 1년	임야	42	4	9.52	60.23

d. 거래사례/평가사례 분석 등을 통한 검토

본건과 용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한이 동일하고, 지목, 이용상황 등이 유사한 인근지역 내 토지의 거래사례 및 평가사례 등을 검토한 결과, 평가사례(C)를 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치는 적정한 것으로 판단됩니다.

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산출한 평가사례 기준 격차율을 기준으로 인근 유사토지의 지가수준, 평가사례 및 토지가격에 영향을 미치는 제반 사항을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

(7) 공시지가 기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	13,600	1.01368	1.00	0.810	1.86	20,770	21,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

(2) 비교 거래사례의 선정

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하는 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교가능성이 있으며, 기준시점 현재 소유권이전등기 완료된 아래 사례를 선정하였습니다.

【출처 : 감정평가정보체계 실거래자료 및 토지대장 등】

기 호	소재지	지목	계약면적(㎡)	주용도지역	거래가액(원)	토지단가 (@원/㎡)	거래시점
라	한림면 용덕리 산5*~*	임야	5,310 중 294.9504	보전관리	8,000,000	@27,123	2022.05.27

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

【김해시 보전관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.05.27 ~ 2024.08.19	2.798 (1.02798배)	$(1 + 0.00225 * 5/31) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00354) * (1 + 0.00844) * (1 + 0.00312 * 50/30) \approx 1.02798$

※ 2024년 7월 이후 지가변동률은 미고시로 직전월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

(5) 지역요인 비교

기호(1)은 거래사례(라)와 인근지역에 위치하고 있으며, 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 지역에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.

(6) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡
		토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치 결정

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	0.90	0.95	1.00	0.90	0.90	1.00	0.693
거래사례 대비시 접근도로 등 가로조건, 제반 접근성 등 접근조건, 표고, 지세 등 획지조건과 행정적조건(본건 일부 철탑 및 송전선로 부지임.) 등에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.							

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	27,123	1.00	1.02798	1.00	0.693	19,322	19,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액 결정 의견

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
1	21,000	19,000

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 것으로 판단되는 바 본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

(3) 토지평가액 결정

기호	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)
	공부	사정		
1	7,963 중 1,353/7,963	1,353	21,000	28,413,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)		단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
		공부	사정		
토 지	기호(1)	7,963 중 1,353/7,963	1,353	21,000	28,413,000
감정평가액(합계)		28,413,000(원)			

2. 결정의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가실무기준』 등 관련 법규 등에 의거하여 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로, 인근 평가사례 및 인근 동유사형 물건의 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 위와 같이 본건의 감정평가액을 결정하였습니다.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 김해시 한림면 명동리	산67-9	임야	보전관리지역	1,353 7,963x---- 7,963	1,353	21,000	28,413,000	정상섭氏 지분 일부 철탑 및 송전선로 부지 강안 가격임.
합 계								₩28,413,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

기호(1)은 경상남도 김해시 한림면 명동리 소재 "명동저수지" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 농경지, 임야 등이 혼재하는 마을주변 야산지대입니다.

(2) 교통상황

기호(1) 남동측 부분까지는 도보로 접근 가능하며, 관내 교통편을 고려할 때 인근까지의 제반 교통이용상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

복서하향 경사 지세의 사다리형에 유사한 토지로서, 현황 "자연림" 상태이며, 일부 철탑 및 송전선로 부지입니다.

(4) 인접 도로상태

맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(400m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>입니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 남동측 일부 지상에 후첨 "사진용지"에서와 같이 철탑이 소재하며, 일부 지상 공간으로 송전선로가 통과하고 있습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상입니다.

② 기 타 :

- 기호(1) 남동측 철탑부분까지는 인접필지를 통하여 도로로 접근가능하나, 나머지 부분은 잡목 및 가시덤 폴 등으로 인하여 접근이 불가하여 육안으로 분묘를 확인치 못하였는 바(특히 항공도상 본건 남서측부분 은 현황 확인이 필요한 것으로 보이나 기준시점 현재 접근 불가한 상태입니다.), 본건 토지의 정확한 경 계와 분묘 소재 여부 등에 관하여는 별도 확인요하며, 육안으로 식별하기 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있사오니 경매참여시 유의바랍니다.

- 기호(1)의 등기사항전부증명서상 아래와 같이 구분지상권(지료 포함)이 설정되어 있는 바 참고바랍니다.

* 구분지상권 설정 사항

.목적 : 전기공작물의 건설과 소유,

.범위 : 토지의 남쪽 송전선이 통과하는 지표면 1939㎡의 상공 10미터에서 41미터까지의 공중공간

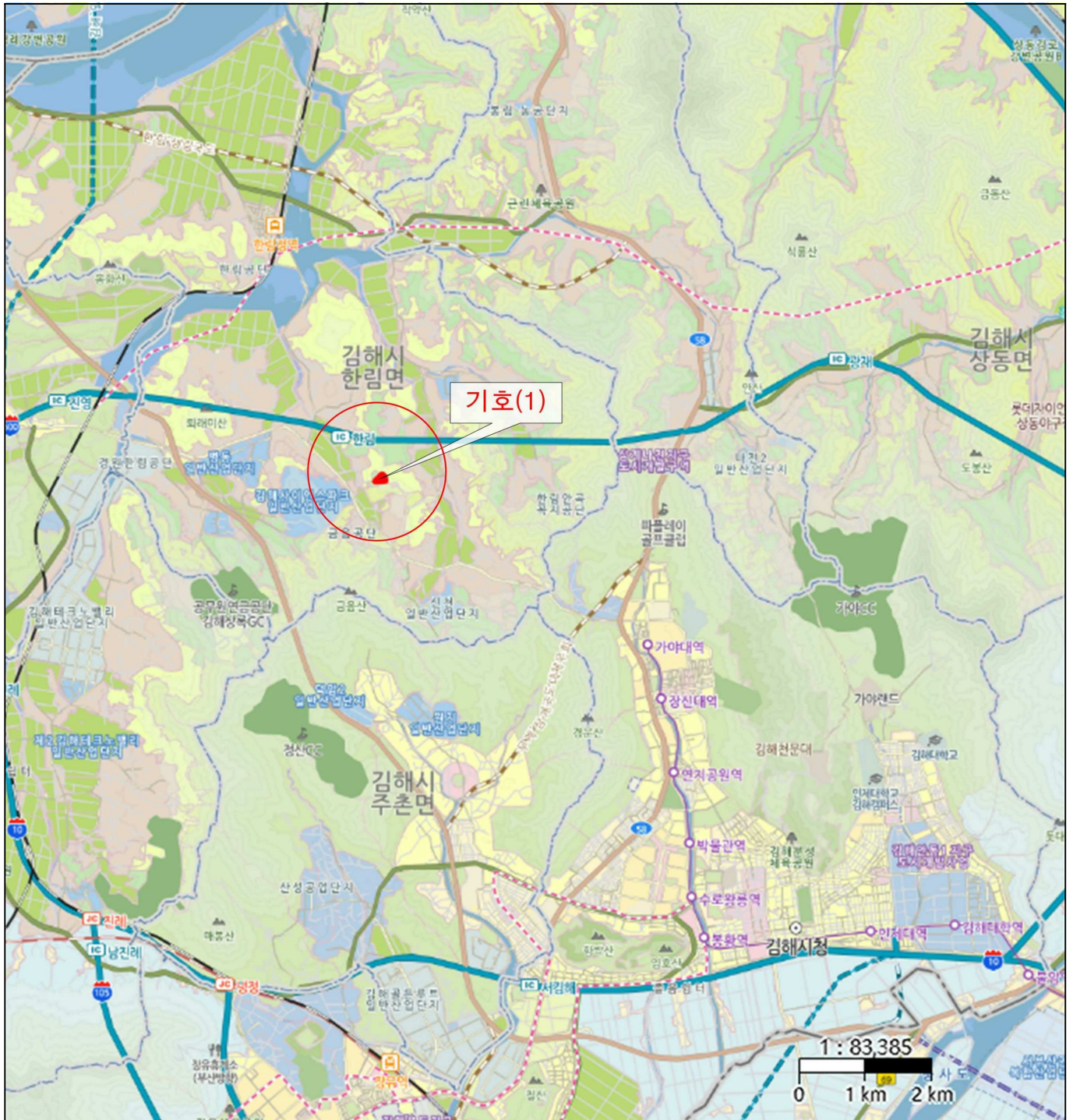
.존속기간 : 전기공작물이 존속하는 기간까지

광역위치도



소재지

경상남도 김해시 한림면 명동리 산67-9

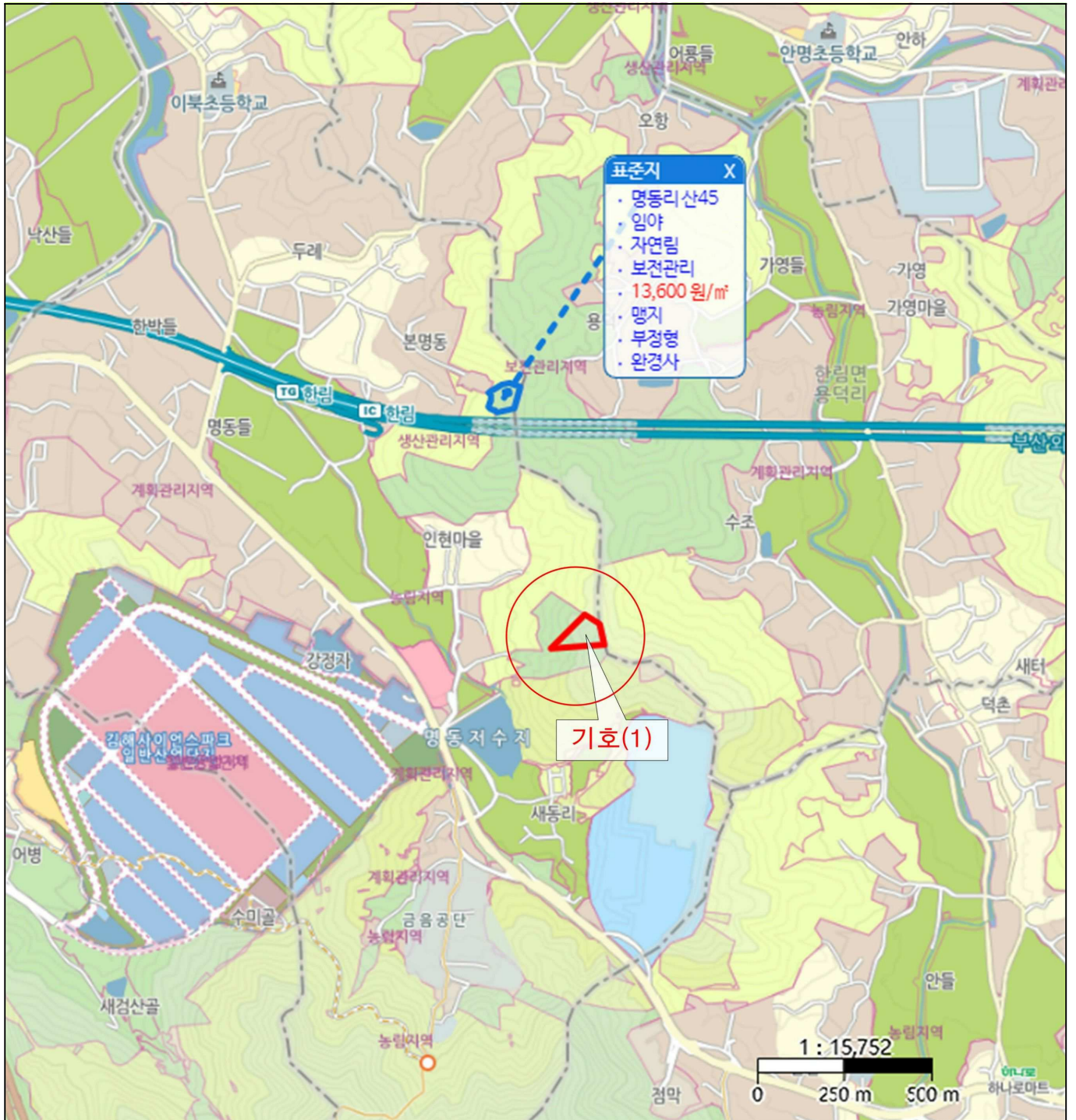


위치도



소재지

경상남도 김해시 한림면 명동리 산67-9

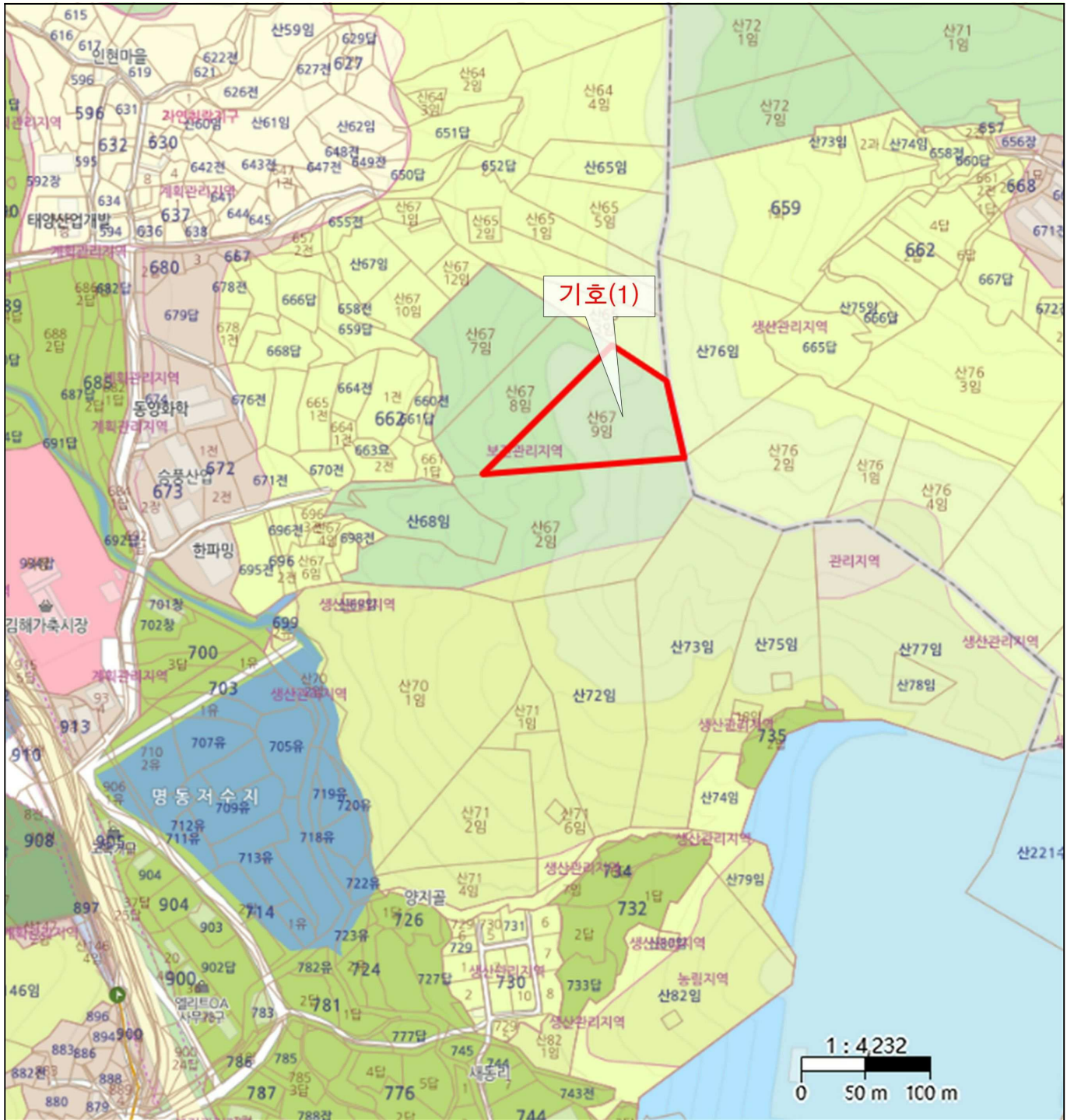


상세위치도

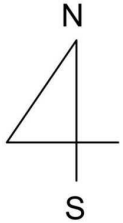


소재지

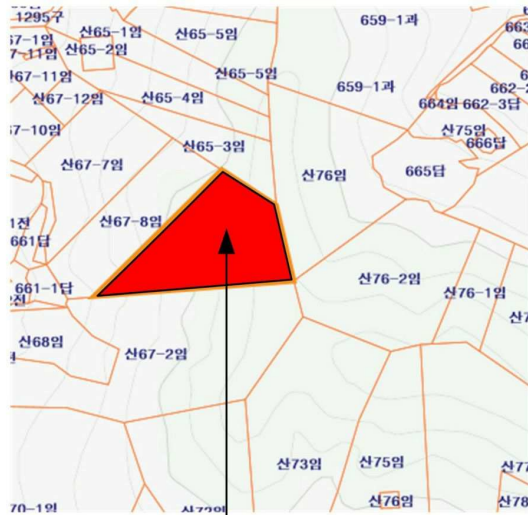
경상남도 김해시 한림면 명동리 산7-9



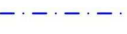





지 적 개 황 도



축 척 = 1/6000



기호(1)
산67-9임 중
정상섭 氏지분

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





