감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	박 진 태 외 1명 소유물(2025타경440)
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
감정평가서 번호	대한 제250421-16-0004호

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

250421-16-0004

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 창 룡 (인)

㈜대한감정평가법인 경남지사장 이 창 룡 (서명 또는 인)

감정평가액	오억삼천육백구십칠만사천원정 (₩536,974,000.-)				
의 뢰 인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가목적	경매		
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 경매8계		
소 유 자 (대상업체명)	박 진 태 외 1명(2025타경440)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.04.24	2025.04.23 2025.04.24	2025.04.25	

감정평가내용

공부(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	1,446	토지	1,446	-	536,974,000
	이	하	여	백	
합 계				₩536,974,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 최 정 훈 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 한림면 신천리 소재 '신천마을회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 김해시 한림면 신천리 672-1	대	605	계획관리	나지	세로(가)	사다리 평지	231,100
2	경상남도 김해시 한림면 신천리 672-2	답	719	계획관리	휴경지	세로(가)	부정형 평지	214,900
3	경상남도 김해시 한림면 신천리 673	전	122	계획관리	도로 등	세로(가)	부정형 평지	77,200

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 24일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 04월 23~24일에 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.

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 기호 1~3) 토지는 인접토지와의 지적경계 확인이 불분명한 바, 정확한 위치 및 경계확인은 전문적인 측량을 요하니 경매 진행 및 입찰시 이점 유의하시기 바랍니다.

나. 본건 기호 3) 토지는 현황 도로 등으로 이용 중인 바, 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였습니다.

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

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	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. 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. 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.

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	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
a	한림면 신천리 3**-*	계획관리	대	268.9	-	2022.06.02	120,000,000 (토지만)	약 446,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 120,000,000원/268.9㎡ ≒ 446,000원/㎡							
b	한림면 신천리 2**-**	계획관리	대	236.3	97.32	2022.02.16	180,000,000 (건물포함)	약 443,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 조적조(사용승인일 : 2000.12.09), 면적 : 97.32㎡ · 토지추정단가 : [{180,000,000원 - (1,450,000원/㎡×24/45×97.32㎡)}/236.3㎡] ≒ 443,000원/㎡							
c	한림면 신천리 2**	계획관리	답	1,504	-	2022.07.09	423,000,000 (토지만)	약 281,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 423,000,000원/1,504㎡ ≒ 281,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
경상남도 김해시 한림면 신천리 672-1	계획관리	대	나지	605 중 302.5	경매	2025.02.06	469,000	-
경상남도 김해시 한림면 신천리 672-2	계획관리	답	휴경지	719 중 359.5	경매	2025.02.06	330,000	-
경상남도 김해시 한림면 신천리 673	계획관리	전	도로 등	122 중 61	경매	2025.02.06	115,000	-

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
ⓐ	한림면 신천리 6**	계획관리	대	단독주택	328	담보	2024.06.12	407,000
ⓑ	한림면 신천리 6**	계획관리	답	농경지	1,223	경매	2024.07.31	273,000
ⓒ	한림면 신천리 6**-*	계획관리	전	농경지	542	경매	2022.01.19	275,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	나지	세로(가)	450,000원/㎡ ~ 500,000원/㎡ 수준	-
계획관리지역	농경지	세로(가)	300,000원/㎡ ~ 350,000원/㎡ 수준	-

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경남/김해시 2024년 04월~2025년 03월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	59,375,529,340원	30,071,284,378원	50.6%	1,050건	127건	12.1%
과수원	2,475,854,600원	990,000,000원	40%	26건	3건	11.5%
답	20,544,299,440원	10,812,647,809원	52.6%	340건	54건	15.9%
대지	15,278,971,280원	8,901,462,309원	58.3%	134건	23건	17.2%
전	7,322,632,000원	3,612,480,260원	49.3%	263건	20건	7.6%

〈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	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
A	한림면 신천리 765-2	902	대	단독주택	계획관리	세로(불)	사다리 평지	237,900	1
B	한림면 신천리 759	1,755	답	전	계획관리	세각(가)	사다리 평지	133,400	2, 3

[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.

대상토지	비교표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	경상남도 김해시 (계획관리지역) (2025.01.01~2025.04.24)	0.570% (1.00570)	(1+0.00443)×(1+0.00163×24/31)≒1.00570
2, 3	B			

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.

- 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

대상 토지	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세합니다.						

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비 교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
2	B	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.					
3	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 비교표준지 대비 기타조건(현황 도로 등)에서 열세합니다.					

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

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

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

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
a	거래사례	한림면 신천리 3**-*	계획관리	대	나지	268.9	2022.06.02	446,000	표준지 A
ⓑ	경매	한림면 신천리 6**	계획관리	답	농경지	1,223	2024.07.31	273,000	표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
산정 단가	거래사례 a	446,000	1.00	1.06034	1.00	0.830	392,517	1.640	-
	표준지 A	237,900	-	1.00570	-	-	239,256		
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없습니다.							
	시점수정	- 경상남도 김해시 (계획관리지역) (2022.06.02~2025.04.24)							
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.							
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
		0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.830	
		비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.							

구분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
산정 단가	평가사례 ⓑ	273,000	-	1.01618	1.00	1.260	349,546	2.605	-
	표준지 B	133,400	-	1.00570	-	-	134,160		
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없습니다.							
	시점수정	- 경상남도 김해시 (계획관리지역) (2024.07.31~2025.04.24)							
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.							
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		1.20	1.00	1.05	1.00	1.00	1.260		
		비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세합니다							

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	a	1.64
B	ⓑ	2.60

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	237,900	1.00570	1.00	1.200	1.64	470,856	471,000
2	B	133,400	1.00570	1.00	0.950	2.60	331,376	331,000
3	B	133,400	1.00570	1.00	0.330	2.60	115,110	115,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	471,000	605	284,955,000	-
2	331,000	719	237,989,000	-
3	115,000	122	14,030,000	-
합 계		1,446	536,974,000	

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 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
b	한림면 신천리 2**-**	계획관리	대	단독주택	236.3	2022.02.16	443,000	1
c	한림면 신천리 2**	계획관리	답	농경지	1,504	2022.07.09	281,000	2, 3

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	b	경상남도 김해시 (계획관리지역) (2022.02.16~2025.04.24)	6.977% (1.06977)	(1+0.00228×13/28)×(1+0.00218)×(1+0.00260)×(1+0.00295)×(1+0.00226)×(1+0.00303)×(1+0.00256)×(1+0.00217)×(1+0.00146)×(1+0.00125)×(1+0.00153)×(1+0.01092)×(1+0.02827)×(1+0.00443)×(1+0.00163×24/31)≒1.06977
2, 3	c	경상남도 김해시 (계획관리지역) (2022.07.09~2025.04.24)	5.720% (1.05720)	(1+0.00303×23/31)×(1+0.00256)×(1+0.00217)×(1+0.00146)×(1+0.00125)×(1+0.00153)×(1+0.01092)×(1+0.02827)×(1+0.00443)×(1+0.00163×24/31)≒1.05720

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

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

- 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

대상 토지	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	b	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교사례와 대체로 유사합니다.						

[비교치 : 대상토지/비교사례]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비교 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
2	c	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
		본건은 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세합니다.					
3	c	1.15	1.00	1.00	1.00	0.34	0.391
		본건은 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 기타조건(현황 도로 등)에서 열세합니다.					

[비교치 : 대상토지/비교사례]

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	443,000	1.00	1.06977	1.00	1.000	473,908	474,000
2	c	281,000	1.00	1.05720	1.00	1.150	341,634	342,000
3	c	281,000	1.00	1.05720	1.00	0.391	116,156	116,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	474,000	605	286,770,000	-
2	342,000	719	245,898,000	-
3	116,000	122	14,152,000	-
합 계		1,446	546,820,000	

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 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 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	284,955,000	286,770,000	284,955,000
2	237,989,000	245,898,000	237,989,000
3	14,030,000	14,152,000	14,030,000
합 계	536,974,000	546,820,000	536,974,000

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	536,974,000	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
총 액	536,974,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-04-24>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 김해시 한림면 신천리	672-1	대	계획관리지역	605	605	471,000	284,955,000	
2	동 소	672-2	답	계획관리지역	719	719	331,000	237,989,000	
3	동 소	673	전	계획관리지역	122	122	115,000	14,030,000	*현황 도로 등
합 계								**₩536,974,000.-**	

이 하 여 백

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

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 한림면 신천리 소재 '신천마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지 및 소규모 공장 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근 대중교통수단의 운행횟수 및 접근성 등을 고려할 때 전반적인 교통사정은 보통 시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1) 평지 내 부정형의 토지로서, 현황 나지 상태입니다.
기호 2) 평지 내 사다리형의 토지로서, 현황 휴경지 상태입니다.
기호 3) 평지 내 부정형의 토지로서, 현황 도로 등으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 1,2) 남동측으로 폭 약 4~5M 내외의 도로가 소재합니다.
기호 3) 본건이 도로입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2) 계획관리지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,
공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>
기호 3) 계획관리지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

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)

(7) 공부와의 차이

본건 기호 3) 토지의 귀 제시목록상 지목은 전이나, 현황 도로 등으로 이용 중입니다.

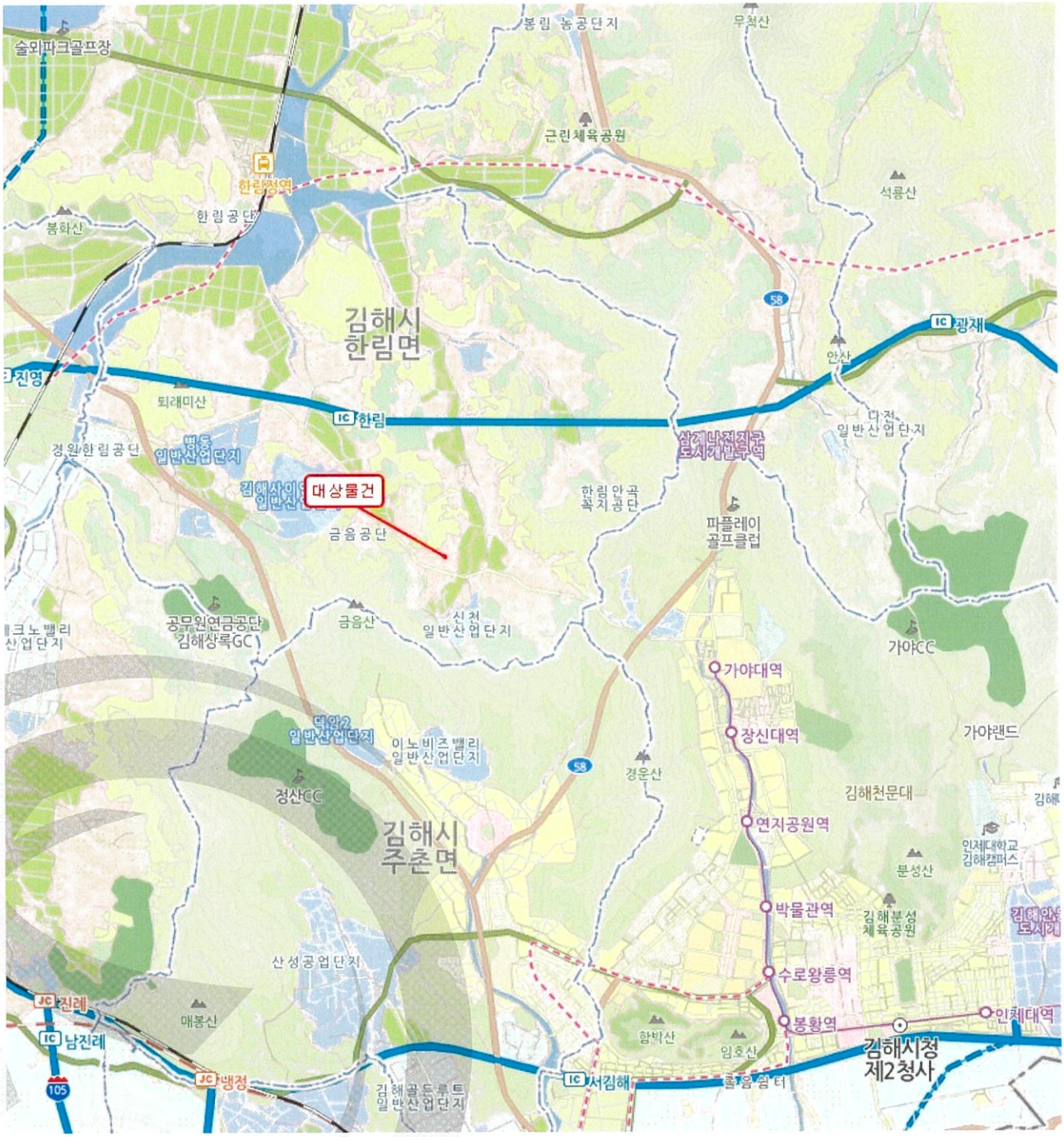
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임 대: 미상입니다.

2)기 타: 해당사항 없습니다.

광역위치도

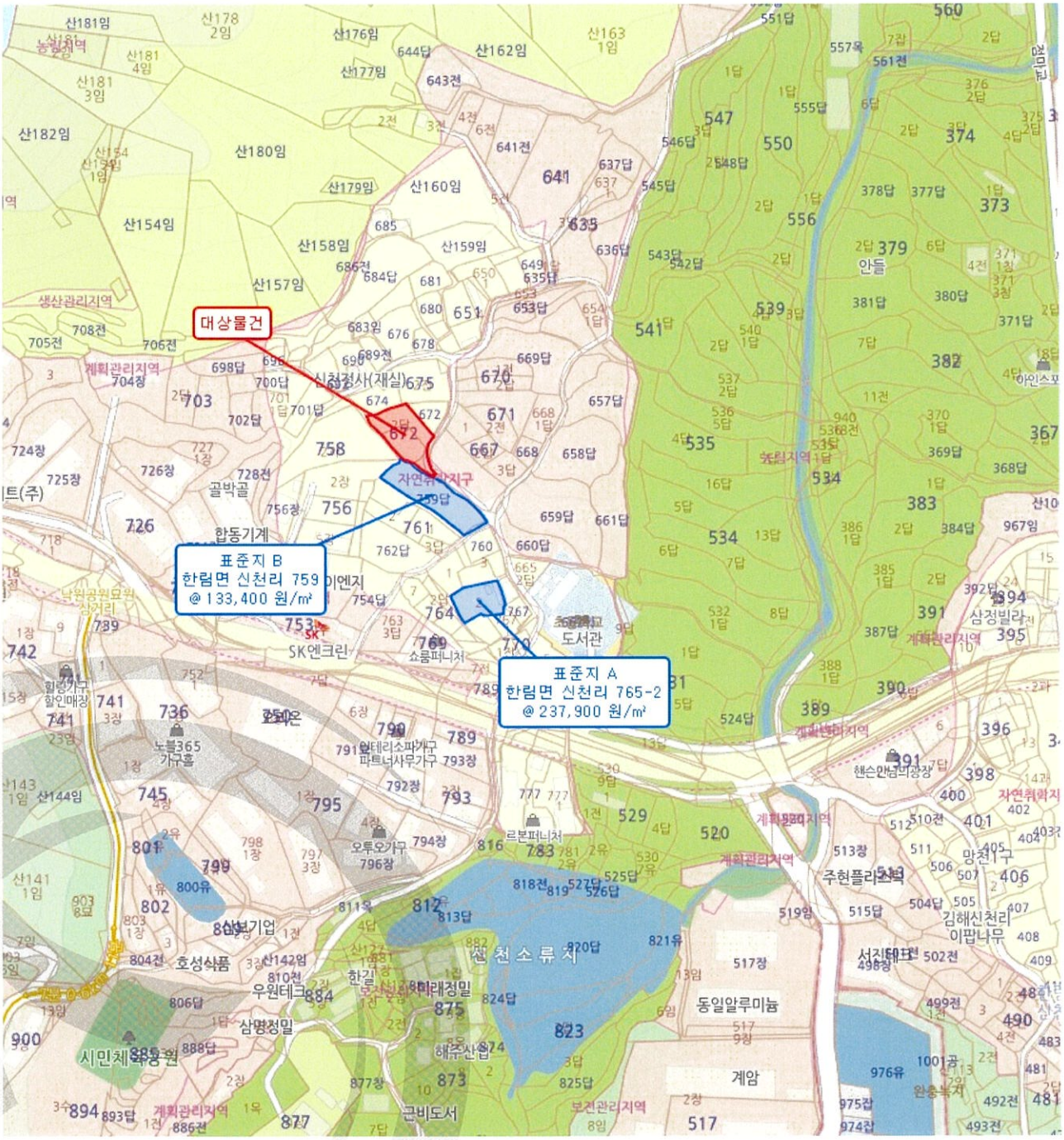
소 재 지	경상남도 김해시 한림면 신천리 672-1 외



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

상세위치도

소 재 지	경상남도 김해시 한림면 신천리 672-1 외

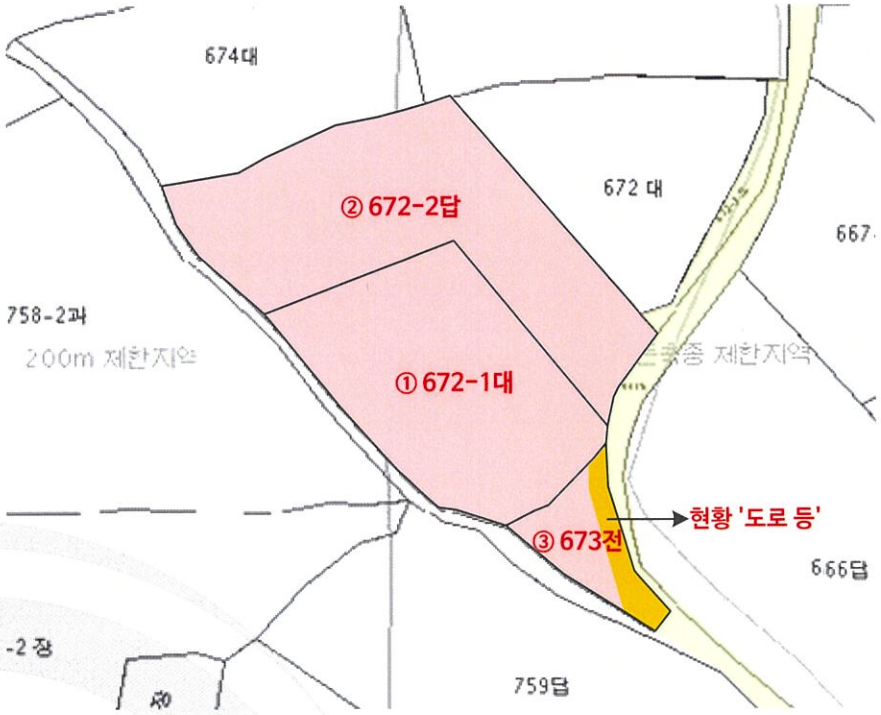


지적 및 건물개황도

N

S=1/800

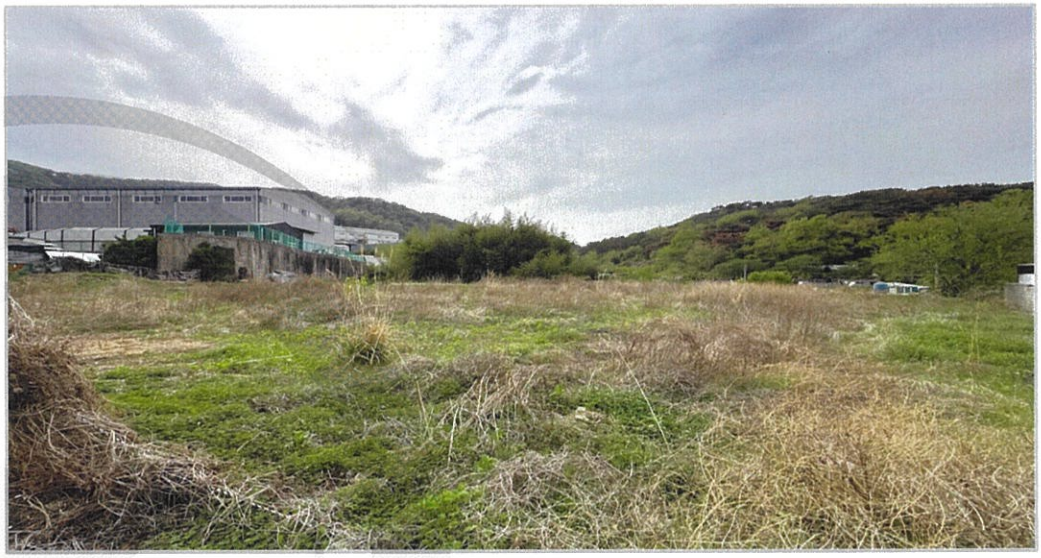
S



범례					
	평가대상토지	용도지역구분선		평가건물 3층이상	
	도 로 선	평가건물 1층		평가제외건물	
	계 획 도로선	평가건물 2층		제시외 건물	

사 진 용 지

기호 1,2) 전경



기호 1,2) 전경

사 진 용 지

기호 3) 전경

본건 주위환경