

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 이종균 외 3명 소유물건(2025타경485)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 홍현정

감정평가서번호: GH250522-1026

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

김해감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
조 병 석

감정평가액	일십칠억팔천일십사만오천원정(₩1,780,145,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍현정	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이종균 외 3명 (2025타경485)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.23	2025.05.26		
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	16,233	토지	16,233	-	1,707,530,000
	(제시외 건물)	(182.6)	제시외 건물	182.6	-	22,615,000
	(제시외 수목)	(약500주)	제시외 수목	약500주	-	50,000,000
합 계					₩1,780,145,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

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 진영읍 신용리	473-3	임야	보전녹지지역	7,033	7,033	80,000	562,640,000	현황 '과수원' 제시외수목 소재 토지 감안가액 :546,000, 000원
2	동소	473-4	과수원	보전녹지지역 제2종 일반주거지역 자연녹지	8,420	8,420	110,000	926,200,000	용도지역상이 면적비율 평균가액 제시외수목 소재 토지 감안가액 :898,000 000원
3	동소	473-5	임야	보전녹지지역 제2종 일반주거지역	780	463 317 합계	130,000 500,000 218,690,000	60,190,000 158,500,000	보전녹지지역 제2종 일반주거지역 제시외수목 소재 토지 감안가액 :212,200, 000원
소 계								₩1,707,530,000	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 김해시 진영읍 신용리	473-5 위 지상	관리사	조적조및목조 스레트지붕 단층	(87.1)	87.1	150,000	13,065,000	관찰감가

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	
ㄴ	동소	473-5 위 지상	창고 및 화장실	조적조및목조 스레트지붕 단층	(45.1)	45.1	100,000	4,510,000	관찰감가
ㄷ	동소	473-5 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(32)	32	100,000	3,200,000	관찰감가
ㄹ	동소	473-4 위 지상	창고	철파이프조 천막지붕 단층	(18.4)	18.4	100,000	1,840,000	관찰감가
ㅁ	[제시외수목] 경상남도 김해시 진영읍 신용리 소 계	473-3, 473-4, 473-5 위 지상	(제시외 수목)	감나무 등	(약500주)	약500주	일괄	50,000,000	비준가액
								₩72,615,000	
합 계								₩1,780,145,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 신용리에 소재하는 토지에 대하여 “창원지방법원”에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 05월 23일임.

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 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.

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 함. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용함. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- (2) 본건 기호2)는 '토지이용계획확인서'상 지목이 둘 이상의 용도지역(보전녹지지역, 제2종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하나, 제2종일반주거지역 및 자연녹지지역은 그 면적이 미미한바, 당해 용도지역을 고려하여 주된용도지역인 보전녹지지역을 기준으로 개별요인비교시 반영하여 평가하였으니, 경매진행시 참고바람.
- (3) 본건 기호3)는 '토지이용계획확인서'상 지목이 둘 이상의 용도지역(보전녹지지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐져 있어 각 용도지역별로 그가치형성을 달리하는바 구분하여 평가하였으며, 그 면적은 지적도면에 의거하여 개괄적으로 산출하여 평가하였으니, 경매진행시 참고바람.
- (4) 본건 기호2) 토지상 분묘2기가 소재하는 바 해당부분을 감안하여 개별요인에 반영하여 감정평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.
- (5) 본건 기호(1~3) 토지상 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외수목(감나무 등) 및 제시외건물 (ㄱ~ㄴ)소재 하는 바, 이로 인해 토지의 소유권 행사를 제한받게 되는 경우 토지가격을 별지 "토지·건물 감정평가명세표" 상에 별도 표기하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- (6) 본건 기호(1~3) 지상 제시외 수목(감나무 등 약 500주)은 규격·식재상황 및 관리상태 등을 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였는바, 경매진행시 소유권 관계 및 일괄경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- (7) 본건 기호(1~3) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 감나무 등 제시외수목이 다수 소재하여 수종 및 수량 등은 현장조사 및 탐문, 기타참고자료에 의거 개략적으로 산정하였는바, 정확한 수량 등에 관해서는 재확인이 필요할 것으로 사료되어 추후 수량의 가감여지가 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (8) 본건 기호(1~3) 토지는 인근 토지와 지적경계가 대체로 불분명한 바 본건 토지의 정확한 위치 및 인접지와의 지적경계, 이용상황별 면적 등은 전문지적경계측량을 통하여 확인하시기 바람.
- (9) 대상 토지(기호1~3) 지상에 자생하는 임목은 토지에 포함하여 거래되는 거래관행 등을 고려하여 이를 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- (10) 대상 토지(기호1~3) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 '모노레일, 컨테이너박스, 간이화장실박스'등이 소재하나, 이등이 용이하다고 판단되어 평가제외하였으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (경상남도 김해시 진영읍)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 및 지세	비고
1	신용리 473-3	임야	7,033	과수원	보전녹지	부정형 급경사	-
2	신용리 473-4	과수원	8,420	과수원	보전녹지, 2종일주, 자연녹지	부정형 급경사	-
3	신용리 473-5	임야	780	전창고	보전녹지, 2종일주	부정형 급경사	-

2. 대상토지의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

비교 표준지 기호	소재지 (경상남도 김해시 진영읍)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진영리 383-5	1,223	전	과수원	보전녹지	맹지	부정형 급경사	27,200	-
B	여래리 89	1,464	과수원	과수원	2종일주	세로 (불)	사다리 완경사	182,000	-

나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

기호 1~3 : [경상남도 김해시 녹지지역]

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
경상남도 김해시 (25.01.01~25.05.23) (녹지)	0.551 (1.00551)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.442 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.142 (1 + 0.00442) * (1 + 0.00142 * 23/30) ≒ 1.00551

기호 3 : [경상남도 김해시 주거지역]

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
경상남도 김해시 (25.01.01~25.05.23) (주거)	0.505 (1.00505)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.414 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.118 (1 + 0.00414) * (1 + 0.00118 * 23/30) ≒ 1.00505

3) 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인의 비교

가) 비교항목

- 농경지대

조 건	항 목	세 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		
획지조건	면적, 경사 등	면 적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기 타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.10	1.00	1.03	0.90	1.00	1.020
비 교		본건은 비교표준지와 비교시 행정적조건[지목 등]에서 열세하나, 접근조건[취락과의 접근성 등] 및 획지조건[경사 등]에서 우세하여 제반 개별요인 우세함.					
2	A	1.30	1.00	1.03	1.05	1.00	1.406
비 교		본건은 비교표준지와 비교시 접근조건[취락과의 접근성, 농로의 상태 등], 획지조건[경사 등] 및 행정적조건[용도지역 등]에서 우세하여 제반 개별요인 우세함.					
3	A	1.20	1.00	1.55	0.90	1.00	1.674
비 교		본건은 비교표준지와 비교시 행정적조건[지목 등]에서 열세하나, 접근조건[취락과의 접근성, 농로의 상태 등] 및 획지조건[경사, 이용상황 등]에서 우세하여 제반 개별요인 우세함.					

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	B	1.00	1.00	1.10	0.90	1.00	0.990
비 교		본건은 비교표준지와 비교시 획지조건[경사, 이용상황등]에서 우세하나 행정적조건[지목 등]에서 열세하여 제반 개별요인 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는 바 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나) 인근지역 평가사례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 김해시 진영읍)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	평가 목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	본산리 *-*	698	전	보전녹지	공매	(평균단가) 88,000	2024.04.22	-
2	신용리 3***	596 中 264.88	답	2종일주	경매	541,000	2023.11.29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 최근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료]

기호	소재지 (경상남도 김해시)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
가	진영읍 여래리 산*	보전녹지 /임야	992	-	@73,000	72,243,912	2022.06.20	-
나	진영읍 여래리 1**~*	2종일주 /전	182	-	@495,000	90,000,000	2023.09.13	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가선례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

*평가선례(거래사례)기준 표준지가액 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가액 = 공시지가 × 시점수정

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정(비교표준지 기준)

(가) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정함.

(나) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	#1(평가사례)
B	#2(평가사례)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
평가사례 1	88,000	1.01775	1.000	0.873	78,188	2.859	
표준지 A	27,200	1.00551	-	-	27,350		
산정 내역	시점수정	경상남도 김해시 녹지지역		2024.04.22. ~ 2025.05.23			1.01775
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	0.873
평가사례대비 비교표준지는 접근조건[취락과의 접근성 등] 및 획지조건[경사 등]에서 열세하여 제반 개별요인 열세함.							

- 비교표준지(B)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
평가사례 2	541,000	1.01548	1.000	0.922	506,523	2.769	
표준지 B	182,000	1.00505	-	-	182,919		
산정 내역	시점수정	경상남도 김해시 주거지역		2023.11.29. ~ 2025.05.23			1.01548
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922
평가사례대비 비교표준지는 접근조건[취락과의 접근성 등] 및 획지조건[경사 등]에서 열세하여 제반 개별요인 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가 수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지
A	2.85	1~3(보전녹지)
B	2.76	3(2종일주)

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	27,200	1.00551	1.000	1.020	2.85	79,506	80,000
2	A	27,200	1.00551	1.000	1.406	2.85	109,594	110,000
3	A	27,200	1.00551	1.000	1.674	2.85	130,484	130,000
	B	182,000	1.00505	1.000	0.990	2.76	499,808	500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	7,033	80,000	562,640,000	-
2	8,420	110,000	926,200,000	-
3	463	130,000	60,190,000	보전녹지
	317	500,000	158,500,000	2종일주
합 계			1,707,530,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례의 선정

가) 인근 최근 거래사례

[출처:등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료]

기호	소재지 (경상남도 김해시)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
가	진영읍 여래리 산*	보전녹지 /임야	992	-	@73,000	72,243,912	2022.06.20	-
나	진영읍 여래리 1**-*	2종일주 /전	182	-	@495,000	90,000,000	2023.09.13	-

나) 사례 선정사유 및 의견

본건 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 사례로 선정하였음.

거래사례	기호
가	1~3(보전녹지)
나	3(2종일주)

2) 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정(지가변동률)

기호 1~3: [경상남도 김해시 녹지지역]

거래 사례	적 용 기 간	변동률(%)	비 고
가	경상남도 김해시 (22.06.20~25.05.23) (녹지)	3.134 (1.03134)	<p>2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.222 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.206 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.229 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.160 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.150 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.156 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.007 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.161 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.411 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.442 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.142</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00222 * 11/30) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00156) * (1 - 0.00007) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.01411) * (1 + 0.00442) * (1 + 0.00142 * 23/30)$ ≈ 1.03134 </p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 3: [경상남도 김해시 주거지역]

거래 사례	적 용 기 간	변동률(%)	비 고
나	경상남도 김해시 (23.09.13~25.05.23) (주거)	1.431 (1.01431)	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.057 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.046 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.038 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.009 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.050 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.414 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.118 $(1 - 0.00057 * 18/30) * (1 - 0.00046) * (1 - 0.00038) * (1 - 0.00009) * (1 + 0.01050) * (1 + 0.00414) * (1 + 0.00118 * 23/30)$ ≈ 1.01431

4) 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등함.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인의 비교

가) 개별요인 비교치

기호	거래 사례 기호	개별요인 비교					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	가	1.08	1.00	1.00	1.00	1.00	1.080
비 교		본건은 사례대비 접근조건[취락과의 접근성 등]에서 우세함.					
2	가	1.30	1.00	1.00	1.15	1.00	1.495
비 교		본건은 사례대비 접근조건[취락과의 접근성, 농로의 상태 등] 및 행정적조건[지목, 용도지역 등]에서 우세하여 제반 개별요인 우세함.					
3	가	1.15	1.00	1.55	1.00	1.00	1.783
비 교		본건은 사례대비 접근조건[취락과의 접근성, 농로의 상태 등] 및 획지조건[이용상황 등]에서 우세함.					

기호	거래 사례 기호	개별요인 비교					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	나	0.90	1.00	1.25	0.90	1.00	1.013
비 교		본건은 사례대비 접근조건[취락과의 접근성 등], 행정적조건[지목 등]에서 열세하나 획지조건[토양 토질의 양부 등]에서 우세하여 제반 개별요인 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	가	73,000	1.000	1.03134	1.000	1.080	81,311	81,000
2	가	73,000	1.000	1.03134	1.000	1.495	112,555	113,000
3	가	73,000	1.000	1.03134	1.000	1.783	134,238	134,000
	나	495,000	1.000	1.01431	1.000	1.013	508,611	509,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	7,033	81,000	569,673,000	-
2	8,420	113,000	951,460,000	-
3	463	134,000	62,042,000	보전녹지
	317	509,000	161,353,000	2종일주
합 계			1,744,528,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1 ~ 3	1,707,530,000	1,744,528,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 함.

다. 토지가액의 결정

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	7,033	80,000	562,640,000	-
2	8,420	110,000	926,200,000	-
3	463	130,000	60,190,000	-
	317	500,000	158,500,000	-
합 계			1,707,530,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	7,033	80,000	562,640,000	-
2	8,420	110,000	926,200,000	-
3	463	130,000	60,190,000	-
	317	500,000	158,500,000	-
합 계			1,707,530,000	-

2. 감정평가액의 결정의견

본건 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 감정평가 제 규정에 따라 공시지가기준법에 의해 산정된 상기 감정평가금액은 적정하다고 판단됨.

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 진영읍 여래리 소재 '진영제일고등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 노변 근린생활시설, 아파트단지, 단독주택, 과수원 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1, 2) : 부정형에 유사한 토지로서, 기준시점일 현재 '과수원'으로 이용 중임.

기호(3) : 부정형에 유사한 토지로서, 기준시점일 현재 '과수원 및 과수원 부속토지'로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1, 3) : 본건은 지적도상 맹지이나 인접필지를 통하여 통행 가능함.

기호(2) : 동측으로 노폭 약5~6미터 내외의 도로에 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역 , 보전녹지지역(2021-01-29) , 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

기호(2) : 도시지역 , 보전녹지지역(2021-01-29) , 자연녹지지역 , 제2종일반주거지역 , 기반시설부담구역 , 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호(3) : 도시지역 , 보전녹지지역(2021-01-29) , 제2종일반주거지역 , 기반시설부담구역 , 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(2, 3) 토지상에 "지적개황도 및 사진용지"와 같이 제시외건물이 소재함.

(7) 공부와의 차이

기호 1)의 공부상 지목은 임야이나 현황 '과수원'으로 이용 중임.
기호 3)의 공부상 지목은 임야이나 현황 '과수원 및 과수원 부속토지'로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상.
- 2)기 타 : 본건 토지상 감나무 등이 다수 식재되어 있음.

광역 위치도



소재지 경상남도 김해시 진영읍 신용리 473-3외



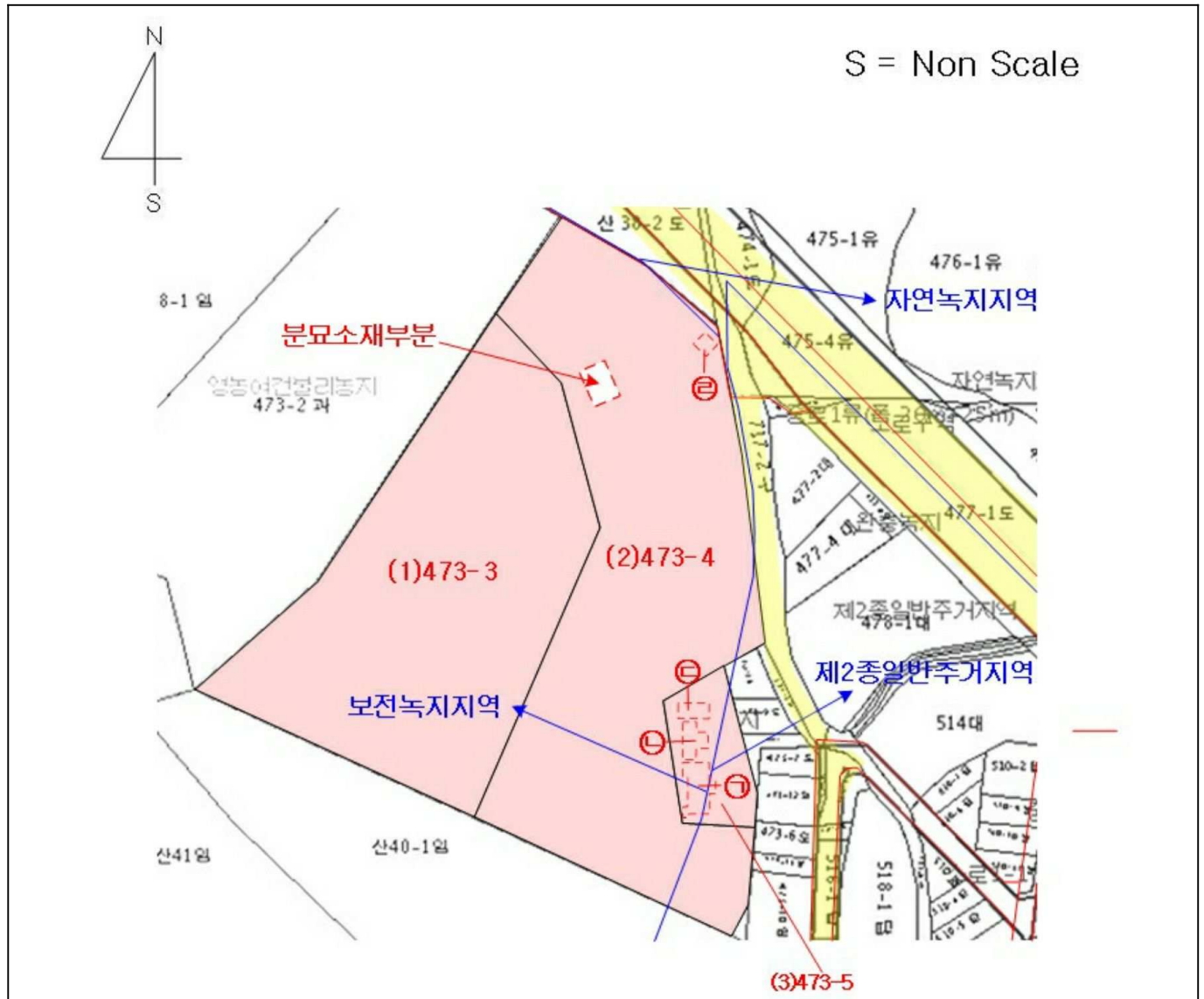
위치도



소재지	경상남도 김해시 진영읍 신용리 473-3외
-----	-------------------------



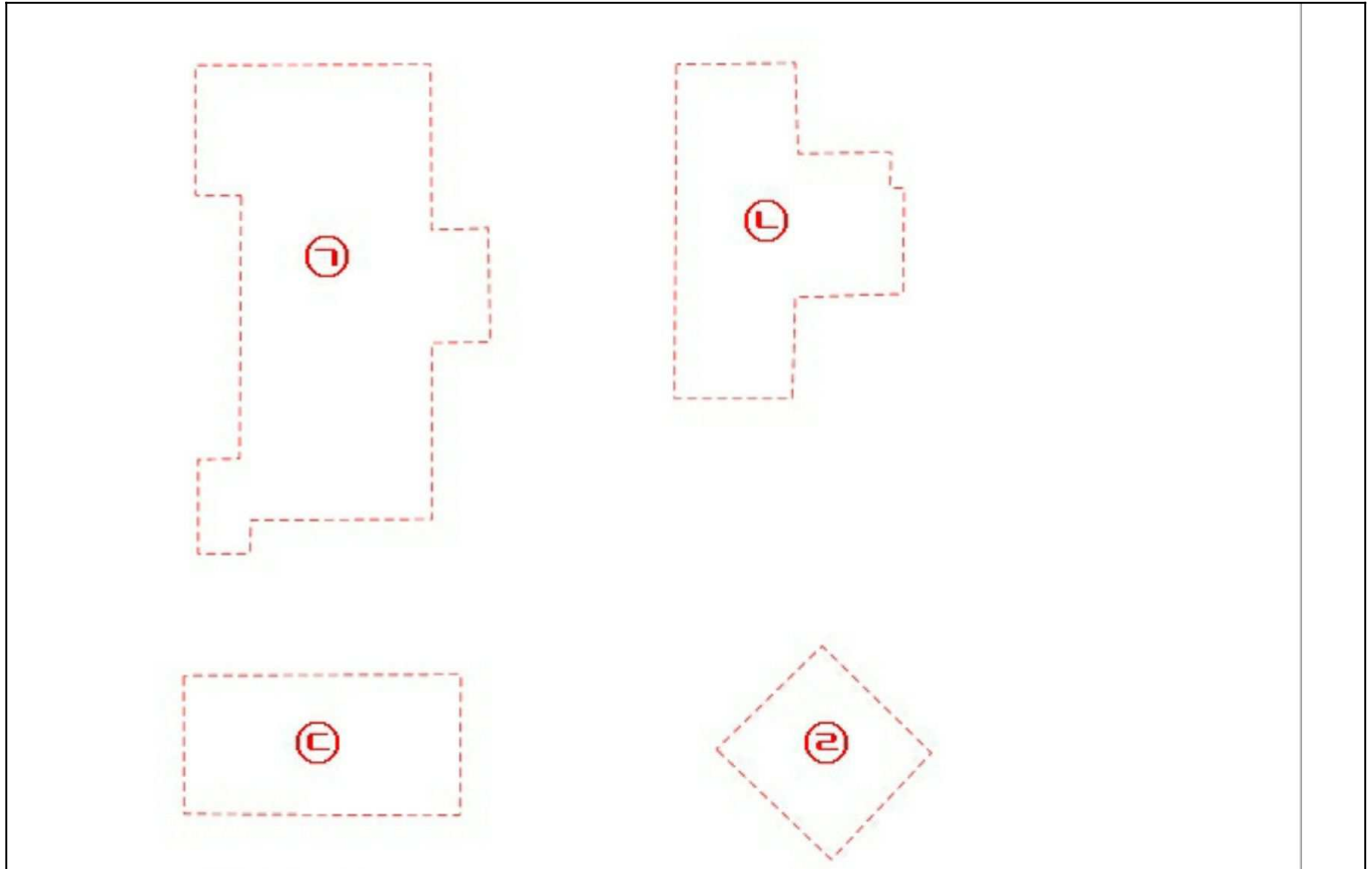
지 적 및 건물 개 황 도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

건 물 개 황 도



[제시외 건물]

- ㉠ 조적조 및 목조 스투트 지붕 단층(관리사) : 약 87.1㎡
- ㉡ 조적조 및 목조 스투트 지붕 단층(창고 및 화장실) : 약 45.1㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 약 32.0㎡
- ㉣ 철판파이프조 천막지붕 단층 (창고) : 약 18.4㎡

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



(1-3)





3



1



(1, 2)



3



2







