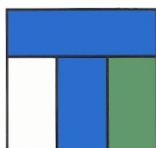


감정평가서

Appraisal Report

건명	김명숙 소유물건(2024타경1633)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 장순석
감정평가서번호	통일(경남)G240326-3017호

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.



(주)통일감정평가법인 경남지사
지사장 하 용 민

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박태진

(인)

(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (서명 또는 인)

감정평가액	일십팔억육천육백이십삼만팔천구백오십원정 (₩1,866,238,950.-)				
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 장순석	감정평가목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김명숙 (2024타경1633)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2024.03.29.	2024.03.28. ~2024.03.29.	2024.03.29.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	3,924.7	토지	3,924.7	-	1,851,695,200
(제시 외 건물)	(약 181.75)	제시 외 건물	181.75	-	12,543,750
(제시 외 수목)	(약 200주)	제시 외 수목	200주	-	2,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩1,866,238,950
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자:	감정평가사 하용민	(인)		

토지·건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 김해시 진영읍 본산리	1239-2	전	제1종 일반주거지역	923.3	923.3	776,000	716,480,800	제시 외 건물 및 제시 외 수목으로 인하여 영향받는 토지가액: 501,536, 560원
2	"	1239-8	대	제1종 일반주거지역	169	169	603,000	101,907,000	
3	"	1239-19	전	제1종 일반주거지역	136	136	555,000	75,480,000	제시 외 건물 및 타인점유로 인하여 영향받는 토지가액: 60,384, 000원
4	"	1241	대	제1종 일반주거지역, 자연녹지지역	480.4	480.4	816,000	392,006,400	제시 외 수목으로 인하여 영향받는 토지가액: 274,404, 480원
5	경상남도 김해시 진영읍 하계리	4	답	자연녹지지역	1,188	1,188	294,000	349,272,000	제시 외 건물로 인하여 영향받는

토지·건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
6	"	4-4	답	자연녹지지역	27	27	225,000	6,075,000	토지가액: 331,808, 400원
7	"	58	답	자연녹지지역	902	902	225,000	202,950,000	
8	"	714	도로	자연녹지지역	99	99	76,000	7,524,000	
소 계								1,851,695,200	
[제시 외 건물]									
ㄱ)	경상남도 김해시 진영읍 본산리	1239-2, 1239-8 위 지상	창고	목조 스레트지붕 단층	(약 17.5)	17.5	22,000	385,000	180,000 × 5/40 관찰감가
ㄴ)	"	1239-2 위 지상	비닐 하우스	강파이프조 천막지붕 단층	(약 85)	85	72,000	6,120,000	180,000 × 10/25 관찰감가
ㄷ)	"	1239-19 위 지상	창고	벽돌조 스레트지붕 단층	(약 11.25)	11.25	87,000	978,750	350,000 × 10/40 관찰감가
ㄹ)	경상남도 김해시 진영읍 하계리	4 위 지상	창고 등	판별구조 판별지붕 단층	(약 40)	40	80,000	3,200,000	250,000 × 8/25 관찰감가

토지·건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
ㄷ)	"	4 위 지상	다용도실	철파이프조 스레트지붕 단층	(약 6)	6	24,000	144,000	120,000 × 5/25 관찰감가
ㄴ)	"	4 위 지상	다용도실	판넬구조 판넬지붕 단층	(약 4)	4	321,000	1,284,000	450,000 × 25/35 관찰감가
ㄸ)	"	4 위 지상	다용도실	철파이프조 스레트지붕 단층	(약 18)	18	24,000	432,000	120,000 × 5/25 관찰감가
소 계								12,543,750	
[제시 외 수목]									
㉔	경상남도 김해시 진영읍 본산리	1239-2, 1241 위 지상	과수목	산딸기나무 (지지대 포함)	(약 200주)	200주	일괄	2,000,000	
소 계								2,000,000	
합 계								₩1,866,238,950	.-
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 본산리 소재 '주호일반산업단지' 서측 인근 및 하계리 소재 '하계마을회관' 북동측 인근에 위치하는 토지, 제시 외 건물 및 제시 외 수목으로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2024년 03월 28일~2024년 03월 29일 이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 03월 29일로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 기호 3) 토지의 일부(약 14㎡)는 타인점유상태로 그 면적은 지적도면 등에 의거 개략적으로 사정하여 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였으며, 타인점유로 인하여 영향받는 토지의 가액은 '토지·건물 감정평가명세표'상에 별도 표기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호 4) 토지는 토지이용계획확인원상 2개(제1종일반주거지역, 자연녹지지역)의 용도지역에 걸쳐 소재하나, 자연녹지지역 부분의 면적이 전체면적 대비 과소한 바, 주된 용도지역인 '제1종일반주거지역'을 기준으로 평가하는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호 8) 토지는 공부상 지목 및 현황 '기호5) 토지의 부속토지 등'으로 이용 중인바, 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시 외 건물(ㄱ)~(스)이 소재하는 바, 개략적으로 면적사정한 후, 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니, 경매 진행 시 소유권 관계 및 일괄경매 여부 등은 재확인하시기 바라며, 제시 외 건물로 인하여 영향받는 토지의 가액은 '토지·건물 감정평가명세표'상에 별도 표기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호 1), 4) 토지 상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시 외 수목(산딸기나무)이 약 200주 소재하는바, 개략적으로 주수를 확인하여 제시외수목(기호 @)으로 평가하였으며, 제시 외 수목으로 인하여 영향받는 토지의 가액은 '토지·건물 감정평가명세표'상에 별도 표기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	본산리 1239-2	전	923.3	농경지	1종일주	소로 각지	부정형 평지	222,700	-
2	본산리 1239-8	대	169	농경지	1종일주	맹지	사다리 평지	382,200	-
3	본산리 1239-19	전	136	주거나지	1종일주	맹지	사다리 평지	390,000	-
4	본산리 1241	대	480.4	농경지	1종일주 자연녹지	소로 각지	사다리 평지	385,100	-
5	하계리 4	답	1,188	답기타	자연녹지	소로 한면	부정형 완경사	169,300	-
6	하계리 4-4	답	27	답기타	자연녹지	맹지	부정형 완경사	82,200	-
7	하계리 58	답	902	답기타	자연녹지	맹지	부정형 완경사	58,700	-
8	하계리 714	도로	99	기호 5) 부속토지 등	자연녹지	맹지	부정형 완경사	20,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	본산리 1236-3	대	181.6	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리평지	389,700
B	하계리 286	전	1,398	과수원	자연녹지	세로(불)	사다리완경사	136,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상남도 김해시	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.03.29	-0.001 (0.99999)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : -0.006 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.005 $(1 - 0.00006) \times (1 + 0.00005 \times 29/29)$ ≒ 0.99999

2) 비교표준지(B) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상남도 김해시	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.03.29	0.034 (1.00034)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.007 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.027 $(1 + 0.00007) \times (1 + 0.00027 \times 29/29)$ ≒ 1.00034

* 2024년 3월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 공히 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
기타조건	기타	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대(답)]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	형상, 면적, 경사 등	형상
		면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.15	1.00	1.00	0.98	0.95	1.00	1.071
기호(2) /비교표준지(A)	0.85	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.833
기호(3) /비교표준지(A)	0.85	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	0.767
기호(4) /비교표준지(A)	1.15	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.127
기호(5) /비교표준지(B)	-	1.25	1.00	1.00	0.98	1.00	1.225
기호(6),(7) /비교표준지(B)	-	0.98	1.00	0.98	0.98	1.00	0.941
기호(8) /비교표준지(B)	-	0.98	1.00	0.33	0.98	1.00	0.317
결정의견							

기호(1)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세하고, 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

기호(2)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

기호(3)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

기호(4)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세하고, 획지조건(경사 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견

기호(5)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 접근조건(교통의 편부)에서 우세하고, 행정적조건(자연취락지구)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

기호(6),(7)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(경사 등), 행정적조건(자연취락지구)에서 열세합니다.

기호(8)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(경사 등), 행정적조건(자연취락지구, 지목 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정액

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역 요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} & \text{사례기준 표준지의 가격} \\ \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	본산리 ****	대	203.2	1종일주 (단독주택)	소로 한면	169,672,000 (835,000)	법원경매	2021.03.31
#2	본산리 ****-**	대	431.4	1종일주 (단독주택)	세로 (가)	308,019,600 (714,000)	담보	2022.11.21
#3	하계리 ***	답	684	자연녹지 (전)	세로 (불)	146,376,000 (214,000)	법원경매	2024.04.12
#4	하계리 **-*	전	1,505	자연녹지 (과수원)	세로 (불)	350,665,000 (233,000)	법원경매	2022.06.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

■ 토지건물 일괄 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (㉔)
			건물구조			
#a	본산리 ****-*	1종일주 (단독주택)	2001.11.02	99.64	780,000	77,719,200
			조적조 슬라브지붕 지상1층			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (㉑)	토지가격(원) (㉒=㉑-㉔)	토지단가 (원/㎡)
	279.5	대 (세로(가))	2021.04.29	279,900,000	202,180,800	723,360
건물적용단가=㉑*(㉒/㉔)						

① 재조달원가 : 1,350,000 / ② 내용년수 : 45 / ③ 경과년수 : 19 / ④ 잔존년수 : 26

※ 토지단가 = 토지가격/토지면적

※ 건물적용단가 = 재조달원가x잔존년수/내용년수

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#b	하계리 **	전	405	자연녹지 (주거나지)	세로 (가)	99,830,000 (246,490)	2021.03.04

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	<p>기호(1~4)와 유사한 제1종일반주거지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 주거나지 등, 세로(가)은(는) @800,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다.</p> <p>기호(5~8)와 유사한 자연녹지지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 전, 답 등, 소로한면은(는) @290,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다.</p>
-----------------	---

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경남 김해시 2023년 4월 ~ 2024년 3월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
전	12,378,710,375	8,581,079,987	69.30%	172	24	14.00%
답	15,315,261,480	8,905,594,599	58.10%	185	29	15.70%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1,#4
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2021.03.31 ~ 2024.03.29	1.03663	경상남도 김해시 주거지역
#4	2022.06.22 ~ 2024.03.29	1.01161	경상남도 김해시 녹지지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) /적용사례(#1)	0.84	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.840
비교표준지(B) /적용사례(#4)	-	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 열세합니다.

비교표준지(B)

비교표준지(B)는 평가사례(#4)와 비교하여 접근조건(교통의 편부)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	835,000	1.03663	1.00	0.840	727,092	1.866
기준시점 표준지가격	389,700	0.99999	-	-	389,696	

- 비교표준지(B) 와 적용사례(#4)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	233,000	1.01161	1.00	1.020	240,419	1.762
기준시점 표준지가격	136,400	1.00034	-	-	136,446	

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	제1종일반주거지역	1.86
B	자연녹지지역	1.76

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	389,700	0.99999	1.00	1.071	1.86	776,298	776,000
2	389,700	0.99999	1.00	0.833	1.86	603,787	603,000
3	389,700	0.99999	1.00	0.767	1.86	555,948	555,000
4	389,700	0.99999	1.00	1.127	1.86	816,888	816,000
5	136,400	1.00034	1.00	1.225	1.76	294,178	294,000
6,7	136,400	1.00034	1.00	0.941	1.76	225,977	225,000
8	136,400	1.00034	1.00	0.317	1.76	76,126	76,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	923.3	776,000	716,480,800	-
2	169	603,000	101,907,000	-
3	136	555,000	75,480,000	-
4	480.4	816,000	392,006,400	-
5	1,188	294,000	349,272,000	-
6	27	225,000	6,075,000	-
7	902	225,000	202,950,000	-
8	99	76,000	7,524,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			1,851,695,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 **거래사례 #a**, **#b** 를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (㉑)
			건물구조			
#a	본산리 ****-*	1종일주 (단독주택)	2001.11.02	99.64	780,000	77,719,200
			조적조 슬라브지붕 지상1층			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (㉒)	토지가격(원) (㉓=㉒-㉑)	토지단가 (원/㎡)
	279.5	대 (세로(가))	2021.04.29	279,900,000	202,180,800	723,360
건물적용단가=㉑*(㉒/㉓)						

① 재조달원가 : 1,350,000 / ② 내용년수 : 45 / ③ 경과년수 : 19 / ④ 잔존년수 : 26

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#b	하계리 **	전	405	자연녹지 (주거나지)	246,490	2021.03.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2021.04.29 ~ 2024.03.29	1.03556	경상남도 김해시 주거지역
#b	2021.03.04 ~ 2024.03.29	1.04196	경상남도 김해시 녹지지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1) /거래사례(#a)	1.15	1.00	1.00	0.98	0.95	1.00	1.071
기호(2) /거래사례(#a)	0.85	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.833
기호(3) /거래사례(#a)	0.85	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	0.767
기호(4) /거래사례(#a)	1.15	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.127
기호(5) /거래사례(#b)	-	1.18	1.00	1.00	0.98	1.00	1.156
기호(6),(7) /거래사례(#b)	-	0.92	1.00	0.98	0.98	1.00	0.884
기호(8) /거래사례(#b)	-	0.92	1.00	0.33	0.98	1.00	0.298
결정의견							

기호(1)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세하고, 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

기호(2)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

기호(3)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견

기호(4)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세하고, 획지조건(경사 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

기호(5)

본건은 거래사례(#b)와 비교하여 접근조건(교통의 편부)에서 우세하고, 행정적조건(자연취락지구)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

기호(6),(7)

본건은 거래사례(#b)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(경사 등), 행정적조건(자연취락지구)에서 열세합니다.

기호(8)

본건은 거래사례(#b)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(경사 등), 행정적조건(자연취락지구, 지목 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	723,360	1.00	1.03556	1.00	1.071	802,268	802,000
2	723,360	1.00	1.03556	1.00	0.833	623,986	623,000
3	723,360	1.00	1.03556	1.00	0.767	574,546	574,000
4	723,360	1.00	1.03556	1.00	1.127	844,216	844,000
5	246,490	1.00	1.04196	1.00	1.156	296,899	296,000
6,7	246,490	1.00	1.04196	1.00	0.884	227,040	227,000
8	246,490	1.00	1.04196	1.00	0.298	76,536	76,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	923.3	802,000	740,486,600	-
2	169	623,000	105,287,000	-
3	136	574,000	78,064,000	-
4	480.4	844,000	405,457,600	-
5	1,188	296,000	351,648,000	-
6	27	227,000	6,129,000	-
7	902	227,000	204,754,000	-
8	99	76,000	7,524,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			1,899,350,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	1,851,695,200	1,899,350,200	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격 수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	923.3	716,480,800	-
2	169	101,907,000	-
3	136	75,480,000	-
4	480.4	392,006,400	-
5	1,188	349,272,000	-
6	27	6,075,000	-
7	902	202,950,000	-
8	99	7,524,000	-
토지 감정평가액(합계)		<u>1,851,695,200</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	3,924.7	1,851,695,200	-
제시 외 건물	약 181.75	12,543,750	-
제시 외 수목	약 200주	2,000,000	-
감정평가액(합계)		1,866,238,950	

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
<p>1. 위치 및 부근의 상황</p> <p>기호(1~4) : 경상남도 김해시 진영읍 본산리 소재 '주호일반산업단지' 서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하며 전반적인 주위 환경은 보통 시 됩니다.</p> <p>기호(5~8) : 경상남도 김해시 진영읍 하계리 소재 '하계마을회관' 북동측 인근에 위치하며 주위는 중, 소규모공장, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하며 전반적인 주위 환경은 보통 시 됩니다.</p>		
<p>2. 교통상황</p> <p>기호(1~4) : 본건 및 본건인근까지 차량접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통 시 됩니다.</p> <p>기호(5~8) : 본건 및 본건인근까지 차량접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통 시 됩니다.</p>		
<p>3. 형태 및 이용상황</p> <p>기호(1,2, 4) : 인접지대비 평지의 부정형 및 사다리 토지로서, 기준시점 현재 농경지 등으로 이용중입니다.</p> <p>기호(3) : 인접지대비 평지의 사다리 토지로서, 현재 주거나지 등으로 이용 중입니다.</p> <p>기호(5~7) : 인접지대비 완경사지대의 부정형 토지로서, 현재 답기타 등으로 이용 중입니다.</p> <p>기호(8) : 공부상 지목이 '도로'이며, 현황 기호(5)의 부속토지 등으로 이용 중입니다.</p>		
<p>4. 인접 도로상태</p> <p>기호(1, 4) : 서측으로 왕복2차선도로 및 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로와 각각 접합니다.</p> <p>기호(5) : 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 현황도로를 통하여 왕복2차선의 간선도로변으로 진출입 가능합니다.</p> <p>기호(2,3,6~8) : 지적도상 맹지입니다.</p>		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1~3) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-04-11)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>

기호(4) : 도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-04-11)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>

기호(5~8) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 입니다.

6. 제시목록외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대관계

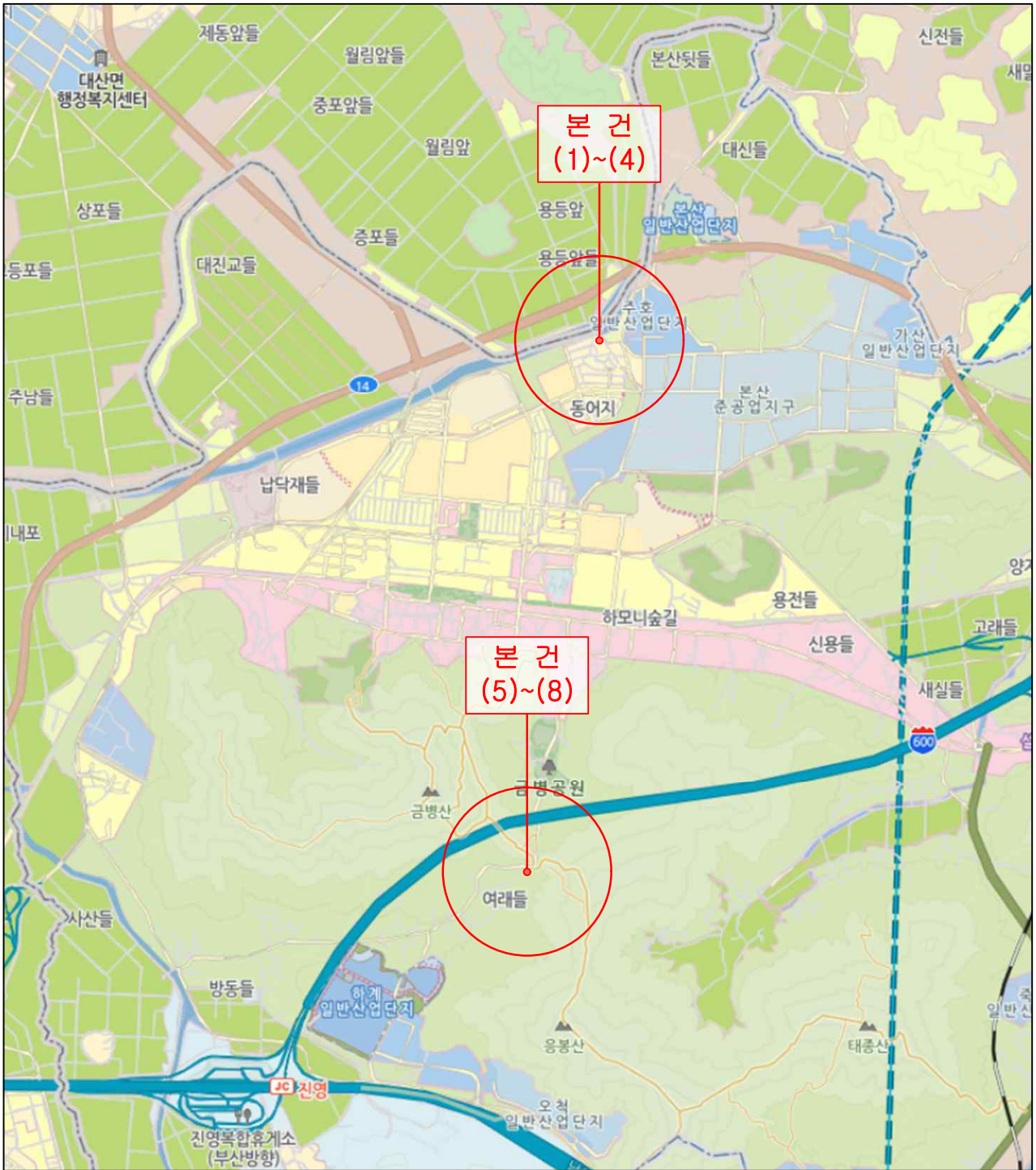
임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

기호 3) 토지의 일부(약 14㎡)는 타인점유 상태인바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

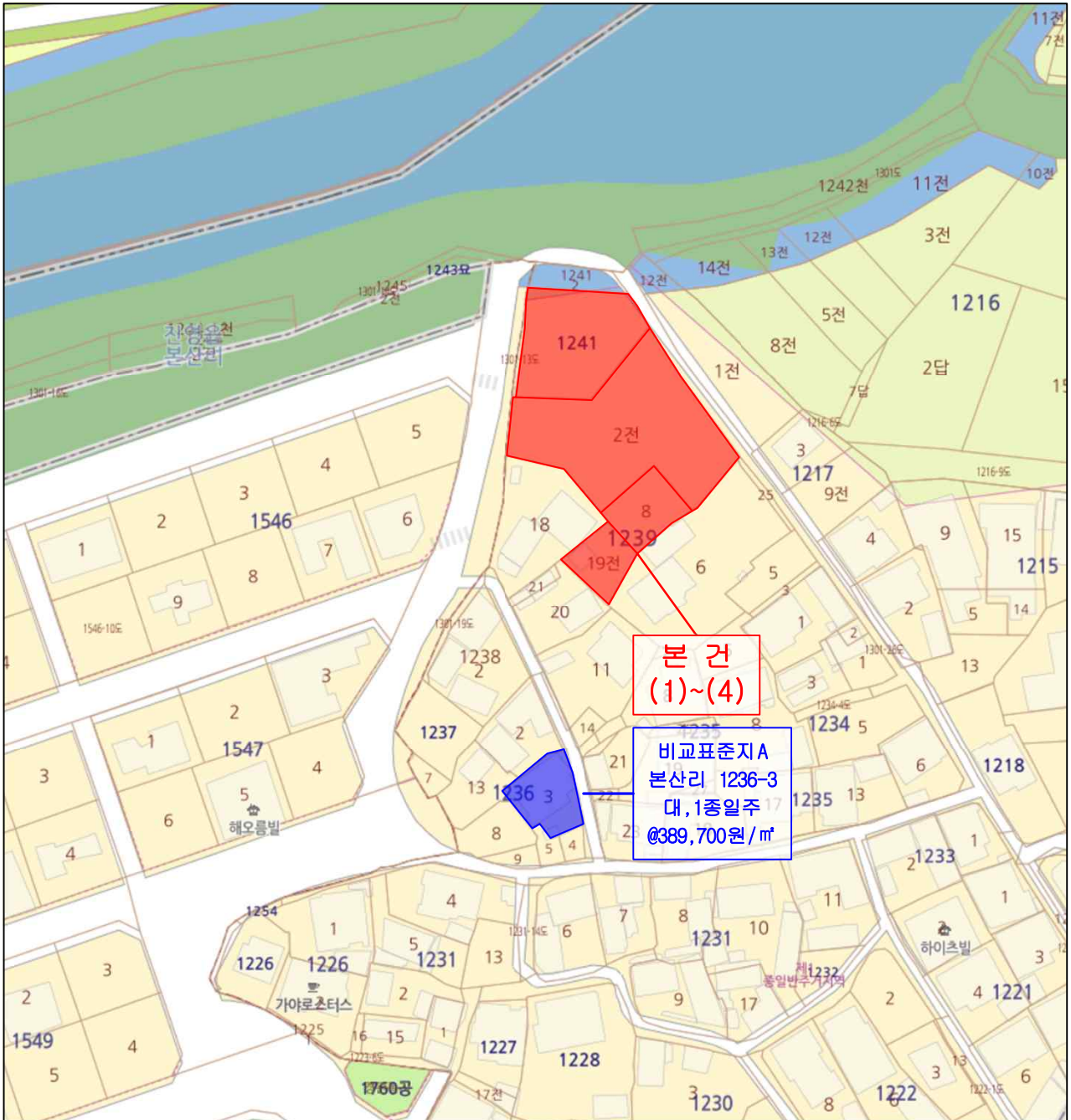
광역 위치도

소재지 경상남도 김해시 진영읍 본산리 1239-2외



상세 위치도

소재지 경상남도 김해시 진영읍 본산리 1239-2외

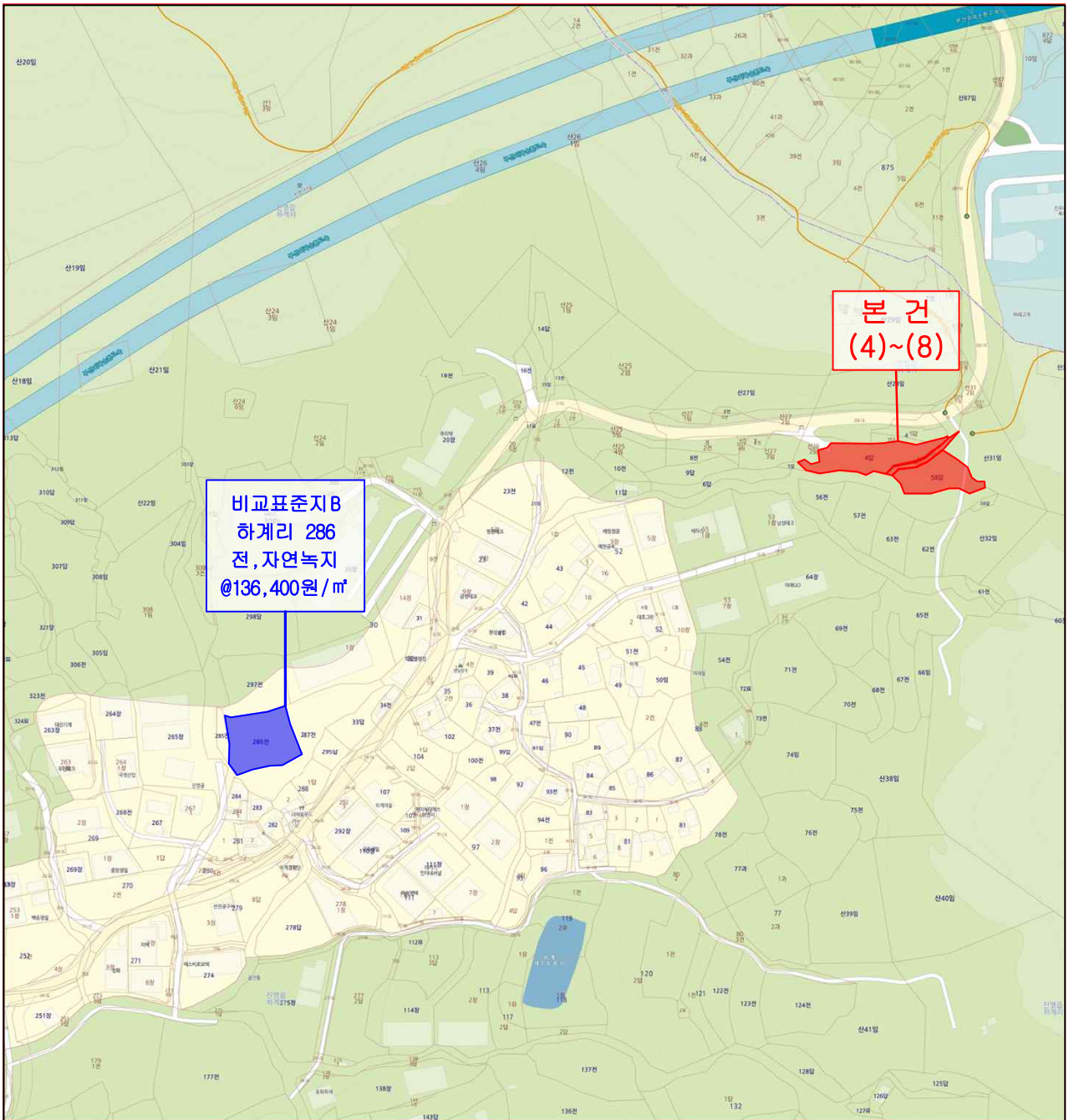


범례

본건
 표준지
 평가사례
 거래사례

상세 위치도

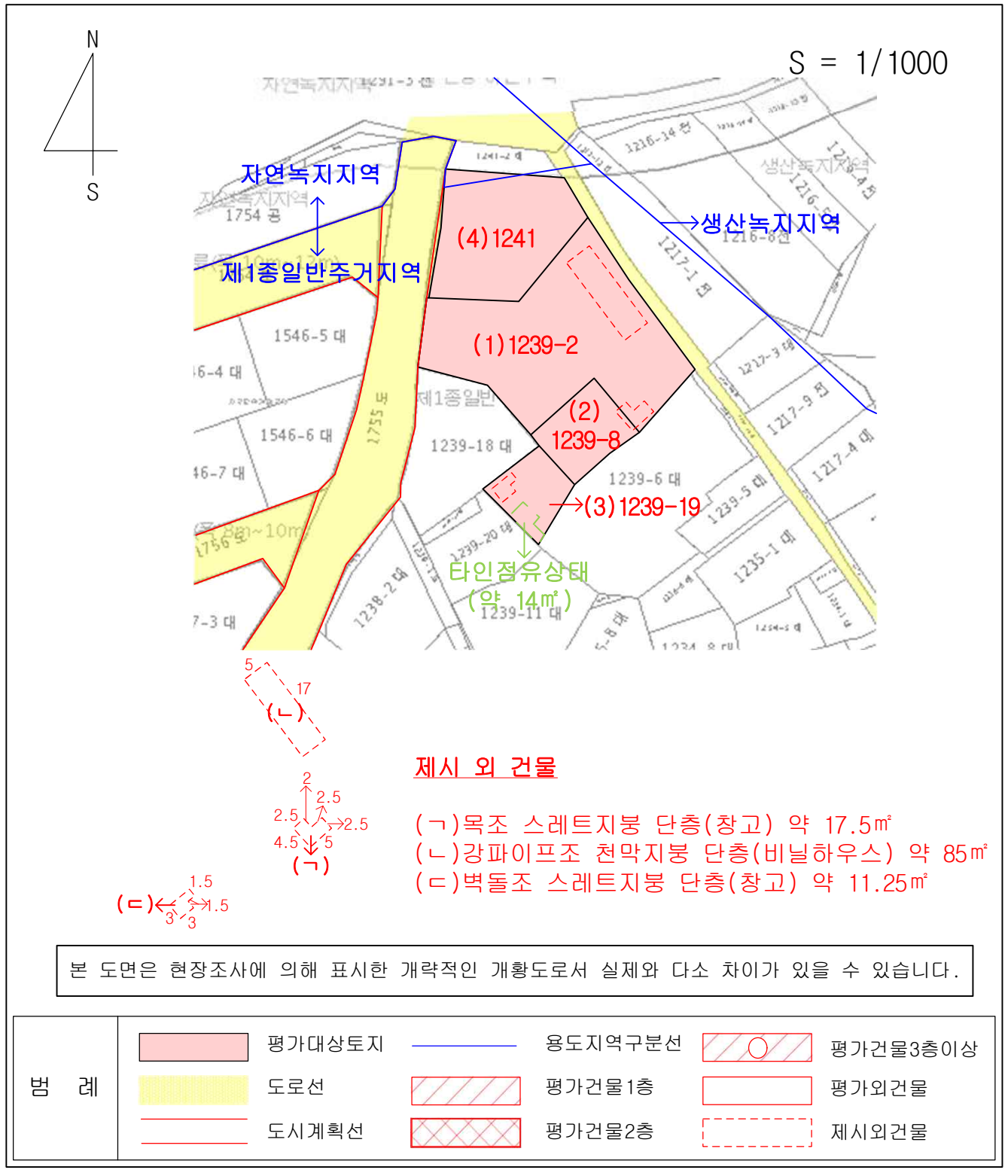
소재지 경상남도 김해시 진영읍 본산리 1239-2외



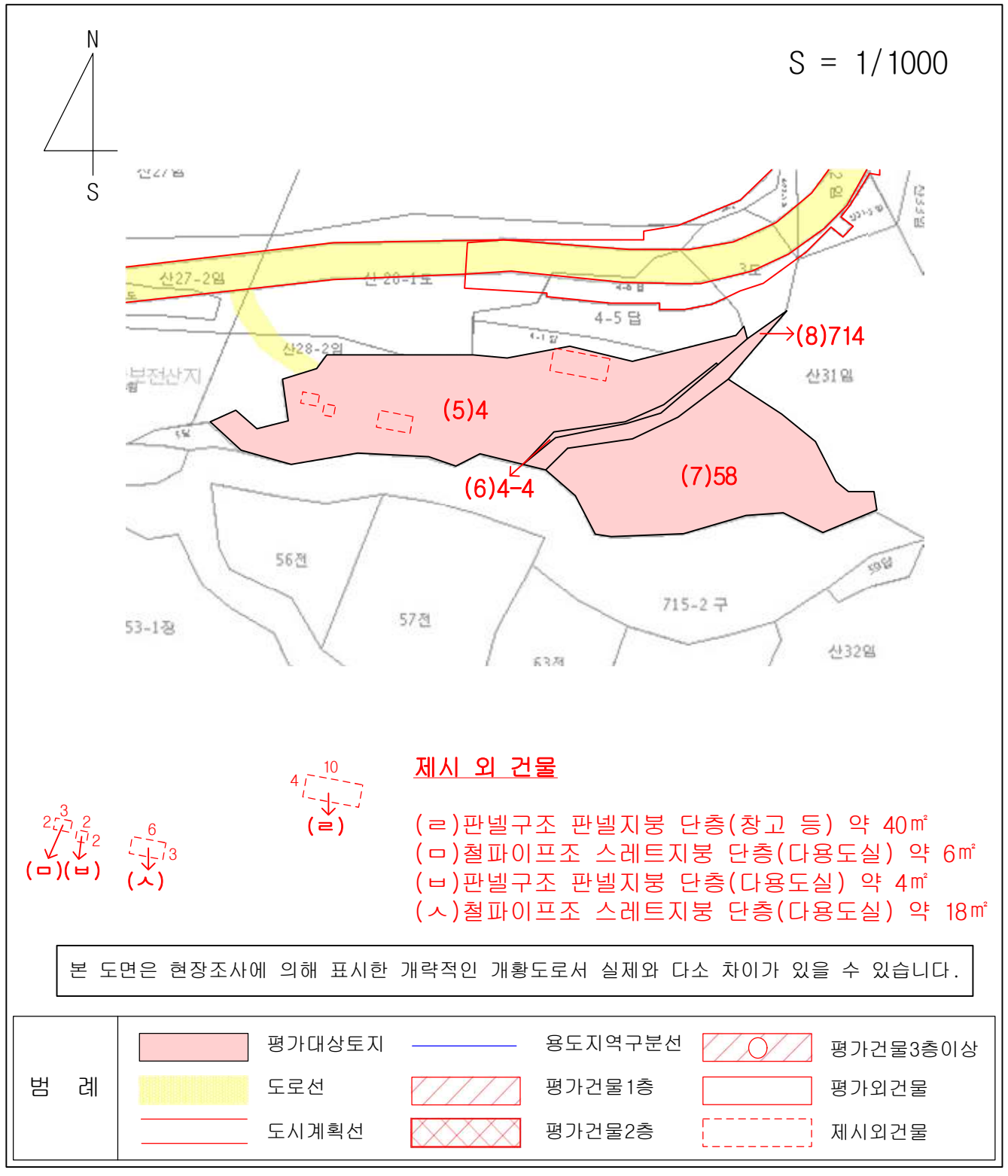
범례

- 본건
- 표준지
- 평가사레
- 거래사레

지 적 및 건물 개 황 도



지적 및 건물 개황도



사 진 용 지



【 기호(1, 2, 4) 】



【 기호(2) 】

사 진 용 지



【 기호(3) 타인점유 부분 】



【 기호(3) 및 제시 외 건물 ㄷ) 】

사 진 용 지



【 기호(4) 】



【 기호(5~8) 】

사 진 용 지



【 기호(5~8) 】



【 제시 외 건물 ㄱ) 】

사 진 용 지



【 제시 외 건물 ㄴ) 】



【 제시 외 건물 ㄹ) 】

사 진 용 지



【 제시 외 건물 ㄹ), ㅂ) 】



【 제시 외 건물 ㄱ) 】