

감정평가서

건명	김해 어방지구 도시개발사업 잔여 조성토지
의뢰인	김해시도시개발공사장
감정서번호	C-2304-05-0501

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.

(주)신한감정평가법인 경남부산지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사
민해수

민해수 (인)
(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장 민해수 (인)

감정평가액	이십칠억구천육백구십팔만육천육백원정 (₩2,796,986,600.-)					
의뢰인	김해시도시개발공사장		감정평가목적	매각		
채무자	-		제출처	김해시도시개발공사		
소유자 (대상업체명)	-		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.05.01	2023.04.11	2023.04.21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,835.20	토지	1,835.20	-	2,796,986,600
		이	하	여	백	
	합계					₩2,796,986,600
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김형철					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

평가대상 토지의 감정평가는 경상남도 김해시 어방동에 소재하는 토지로서, 김해시도시개발공사에서 의뢰한 어방지구 잔여 조성토지 매각목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제규정에 의거하여 감정평가하였음.

3. 평가대상토지의 개요

일련 번호	물건 종류	소재지 (김해시)	지번	지목	공부면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상및 지 세	비고
1	토지	어방동	1195-1	대	393.4	주거 나지	준주거지역	중로 각지	세장형 평지	-
2	토지	어방동	1195-17	대	358.3	주거 나지	준주거지역	중로 한면	세장형 평지	-
3	토지	어방동	1195-18	대	361.7	주거 나지	준주거지역	중로 한면	세장형 평지	-
4	토지	어방동	1195-19	대	361.1	주거 나지	준주거지역	중로 한면	세장형 평지	-
5	토지	어방동	1195-20	대	360.7	주거 나지	준주거지역	중로 한면	세장형 평지	-

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 감정평가 기준 가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준 시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 기준시점은 귀 제시일인 2023 년 05 월 01 일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2023.04.11 일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법의 방식

(1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

(2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

(3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

(4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가대상 토지에 적용하는 평가방법

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 규정하고 있고,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,
- (3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

2. 비교표준지 선정기준 및 사유

1) 비교표준지 선정기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정 사유

평가대상 토지의 비교표준지는 대상 토지가 소재하는 인근지역에 소재하고 당해 토지와 용도지역·지목·주위환경·이용상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 중 지리적으로 근접하고 가치형성상의 요인이 가장 유사한 아래의 표준지 공시지가를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지 (김해시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	어방동 1195-16	362.40	대	상업 나지	준주거	중로한면	세장형 평지	946,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

2) 지가변동률 (2023. 01. 01 ~ 2023.05.01) : 경상남도 김해시

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	김해시 주거지역	비고
2023.01.01~2023.02.28	0.070%	-
2023.02.01~2023.02.28	0.027%	-
누 계 (2023.01.01~2023.05.01)	$(1 + 0.00070) * (1 + 0.00027 * 62/28)$ ≒ 1.00130	

※ 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 공표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 가격시점 당시 해당 월의 지가변동률이 고시되지 아니하여 전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 생산자물가상승률(2015=100)

한국은행에서 조사·발표하는 월별 생산자물가지수에 의거 산정한 생산자물가상승률은 약 0.659% 상승하였음.

$$\frac{2023\text{년 } 03\text{월}}{2022\text{년 } 12\text{월}} = \frac{120.58}{119.79} \approx 1.00659 \quad \text{약 } 0.659\% \text{ 상승}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교 [감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 대상토지와 비교표준지는 인근 지역에 소재하고 있어 지역요인이 대등함.(지역요인비교치 : 1.00)

5. 개별요인 비교

평가 대상토지의 공법상 용도지역과 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 용도지대에 따른 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 “조건단위” 별 격차율을 곱한 것으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 상업지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		형상(부정형지, 삼각지, 자루형획지)
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		용적제한, 고도제한, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 우세함. 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성 등 동일함. 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 형상, 면적 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
2~5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일함. 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성 등 동일함. 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 형상, 면적 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하여 전체적인 개별요인은 동일함.								

6. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 시장가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인산정 산식

$$\text{보정률} = \frac{\text{평가(거래)사례기준 가격시점의 표준지가격:} \\ (\text{평가(거래)사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \\ \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점의 표준지가격:} \\ (\text{공시지가} \times \text{지가변동률})}$$

(4) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	어방동 1195-2	대	준주거	1,710,000	2022.08.25	담보	-
2	어방동 1195-16	대	준주거	1,400,000	2022.08.23	담보	-
3	어방동 1195-5	대	준주거	1,640,000	2023.02.10	담보	-
4	어방동 1195-9	대	준주거	1,400,000	2022.08.22	담보	-
5	어방동 1194-15	대	준주거	1,418,000	2022.06.30	매입 매각	-
6	어방동 1191-6	대	준주거	1,502,000	2022.06.30	매입 매각	-

(5) 인근지역 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	거래시점	토지 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	비고
1	어방동 96-10	대	준주거	2021.11.23	228	1,574,737	359,040,000	BL-5-1-3 현:1196-3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례의 선정

인근지역에 위치하며, 대상부동산 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 평가사례 및 매매사례 중에서 지리적 위치, 지목 및 이용상황, 평가 또는 거래시점 및 가격의 적정성 등을 종합적으로 고려하여 아래 전례를 선정하였음.

기호	소재지 (김해시)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비교 표준지
6	어방동 1191-6	대	준주거	1,502,000	2022.06.30	매입 매각	A

② 격차율 선정

- 평가사례 기호 (6)/ 비교표준지와 A 와 비교

소재지 (김해시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
어방동 1191-6	평가사례 (6) 기준 표준지가액	1,502,000	-	1.00769	1.00	1.000	1,513,550	1.596
어방동 1195-16	표준지공시지가 (A) 기준 현재가액	946,900	-	1.00130	-	-	948,131	
사정보정	—							
* 인근 평가사례 시점수정 (2022.06.30~2023.05.01) - 김해시 주거지역 :							1.00769	
* 공시지가표준지 시점수정 (2023.01.01~2023.05.01) - 김해시 주거지역 :							1.00130	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	개별요인	표준지공시지가 토지는 평가사례와 비교할 때 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일함. 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성 등 동일함. 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 형상, 면적 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하여 전체적인 개별요인은 동일함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가사례 시점수정 : 경상남도 김해시 (22.06.30~23.05.01) (주거)

2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.264

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.203

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.200

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.181

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.085

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.070

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.029

2023.01.01 ~ 2023.02.28 : 0.070

2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.027

$(1 + 0.00264 \times 1/30) \times (1 + 0.00203) \times (1 + 0.00200) \times (1 + 0.00181) \times (1 + 0.00085) \times (1 - 0.00070) \times (1 + 0.00029) \times (1 + 0.00070) \times (1 + 0.00027 \times 62/28) \approx 1.00769$

* 표준지공시지가 시점수정 : 경상남도 김해시 (23.01.01~23.05.01) (주거)

2023.01.01 ~ 2023.02.28 : 0.070

2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.027

$(1 + 0.00070) \times (1 + 0.00027 \times 62/28) \approx 1.00130$

(7) 그 밖의 요인의 결정

① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상기의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 가로조건, 접근조건 및 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사·분석됨.

인근지역 지가수준	1,500,000원/㎡내외
-----------	----------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례, 거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.59

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	946,900	1.00130	1.00	1.050	1.59	1,582,905	1,583,000
2	A	946,900	1.00130	1.00	1.000	1.59	1,507,528	1,508,000
3	A	946,900	1.00130	1.00	1.000	1.59	1,507,528	1,508,000
4	A	946,900	1.00130	1.00	1.000	1.59	1,507,528	1,508,000
5	A	946,900	1.00130	1.00	1.000	1.59	1,507,528	1,508,000

8. 공시지가기준법의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	393.4	1,583,000	622,752,200	-
2	358.3	1,508,000	540,316,400	-
3	361.7	1,508,000	545,443,600	-
4	361.1	1,508,000	544,538,800	-
5	360.7	1,508,000	543,935,600	-
합계			2,796,986,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 거래사례 비교법의 의한 시산가액

1) 거래사례의 선택

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

(1) 거래사례의 선정기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(1)를 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

일련 번호	기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	거래시점	토지 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	비고
1	1	여방동 96-10	대	준주거	2021. 11. 23	228	1,574,737	359,040,000	BL-5-1-3 현:1196-3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련 번호	기호	지역	용도지역	기간	변동률(%)
1	1	경상남도 김해시	주거지역	2021.11.23 ~ 2023.05.01	1.02344

* 실거래사례 시점수정 : 경상남도 김해시 (21.11.23~23.05.01) (주거)

2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.188

2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.194

2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.962

2023.01.01 ~ 2023.02.28 : 0.070

2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.027

$(1 + 0.00188 * 8/30) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.01962) * (1 + 0.00070) *$

$(1 + 0.00027 * 62/28) \approx 1.02344$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

(1) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 상업지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		형상(부정형지, 삼각지, 자루형획지)
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		용적제한, 고도제한, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	1	1.05	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.019	-
1	평가대상 토지는 거래사례 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 우세함. 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성 등 열세함. 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 형상, 면적 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
2~5	1	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	-
2~5	평가대상 토지는 거래사례 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일함. 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성 등 열세함. 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 형상, 면적 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,574,737	1.00	1.02344	1.00	1.050	1,692,231	1,692,000
2	1,574,737	1.00	1.02344	1.00	0.970	1,563,299	1,563,000
3	1,574,737	1.00	1.02344	1.00	0.970	1,563,299	1,563,000
4	1,574,737	1.00	1.02344	1.00	0.970	1,563,299	1,563,000
5	1,574,737	1.00	1.02344	1.00	0.970	1,563,299	1,563,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	393.4	1,692,000	665,632,800	-
2	358.3	1,563,000	560,022,900	-
3	361.7	1,563,000	565,337,100	-
4	361.1	1,563,000	564,399,300	-
5	360.7	1,563,000	563,774,100	-
합계			2,919,166,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

10. 합리성 검토 및 시산가액의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	1,835.2	-	2,796,986,600	-
거래사례비교법	1,835.2	-	2,919,166,200	-

2) 시산가액의 합리성 검토

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3) 감정평가액의 결정

감정평가액(원)	2,796,986,600
----------	---------------

토지감정평가명세표

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 어방동	1195-1	대	준주거지역	393.4	393.4	1,583,000	622,752,200	
2	"	1195-17	대	준주거지역	358.3	358.3	1,508,000	540,316,400	
3	"	1195-18	대	준주거지역	361.7	361.7	1,508,000	545,443,600	
4	"	1195-19	대	준주거지역	361.1	361.1	1,508,000	544,538,800	
5	"	1195-20	대	준주거지역	360.7	360.7	1,508,000	543,935,600	
합 계					이	하	여	백	₩2,796,986,600.-

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 김해시 삼정동 소재 ‘한국도로공사 동김해TG’ 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택, 소규모 공장, 근린생활시설 및 농경지 등으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건까지 접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

3. 형태,지세

본건 토지는 자체지반 평탄한 세장형임.

4. 이용상황

현황 ‘주거나지’ 상태임.

5. 접면도로상황

본건 기호(1)토지는 북측으로 노폭 약 10~12m 내외, 서측으로 노폭 약 12~15m 내외의 도로와 접함.

본건 기호(2)~(5)토지는 서측으로 노폭 약 12~15m 내외의 도로와 접함.

6. 토지이용계획사항 등

본건 기호(1) 토지는 준주거지역(김해시 고시 제2017 - 202호), 지구단위계획구역(2022-09-27), 소로1류(폭 10m~12m)(김해시 고시 제2017-202호)(접합), 중로3류(폭 12~15m)(김해시 고시 제2017-202호)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 중점경관관리구역임.

본건 기호(2)~(5) 토지는 준주거지역(김해시 고시 제2017 - 202호), 지구단위계획구역(2022-09-27), 중로3류(폭 12~15m)(김해시 고시 제2017-202호)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 중점경관관리구역임.

7. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

토지 감정평가요항표

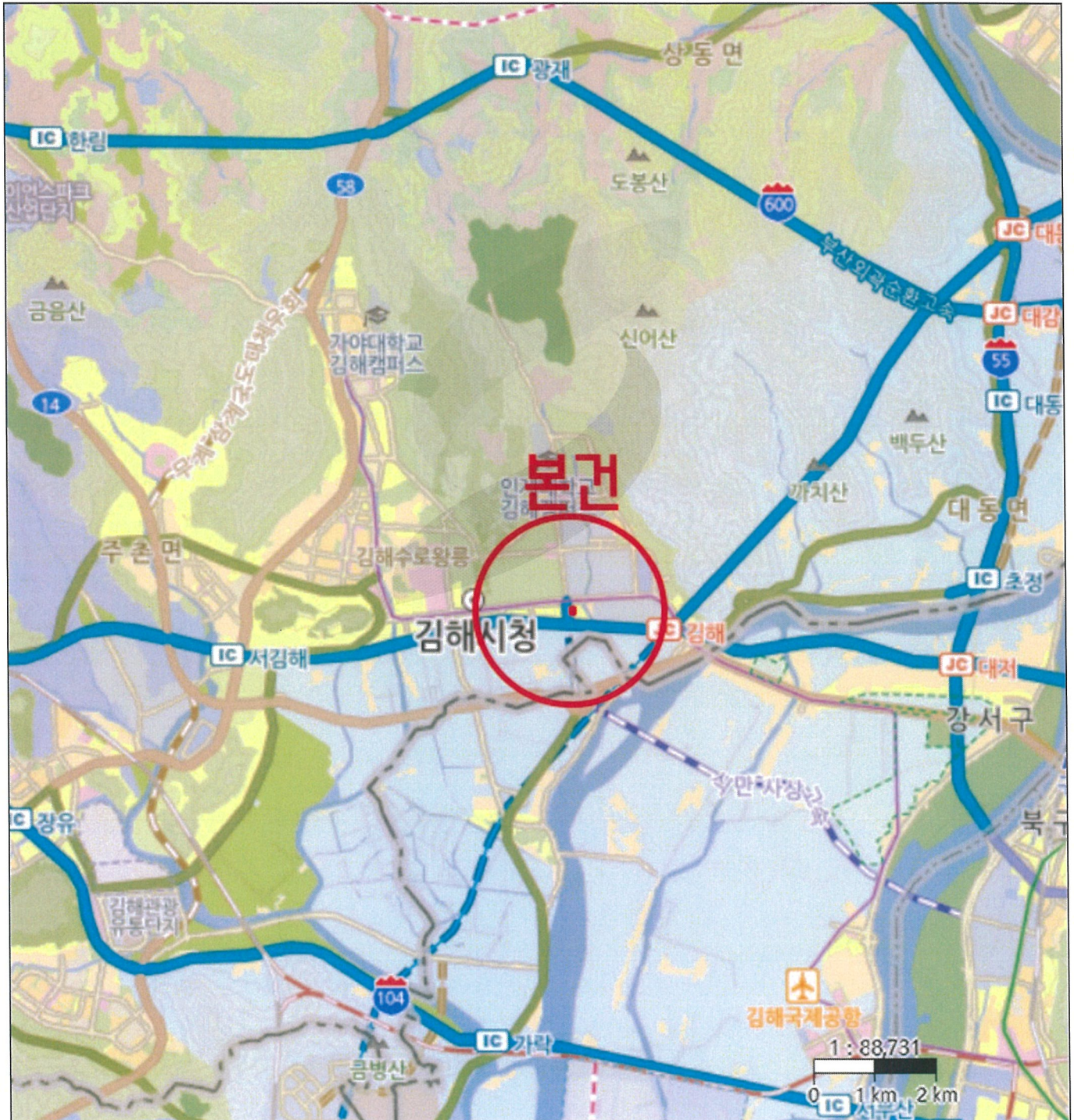
1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
<div>8. 공부와의 차이</div> <div>해당사항 없음.</div> <div>9. 기타</div> <div>해당사항 없음.</div>		

광역위치도

Page : 1



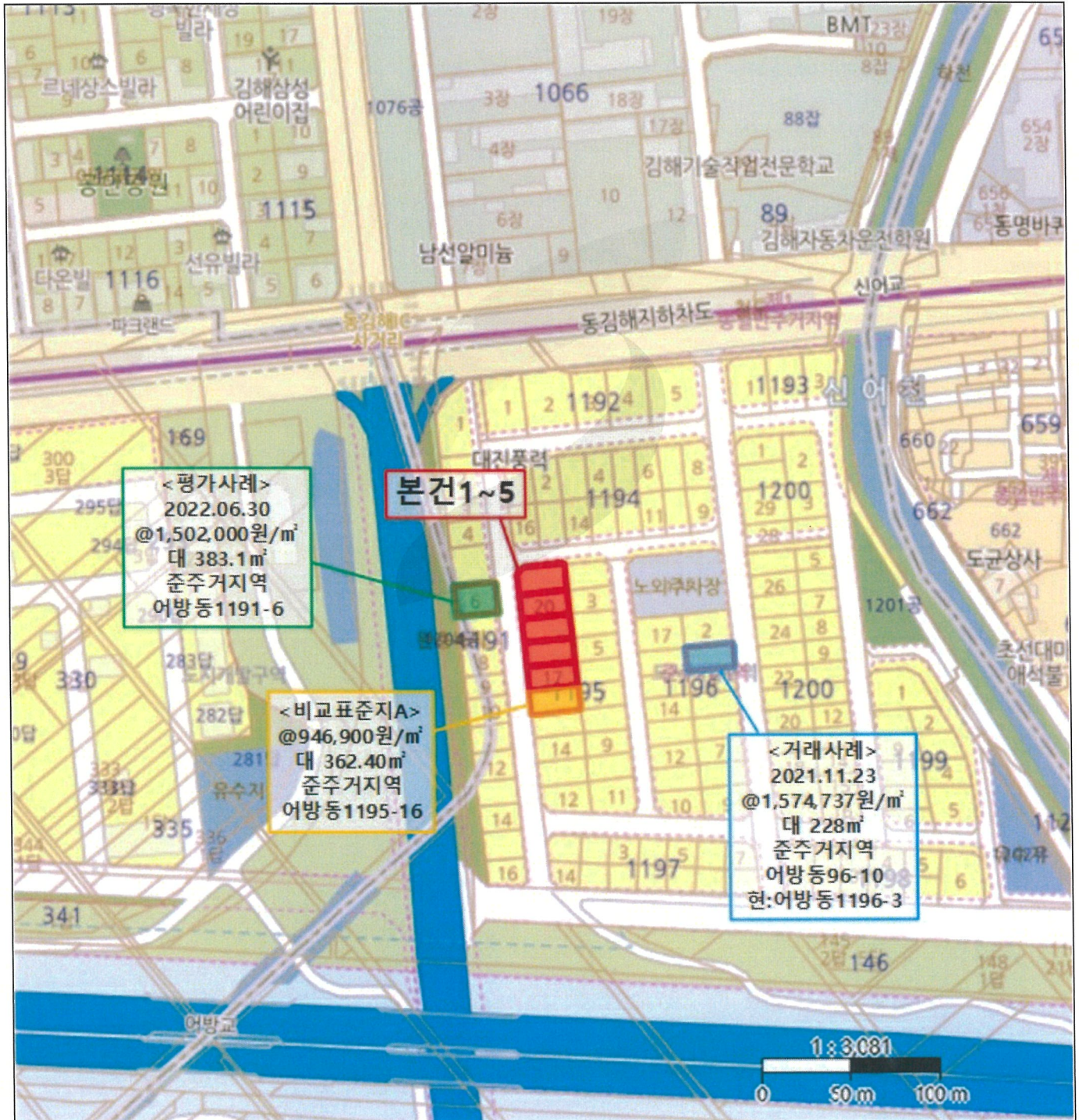
소재지 경상남도 김해시 어방동 1195-1외 4필지



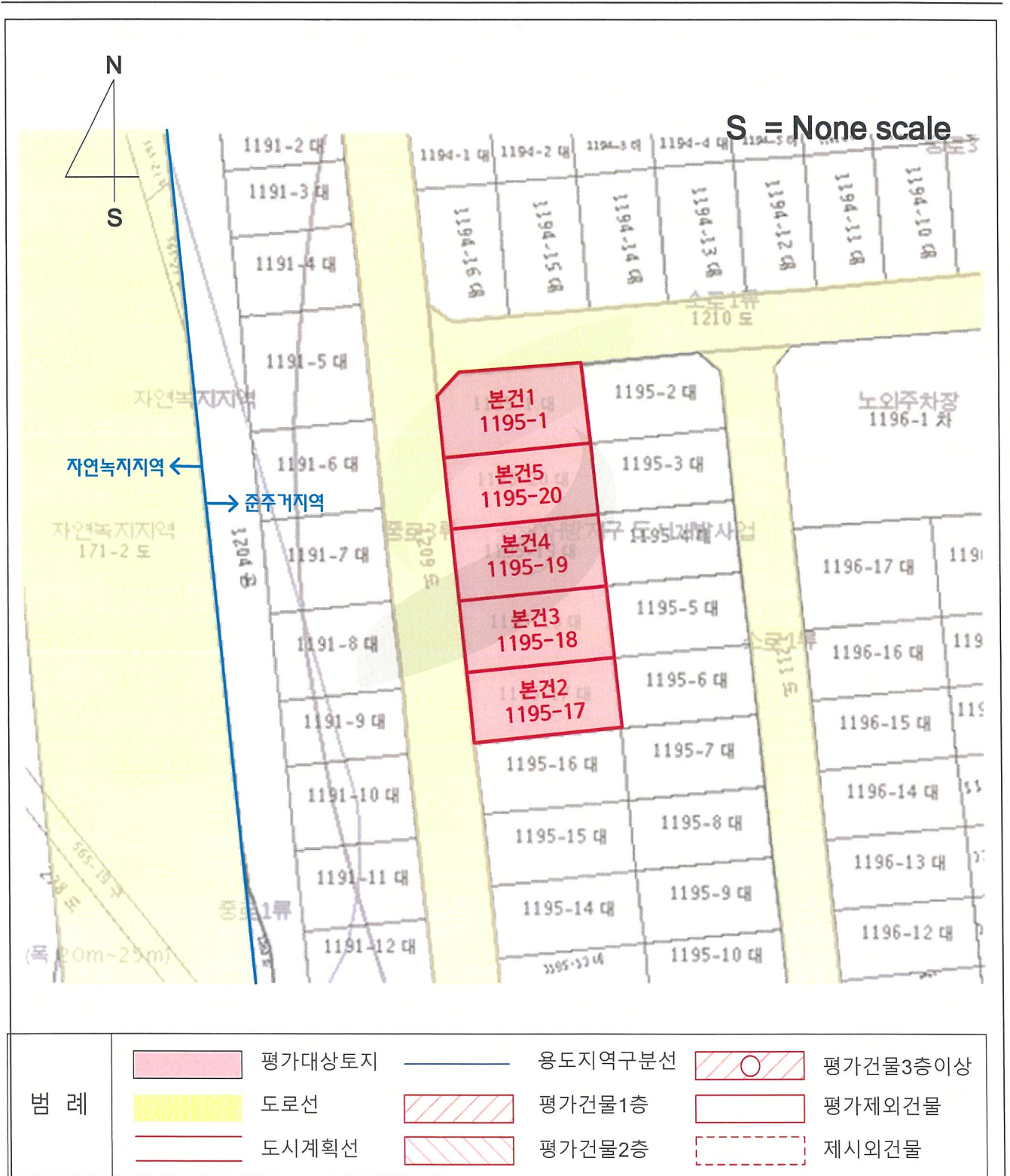
상 세 위 치 도



소 재 지 경상남도 김해시 어방동 1195-1외 4필지



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 전체전경



본건 전체원경

회 보 서

우)50924 경상남도 김해시 호계로 422번길 17, 3층(부원동)

TEL. 055-337-4677
FAX. 055-337-4678

문서번호 : C-2304-05-0501

시행일자 : 2023-04-21

수 신 : 김해시도시개발공사장

참 조 : 개발사업팀 (과장 : 이세진)

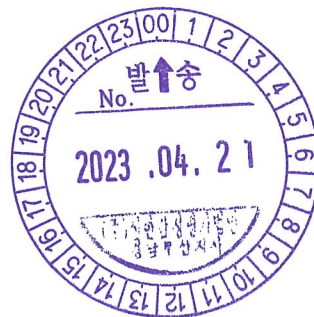
제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

1. 저희 (주)신한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.04.04자 귀 제 『개발사업팀-1225』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『김해 어방지구 도시개발사업 잔여 조성토지』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부



(주)신한감정평가법인 경남부산지사

지사장 민해수

수수료 청구서

(전화: 055-337-4677, FAX: 055-337-4678)

문서번호 : C-2304-05-0501

수 신 : 김해시도시개발공사사장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.04.04 자 귀 제 『 개발사업팀-1225 』 호로
의뢰하신 『 김해 어방지구 도시개발사업 잔여 조성토지 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,684,857	(956,000+1,796,986,600 x 8/10,000 x 0.8배)x 0.8배≒1,684,857
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	—	
비	기타 실비	—	
	소 계	40,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		1,724,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		172,400	
합 계		1,896,400	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		1,896,400	

불 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

농협 부경양돈 : 355-0077-3727-33(예금주:주식회사 신한감정평가법인 경남부산지사)
MG새마을금고 북김해본점 : 9002-1978-7611-3(예금주:주식회사 신한감정평가법인경남부산지사)

(주)신한감정평가법인 경남부산지사
지사장 민해수

수수료 산정내역서

수 신: 김해시도시개발공사사장 귀하

평가서번호: C-2304-05-0501

정산청구액: 일백팔십구만육천사백원정 (₩1,896,400.-)

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	총 액
		2,796,986,600	—	₩2,796,986,600
기초수수료		5천이하 : 50,000,000 = 200,000 5천초과 5억이하 : 450,000,000 * 11/10000 * 0.80 = 396,000 5억초과 1십억이하 : 500,000,000 * 9/10000 * 0.80 = 360,000 1십억초과 5십억이하 : 1,796,986,600 * 8/10000 * 0.80 = 1,150,071 수수료 : 2,106,071 소 계 : 1,684,857 (2,106,071 * 할인할증율 0.80)		
평가 수수료	1.0배	(956,000+1,796,986,600 x 8/10,000 x 0.8배)x 0.8배 ≒ 1,684,857		1,684,857
	1.5배			—
	소 계			1,684,857
실비	여 비	김해시여비		40,000
	토지조사비			—
	물건조사비			—
	기 타			—
	소 계			40,000
공 급 가 액		평가수수료 + 실비		1,724,000
부 가 세		공급가액 × 0.1		172,400
기납부 착수금				—
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금		₩1,896,400

공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)신한감정평가법인 경남부산지사
지사장 민해수