



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	dh202510-06-01
평가금액	62,472,307 원
평가기관 / 평가자	더함감정평가사사무소 / 문형기
서명해쉬 페이지수	총 32 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	더함감정평가사사무소 / 문형기	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-10 10:24:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	경상남도 김해시 율하동 1095-1 외 소재 물건 (2025-09985-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장
감정서번호	dh202510-06-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
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

문

정

기



감정평가액	육천이백사십칠만이천삼백칠원정 (₩62,472,307.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장	감정평가 목 적	공매			
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이윤희 (마산세무서 2025-09985-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 10. 02	2025. 10. 01 ~ 2025. 10. 02	2025. 10. 10		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	83	토지	2,389.7692	-	62,472,307
	토지	4 14,994x-- 26				
		이	하	여	백	
합 계					₩62,472,307	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 율하동 소재 '김해외국어고등학교' 남동측 인근 및 수가동 소재 '수가동마을회관' 북동측 인근에 위치하는 토지로서, '한국자산관리공사 경남지역 본부' 구매 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 2025.10.02.로 하였습니다.

4. 물건조사 및 내용

본건의 현장조사 및 가격조사일은 2025.10.01. ~ 2025.10.02.이며, 토지의 현황, 주위 환경, 공부와의 동일성 여부, 지가수준 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 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

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(1)은 공부상 지목 및 현황이 ‘도로’인 점을 감안하여 평가하였습니다.
- 2) 본건 기호(2)는 공유지분 토지 중 공유자 ‘이윤희’ 지분 26분의 4(14,994㎡ 중 2,306.7692㎡)에 대한 평가이나, 평가대상 부분의 위치 및 경계가 확정되어 있지 아니하여 전체 토지면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적사정은 귀제시목록상 지분면적을 기준으로 하였습니다.
- 3) 본건 기호(2) 지상에 소재하는 자연생 입목은 별도의 경제적 가치가 희박한 바, 일반적인 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 본건 기호(2) 토지 및 인접 임야와의 경계 지상에 분묘가 소재하는 것으로 조사되어 이로 인한 제한정도를 감안하여 평가하였으며, 분묘 소재 및 인접 임야와의 정확한 위치 확인은 전문적인 측량이 필요하니 업무 취급시 참고하시기 바랍니다.

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/㎡)	비고
A	율하동 412	대	195.0	단독주택	자연녹지	세로 (가)	사다리 완경사	557,100	기호1 적용
B	수가동 산25	임야	21,025.0	자연림	개발제한 자연녹지	세로 (불)	부정형 급경사	4,940	기호2 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정사유 및 적용

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

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 9월 이후 지가변동률은 미고시이므로 직전 월인 2025년 8월 지가변동률을 유추 적용합니다.

(경상남도 김해시 녹지지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.10.02	0.960% (1.00960)	경상남도 김해시 (25.01.01~25.10.02) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.870 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.086 $(1 + 0.00870) * (1 + 0.00086 * 32/31)$ ≒ 1.00960

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 적용산식 >

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

(1) 개별요인 비교 항목

■ 주거지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	대중교통의 유형과 노선	대중교통의 유형과 노선
환경조건	자연환경	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
		일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
	인근환경	지반, 지질 등
		인근토지의 이용상황
	공급 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	위험 및 혐오시설 등	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
행정적조건	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
기타조건	기타	기타규제 (입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	확지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	0.97	1.00	0.30	1.00	1.00	0.291
-. 접근조건 : 인근 교통시설 등과의 접근성에서 본건이 비교표준지보다 다소 열세합니다. -. 확지조건 : 본건은 현황 '도로'로서 토지이용상황, 고저 등 확지조건에서 비교표준지보다 매우 열세합니다. -. 그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.								

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	확지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	B	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729
-. 가로조건 : 접근도로 및 임도의 상태에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다. -. 접근조건 : 인근 취락 및 교통시설 등과의 접근성에서 본건이 비교표준지보다 열세합니다. -. 확지조건 : 고저, 일부 분묘 소재 등 확지조건에서 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 위해
 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호에 따라 대상토지의 인근지역 또는
 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 감정평가선
 례와 인근 지가수준 및 지가동향 등을 종합적으로 비교 검토하여 그 밖의 요인 보정
 치를 결정합니다.

(2) 인근 유사토지 감정평가선례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB) 외]

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비 고
㉑	울하동 118*-*	대	160.0	자연녹지	905,500 (평균)	매각	2024.08.23	표준지A 선정
㉒	울하동 36*	공장 용지	3,135.0	자연녹지	1,010,000	담보	2025.04.29	--
㉓	울하동 41*	대	195.0	자연녹지	1,060,000	담보	2023.04.20	--
㉔	수가동 산10*-*	임야	33,223.0	개발제한	37,000	시가 참고	2024.06.03	표준지B 선정
㉕	수가동 산4*-*	임야	2,479.0	개발제한	19,000	경매	2020.06.01	--
㉖	수가동 산3*-*	임야	2,790.0	개발제한	29,000	시가 참고	2019.01.04	--

※ 평가선례 토지의 끝지번은 개인정보 보호상 숨김(*) 표시함.

(3) 인근지역내 유사토지 거래사례

[출처: 한국부동산원 부동산통합업무시스템(KAIS) 및 토지등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
㉑	울하동 30*	전	55.0	자연녹지	33,000,000	약 600,000	2024.12.24	토지거래
㉒	수가동 산3*	임야	11,156	개발제한	231,000,000	약 20,700	2020.03.31	토지거래

※ 거래사례 토지의 끝지번은 개인정보 보호상 숨김(*) 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 비교사례를 기준으로 한 격차율 산정

① 격차율 산정 기본산식

$$\text{* 격차율} = \frac{\text{기준시점 현재의 비교사례기준 표준지가액} \times \text{사레가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{기준시점 현재의 비교표준지가액} \times \text{표준지가액} \times \text{시점수정}}$$

② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

본건 및 비교표준지와 용도지역이 같고, 제반 가치형성요인이 동일 또는 유사하거나 비교가능하며, 비교적 최근의 매각 및 시가참고 목적의 평가선례로서 인근 지가수준을 적정하게 반영하여 비교성이 상대적으로 가장 높은 것으로 판단되는 상기 감정평가선례 기호④,⑤를 비교사례로 선택하여 격차율을 산정합니다.

< 비교 표준지공시지가 기호(A)- 감정평가선례 기호④와 비교 >

구 분	평가액 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가	격차율
비교사례 기준 표준지 시산가액	905,500	주 1) 1.01329	주 2) 1.000	주 3) 1.155	1,059,752	≒ 1.884
기준시점 현재 표준지가액	557,100	1.00960	1.000	1.000	562,448	

*주 1) 시점수정 : 경상남도 김해시 녹지지역 지가변동률 적용

경상남도 김해시 (24.08.23~25.10.02) (녹지)

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.148

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.099

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.072

2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.870

2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.086

(1 + 0.00148 * 9/31) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00067) * (1 +

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$0.00072) * (1 + 0.00870) * (1 + 0.00086 * 32/31) \approx 1.01329$

*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
1.00	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
비교표준지는 평가선례지보다 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 그 외의 조건은 대체로 대등합니다.						

< 비교 표준지공시지가 기호(B)- 감정평가선례 기호㉔와 비교 >

구 분	평가액 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가	격차율
비교사례 기준 표준지 시산가액	37,000	주1) 1.01875	주2) 1.000	주3) 0.574	21,636	≈ 4.339
기준시점 현재 표준지가액	4,940	1.00960	1.000	1.000	4,987	

*주1) 시점수정 : 경상남도 김해시 녹지지역 지가변동을 적용

경상남도 김해시 (24.06.03~25.10.02) (녹지)

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.185
 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.261
 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.148
 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.099
 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084
 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067
 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.072
 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.870
 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.086

$(1 + 0.00185 * 28/30) * (1 + 0.00261) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00870) * (1 + 0.00086 * 32/31) \approx 1.01875$

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
1.00	0.82	1.00	0.70	1.00	1.00	0.574
비교표준지는 평가선례지보다 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(고저, 표고 등)에서 열세하며, 그 외의 조건은 대체로 대등합니다.						

(5) 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 가로 및 접근조건, 토지 면적, 형상, 고저, 이용상황 등에 따라 가격차등화를 보이며, 대체로 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 아래와 같은 수준으로 조사.분석되며, 지가동향은 대체로 강보합 추세인 것으로 조사됩니다.

- 기호(1) 유사 토지 : @300,000원/㎡ ~ @320,000원/㎡

- 기호(2) 유사 토지 : @15,000원/㎡ ~ @18,000원/㎡

(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	1.88
B	4.33

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 시산가액의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	557,100	1.00960	1.000	0.291	1.88	307,704	308,000
2	4,940	1.00960	1.000	0.729	4.33	15,743	16,000

※ 결정단가는 백원단위에서 사사오입하여 천원단위까지 사정함.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개 요

『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(KAIS) 및 토지등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
㉔	율하동 30*	전	55.0	자연녹지	33,000,000	약 600,000	2024.12.24	토지거래
㉕	수가동 산3*	임야	11,156	개발제한	231,000,000	약 20,700	2020.03.31	토지거래

※ 거래사례 토지의 끝지번은 개인정보 보호상 숨김(*) 표시함.

(2) 비교 거래사례의 선택사유

대상토지와 위치, 용도지역, 주변환경 등 제반 가치형성요인이 동일 또는 유사하거나 비교 가능하고 인근지가수준을 적정하게 반영하여 비교성이 높은 것으로 판단되는 상기 거래사례㉔,㉕를 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 9월 이후 지가변동률은 미고시이므로 직전 월인 2025년 8월 지가변동률을 유추 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경상남도 김해시 (24.12.24~25.10.02) (녹지)

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.072

2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.870

2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.086

$(1 + 0.00072 * 8/31) * (1 + 0.00870) * (1 + 0.00086 * 32/31) \approx \underline{1.00978}$

경상남도 김해시 (20.03.31~25.10.02) (녹지)

2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.104

2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.146

2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.095

2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.156

2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.078

2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.004

2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.161

2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.003

2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.097

2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.109

2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.978

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 ~ 2025.08.31 : 0.870

2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.086

$(1 + 0.00104 * 1/31) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.01978) * (1 + 0.02144) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.01411) * (1 + 0.00870) * (1 + 0.00086 * 32/31) \approx \underline{1.07733}$

5) 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 인근지역내 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

6) 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	확지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	㉠	1.06	0.97	1.00	0.50	1.00	1.00	0.514

- .가로조건 : 가로의 폭 등에서 본건이 거래사례지보다 다소 우세합니다.
- .접근조건 : 인근 교통시설 등과의 접근성에서 본건이 거래사례지보다 다소 열세합니다.
- .확지조건 : 본건은 현황 '도로'로서 토지이용상황, 고저 등 확지조건에서 거래사례지보다 매우 열세합니다.
- .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	확지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	㉡	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729

- .가로조건 : 접근도로 및 임도의 상태에서 본건이 거래사례지보다 열세합니다.
- .접근조건 : 인근 취락 및 교통시설 등과의 접근성에서 본건이 거래사례지보다 열세합니다.
- .확지조건 : 고저, 일부 분묘 소재 등 확지조건에서 본건이 거래사례지보다 열세합니다.
- .그 외의 조건 : 대체로 대등합니다.

기 시산가액의 결정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	600,000	1.00	1.00978	1.000	0.514	311,416	311,000
2	20,700	1.00	1.07733	1.000	0.729	16,257	16,000

※ 결정단가는 백원단위에서 사사오입하여 천원단위까지 사정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

1) 각 평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)
1	308,000	311,000
2	16,000	16,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 대상토지의 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 대체로 같거나 유사한 수준인 바, 따라서 인근 지가수준, 감정평가선례, 실거래 사례 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	308,000	83.0	25,564,000
2	16,000	2,306.7692	36,908,307
합 계		2,389.7692	62,472,307



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 율하동	1095-1	도로	자연녹지지역	83	83	308,000	25,564,000	현황'도로'
2	경상남도 김해시 수가동	산10-9	임야	개발제한구역 자연녹지지역	4 14,994㎡	2,306.7692	16,000	36,908,307	이운희 지분 지상 입목 포함 분묘소재 감안
합 계								₩62,472,307.-	
				이	하	여	백		



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

*기호1:본건은 경상남도 김해시 율하동 소재 김해외국어고등학교 남동측 인근에 위치하며,부근은 단독 주택, 소규모 공장, 농경지 등으로 형성되어 있음.

*기호2:본건은 경상남도 김해시 수가동 소재 수가동마을회관 북동측 인근에 위치하며, 부근은 순수산 림지대로 형성되어 있음.

2. 교통상황

*기호1:본건까지 차량의 접근 가능하며, 대중교통사정 등 일반적인 도로 및 교통상황은 대체로 보통수 준임.

*기호2:본건까지 차량 등의 접근 불가능하며, 접근도로 상태도 열악함.

3.4. 형태,지세 및 이용상황

*기호1:부정형.완경사로서 ‘도로’ 로 이용중임.

*기호2:부정형.급경사로서 ‘자연림’ 으로 이용중임.

5. 접면도로상황

*기호1:서측으로 세로(가)의 포장도로와 접함.(본건이 도로 중 일부임.)

*기호2:맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

*기호1:자연녹지지역, 지구단위계획구역(2024-08-14), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨 의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(2024-08-14)<도시개발법>, 김해 율하구관동지구 도시개 발구역 지정을 위한 주민 공람공고 중인 토지임.

*기호2:자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>

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

7. 제시목록외의 물건

기호2 일부 임지상에 분묘가 소재하는 것으로 조사됨.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 기타

--

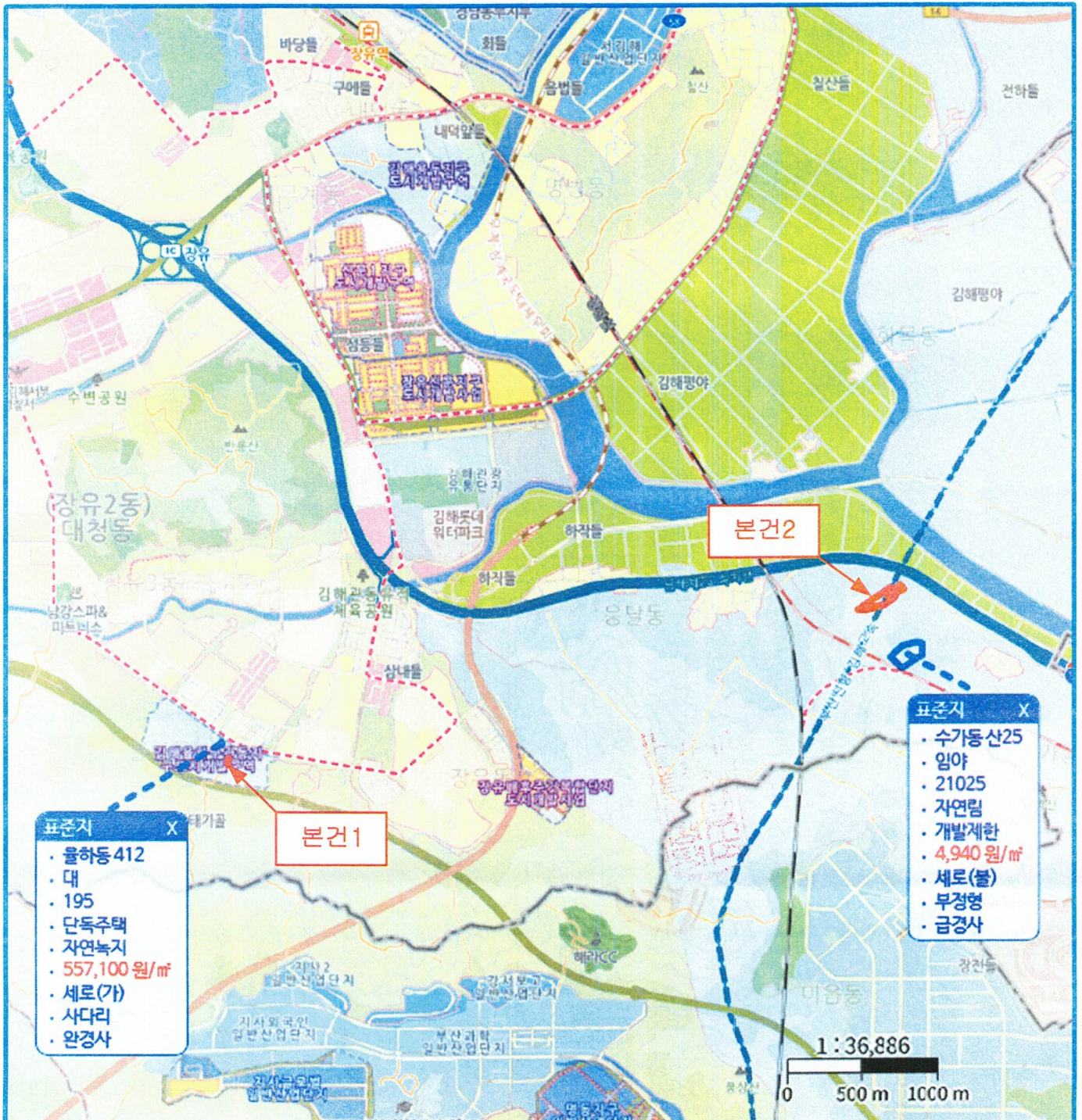


광역위치도



소재지

경상남도 김해시 율하동 1095-1번지 외



상 세 위 치 도



소 재 지

경상남도 김해시 을하동 1095-1번지

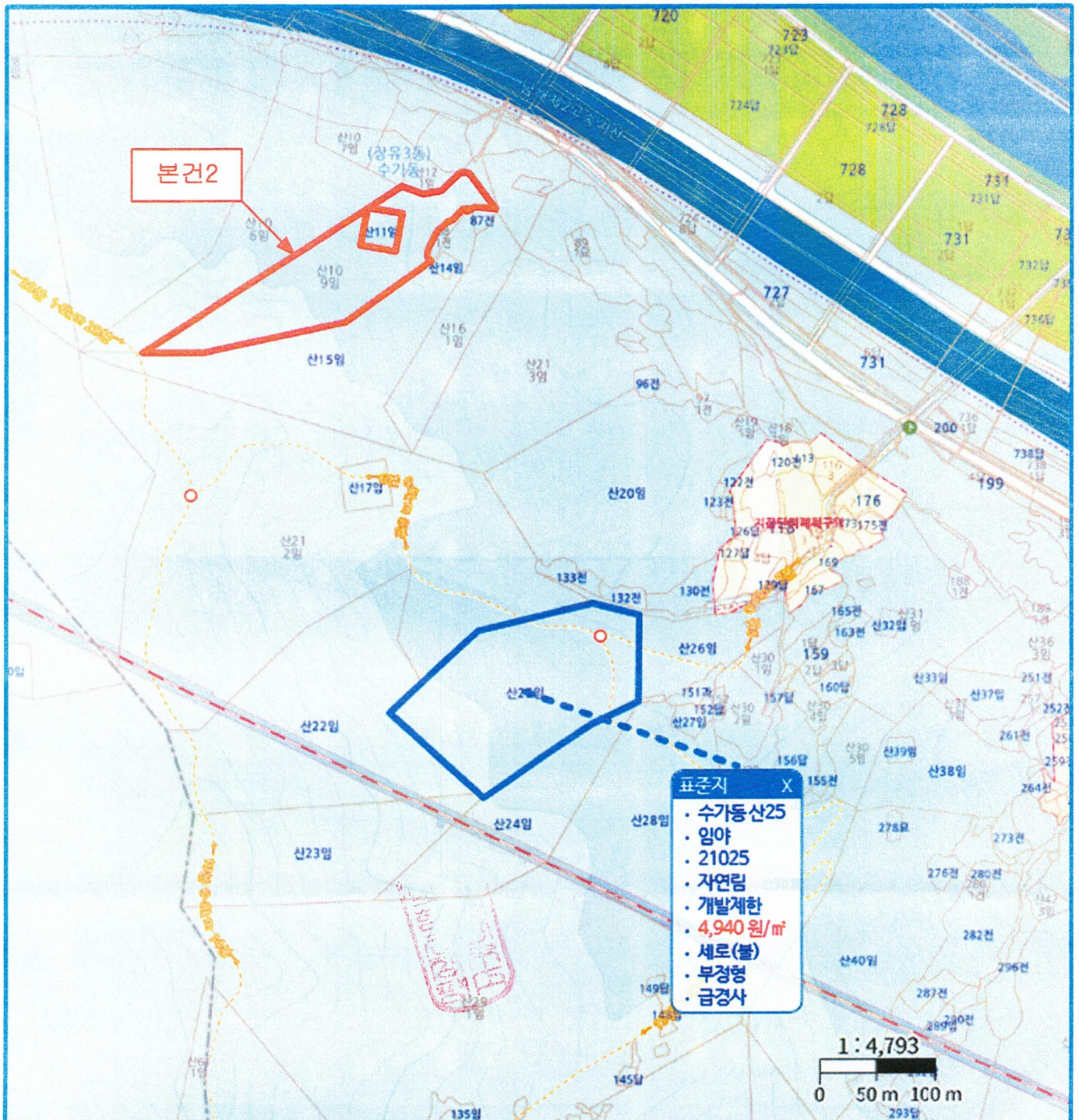


상 세 위 치 도

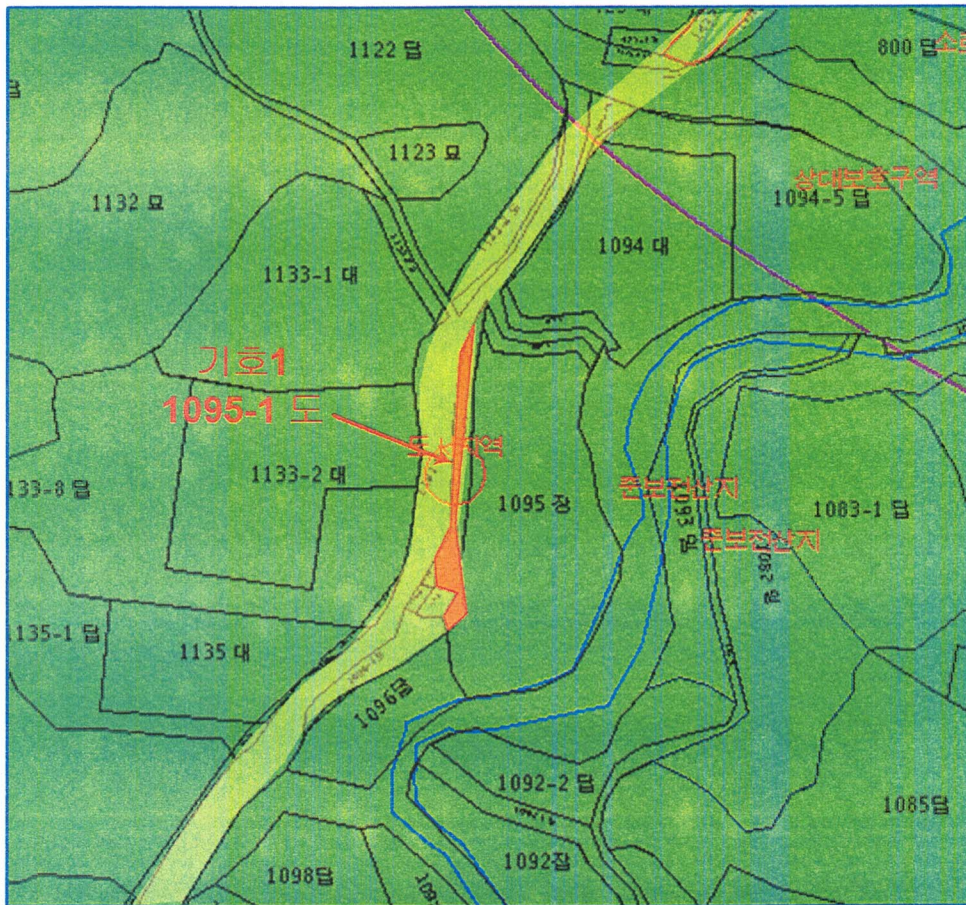
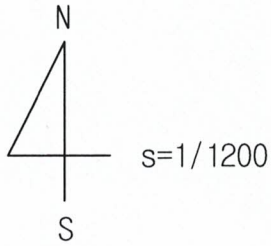


소 재 지

경상남도 김해시 수가동 산10-9번지



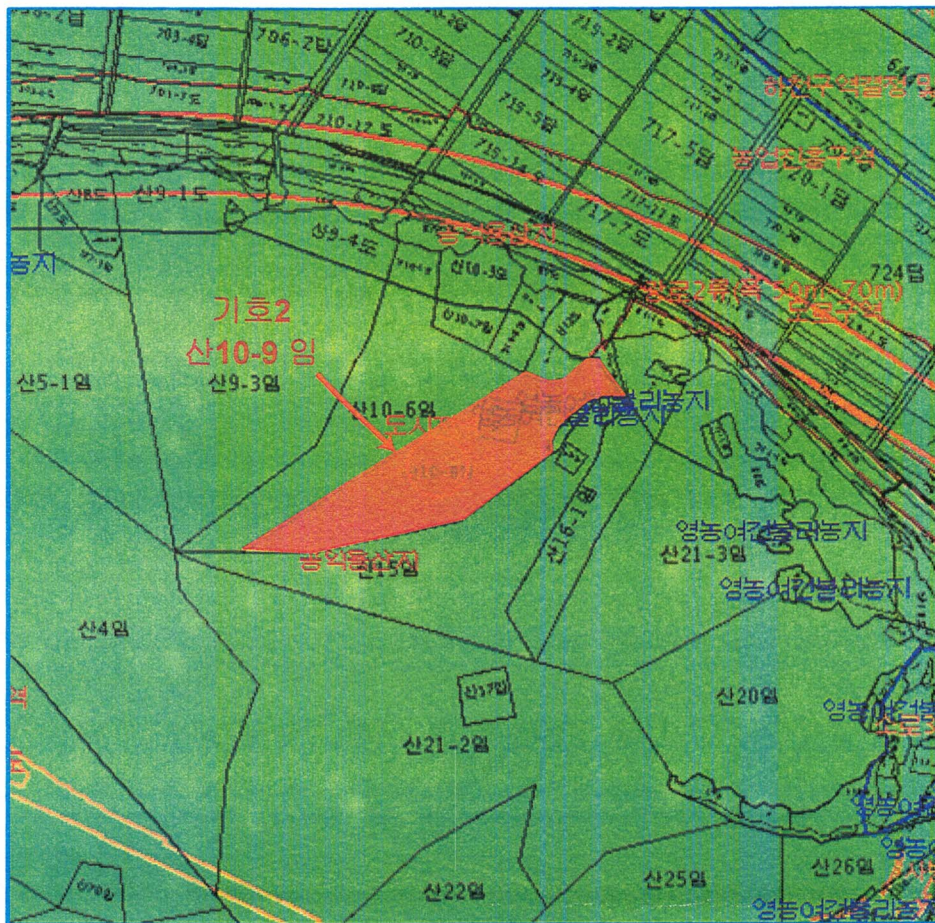
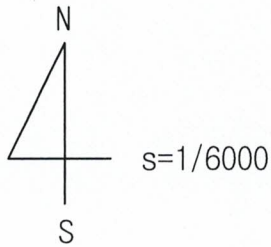
지적 및 건물개황도



2014. 11. 11. 14:00

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

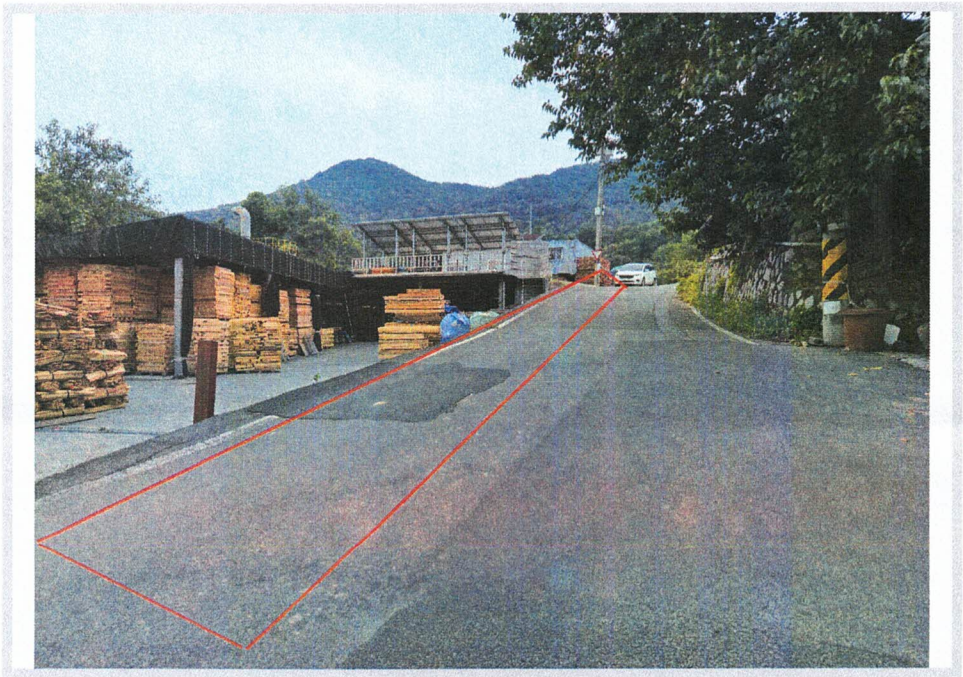
지적 및 건물개황도



사 진 용 지



< 기호1 >



< 기호1 >



사 진 용 지



< 기호1 및 주위환경 >



< 기호1 및 주위환경 >

사 진 용 지



< 기호2 >



< 기호2 >



사 진 용 지



< 기호2 및 주위환경 >



< 기호2 및 주위환경 >

