

# 감정평가서

건명	박헌주 소유물건(2025타경11169)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호
감정서번호	dh202503-01-10

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

더함감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
문형기

문형기 (인)

감정평가액	이억칠천구백오십사만칠천원정 (₩279,547,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박헌주 (2025타경11169)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.02	2025.04.01 ~ 2025.04.02	2025.04.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	916	토지	916	-	279,547,000
		이	하	여	백	
합계					₩279,547,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 주촌면 선지리 소재 '두산위브더제니스아파트단지' 북서측 및 북측 인근에 위치하는 토지로서, '창원지방법원' 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 평가하였습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항에 따라 가격조사완료일자인 2025.04.02.로 하였습니다.

### 4. 물건조사 및 내용

본건의 현장조사 및 가격조사 실시일은 2025.04.01.~ 2025.04.02.이며, 토지의 현황, 주위환경, 공부와의 동일성 여부, 지가수준 및 거래가격동향 등을 실지조사하였습니다.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## 6. 감정평가방법의 적용

### 1) 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 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 검토하여 결정함이 원칙입니다.

#### (1) 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

#### (2) 감정평가방법

- ① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ③ “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

한 법률」에 따른 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

- ④ “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### **2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법**

본건 토지는 대상물건의 장래 순수익 추계가 불가능하거나 곤란하여 수익환원법 적용은 곤란하고, 또한 조성원가 자료 등을 근거로 하여 평가하는 원가법도 적용함이 적절하지 아니하여 토지에 대한 평가방법으로 가장 일반적인 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 검토 및 조정을 행하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### **3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용**

해당사항 없습니다.

## **7. 그 밖의 사항**

- 1) 본건 기호(6)은 자연녹지지역 및 제2종일반주거지역에 걸쳐 소재하나, 제2종일반주거지역에 속하는 부분의 면적이 과소하여 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 하여 평가하되, 다른 용도지역 부분의 위치, 면적비율, 가치형성에 미치는 영향 등을 감안하여 평가하였습니다.
- 2) 본건 기호(5,6) 토지의 일부 지상에 소재하는 경제적 가치가 희박한 대나무 등 수목은 일반적인 거래관행을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 3) 본건은 인접 토지와 지적경계 확인이 불명확한 바, 정확한 경계확인 전문적인 측량이 필요하니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

< 평가산식 >

토지단가 = 비교표준지 공시지가 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 그 밖의 요인 보정

#### 2) 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지 (김해시)	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	주촌면 선지리 496	답	902.0	전	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	160,700	--

##### (2) 선정사유 및 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거 『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 평가시점 현재 2025년 3월 이후 지가변동률은 미고시이므로 직전 월인 2025년 2월 지가변동률을 유추 적용합니다.

(경상남도 김해시 녹지지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.02	0.299% (1.00299)	경상남도 김해시 (25.01.01~25.04.02) (녹지)  2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.188 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094  ( 1 + 0.00188 ) * ( 1 + 0.00094 * 33/28 ) ≒ 1.00299

## 4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역내 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

## 5) 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교 공시지가표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

< 적용산식 >

개별요인비교치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 개별요인 비교 항목

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.07	1.10	1.00	0.70	1.00	1.00	0.824
-.가로조건 : 접근도로 및 농로의 상태에서 본건이 비교표준지보다 우세합니다. -.접근조건 : 인근취락 및 교통시설과의 접근성에서 본건이 비교표준지보다 우세합니다. -.획지조건 : 형상 및 면적에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다. -.그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.								

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	A	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
-.가로조건 : 접근도로 및 농로의 상태에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다. -.그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.								

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
3	A	1.05	1.05	1.00	1.06	1.00	1.00	1.169
-.가로조건 : 접근도로 및 농로의 상태에서 본건이 비교표준지보다 다소 우세합니다. -.접근조건 : 인근취락 및 교통시설과의 접근성에서 본건이 비교표준지보다 다소 우세합니다. -.획지조건 : 형상, 고저 등에서 본건이 비교표준지보다 우세합니다. -.그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.								

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
4	A	0.80	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.768
-.가로조건 : 접근도로 및 농로의 상태에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다. -.획지조건 : 형상 등에서 본건이 비교표준지보다 다소 열세합니다. -.그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
5	A	0.80	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.768

- .가로조건 : 접근도로 및 농로의 상태에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다.
- .획지조건 : 형상, 이용상황에서 본건이 비교표준지보다 다소 열세합니다.
- .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
6	A	0.80	1.00	1.00	0.80	1.06	1.00	0.678

- .가로조건 : 접근도로 및 농로의 상태에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다.
- .획지조건 : 형상, 고저, 이용상황에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다.
- .행정적조건 : 본건은 일부 제2종일반주거지역으로서 용도지역에서 비교표준지보다 우세합니다.
- .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
7	A	0.80	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720

- .가로조건 : 접근도로 및 농로의 상태에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다.
- .획지조건 : 고저 등에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다.
- .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

### 6) 그 밖의 요인 보정

#### (1) 필요성 및 근거

본건 토지의 평가액이 인근 지가수준과 균형을 유지하고 적절한 평가액 결정을 위해서 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 감정평가선례와 인근 지가수준 및 지가동향 등을 종합적으로 비교 검토하여 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근 유사토지 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB) 외]

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비 고
㉠	주촌면 선지리 610	전	304.0	자연녹지	301,000	시가 참고	2022.01.17	선정
㉡	주촌면 선지리 510	전	1,183.0	자연녹지	284,000	담보	2021.03.12	--
㉢	주촌면 선지리 478-2	유지	10.0	자연녹지	484,000	매각	2022.07.05	현황 전기타

### (3) 인근 유사토지 거래사례

[출처: 한국부동산원 부동산통합업무시스템 실거래자료 등]

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
㉣	주촌면 선지리 403	전	803.0	자연녹지	220,000,000	약 273,970	2021.07.14	토지거래

### (4) 비교사례를 기준으로 한 격차율 산정

#### ① 격차율 산정 기본산식

$$* \text{격차율} = \frac{\text{기준시점 현재의 비교사례기준 표준지가액} \times (\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교})}{\text{기준시점 현재의 비교표준지가액} \times (\text{표준지가격} \times \text{시점수정})}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

본건 및 비교표준지와 용도지역이 같고 제반 가치형성요인이 동일 또는 유사하거나 비교가능하며, 인근 지가수준을 대체로 적정하게 반영하는 최근의 시가참고 목적 평가선례로서 비교성이 상대적으로 높은 것으로 판단되는 상기 감정평가선례 기호@를 비교사례로 선택하여 격차율을 산정합니다.

< 비교 표준지공시지가 기호(A)- 감정평가선례 기호@와 비교 >

구 분	평가액 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가	격차율
비교사례 기준 표준지 시산가액	301,000	주1) 1.03979	주2) 1.000	주3) 1.180	369,313	≒ 2.291
기준시점 현재 표준지가액	160,700	1.00299	1.000	1.000	161,180	

\*주1) 시점수정 : 경상남도 김해시 녹지지역 지가변동률 적용

경상남도 김해시 (22.01.17~25.04.02 ) (녹지)

2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.157  
 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.195  
 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.198  
 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.223  
 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.235  
 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 ~ 2025.02.28 : 0.188  
 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094

$( 1 + 0.00157 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00195 ) * ( 1 + 0.00198 ) * ( 1 + 0.00223 ) * ( 1 + 0.00235 ) * ( 1 + 0.00222 ) * ( 1 + 0.00206 ) * ( 1 + 0.00229 ) * ( 1 + 0.00160 ) * ( 1 + 0.00150 ) * ( 1 + 0.00156 ) * ( 1 - 0.00007 ) * ( 1 + 0.00161 ) * ( 1 + 0.01411 ) * ( 1 + 0.00188 ) * ( 1 + 0.00094 * 33/28 ) \approx 1.03979$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\*주2) 지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역내 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

\*주3) 개별요인 : 비교표준지와 비교사례와의 개별요인 격차율은 아래와 같음.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.180

비교표준지는 평가선례지보다 가로조건(접근도로 및 농로의 상태)에서 우세하며, 그 외의 조건은 대체로 대등함.

### (5) 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 접근도로 및 농로의 상태, 접근성, 토지 면적, 형상, 고저 등에 따라 가격차등화를 보이며, 대체로 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 아래와 같은 수준으로 조사 분석되며, 지가동향은 대체로 보합 추세인 것으로 조사됩니다.

- .기호(1): @300,000원/㎡ ~ @310,000원/㎡
- .기호(2,4,5) : @270,000원/㎡ ~ @300,000원/㎡
- .기호(3): @420,000원/㎡ ~ @450,000원/㎡
- .기호(6): @240,000원/㎡ ~ @260,000원/㎡
- .기호(7): @260,000원/㎡ ~ @270,000원/㎡

### (6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교 감정평가선례를 기준으로 하여 산출한 격차율 수준은 인근 유사토지에 대한 그 밖의 감정평가선례, 거래사례, 인근 지가수준 및 지가동향 등을 종합적으로 참작할 때 그 적정성이 인정되므로 따라서 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정합니다.

표준지 기호	그 밖의 요인보정치
A	2.29

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가 시산가액의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	160,700	1.00299	1.000	0.824	2.29	304,141	304,000
2	160,700	1.00299	1.000	0.800	2.29	295,283	295,000
3	160,700	1.00299	1.000	1.169	2.29	431,482	431,000
4	160,700	1.00299	1.000	0.768	2.29	283,471	283,000
5	160,700	1.00299	1.000	0.768	2.29	283,471	283,000
6	160,700	1.00299	1.000	0.678	2.29	250,252	250,000
7	160,700	1.00299	1.000	0.720	2.29	265,754	266,000

※결정단가는 백원단위에서 사사오입하여 천원단위까지 사정함.

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제2조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

< 평가산식 >

토지단가 = 비교 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교

### 2) 거래사례의 선택

(1) 인근 유사토지 거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 한국부동산원 부동산통합업무시스템 실거래자료 등]

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
㉔	주촌면 선지리 403	전	803.0	자연녹지	220,000,000	약 273,970	2021.07.14	토지거래

## (2) 비교 거래사례의 선택사유

대상토지와 용도지역, 주변환경 등 제반 가치형성요인이 동일 또는 유사하거나 비교 가능하며 인근지가수준을 적정하게 반영하여 비교성이 상대적으로 높은 것으로 판단되는 상기 거래사례㉔를 비교 거래사례로 선택합니다.

## 3) 사정보정

사정보정이란 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있을 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 경우 인근지역내 유사토지의 적정 거래가격수준 범위내로 분석되고 매도자와 매수자의 정상적인 의사에 기인한 것으로서 특별한 사정개입은 없는 것으로 보이므로 사정보정은 불필요한 것으로 판단됩니다.(1.00)

## 4) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 평가시점 현재 2025년 3월 이후 지가변동률은 미고시이므로 직전 월인 2025년 2월 지가변동률을 유추 적용합니다.

경상남도 김해시 (21.07.14~25.04.02 ) (녹지)

2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.207

2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.267

2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.243

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.232  
 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.225  
 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.188  
 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.144  
 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.161  
 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.411  
 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.188  
 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094

$( 1 + 0.00207 * 18/31 ) * ( 1 + 0.00267 ) * ( 1 + 0.00243 ) * ( 1 + 0.00232 ) * ( 1 + 0.00225 ) * ( 1 + 0.00188 ) * ( 1 + 0.02144 ) * ( 1 + 0.00161 ) * ( 1 + 0.01411 ) * ( 1 + 0.00188 ) * ( 1 + 0.00094 * 33/28 ) \approx 1.05396$

### 5) 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 인근지역내 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

### 6) 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	㉠	1.28	1.10	1.00	0.75	1.00	1.00	1.056

- .가로조건 : 접근도로 및 농로의 상태에서 본건이 거래사례지보다 우세합니다.
- .접근조건 : 인근 취락 및 교통시설과의 접근성에서 본건이 거래사례지보다 우세합니다.
- .획지조건 : 형상 및 면적에서 본건이 거래사례지보다 열세합니다.
- .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	㉠	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

- .획지조건 : 고저 등에서 본건이 거래사례지보다 다소 우세합니다.
- .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
3	㉠	1.25	1.05	1.00	1.14	1.00	1.00	1.496

- .가로조건 : 접근도로 및 농로의 상태에서 본건이 거래사례지보다 우세합니다.  
 - .접근조건 : 인근 취락 및 교통시설과의 접근성에서 본건이 거래사례지보다 다소 우세합니다.  
 - .획지조건 : 형상, 고저 등에서 본건이 거래사례지보다 우세합니다.  
 - .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
4,5	㉠	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건과 거래사례지의 개별요인은 대체로 대등합니다.

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
6	㉠	1.00	1.00	1.00	0.83	1.06	1.00	0.880

- .획지조건 : 고저, 이용상황 등에서 본건이 거래사례지보다 열세합니다.  
 - .행정적조건 : 본건은 일부 제2종일반주거지역으로서 용도지역에서 거래사례지보다 우세합니다.  
 - .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
7	㉠	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930

- .획지조건 : 고저 등에서 본건이 거래사례지보다 열세합니다.  
 - .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 시산가액의 결정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	273,970	1.00	1.05396	1.000	1.056	304,924	305,000
2	273,970	1.00	1.05396	1.000	1.030	297,416	297,000
3	273,970	1.00	1.05396	1.000	1.496	431,975	432,000
4	273,970	1.00	1.05396	1.000	1.000	288,753	289,000
5	273,970	1.00	1.05396	1.000	1.000	288,753	289,000
6	273,970	1.00	1.05396	1.000	0.880	254,103	254,000
7	273,970	1.00	1.05396	1.000	0.930	268,541	269,000

※ 결정단가는 백원단위에서 사사오입하여 천원단위까지 사정함.

## 3. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

### 1) 각 평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)
1	304,000	305,000
2	295,000	297,000
3	431,000	432,000
4	283,000	289,000
5	283,000	289,000
6	250,000	254,000
7	266,000	269,000

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### **2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정**

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 대상토지의 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 대체로 유사한 수준인 바, 따라서 인근 지가수준, 감정평가선례, 실거래사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 행한 후 비교표준지 공시지가를 기준으로 산출한 공시지가기준법에 의한 토지가격은 적정하고 합리적인 수준으로 판단되므로 대상토지의 평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	토지단가 (원/㎡)	평가대상 토지면적(㎡)	감정평가액 (원)
1	304,000	15	4,560,000
2	295,000	98	28,910,000
3	431,000	214	92,234,000
4	283,000	26	7,358,000
5	283,000	167	47,261,000
6	250,000	382	95,500,000
7	266,000	14	3,724,000
합 계		916	279,547,000



# 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 주촌면 선지리	487-2	답	자연녹지지역	15	15	304,000	4,560,000	
2	"	514	답	자연녹지지역	98	98	295,000	28,910,000	
3	"	515-1	답	자연녹지지역	214	214	431,000	92,234,000	
4	"	552-1	전	자연녹지지역	26	26	283,000	7,358,000	
5	"	555	전	자연녹지지역	167	167	283,000	47,261,000	
6	"	559	전	자연녹지지역, 제2종 일반주거지역	382	382	250,000	95,500,000	
7	"	560	전	자연녹지지역	14	14	266,000	3,724,000	
<b>합 계</b>								<b>₩279,547,000.-</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

본건은 경상남도 김해시 주촌면 선지리 소재 두산위브더제니스아파트단지 북서측 및 북측 인근에 위치하며, 부근은 아파트개발예정지 후면의 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

기호(1,3)까지는 차량의 접근 가능하나, 그 외는 차량의 접근 불가능하며, 주변 농로의 정비상태 및 대중교통사정 등 일반적인 도로 및 교통상황은 대체로 보통수준임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1~7)은 아파트 개발예정지로 분할 편입되고 남은 자투리 토지 내지 잔여부지로서,

- 기호(1): 삼각형. 저지의 전
- 기호(2,3): 사다리형. 완경사의 휴경 전
- 기호(4): 삼각형. 완경사의 휴경 전
- 기호(5,6): 부정형. 완경사의 휴경 전 등
- 기호(7): 부정형. 완경사의 전

## (4) 인접 도로상태

- 기호(1): 북측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.(고저차 있음.)
- 기호(2,4~7): 맹지임.
- 기호(3): 서측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로와 접함.



## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1,2,4,5,7): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

# 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) |                |

- 기호(3): 자연녹지지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2022-06-10)(2-136)(접합), 가축사육제한구역 (모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(6): 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

### (7) 공부와의 차이

없 음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타사항:본건 기호(5,6) 토지의 일부 지상에 경제적 가치가 희박한 대나무 등 수목이 자생하고 있으며, 일반적인 거래관행을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였음.

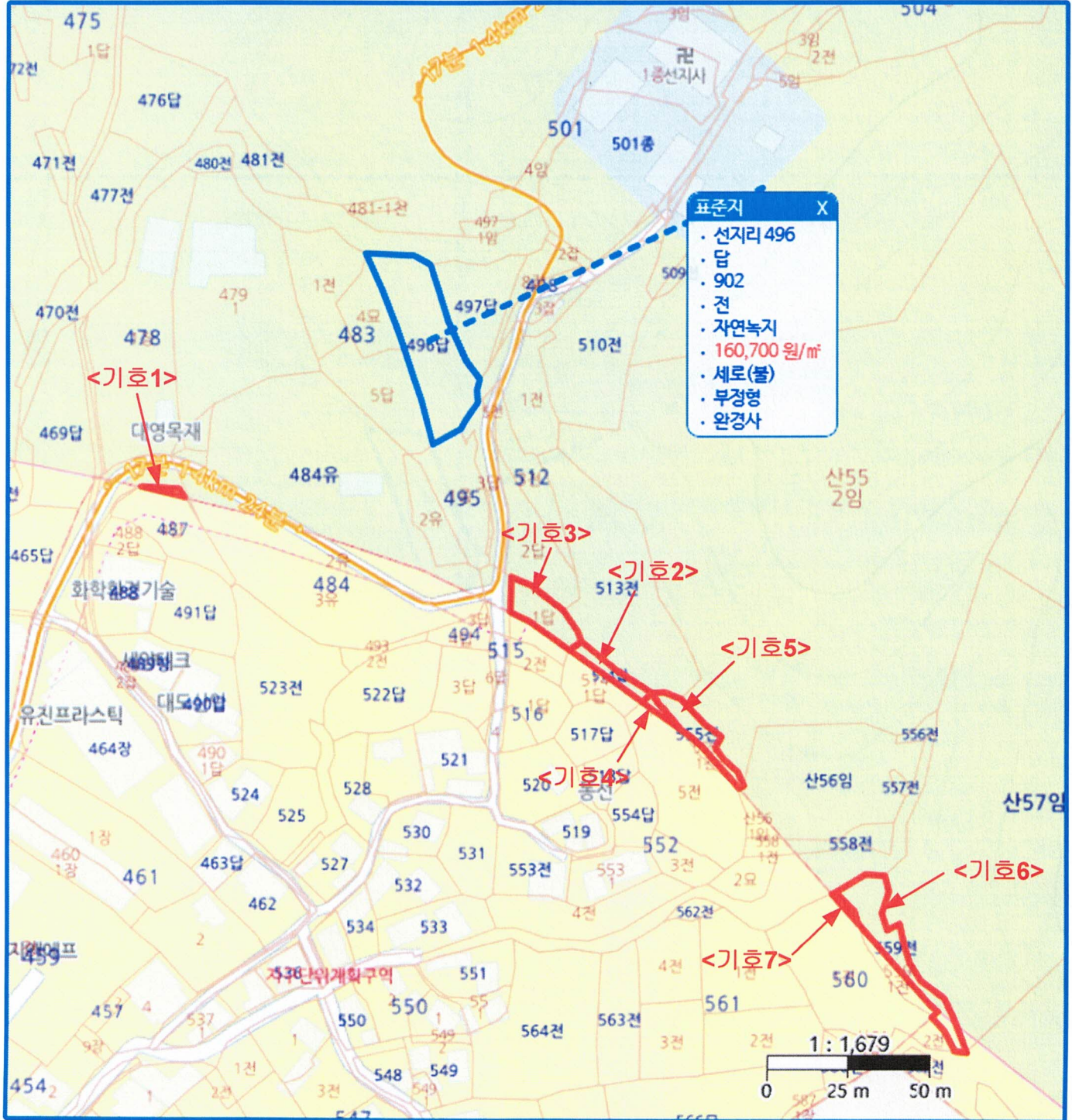




# 상 세 위 치 도

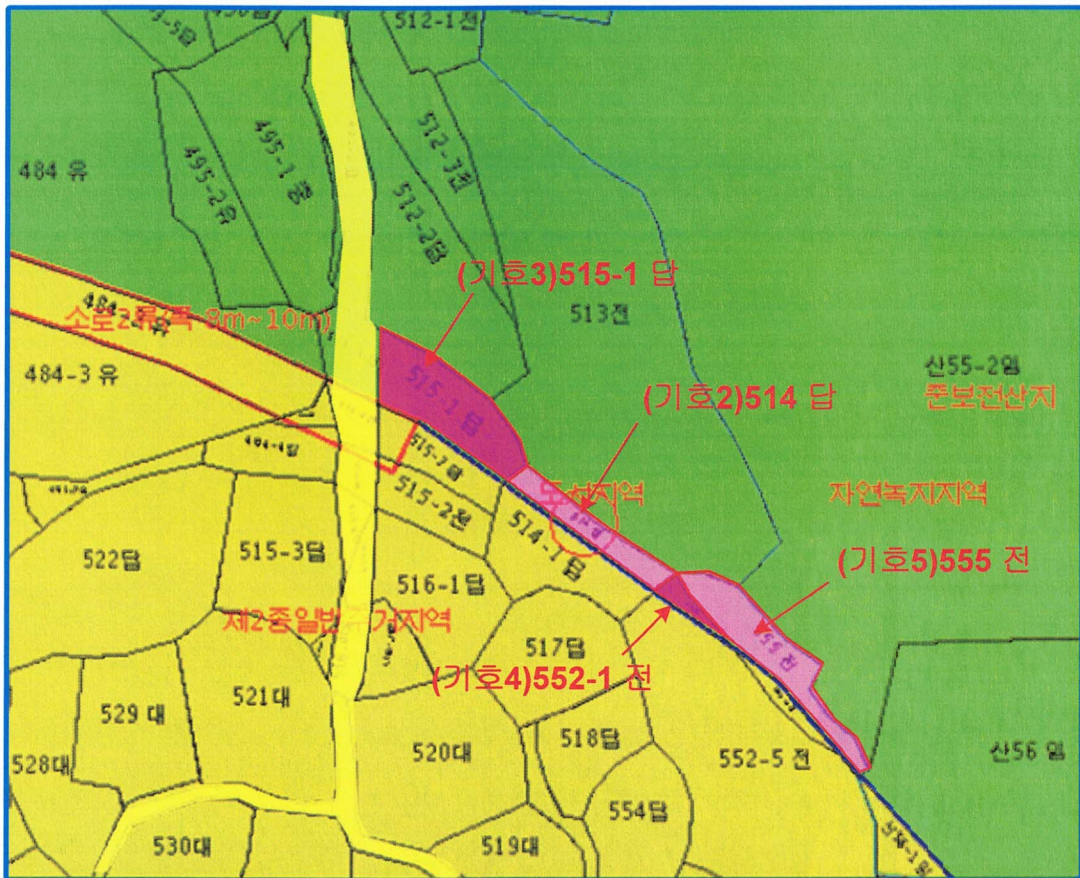
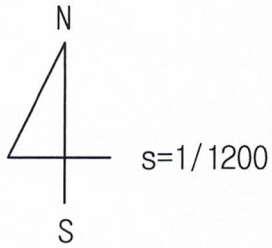


소재지	경상남도 김해시 주촌면 선지리 487-2번지 외
-----	----------------------------



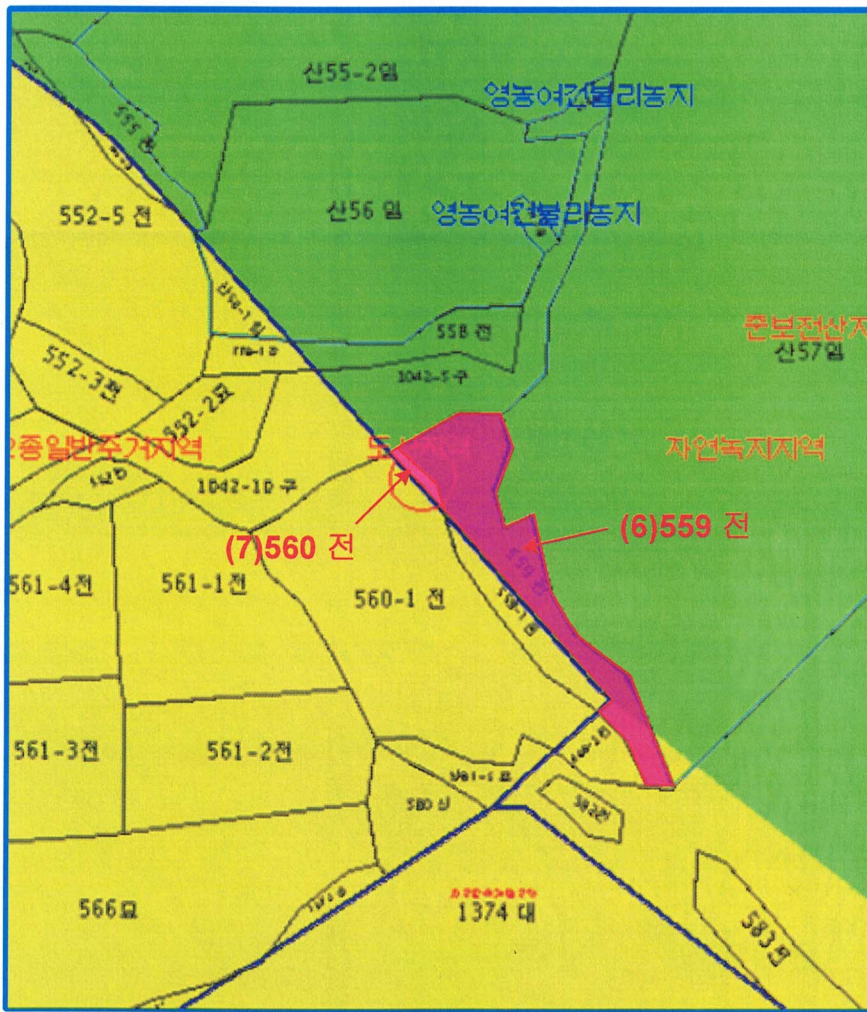
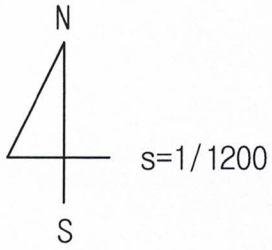





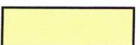
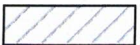
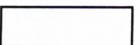
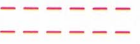


# 지 적 개 황 도



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물

# 지 적 개 황 도

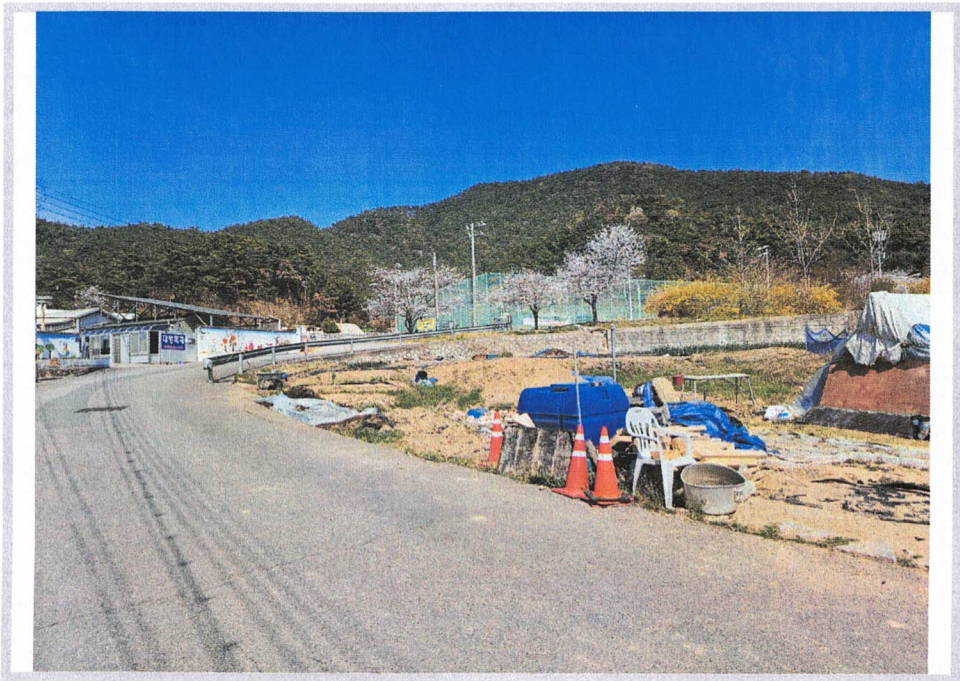


범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물

# 사 진 용 지



< 기호1 >

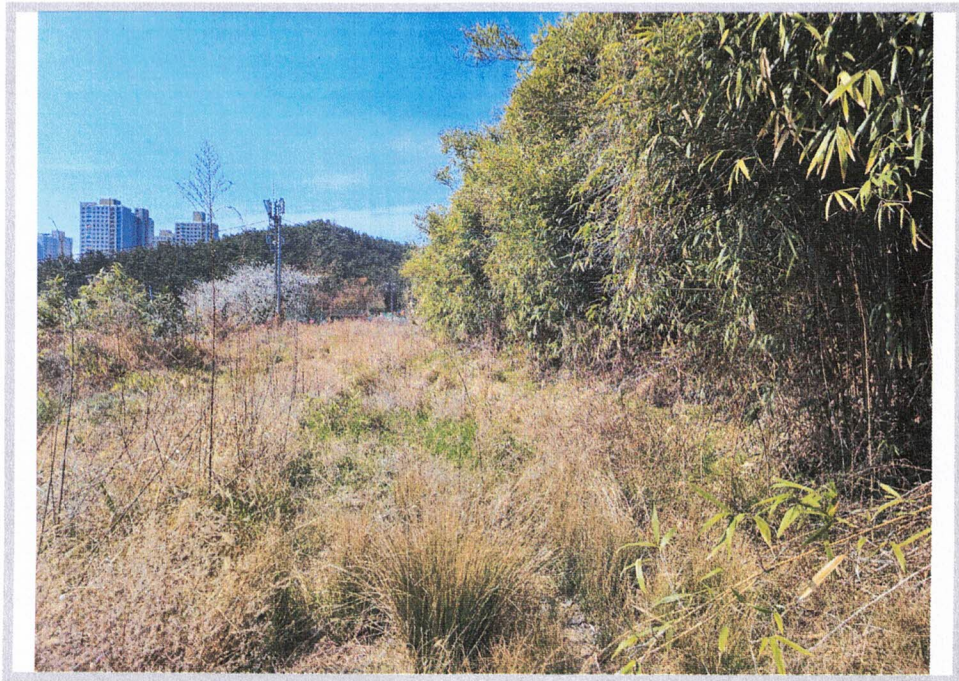


< 기호1 및 주위환경 >

# 사 진 용 지



< 기호2 >



< 기호2 >

# 사 진 용 지



< 기호3 >

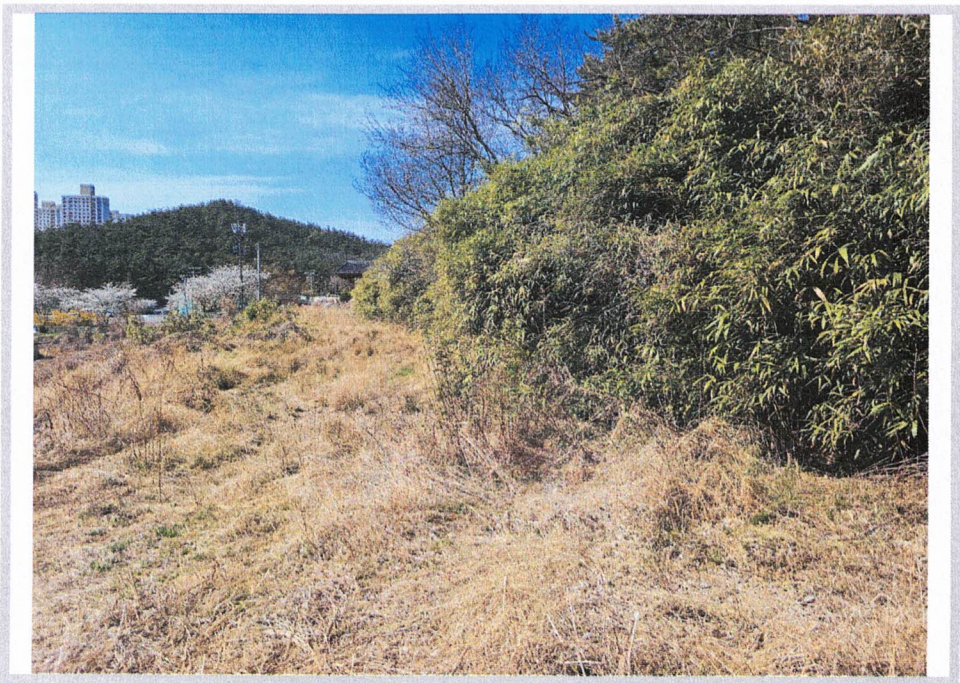


< 기호3 >

# 사 진 용 지

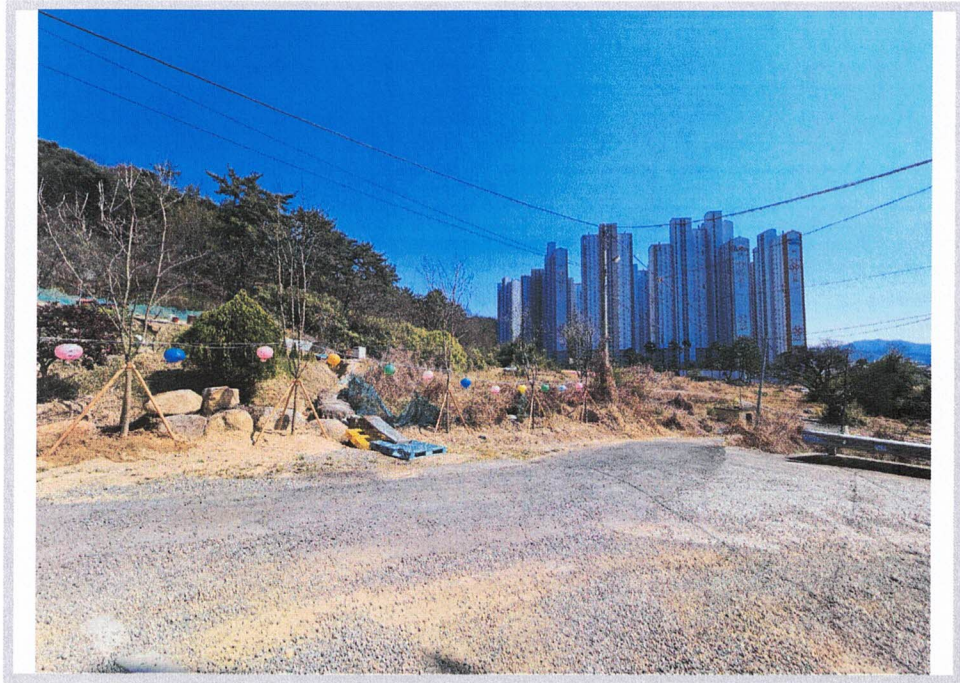


< 기호4,5 >



< 기호4,5 >

# 사 진 용 지

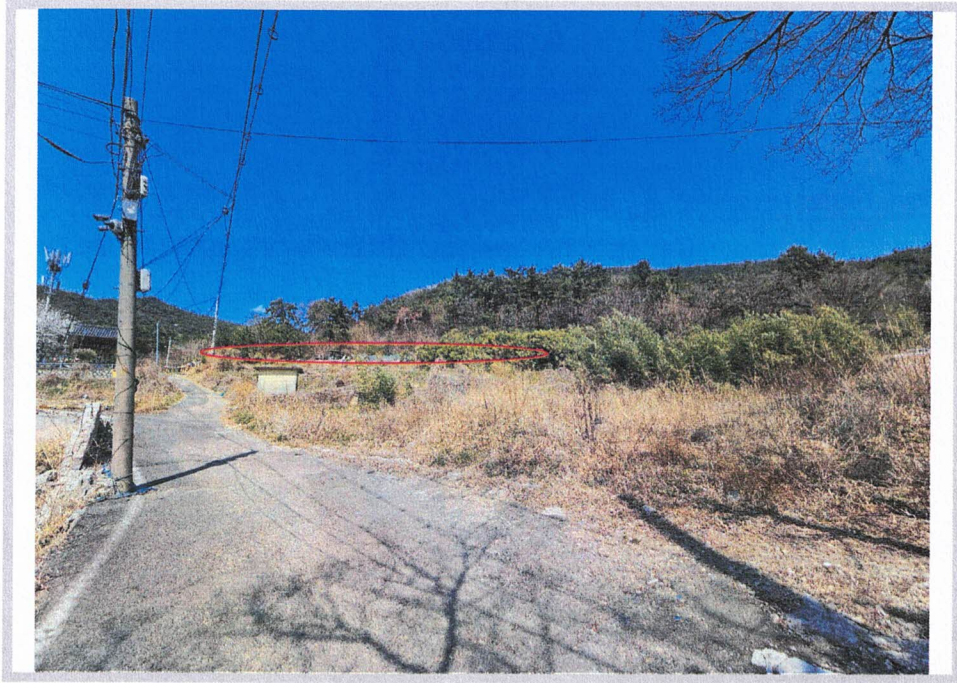


< 기호2~5 및 주위환경 >



< 기호2~5 및 주위환경 >

# 사 진 용 지

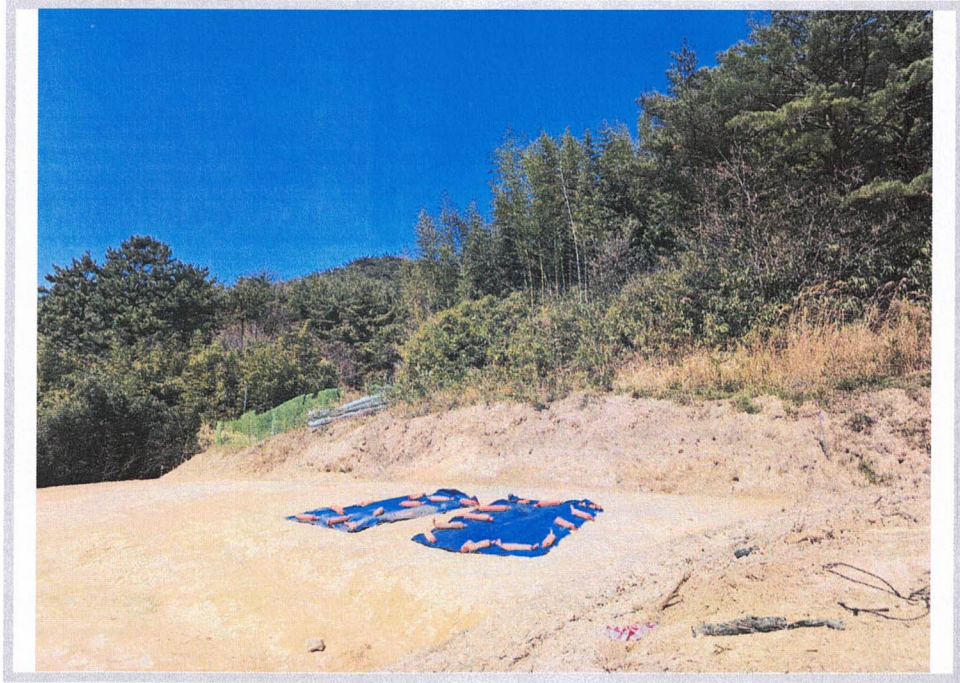


< 기호2~5 및 주위환경 >

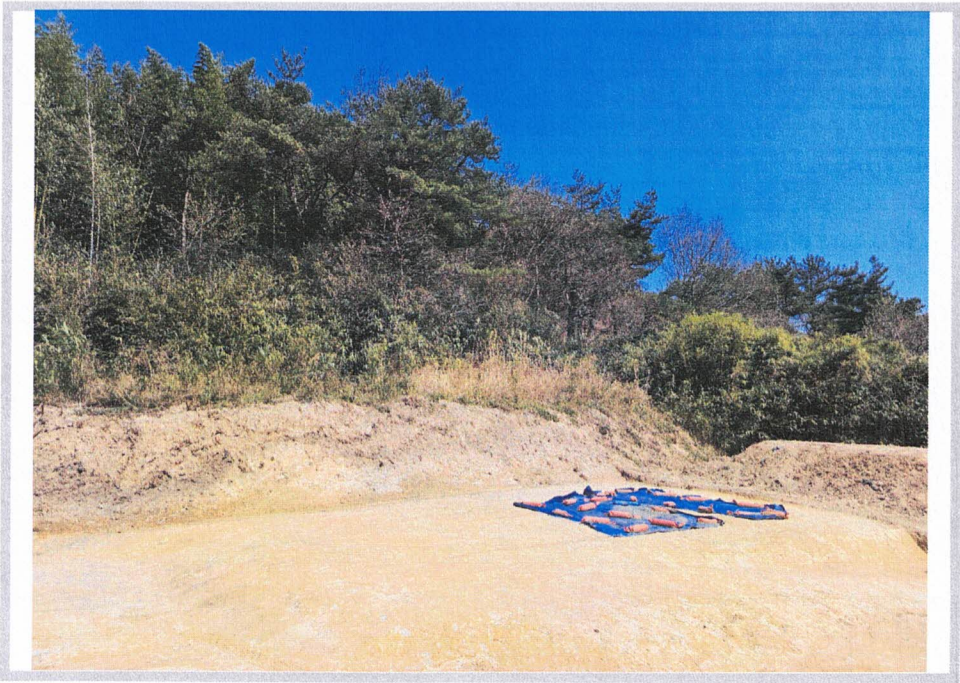


< 기호6,7 >

# 사 진 용 지



< 기호6 >

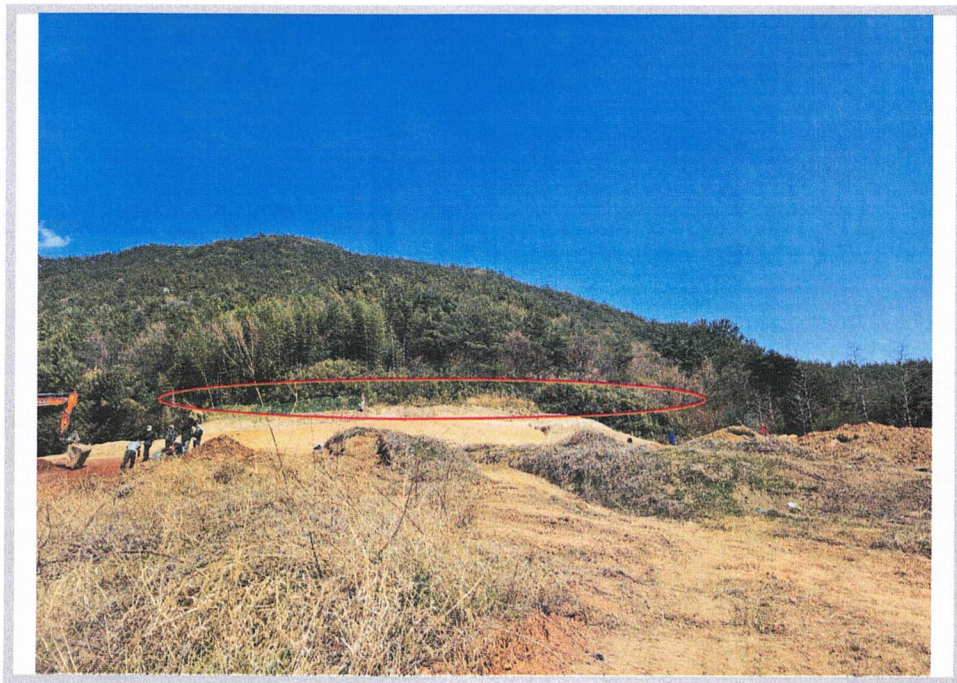


< 기호6 >

# 사 진 용 지



< 기호6,7 >



< 기호6,7 및 주위환경 >