

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 안월자 소유물건(2024타경7556)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: CM202412-1-02

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.

감정평가사사무소 청명

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
문명주

(인)

감정평가액	일억오천육백팔십일만팔천팔백삼십원정(₩156,818,830.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안월자 (2024타경7556)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.10	2024.12.09 ~ 2024.12.10	2024.12.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	307	토지	307	-	146,132,000
	건물	81.31	건물	81.31	-	9,094,030
	제시외건물	(약 29.60)	제시외건물	29.60	-	1,592,800
합계					₩156,818,830	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 김해시 진영읍 하계리에 소재하는 부동산(토지·건물)으로서, 경매목적의 평가건임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### (1) 대상물건의 개요

구분	일련번호	소재지(김해시)	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	비고
토지	1	진영읍 하계리 218	307	대	자연녹지	단독주택	부정형 평지	-
구분	일련번호	소재지(김해시)	구조 및 층수		공부면적(㎡)	공부상 용도	사용승인일자(증축일)	
건물	2	진영읍 하계리 218	조적조 슬래브지붕 단층		79.31	주택	1985.03.21	
	2-1	진영읍 하계리 218	조적조 슬래브지붕 단층		2.0	변소		

#### (2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

### 3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 10일을 기준시점으로 함.

### 4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2024년 12월 09일 ~ 2024년 12월 10일의 기간 동안 대상물건의 현장을 확인하여 실지조사를 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

## 6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 7. 기타 참고사항

(1) 대상 건물은 제시목록상 토지 일련번호(1) 지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 일련번호(2) 건물은 현황 서측 인접지(219번지)와 양 지상에 소재하며, 일련번호(2-1) 건물은 현황 서측 인접지(219번지)에 소재하는 것으로 조사되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(2) 대상 토지 지상에 제시외건물이 소재하여 개략적인 실측면적에 의거 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하되, 제시외건물로 인하여 영향받는 토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도로 기재하였는 바, 경매 진행시 제시외건물의 소유권관계 및 일괄처분 여부 등을 재확인하시기 바람.

(3) 대상 토지 및 서측 인접지(219번지) 지상에 향나무, 소나무 등 제시외수목이 소재하나, 관리상태가 다소 불량하여 경제적 가치는 희박할 것으로 판단되며, 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 감안하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(4) 당해 감정평가서는 감정평가 대상 건물 등의 하자 등에 대한 보증이 아니므로 필히 입찰시 경매목적물의 현상 등을 확인하시기 바람.

(5) 대상 토지는 지적경계가 불분명하여 정확한 위치 및 경계 등의 확인은 지적경계측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

- (1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”
- (2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”
- (3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”
- (4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이 있음.

### 2. 감정평가의 적용

- (1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.
- (2) 토지  
토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 상기 평가방법중 “공시지가기준법”으로 평가하되 『감정평가에 관한규칙』 제12조 제2항의 규정에 의거 다른 방법(거래사례비교법)으로 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 건물

건물 및 제시외건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 “원가법”으로 평가하되, 거래사례비교법, 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

## 3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지의 감정평가

### 가. 공시지가 기준법에 의한 평가

#### 1. 비교표준지 선정

##### (1) 선정 표준지

【공시기준일: 2024. 01. 01】

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진영읍 하계리 221	대	215	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	249,700	-

##### (2) 비교표준지 선정 및 그 사유

인근지역 내 공시지가표준지 중 『감정평가에 관한규칙』 제14조 및 감정평가 실무기준 등 관련 규정이 정하는 바에 따라 용도지역, 이용상황, 공법상제한사항, 주위환경 등을 고려하여 상기의 비교표준지를 선정함.

#### 2. 시점수정(지가변동률)

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

- 김해시 녹지지역 -

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~ 2024.10.31.	1.271%	2024년 10월 누계치
2024.10.01.~ 2024.10.31.	0.084%	2024년 10월 변동율
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.12.10.)	1.381% (1.01381)	$(1 + 0.01271) * (1 + 0.00084 * 40/31)$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 지역요인 비교

<b>결정의견</b>	대상토지는 비교표준지와 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함.
<b>지역요인 비교치</b>	1.000

### 4. 개별요인 비교

【일련번호(1)/표준지(A)】

조 건	항 목	세 항 목	격차율 (대상/표준지)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			1.000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 비교표준지와 시가와와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 있음.

### (2) 인근 감정평가선례

【자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보화시스템 등】

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
a	진영읍 하계리 ***	대	215	자연 녹지	단독 주택	법원경매	2022.10.04	468,000	-
b	진영읍 하계리 ***-*	장	890	자연 녹지	공업용	법원경매	2024.09.10	548,000	-
c	진영읍 하계리 ***-*	대	177	자연 녹지	공업 기타	법원경매	2021.03.03	551,000	-

### (3) 인근지역 지가수준

용도지역	용 도	도로조건	지가수준	비 고
자연녹지지역	주거용	세로	450,000 ~ 550,000원/㎡	-

### (4) 경매통계분석

【출처: 대한민국법원 법원경매정보, 태인경매정보】

지 역	기 간	물건종류	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 김해시	최근 1년	단독주택	61.42	56.15	16

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 격차율 산정

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

2) 비교선례의 선정

선정 비교선례	감정평가선례 a
비교선례 선정의견	인근지역 내 감정평가선례 중 용도지역, 이용상황, 공법상제한, 주위환경, 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교선례로 위의 사례를 선정하였음.

3) 시점수정

구 분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치	비 고
비교선례 a	김해시 녹지지역	2022.10.04.~ 2024.12.10.	1.833	1.01833	2024년 10월 연장적용

4) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지가 비교선례로서 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

【표준지(A)/비교선례(a)】

조 건	항 목	세 항 목	격차율 (표준지/선례)	비고	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	동일함.	
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	동일함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	동일함.	
	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			특별고압선 등과의 거리
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등			면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
방위, 고저 등		방위, 고저, 경사지			
접면도로 상태		각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	동일함.	
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	동일함.	
		기타			
<b>개별요인 비교치</b>			1.000	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 격차율 산정

- 표준지A/비교선례a -

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	468,000	1.01833	1.000	1.000	476,578
시점수정 후 기준시점의 표준지 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	249,700	1.01381	--	--	253,148
평가선례 기준가액과 시점수정 후 표준지 가액의 격차율					
선례기준 표준지 가액(A)		시점수정 후 표준지 가액(B)		격차율(A/B)	
476,578		253,148		1.8826	

## (6) 그밖의 요인 보정치 결정

보정내용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가선례, 인근지역 지가수준, 감정평가목적, 격차율 비교치 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.88

## 6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	249,700	1.01381	1.000	1.000	1.88	475,919	476,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 비교 거래사례 선정

#### (1) 거래사례 내역

【자료출처 : 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서】

기호	소재지 (김해시)	지목	용도지역	면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
d	진영읍 하계리 ***	대	자연녹지	468	상업용	370,000,000	717,521	2023.09.01
	1) 건물가격(조적조, 근린생활시설, 사용승인일: 2002.07.05.) $(800,000 \times 19/40) \times 90\text{㎡} \approx 34,200,000$ 2) 토지거래단가 $(370,000,000 - 34,200,000) \div 468\text{㎡} \approx @717,521\text{원/㎡}$							
e	진영읍 하계리 **~**	대	자연녹지	28	주거나지	10,780,000	385,000	2024.12.03

#### (2) 거래사례 선정

선정 비교사례	거래사례 d
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

### 2. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

구 분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치	비 고
비교사례 d	김해시 녹지지역	2023.09.01.~ 2024.12.10.	1.379	1.01379	2024년 10월 연장적용

### 4. 지역요인 비교

<b>결정의견</b>	대상토지는 비교사례와 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함.
<b>지역요인 비교치</b>	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인

【일련번호(1)/비교사례(d)】

조 건	항 목	세 항 목	격차율 (대상/사례)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.85	가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.94	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.92	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인 비교치			0.662	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	717,521	1.000	1.01379	1.000	0.662	481,549	482,000	-

## 다. 시산가격의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가격

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	476,000	482,000	476,000

### 2. 시산가격의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가격의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 위 같은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지된다고 판단되므로 위관련 규정에 의거 기준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	307	307	476,000	146,132,000	-
합 계	307	307	-	146,132,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물의 감정평가

### 1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면 적(㎡)	사용승인일 (증축일)	비고(층수)
2	주택	조적조 슬래브지붕 단층	79.31	1985.03.21	-/지상1층
2-1	변소	조적조 슬래브지붕 단층	2.0		-/지상1층

### 2. 재조달원가 산정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건물신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

(1) 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 기준)

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록), 슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)

(2) 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보 정 항 목	비 고
제반 위생/급배수설비, 난방설비, 기타설비 등	표준단가에 포함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가(원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
2	1	주택	850,000	하	-
2-1	1	변소	500,000	하	-

### 3. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정이라 함은 대상 물건의 재조달원가에서 물리적, 기능적, 경제적 요인에 의한 감가액을 공제하는 것으로 감가수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련번호	층별	재조달원가(원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	사용승인일(증축일)
2	1	850,000	6	45	113,333	113,000	1985.03.21
2-1	1	500,000	6	45	66,667	66,000	

### 4. 건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1	79.31	79.31	113,000	8,962,030	-
2-1	1	2.0	2.0	66,000	132,000	-
합계		81.31	81.31	-	9,094,030	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	146,132,000	상세내역은 감정평가명세표 참조
건 물	9,094,030	
제시외건물	1,592,800	
합 계	₩156,818,830	-

# 토지건물 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 하계리	218	대	자연녹지지역	307	307	476,000	146,132,000	제시외건물 로 인하여 영향받는 토지가격: 144,061,000
2	동 소  [도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 하계로229번길 11	218 위 지상	주택	조적조 슬래브지붕 단층	79.31	79.31	113,000	8,962,030	850,000 x 6/45 219번지와 양 지상 소재
2-1	동 소	218 위 지상	변소	조적조 슬래브지붕 단층	2.0	2.0	66,000	132,000	500,000 x 6/45 219번지 소재
<b>합 계</b>								<b>₩155,226,030.-</b>	
				이	하	여	백		

# 제시외건물 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	
ㄱ	경상남도 김해시 진영읍 하계리	218 위 지상	창고	조적조 스래트지붕 단층	(약 22.9)	22.9	52,000	1,190,800	350,000 x 6/40 관찰감가
ㄴ	동 소	218 위 지상	보일러실	조적조 슬래브지붕 단층	(약 3)	3	60,000	180,000	400,000 x 6/40 관찰감가
ㄷ	동 소	218 위 지상	물탱크	조적조 슬래브지붕 옥상소재	(약 3.7)	3.7	60,000	222,000	400,000 x 6/40 관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩1,592,800.-</b>	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

대상토지는 경상남도 김해시 진영읍 하계리 소재 '하계마을' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지, 공장 등이 위치하고 있어 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

대상토지까지 차량접근 가능하며, 위치 및 대중교통수단의 통행횟수 등을 고려할 때, 제반 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

대상토지는 인접지와 대체로 등고평탄한 평지의 부정형 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

대상토지는 남동측으로 세로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2024-07-29), 자연취락지구(2024-07-29), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

(1)대상 토지 지상에 제시외건물이 소재하여 개략적인 실측면적에 의거 원가법으로 감정평가 하였으며, 대상 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하되, 제시외건물로 인하여 영향받는

# 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) |                |

토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도로 기재하였는 바, 경매 진행시 제시외건물의 소유권관계 및 일괄처분 여부 등을 재확인하시기 바람.

(2)대상 토지 및 서측 인접지(219번지) 지상에 향나무, 소나무 등 제시외수목이 소재하나, 관리상태가 다소 불량하여 경제적 가치는 희박할 것으로 판단되며, 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 감안하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

**(7) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- (1)임대관계: 미상임.
- (2)기 타: 해당사항 없음.

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 건물의 구조

- (1)일련번호(2)는 조적조 슬래브지붕 단층 건물로서,
- 외벽: 타일붙임, 몰탈위페인팅마감 등.
  - 내벽 및 천정: 벽지마감 등.
  - 바닥: 장판지깔기마감 등.
  - 창호: 샷시창구조임.

- (2)일련번호(2-1)은 조적조 슬래브지붕 단층 건물로서,
- 벽체: 몰탈위페인팅마감 등.
  - 창호: 샷시창구조임.

## (2) 이용상태

- (1)일련번호(2): 주택으로 이용중임.  
(2)일련번호(2-1): 번소로 이용중임.

## (3) 설비내역

제반 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있으나, 건물의 관리상태 등을 참작시 정상 작동 여부 등은 미상임.

## (4) 부합물 및 종물

전술 '토지 감정평가요항표', '(6)제시목록 외의 물건' 참조.

## (5) 공부와의 차이

대상 건물은 제시목록상 토지 일련번호(1) 지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 일련번

# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

호(2) 건물은 현황 서측 인접지(219번지)와 양 지상에 소재하며, 일련번호(2-1) 건물은 현황 서측 인접지(219번지)에 소재하는 것으로 조사되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

(2)기 타: 대상 건물은 현장조사시 공가 상태로서 관리상태가 다소 불량한 것으로 조사되는 바, 경매 입찰시 경매목적물의 현상 등을 확인하시기 바람.

# 광역 위치도



소재지	경상남도 김해시 진영읍 하계리 218
-----	----------------------



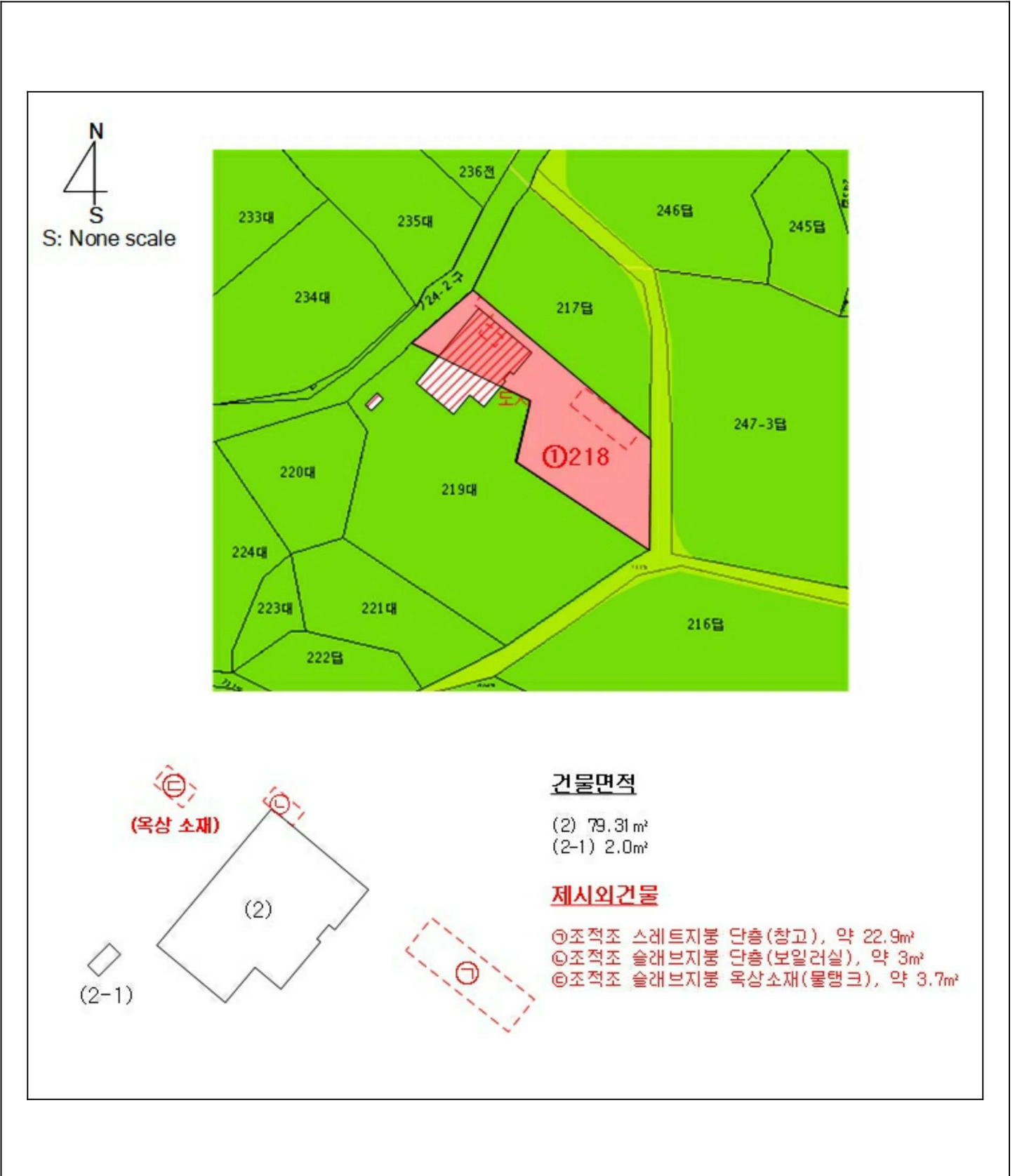
# 위치도



소재지	경상남도 김해시 진영읍 하계리 218
-----	----------------------



# 지적 및 건물개황도





(1)



(2)



(2)



(2-1)



( )



( )



( )



