

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명	김경선 소유물건 (2025타경372)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
감정평가서번호	통일(경남)G250311-3009호

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



(주)통일감정평가법인 경남지사  
지사장 하 용 민

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)  
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박태진

(인)

(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (서명 또는 인)

감정평가액	사억오천이백이십사만이천원정(₩452,242,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김경선(2025타경372)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.03.21.	2025.03.20. ~2025.03.21.	2025.03.21.

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	2,231	토지	2,231	-	452,242,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩452,242,000

심사  
확  
인

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

심사자: 감정평가사  
서선미

(인)

# 토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 김해시  진례면 고모리	416	전	생산관리지역 계획관리지역	684	574	190,000	109,060,000	생산관리 지역
						110	227,000	24,970,000	계획관리 지역
2	"	417	전	생산관리지역	694	694	190,000	131,860,000	
3	"	418-1	전	생산관리지역 계획관리지역	380	300	199,000	59,700,000	생산관리 지역
						80	240,000	19,200,000	계획관리 지역
4	"	418-2	전	생산관리지역 계획관리지역	215	148	199,000	29,452,000	생산관리 지역
						67	240,000	16,080,000	계획관리 지역
5	"	419	전	계획관리지역	258	258	240,000	61,920,000	
<b>합 계</b>								<b>₩452,242,000 .-</b>	
- 이 하 여 백 -									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 진례면 고모리 소재 '고모소류지' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 경매8계의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 03월 20일~2025년 03월 21일 이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 03월 21일로 하였습니다.

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

### 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였습니다.
- 본건 기호(1), (3), (4) 토지는 '생산관리지역' 및 '계획관리지역', 두 용도지역에 걸쳐 소재 하는 바, 각각의 면적을 사정하여 구분평가하였으며, 면적은 지적도면에 의해 개략적으로 사정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	고모리 416	전	684	전	생산관리 계획관리	맹지	부정형 완경사	93,100	-
2	고모리 417	전	694	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	84,800	-
3	고모리 418-1	전	380	전	생산관리 계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	95,800	-
4	고모리 418-2	전	215	전	생산관리 계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	98,500	-
5	고모리 419	전	258	전	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	139,800	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	담안리 1174	답	833	과수원	생산관리	맹지	부정형 완경사	83,100
B	고모리 367	답	1,223	전	계획관리	세로 (가)	사다리 완경사	128,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

#### 1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상남도 김해시	생산관리지역	2025.01.01 ~ 2025.03.21	0.325 (1.00325)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.126  $(1 + 0.00126) \times$ $(1 + 0.00126 \times 49/31)$  $\approx 1.00325$

#### 2) 비교표준지(B) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상남도 김해시	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.03.21	0.318 (1.00318)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.123  $(1 + 0.00123) \times$ $(1 + 0.00123 \times 49/31)$  $\approx 1.00318$

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	형상, 면적, 경사 등	형상
		면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1)~(2) /비교표준지(A)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(1) /비교표준지(B)	-	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
기호(3)~(4) /비교표준지(A)	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
기호(3)~(5) /비교표준지(B)	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
결정의견							

기호(1)~(2)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 개별요인 대등합니다.

기호(1),(3)~(5)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 접근조건(농로의 상태 및 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

기호(3)~(4)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 접근조건(농로의 상태 및 접근성 등)에서 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정액

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두 6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 2) 산식

$$\begin{aligned} & \text{사례기준 표준지의 가격} \\ \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	담안리 ***	전	1,028	생산관리	맹지	192,236,000 (187,000)	담보	2023.03.10
#2	고모리 ****~*	답	975	생산관리	세로 (불)	226,200,000 (232,000)	법원경매	2024.02.08
#3	담안리 *****~*	전	502	계획관리	세로 (불)	122,488,000 (244,000)	법원경매	2023.04.13
#4	고모리 ***	전	3,660	계획관리	세로 (불)	878,400,000 (240,000)	(공)매입 매각	2023.03.14

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 인근 거래사례

#### ■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	고모리 ***-*	답	587	생산관리	세로 (가)	121,040,000 (206,200)	2021.01.20
#b	고모리 ***	답	271	생산관리	맹지	66,400,000 (245,010)	2022.09.26
#c	담안리 ****	답	450	계획관리	맹지	109,125,000 (242,500)	2024.07.17
#d	담안리 **	전	2,122	계획관리	맹지	608,300,000 (286,660)	2024.03.12

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 생산관리지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 전, 답은(는) @185,000원/㎡ ~ @205,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다.
	본건과 유사한 계획관리지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 전, 답은(는) @235,000원/㎡ ~ @255,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다.

### 6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경남 김해시 2024년 3월 ~ 2025년 2월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
전	7,366,341,460	3,604,981,560	48.90%	251	19	7.60%
답	22,879,898,440	11,845,882,809	51.80%	326	51	15.60%

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 그 밖의 요인 분석

#### ■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1,#3
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

#### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.03.10 ~ 2025.03.21	1.01983	경상남도 김해시 생산관리지역
#3	2023.04.13 ~ 2025.03.21	1.03928	경상남도 김해시 계획관리지역

#### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. ( 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) /적용사례(#1)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(B) /적용사례(#3)	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
결정의견							

#### 비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 개별요인 대등합니다.

#### 비교표준지(B)

비교표준지(B)는 평가사례(#3)와 비교하여 접근조건(농로의 상태 및 접근성 등)에서 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

#### - 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	187,000	1.01983	1.00	1.000	190,708	2.287
기준시점 표준지가격	83,100	1.00325	-	-	83,370	

#### - 비교표준지(B) 와 적용사례(#3)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	244,000	1.03928	1.00	1.050	266,264	2.073
기준시점 표준지가격	128,000	1.00318	-	-	128,407	

### 8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	생산관리지역	2.28
B	계획관리지역	2.07

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1~2	83,100	1.00325	1.00	1.000	2.28	190,084	190,000	생산관리지역
1	128,000	1.00318	1.00	0.855	2.07	227,261	227,000	계획관리지역
3,4	83,100	1.00325	1.00	1.050	2.28	199,588	199,000	생산관리지역
3~5	128,000	1.00318	1.00	0.903	2.07	240,020	240,000	계획관리지역

#### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	684 중 574	190,000	109,060,000	생산관리지역
	684 중 110	227,000	24,970,000	계획관리지역
2	694	190,000	131,860,000	-
3	380 중 300	199,000	59,700,000	생산관리지역
	380 중 80	240,000	19,200,000	계획관리지역
4	215 중 148	199,000	29,452,000	생산관리지역
	215 중 67	240,000	16,080,000	계획관리지역
5	258	240,000	61,920,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<b>452,242,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 #a, #c 를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#a	고모리 *****	답	587	생산관리	206,200	2021.01.20
#c	담안리 *****	답	450	계획관리	242,500	2024.07.17

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2021.01.20 ~ 2025.03.21	1.06330	경상남도 김해시 생산관리지역
#c	2024.07.17 ~ 2025.03.21	1.01555	경상남도 김해시 계획관리지역

### 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. ( 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1)~(2) /거래사례(#a)	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
기호(1) /거래사례(#c)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(3)~(4) /거래사례(#a)	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
기호(3)~(5) /거래사례(#c)	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
결정의견							

기호(1)~(4)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 접근조건(농로의 상태 및 접근성 등)에서 열세합니다.

기호(1)

본건은 거래사례(#c)와 비교하여 개별요인 대등합니다.

기호(3)~(5)

본건은 거래사례(#c)와 비교하여 접근조건(농로의 상태 및 접근성 등)에서 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

#### 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~2	206,200	1.00	1.06330	1.00	0.900	197,327	197,000	생산관리지역
1	242,500	1.00	1.01555	1.00	1.000	246,271	246,000	계획관리지역
3,4	206,200	1.00	1.06330	1.00	0.950	208,290	208,000	생산관리지역
3~5	242,500	1.00	1.01555	1.00	1.050	258,584	258,000	계획관리지역

#### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	684 중 574	197,000	113,078,000	생산관리지역
	684 중 110	246,000	27,060,000	계획관리지역
2	694	197,000	136,718,000	-
3	380 중 300	208,000	62,400,000	생산관리지역
	380 중 80	258,000	20,640,000	계획관리지역
4	215 중 148	208,000	30,784,000	생산관리지역
	215 중 67	258,000	17,286,000	계획관리지역
5	258	258,000	66,564,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<b>474,530,000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	452,242,000	474,530,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	684 중 574	109,060,000	생산관리지역
	684 중 110	24,970,000	계획관리지역
2	694	131,860,000	-
3	380 중 300	59,700,000	생산관리지역
	380 중 80	19,200,000	계획관리지역
4	215 중 148	29,452,000	생산관리지역
	215 중 67	16,080,000	계획관리지역
5	258	61,920,000	-
토지 감정평가액(합계)		<b>452,242,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	2,231	452,242,000	-
감정평가액(합계)		<b>452,242,000</b>	

# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 김해시 진례면 고모리 소재 '고모소류지' 동측 인근에 위치하며 인근은 단독주택, 농경지, 중소규모 공장 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

## 2. 교통상황

기호(1~5) : 본건 인근까지 차량접근이 가능하며 제반 교통상황은 보통입니다.

## 3. 형태 및 이용상황

기호(1~5) : 환경사지대 내 부정형 토지로서, 기준시점일 현재 휴경지 상태입니다.

## 4. 인접 도로상태

기호(1~2) : 맹지이나 인접필지를 통해 접근이 가능합니다.

기호(3~5) : 본건의 남측으로 노폭 약 2m 내외의 도로가 개설되어 있습니다.

# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

## 5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 계획관리지역(2008-10-30)(재정비및 관리지역세분세부조서 X), 생산관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(진례 고모구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(진례 고모구역 환경영향저감대책수립지역), 성장관리계획구역(2023-04-06)(진례 고모구역), 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 영농여건불리농지입니다.

기호(2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 영농여건불리농지입니다.

기호(3~4) : 계획관리지역(2008-10-30)(재정비및 관리지역세분세부조서 X), 생산관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(진례 고모구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(진례 고모구역 환경영향저감대책수립지역), 성장관리계획구역(2023-04-06)(진례 고모구역), 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 영농여건불리농지입니다.

기호(5) : 계획관리지역(2008-10-30)(재정비및 관리지역세분세부조서 X), 성장관리계획구역(2023-04-06)(진례 고모구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(진례 고모구역 환경영향저감대책수립지역), 성장관리계획구역(2023-04-06)(진례 고모구역), 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 영농여건불리농지입니다.

## 6. 제시목록외의 물건

없습니다.

## 토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황

2. 교통 상황

3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이

8. 임대관계

9. 기타 참고사항

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대관계

임대미상입니다.

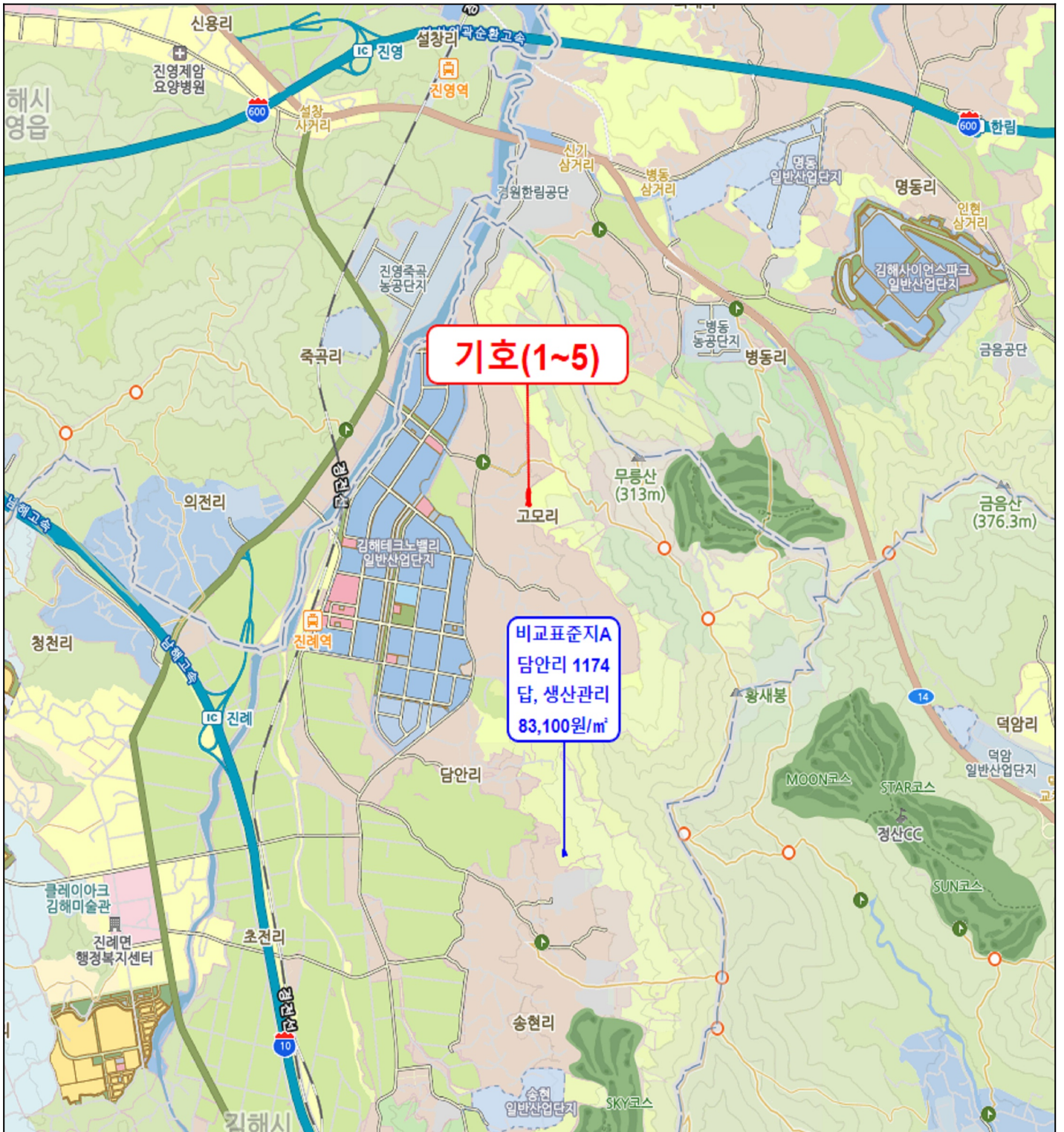
9. 기타 참고사항

없습니다.

# 광역위치도

소재지

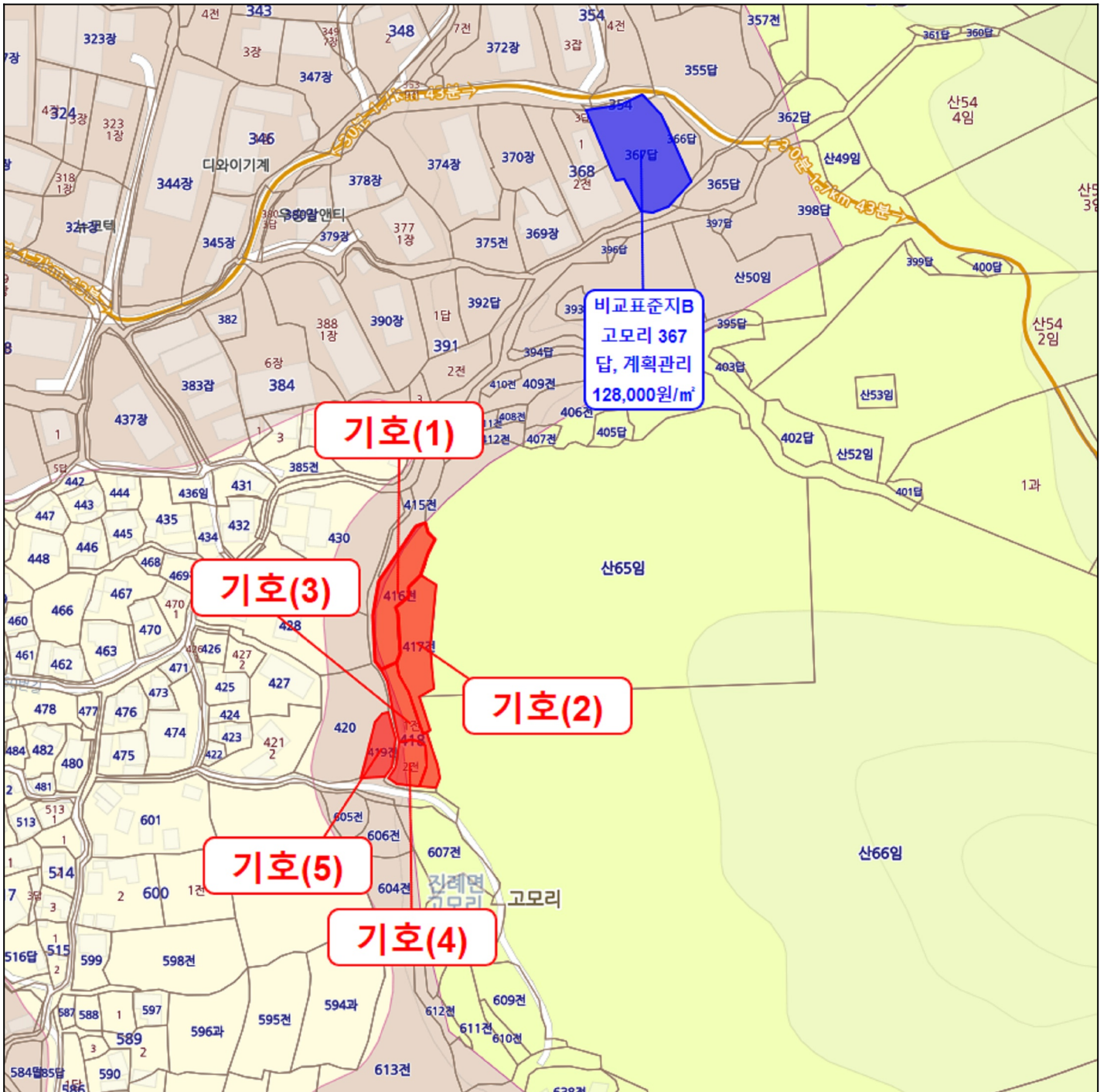
경상남도 김해시 진례면 고모리 416 외



# 상 세 위 치 도

소재지

경상남도 김해시 진례면 고모리 416 외



범례

본 건

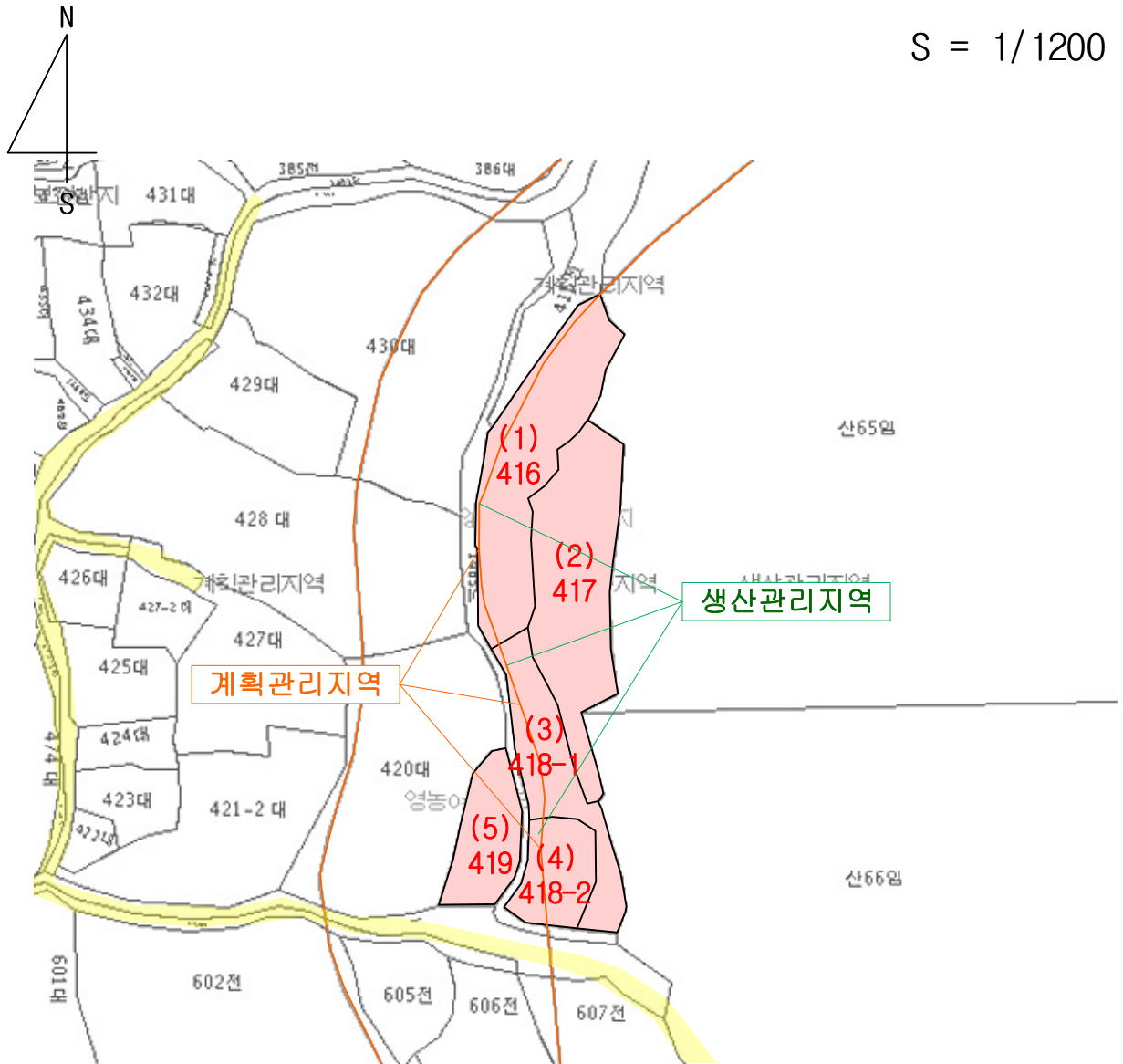
표준지

평가사례







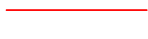

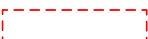
거래사례

# 지 적 개 황 도

S = 1/1200



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 사 진 용 지



【 기호(1~2) 전경 및 주위 환경 】



【 기호(3~5) 전경 및 주위 환경 】

# 사 진 용 지



【 주위 환경 】



【 주위 환경 】