

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	조훈제 소유물(2025타경479)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호
감정평가서 번호	대한 제250519-16-0001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

경남지사

경상남도 창원시 용지로 226 적십자회관5층  
TEL : (055)285-8855 FAX : (055)285-8874



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# (토지 외)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사  
이창룡

이

창

  
이창룡 (인)

(주)대한감정평가법인

경남지사장

이창룡

(서명)

  
이창룡 (인)

감정평가액	육억오천삼백일십구만육천원정 (₩653,196,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 경매5계
소유자 (대상업체명)	조훈제 (2025타경479)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.05.29	2025.05.28 2025.05.29
		작성일	2025.06.04

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
	토지	2,421	토지	2,421	-	644,796,000
	(제시외 수목)	(약 120주)	제시외 수목	약 120주	일괄	8,400,000
		이	하	여	백	
	합계					₩653,196,000.-

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

최정국

  
최정국 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 진례면 송정리 소재 '신월마을회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 김해시 진례면 송정리 830-4	답	2,133	개발제한 자연녹지	과수원	세로(가)	부정형 완경사	102,200
2	경상남도 김해시 진례면 송정리 830-42	답	288	개발제한 자연녹지	과수원	맹지	부정형 완경사	95,400

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 29일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 05월 28일~29일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 토지 기호(1,2)는 인접필지와의 경계가 불분명하여 정확한 위치 및 경계확인은 지적측량을 요하는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 토지 기호(1,2)지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 수목(사과나무 등 수령미상, 약120주)이 소재하는 바 수종, 수령, 규격, 현상 및 관리상태를 고려하여 거래사례 비교법으로 감정평가 하였으며, 제시외 수목 으로 인하여 영향 받는 토지의 가격은 후첨 '감정평가명세표'상에 별도 부기하였으니 업무에 참고하시기 바라며 경매 진행시 소유권 관계 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ol>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.</li> <li>③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 제14조

### [토지의 감정평가]

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	진례면 송정리 8**	개발제한 자연녹지	답	1,177	-	2022.04.14	305,500,000 (토지만)	약 260,000
<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 305,500,000원/1,177㎡ ≒ 260,000원/㎡								
b	진례면 신안리 4*-*	개발제한 자연녹지	답	340	-	2022.05.27	100,000,000 (토지만)	약 294,000
<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 100,000,000원/340㎡ ≒ 294,000원/㎡								

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	진례면 송정리 8**~*	개발제한 자연녹지	답	답	3,045	담보	2023.08.10	210,000
㉡	진례면 신안리 4*~*	개발제한 자연녹지	답	답	212	일반거래	2024.01.05	234,000
㉢	진례면 산본리 9**~*	개발제한 자연녹지	답	답	558	경매 (2023타경 2332)	2023.04.25	230,000
㉣	진례면 송정리 9**~*	개발제한 자연녹지	답	전기타	708	담보	2023.08.07	248,000
㉤	진례면 산본리 7**	개발제한 자연녹지	답	답	3,180	경매 (2024타경 104808)	2024.04.17	239,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
개발제한구역 자연녹지지역	과수원	세로(가)	250,000원/㎡ 300,000원/㎡ 내외 수준	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간		경남/김해시 2024년 05월~2025년 04월				
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	60,670,683,060원	30,071,221,178원	49.6%	1,056건	130건	12.3%
과수원	2,475,854,600원	990,000,000원	40%	26건	3건	11.5%
답	20,132,083,580원	10,342,453,609원	51.4%	347건	53건	15.3%
대지	16,383,838,680원	9,444,173,309원	57.6%	138건	24건	17.4%
임야	12,208,911,100원	4,883,294,000원	40%	266건	25건	9.4%
잡종지	1,182,941,100원	486,000,000원	41.1%	11건	2건	18.2%
전	8,287,054,000원	3,925,300,260원	47.4%	268건	23건	8.6%
기타토지	769,427,000원	428,689,800원	55.7%	91건	16건	17.6%

〈최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)〉

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	진례면 송정리 830-9	2,360	답	답	개발제한 자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	116,200	1, 2

[공시기준일 : 2025.01.01]

### 나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1, 2	A	경상남도 김해시 (녹지지역) (2025.01.01~2025.05.29)	0.580% (1.00580)	$(1+0.00442) \times (1+0.00142 \times 29/30) = 1.00580$

### 다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 농경지대(답)[ 본건기호: 1 / 표준지: A ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대(답)[ 본건기호: 2 / 표준지: A ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.95	본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.950

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### 2) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)

≙ 그 밖의  
요인 보정치

시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	경매 (2024타경 104808)	진례면 산분리 7**	개발제한 자연녹지	답	답	3,180	2024.04.17	239,000	표준지 A

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 격차율 산정

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
표준지 A	116,200	-	1.00580	-	-	116,874		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.						
	시점수정	- 경상남도 김해시 (녹지지역) (2024.04.17~2025.05.29)						
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	비교표준지는 비교사례 대비시 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.	

## 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉔	2.29

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	116,200	1.00580	1.00	1.000	2.29	267,641	268,000
2	A	116,200	1.00580	1.00	0.950	2.29	254,259	254,000

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	268,000	2,133	571,644,000	-
2	254,000	288	73,152,000	-
합 계		2,421	644,796,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m <sup>2</sup> )	거래시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	대상 토지
b	진례면 신안리 4*~*	개발제한 자연녹지	답	답	340	2022.05.27	294,000	1, 2

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

### 다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1, 2	b	경상남도 김해시 (녹지지역) (2022.05.27~2025.05.29)	3.348% (1.03348)	$(1+0.00235 \times 5/31) \times (1+0.00222) \times (1+0.00206) \times (1+0.00229) \times (1+0.00160) \times (1+0.00150) \times (1+0.00156) \times (1-0.00007) \times (1+0.00161) \times (1+0.01411) \times (1+0.00442) \times (1+0.00142 \times 29/30)$ $\approx 1.03348$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## 마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 농경지대(답)[ 본건기호: 1 / 사례기호: b ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.90	본건은 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대(답)[ 본건기호: 2 / 사례기호: b ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.85	본건은 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.850

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	b	294,000	1.00	1.03348	1.00	0.900	273,459	273,000
2	b	294,000	1.00	1.03348	1.00	0.850	258,267	258,000

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	273,000	2,133	582,309,000	-
2	258,000	288	74,304,000	-
합 계		2,421	656,613,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 아. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	571,644,000	582,309,000	571,644,000
2	73,152,000	74,304,000	73,152,000
합 계	644,796,000	656,613,000	644,796,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 제시외 수목 감정평가액 산출과정

### 가. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 제시외수목은 수종, 수령 등을 고려하여 거래사례비교법으로 평가하되 수령, 수량 등은 개략적으로 산정하여 변동될 수 있는 바, 경매 진행시 재확인 하시기를 바랍니다.

### 나. 평가액의 산출근거

후첨 '토지 외 감정평가명세표' 참조 바랍니다.

### 다. 기타사항

후첨 '토지 외 감정평가명세표' 참조 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』에 의한 표준지공시지가를 기준으로 평가하되 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 평가사례와 대상부동산의 제반 특성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	644,796,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
(제시의 수목)	8,400,000	
총 액	653,196,000	

# 토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-05-29>

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 진례면 송정리	830-4	답	개발제한구역	2,133	2,133	268,000	571,644,000	제시외 수목 감안가격 ₩543,061,800
2	동 소	830-42	답	개발제한구역	288	288	254,000	73,152,000	제시외 수목 감안가격 ₩69,494,400
소 계								₩644,796,000	
(ㄱ)	경상남도 김해시 진례면 송정리	830-4, 830-42 위 지상	(제시외 수목)	사과나무 등	(약 120주)	약 120	일괄	8,400,000	
소 계								₩8,400,000	
합 계								₩653,196,000.-	

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

대상물건은 경상남도 김해시 진례면 송정리 소재 '신월마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 농경지 및 농가주택 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

### (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하고, 버스노선 및 통행량 등을 고려컨데 대중교통 사정은 보통시 됩니다.

### (3) 형태 및 이용상태

기호 (1,2) 공히 접면도로대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 현황 '과수원'으로 이용 중입니다.

\*지상 위 사과나무 등 소재.

### (4) 인접 도로상태

기호 (1) 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로와 접합니다.

기호 (2) 지적도상 맹지이나, 인접지 기호(1)를 통하여 접근이 가능합니다.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1,2) 공히 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한 구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

### (6) 제시목록 외의 물건

기호 (1,2) 공히 후첨 '사진용지'와 같이 본건 지상에 '제시외 수목'이 소재합니다.

### (7) 공부와의 차이

기호 (1,2) 공히 귀 제시목록상 '답'이나 현황 '과수원'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) |                |

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### 1)임대관계

임대관계는 미상입니다.

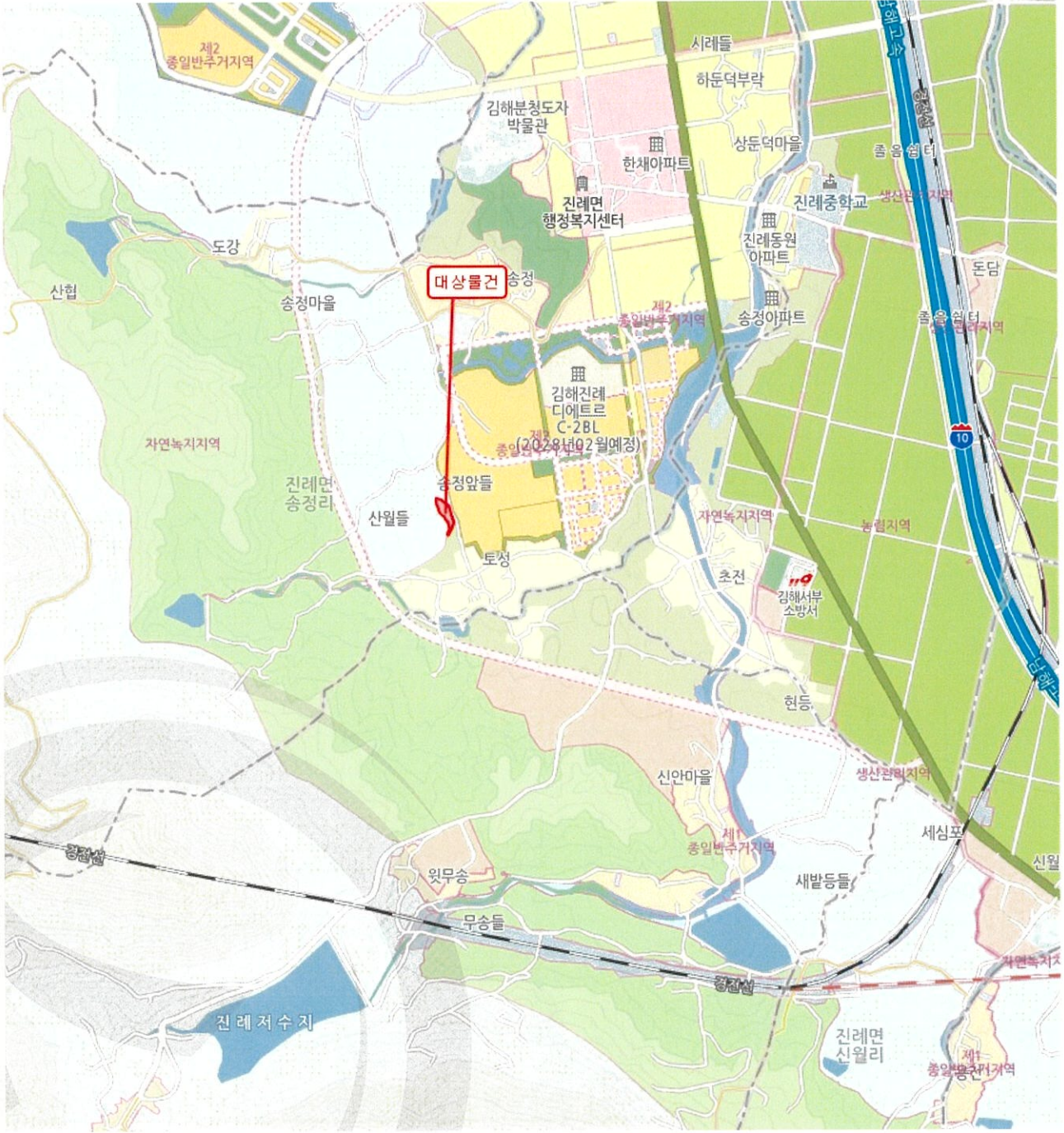
### 2)기 타

해당사항 없습니다.

# 광역위치도

소재지

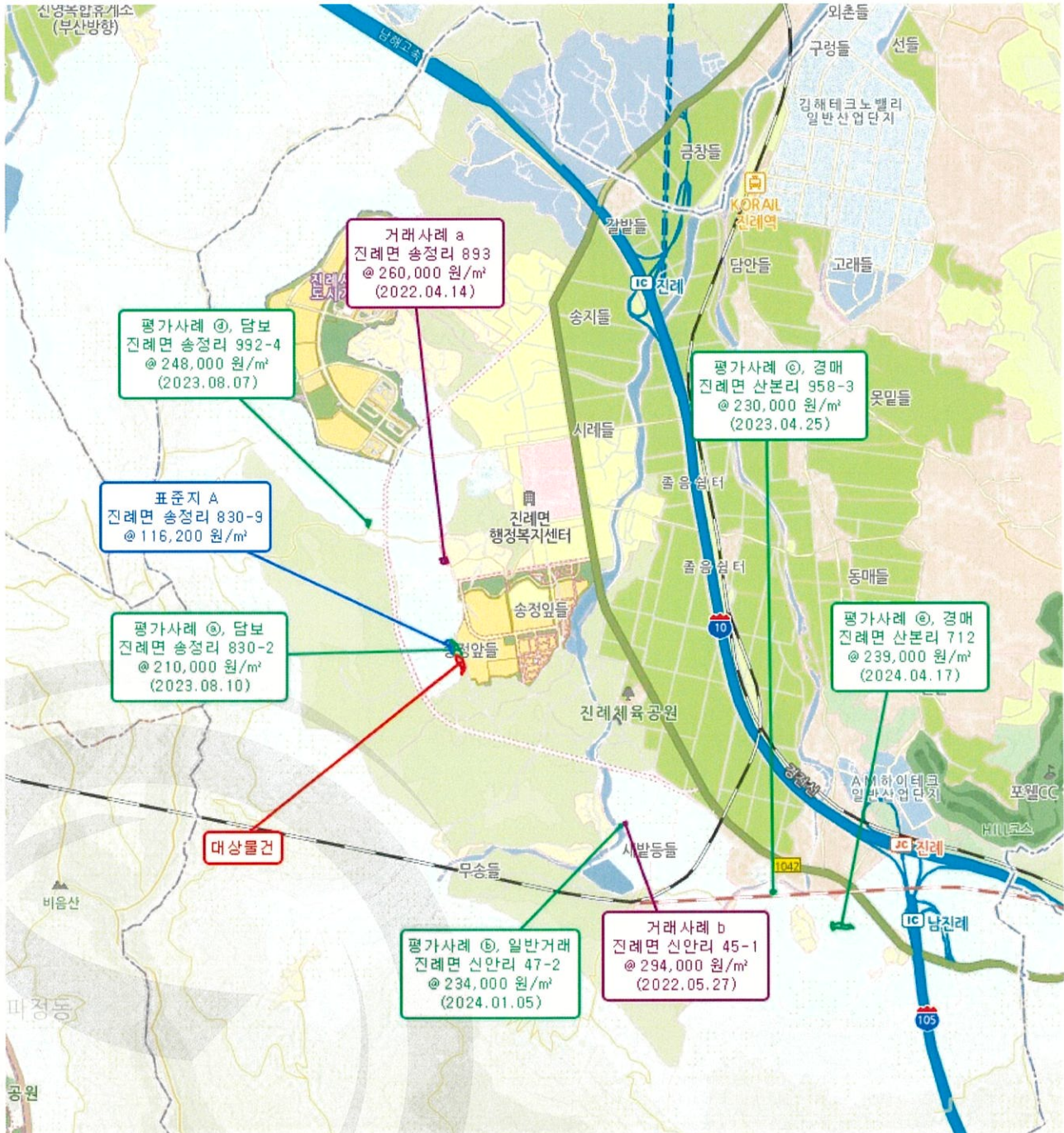
경상남도 김해시 진례면 송정리 830-4 외



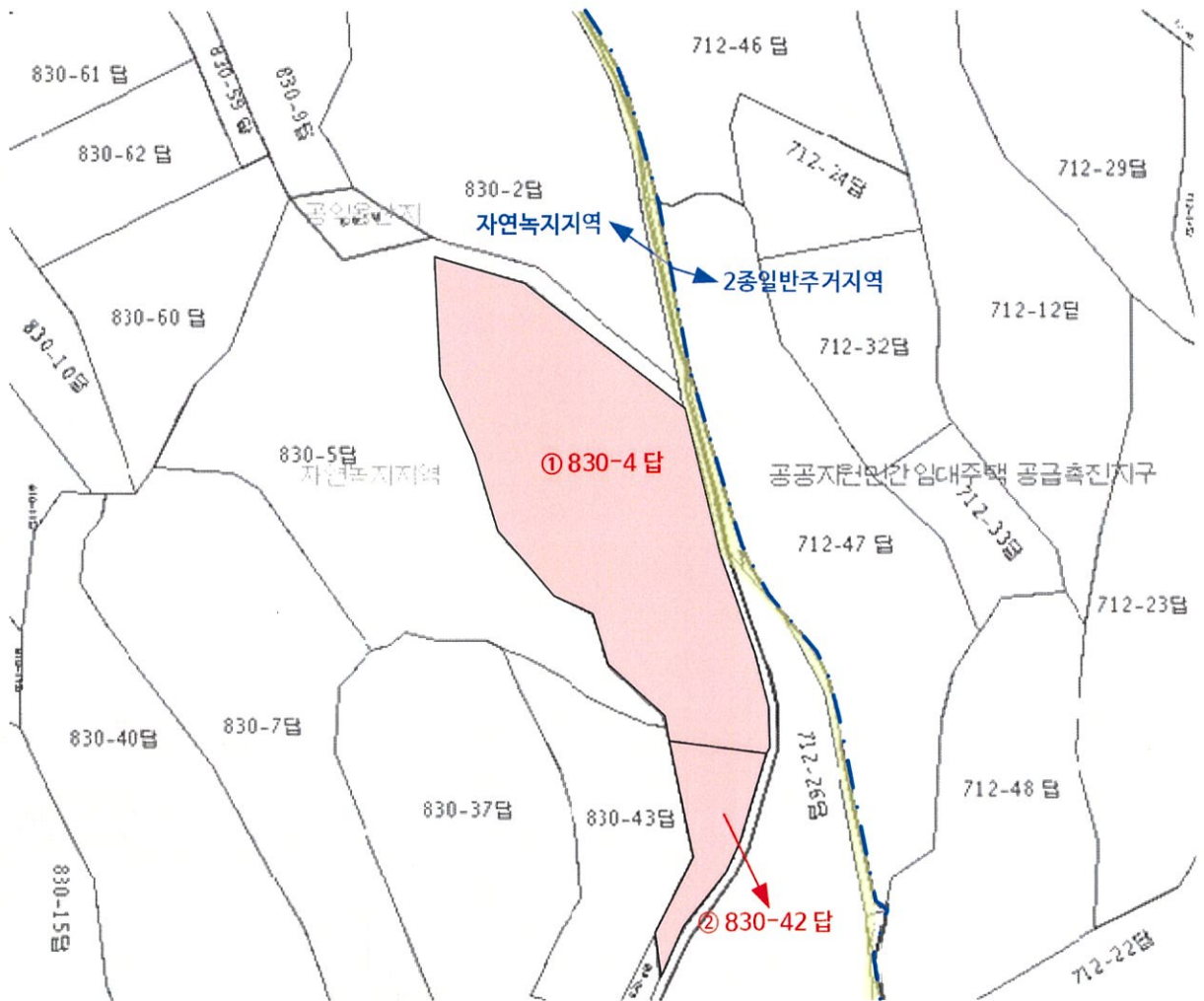
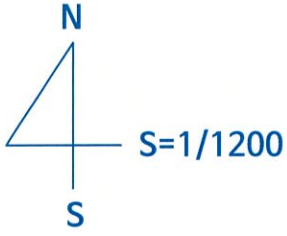
# 상세 위치도








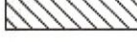

소재지

경상남도 김해시 진례면 송정리 830-4 외



# 지적 및 건물개황도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시의 건물

# 사 진 용 지



본건 주위전경 및 진입도로



본건 기호 (1) 전경

# 사 진 용 지



본건 기호 (1) 전경



본건 기호 (1) 전경

# 사 진 용 지



본건 기호 (2) 전경



제시외 수목