

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최은진 소유물건(2024타경111028)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호: BW24-0821-01

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.

부원감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이규환

감정평가액	칠억삼천칠백오십만사천원정(₩737,504,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최은진 (2024타경111028)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.28	2024.08.27 ~ 2024.08.28	2024.08.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,015	토지	4,015	-	736,624,000
	제시외 건물	(8.8)	제시외 건물	8.8	-	880,000
	이	하	여	백		
합계					₩737,504,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

## 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 생림면 생철리 소재 '구천암' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준 및 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 기준으로 함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 08월 28일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 08월 27일부터 2024년 08월 28일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 5. 감정평가방법의 적용

### 가. 감정평가의 방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 본건 적용 감정평가방법

### (1) 주된 감정평가방법

본건은 토지로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”을 적용하여 감정평가하였음.

### (2) 다른 감정평가방법

본건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”을 적용하여 감정평가하였음.

### (3) 그 밖의 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 본건 토지의 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 현장실사 하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 나. 본건 토지 '일련번호 1, 2, 5' 는 공히 생산관리지역과 보전관리지역에 중첩되어 있으나 보전관리지역 부분의 면적비율이 낮아 가격형성에 미치는 영향이 미미하여, 주된 용도 지역인 "생산관리지역"을 기준으로 감정평가하였음.
- 다. 본건 토지는 공히 김해시로부터 개발행위(산지전용)허가 및 건축(신축)신고를 득한 후 기준시점 현재 토목공사가 대체로 완료된 상태인 것으로 조사되어 이를 기준으로 감정평가하였으니, 경매진행시 인허가사항 등을 재확인하시기 바람.
- 라. 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 본건 토지 지상에 제시외 건물 < 일련번호 ㄱ >이 소재하여 구조 및 사용자재, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 해당면적은 현장조사시 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적을 기준으로 하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부 등을 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 토지가액의 산출근거

### 1. 대상 토지의 개요

[공시기준일 : 2024.01.01]

일련 번호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	생림면 생철리 1324-8	임야	984	주거 나지	보전관리 생산관리	세로 (가)	사다리 완경사	150,500	-
2	생림면 생철리 1324-12	임야	971	주거 나지	보전관리 생산관리	세로 (가)	사다리 완경사	150,300	-
3	생림면 생철리 1324-13	임야	723	주거 나지	생산관리	세로 (가)	부정형 완경사	151,400	
4	생림면 생철리 1324-14	임야	990	주거 나지	생산관리	세로 (가)	사다리 완경사	149,900	-
5	생림면 생철리 1324-16	임야	347	도로	보전관리 생산관리	-	부정형 완경사	54,300	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 공시지가기준법을 적용하였음.

### 나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역 및 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 각각 선정함.

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지 (김해시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	생림면 생철리 156	696	대	단독 주택	생산 관리	세로 (가)	부정형 완경사	190,500	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 자가변동률을 기준함.

[경상남도 김해시 생산관리지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.965	2024년 06월까지 변동률 누계치
2024.07.01 ~ 2024.07.31	-0.021	2024년 06월 변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.08.28)	0.946	$(1 + 0.00965) \times (1 - 0.00021 \times 28/31)$ $\approx 1.00946$

※ 2024년 08월 이후 자가변동률이 미고시되어, 2024년 07월 자가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

대상토지와 각 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

(1) 일련번호 1, 2, 4 : 비교표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비 고
가로	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	본건은 비교표준지 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별교압선 등과의 거리			
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	0.93	본건은 비교표준지 대비 형상에서 우세하나, 조성상태 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역	0.90	본건은 비교표준지 대비 지목에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
계			<b>0.569</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 일련번호 3 : 비교표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비 고
가로	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	본건은 비교표준지 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별교압선 등과의 거리			
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	0.74	본건은 비교표준지 대비 형상 및 조성상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역	0.90	본건은 비교표준지 대비 지목에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
계			<b>0.453</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 일련번호 5 : 비교표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비 고
가로	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	본건은 비교표준지 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별교압선 등과의 거리			
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역	0.30	본건은 비교표준지 대비 지목 및 현황 도로인 점에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
계			<b>0.204</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-30538, 1991.12.28), 대법원판례(01두3808, 00두10106 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 인근 평가전례 및 거래사례

#### 가) 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비 고
가	생림면 생철리 107-4	답	생산관리	477	330,000	법원 경매	2022.09.15	건축신고 부지
나	생림면 생철리 156-1외	대	생산관리	989 중 980	338,000	담보	2023.09.18	-
다	생림면 생철리 61-27	답	생산관리	450	334,000	담보	2024.02.27	건축신고 부지
라	생림면 생철리 1092-1	대	생산관리	1,663	268,000	담보	2022.10.06	-
마	생림면 생철리 1324-8	임야	생산관리 보전관리	984	187,000	담보	2022.10.21	본건 전례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
#1	생림면 생철리 198-17	전	생산관리	636	227,000,000	356,918	2024.04.22	토지만 거래
#2	생림면 생철리 163-2	임야	생산관리	308	102,600,000	333,116	2022.11.25	토지만 거래

### (3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

상기 평가전례, 매매사례, 인근 부동산 중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준(원/㎡)	비 고
인근 유사 토지	180,000 ~ 220,000	주거나지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 가) 산식

$$\begin{aligned} * \text{ 그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{거래(평가)사례 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}} \\ * \text{ 거래(평가)사례 기준 표준지가격} &= \text{거래(평가)사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ * \text{ 표준지의 기준시점 현재가격} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

### 나) 사례의 채택

상기 인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건 및 비교표준지와 비교가능성이 있다고 인정되는 < **평가전례 가** > 를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 평가선례 기준 격차율의 산정

구분	소재지 (김해시)	단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/m <sup>2</sup> )	격차율	
평가 선례 가	생림면 생철리 107-4	330,000	1.01657	1.00	1.061	355,932	1.851	
표준지 A	생림면 생철리 156	190,500	1.00946	-	-	192,302		
산정 내역	시점수정	경상남도 김해시 생산관리지역 (2022.09.15 ~ 2024.08.28) : 1.01657						
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.01	1.061
비교표준지는 평가선례 대비 행정적조건(선례 지목 '답') 및 기타조건(선례 일부 도로)에서 우세함.								

## 라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 유사부동산의 평가선례 및 거래사례, 지가수준, 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.85

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

### (1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1,2,4	190,500	1.00946	1.00	0.569	1.85	202,427	202,000	-
3	190,500	1.00946	1.00	0.453	1.85	161,159	161,000	-
5	190,500	1.00946	1.00	0.204	1.85	72,575	73,000	-

### (2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	토지가격(원)	비 고
1	202,000	984	198,768,000	-
2	202,000	971	196,142,000	-
3	161,000	723	116,403,000	-
4	202,000	990	199,980,000	-
5	73,000	347	25,331,000	-
<b>합 계</b>	-	<b>4,015</b>	<b>736,624,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 비교 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
#1	생림면 생철리 198-17	전	생산관리	636	227,000,000	356,918	2024.04.22	토지만 거래

#### (2) 비교 거래사례 선정 및 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 < 거래사례 #1 >을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

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

## 라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

[ 경상남도 김해시 생산관리지역 ]

구 분	기 간	지가변동률(%)	계 산 식
거래 사례 #1	2024.04.22 ~ 2024.08.28	0.700	$( 1 + 0.00169 \times 9/30 ) \times ( 1 + 0.00288 )$ $\times ( 1 + 0.00400 ) \times ( 1 - 0.00021 )$ $\times ( 1 - 0.00021 \times 28/31 ) \approx 1.00700$

## 마. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동일함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 개별요인 비교

(1) 일련번호 1, 2, 4 : 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비 고
가로	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.75	본건은 거래사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별교압선 등과의 거리			
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역	0.96	본건은 거래사례 대비 지목에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
계			<b>0.576</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 일련번호 3 : 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비 고
가로	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.75	본건은 거래사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별교압선 등과의 거리			
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	0.80	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역	0.96	본건은 거래사례 대비 지목에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
계			<b>0.461</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 일련번호 5 : 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비 고
가로	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.75	본건은 거래사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별교압선 등과의 거리			
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역	0.32	본건은 거래사례 대비 지목 및 현황 도로인 점에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
계			<b>0.192</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### (1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1,2,4	356,918	1.00	1.00700	1.00	0.576	207,024	207,000	-
3	356,918	1.00	1.00700	1.00	0.461	165,691	166,000	-
5	356,918	1.00	1.00700	1.00	0.192	69,008	69,000	-

### (2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	토지가격(원)	비 고
1	207,000	984	203,688,000	-
2	207,000	971	200,997,000	-
3	166,000	723	120,018,000	-
4	207,000	990	204,930,000	-
5	69,000	347	23,943,000	-
<b>합 계</b>	-	<b>4,015</b>	<b>753,576,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

### 가. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액

일련 번호	구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1~5	공시지가기준법	4,015	-	736,624,000	-
	거래사례비교법	4,015	-	753,576,000	-

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 동 규칙 제14조 제3항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 다. 토지의 감정평가액의 결정

일련번호	사정면적(m <sup>2</sup> )	결정단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1 ~ 5	4,015	-	736,624,000	-
<b>합 계</b>	<b>4,015</b>	-	<b>736,624,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분		결정단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	일련번호 1	202,000	984	198,768,000	주거나지
	일련번호 2	202,000	971	196,142,000	주거나지
	일련번호 3	161,000	723	116,403,000	주거나지
	일련번호 4	202,000	990	199,980,000	주거나지
	일련번호 5	73,000	347	25,331,000	도로
	소 계	-	4,015	736,624,000	-
제시외 건물	일련번호 ㄱ		8.8	880,000	참 고
감정평가액(합계)		-	-	<b>737,504,000</b>	-

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상 물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로 상기와 같이 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 생림면 생철리	1324-8	임야	보전관리지역 생산관리지역	984	984	202,000	198,768,000	개발행위허가 및 건축신고 득함
2	"	1324-12	임야	보전관리지역 생산관리지역	971	971	202,000	196,142,000	개발행위허가 및 건축신고 득함
3	"	1324-13	임야	생산관리지역	723	723	161,000	116,403,000	개발행위허가 및 건축신고 득함
4	"	1324-14	임야	생산관리지역	990	990	202,000	199,980,000	개발행위허가 및 건축신고 득함
5	"	1324-16	임야	보전관리지역 생산관리지역	347	347	73,000	25,331,000	현황 "도로"
<b>소 계</b>								<b>₩736,624,000</b>	
ㄱ	[제시외 건물] 경상남도 김해시 생림면 생철리	1324-13 위 지상	창고	판별조 판별지붕	(8.8)	8.8	100,000	880,000	관찰감가 200,000 x 15/30
<b>소 계</b>								<b>₩880,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩737,504,000.-</b>	
				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

본건은 경상남도 김해시 생림면 생철리 소재 '구천암' 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 농경지, 축사 등이 혼재하는 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하나, 인근에 버스정류장 등이 소재하지 않는 등 대중교통상황은 다소 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

### 가. 일련번호 1,2,4

완경사지대 내 사다리형의 토지로서, 개발행위허가 및 건축신고 득한 후 토목공사가 대체로 완료된 '주거나지' 상태임.

### 나. 일련번호 3

완경사지대 내 부정형의 토지로서, 개발행위허가 및 건축신고 득한 후 토목공사가 대체로 완료된 '주거나지' 상태임.

### 다. 일련번호 5

완경사지대 내 부정형의 토지로서, '도로'로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건(일련번호 1~4) 남동측으로 폭 약 5m의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### 가. 일련번호 1,2,5

# 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) |                |

보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(400m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>.

나. 일련번호 3,4

생산관리지역, 가축사육제한구역(400m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(800m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 '일련번호 3' 지상에 제시외 건물 '일련번호 ㄱ'이 소재하는바, 경매진행시 소유권 및 일괄경매여부 등을 재확인하시기 바람.

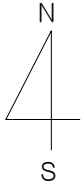
(7) 공부와의 차이

본건 토지의 공부상 지목은 공히 '임야'이나, 개발행위허가 및 건축신고를 득한 후 기준시점 현재 토목공사가 대체로 완료된 "주거나지 및 도로" 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

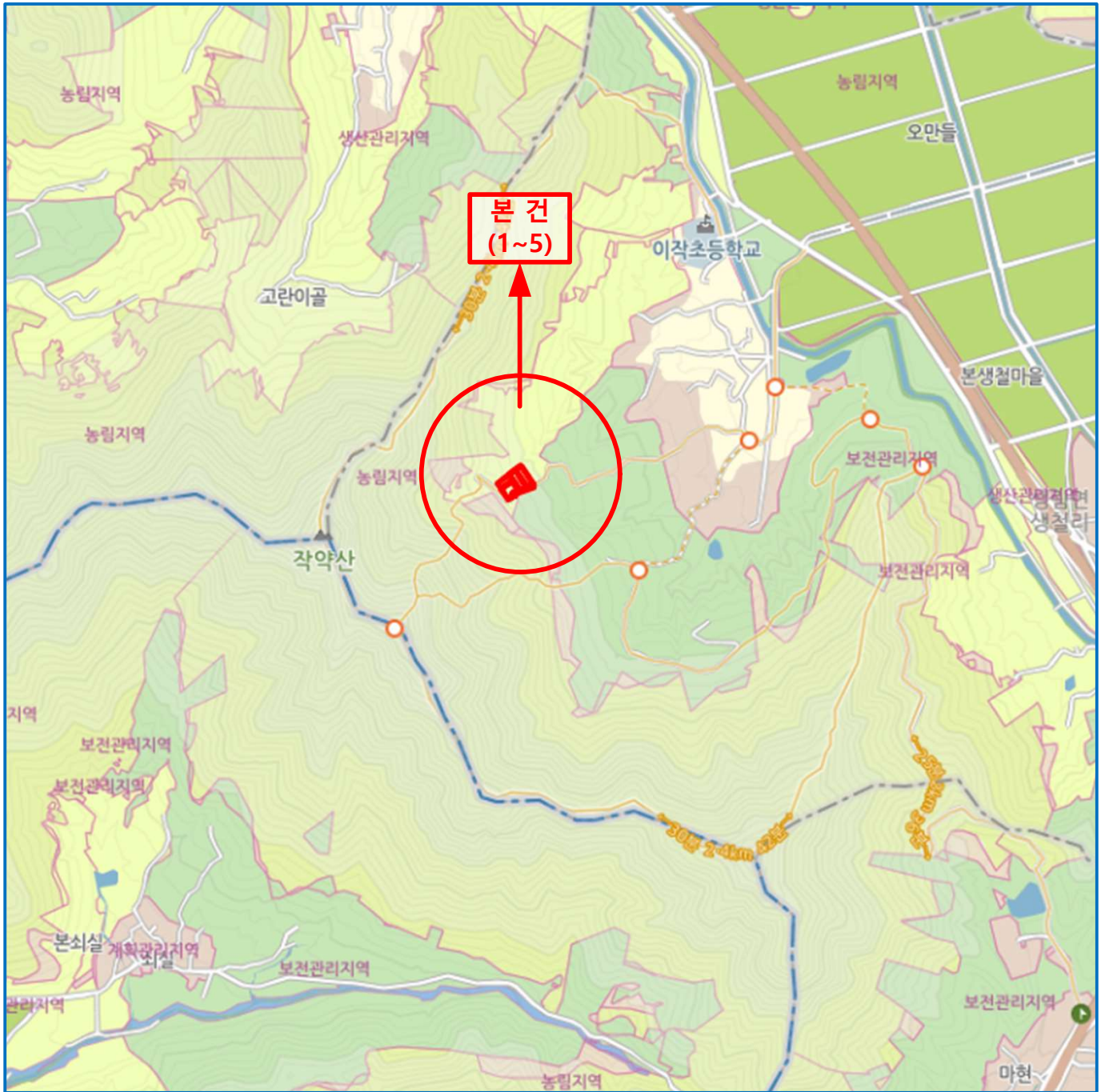
- . 임대관계 : 미상임
- . 기 타 : 해당사항 없음.

# 광역 위치도

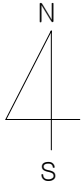


소재지

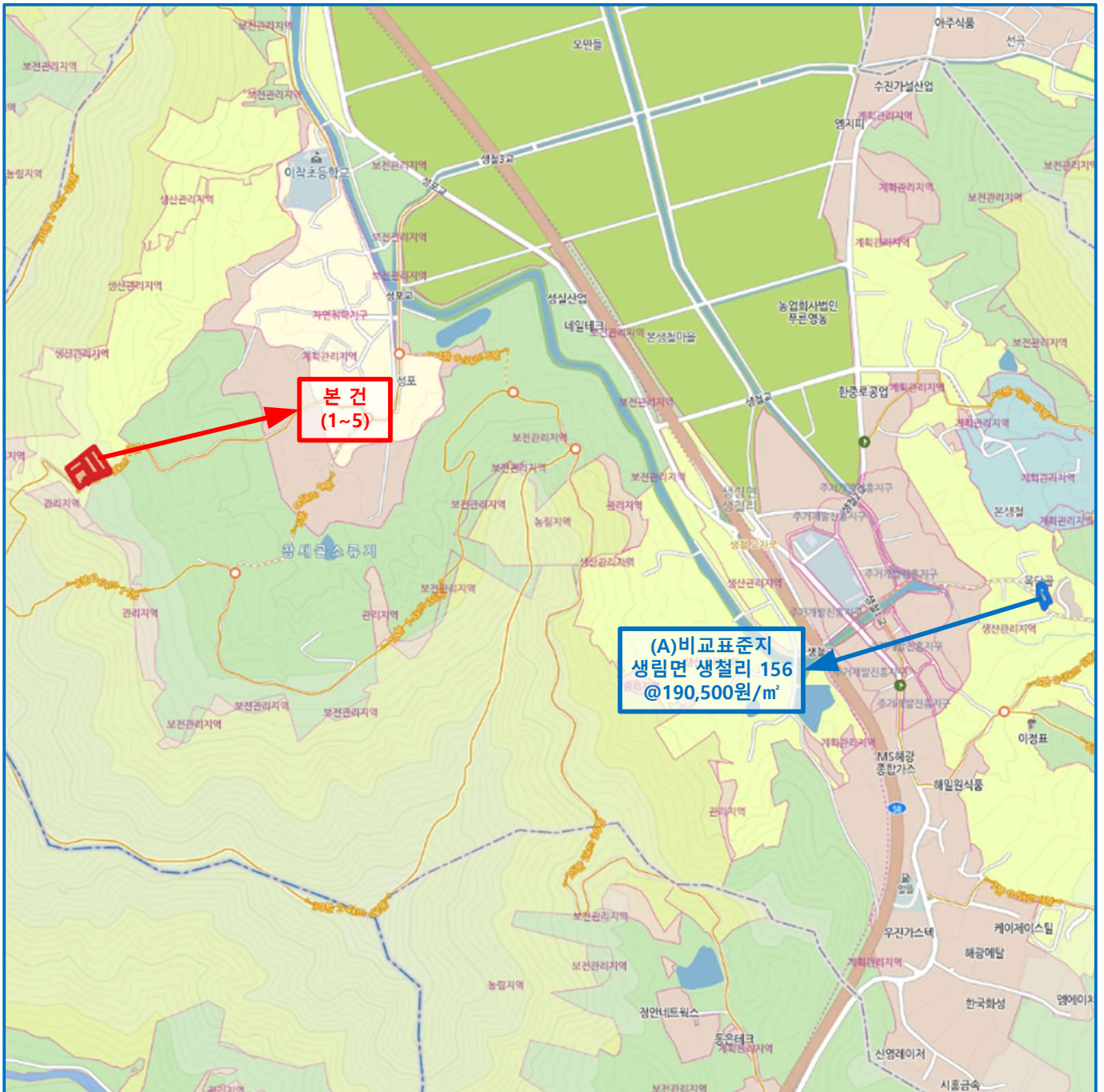
경상남도 김해시 생림면 생철리 1324-8 외



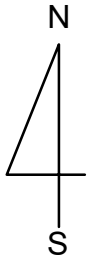
# 상세 위치도



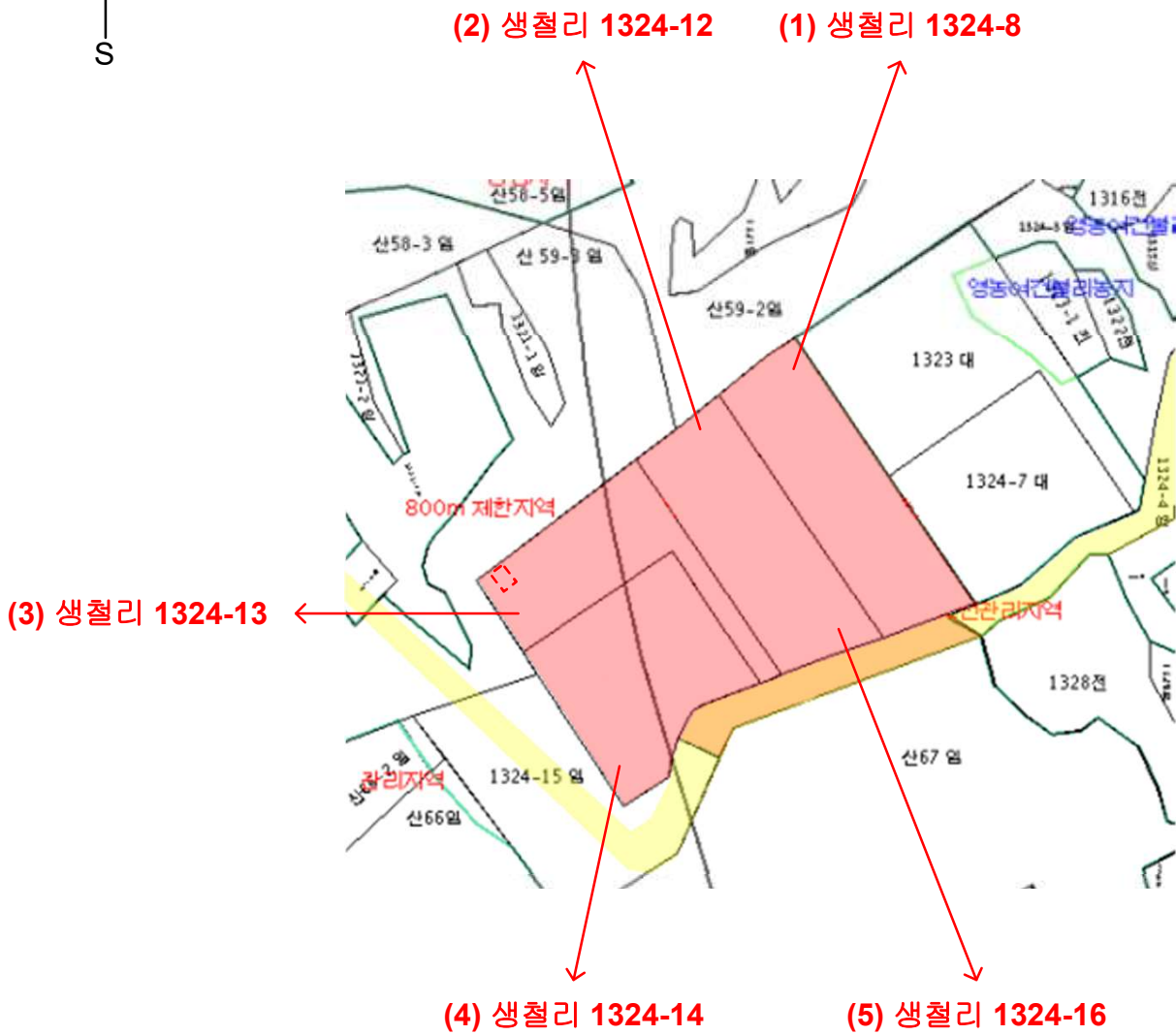
소재지	경상남도 김해시 생림면 생철리 1324-8 외
-----	---------------------------



# 지 적 개 황 도

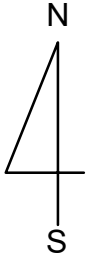


S = 1/1200

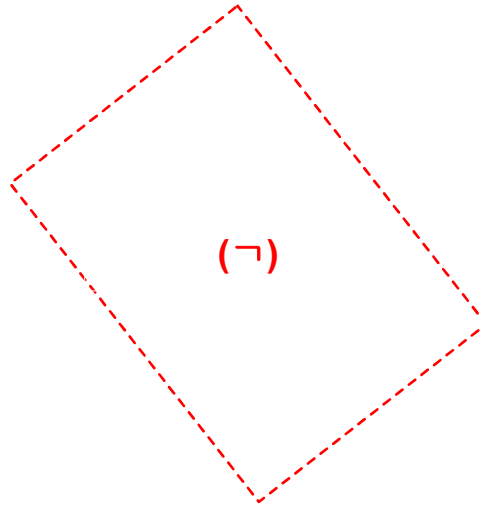


<b>범 례</b>	적 색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황 색 : 도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층		

# 건물 개황도



**S = None Sclae**



< 제시외 건물 > : 생철리 1424-13 소재  
 (ㄱ) 판넬조 판넬지붕, 단층, 창고, 약 8.8㎡

## 범례

적색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
황색 : 도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층		



[ ( ) ]



[ ( ) ]



[ 1 ( ) ]



[ 2 ( ) ]



[ 3,4 ( ) ]



[ 3,4 ( ) ]



[ 5 ( ) ]



[ 5 ( ) ]



[ : ]



[ ( ) ]