

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 GS건설(주)
건명	경상남도 김해시 한림면 병동리 3-1외 토지
감정평가서번호	DA244-041105

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

감정평가사 이용제

이

용

제



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	칠십억일백오십이만삼천원정(₩7,001,523,000.-)					
의뢰인	GS건설(주) 대표이사		감정평가목적		구매	
제출처	GS건설(주)		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사코람코자산신탁		감정평가조건		-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)		기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-		2024.04.17.	2024.04.16. ~2024.04.17.	2024.04.22.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	25,840	토지	25,840	-	7,001,523,000
	합계					₩7,001,523,000.-
			- 이 하 여 백 -			
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

김이건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 한림면 병동리 소재 "병동일반산업단지" 내 계획관리지역, 생산관리지역, 일반공업지역 내에 위치하는 토지로서, 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.04.17.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.04.16. ~ 2024.04.17.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 토지 일련번호(12)~(14) 전체, (17) 일부, (18)~(19) 전체, (20) 일부, (21) 전체, (22) 일부, (23) 전체는 지구단위계획(병동일반산업단지)에 의해 도시계획시설 "소공원"에 저촉되어 있으나, 당해 사업으로 인한 공법상 제한으로서 감정평가 목적 등을 고려하여 이를 고려하지 않고 감정평가 하였음.
5. 본건 토지 일련번호(24) 전체는 지구단위계획(병동일반산업단지)에 의해 도시계획시설 "완충녹지"에 저촉되어 있으나, 당해 사업으로 인한 공법상 제한으로서 감정평가 목적 등을 고려하여 이를 고려하지 않고 감정평가 하였음.
6. 본건 토지 일련번호(15)~(17) 일부, (28) 일부는 지구단위계획(병동일반산업단지)에 의해 도시계획시설 "도로"에 저촉되어 있으나, 당해 사업으로 인한 공법상 제한으로서 감정평가 목적 등을 고려하여 이를 고려하지 않고 감정평가 하였으며, 일련번호(25)~(27), (29)~(31)은 현황 도로로 이용중인바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.
7. 본건 토지 일련번호(5)~(6), (36) 전체는 김해도시계획시설(중로1-98호선) 사업에 의해 도시계획시설 "도로"로 지정고시되었으나, 현재 해당시설 설치 전으로 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.
8. 본건 토지는 그 밖의 사항과 같이 지구단위계획에 따라 산업단지 조성을 위한 토목공사 진행이 중단된 이행지 상태의 토지로서, 사업의 진척여부에 따라 가액변동이 있을 수 있는바, 공매 취득시 유의바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건은 이행지로서 착공신고필증을 미필된 상태로서 자료 징구 등의 어려움이 있어 산업단지 조성을 위한 지구단위계획을 기준하여 토목공사 진행이 중단된 상태로 감정평가하였는바 업무 진행시 참고하시기 바람.
3. 본건은 지구단위계획(병동일반산업단지) 구역 내 3공구에 소재하며 상세 내용은 아래와 같음.(출처: 김해시 고시 제2022-322호)

※ 산업단지의 명칭 : 병동일반산업단지

※ 산업단지 지정목적 및 필요성

김해시의 지속적인 산업입지 수요에 능동적으로 대처하고 저렴한 산업용지를 공급하며, 토지공간의 계획적인 개발유도로 지역생산성 제고 및 지역산업발전을 통한 지역경제의 활성화에 기여코자 함.

※ 지정 대상지역의 위치 및 면적

- 위치

1공구 : 경상남도 김해시 한림면 병동리 1233번지 일원

2공구 : 경상남도 김해시 한림면 병동리 1264번지

3공구 : 경상남도 김해시 한림면 병동리 산2번지 일원

- 면적 : 296,143.5㎡

(1공구(준공) 155,812.4㎡, 2공구(준공) 16,930.1㎡, 3공구 123,401.0㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

※ 사업시행자의 주소 및 성명

○ 3공구(변경)

구 분	사업시행자		
	성 명		주 소
	기정	변경	
대표사업 시행자	주식회사 코람코자산신탁 대표 정준호	주식회사 코람코자산신탁 대표 정준호	서울특별시 강남구 삼성로511, 4층(삼성동, 골든타워)
1	주식회사 오토텍 대표 이민호	주식회사 오토텍 대표 이민호	경남 김해시 한림면 장방로 83
-	주식회사 유니코글로벌 대표 김영일	-	-
2	지이산업 주식회사 대표 신대수	지이산업 주식회사 대표 신대수	경남 김해시 한림면 김해대로916번길 116
-	부광정밀공업 주식회사 대표 박유근	-	-
-	변창캐미칼 대표 최영철	-	-
-	주식회사 우신개발 대표 박광호	-	-
-	주식회사 대한로프 대표 박성호	-	-
3	-	주식회사 로지스텍김해1 대표 이경호	경상남도 김해시 한림면 김해대로 914, 2층
4	-	주식회사 로지스텍김해2 대표 박종열	경상남도 김해시 한림면 김해대로 914, 2층
계	기정) 3공구(주식회사 코람코자산신탁 외 7개사) → 변경) 주식회사 코람코자산신탁 외 4개사		

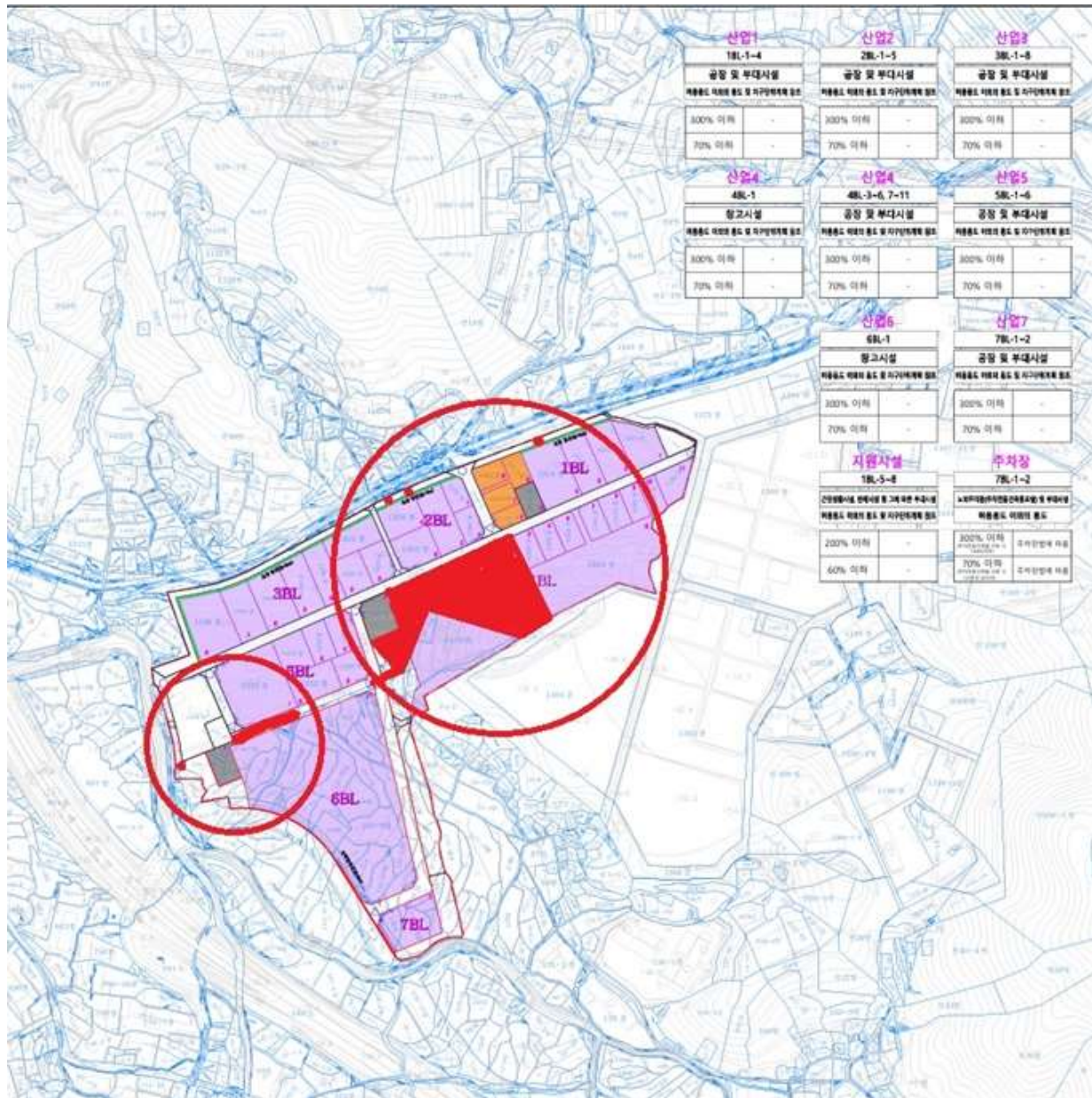
※ 산업단지 사업시행자는 주식회사 코람코자산신탁 외 34개사

※ 건축물의 건축에 관한 사항(산업시설용지)

위치	구분		계획내용
4BL-1 (본건 일부 해당)	허용 용도	허용 용도	- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제18호 규정에 따른 자격을 가진 입주기업체가 한국표준산업분류상의 운수 및 창 고업을 영위하기 위한 창고시설 - 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 제3 호에 따른 신재생에너지 설비(태양에너지에 한함)
		불허 용도	- 허용용도 이외의 용도 - 「물환경보전법」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설(단, 같은법 제33조제1항 단서 및 같은조 제2항에 따라 설치되는 폐수무방류배 출시설(재이용 등)과 폐수를 전량 위탁처리하여 공공수역으로 폐수 를 방류하지 아니하는 배출시설은 제외한다) 설치하는 사업장 및 「화학물질 관리법」 제28조에 따른 유해화학물질의 영업허가를 받 은 사업장 - 「물환경보전법」 제2조제8호 및 같은법 시행규칙 제4조 별표3의 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설을 설치하는 사업장 - 산업단지 운영시 사업지구 주변 주거지의 쾌적한 환경을 보전하 기 위해 「악취방지법 시행규칙」 제3조 관련 [별표2]에 규정하고 있 는 악취배출시설의 설치업체 및 「대기환경보전법 시행규칙」 제4조 관련 [별표2]에 따른 특정대기유해물질배출시설 - 「대기환경보전법 시행규칙」 제13조 관련 [별표 1의3]에 따른 대 기배출시설 1~3층 사업장
	건폐율		70% 이하
	용적률		300% 이하

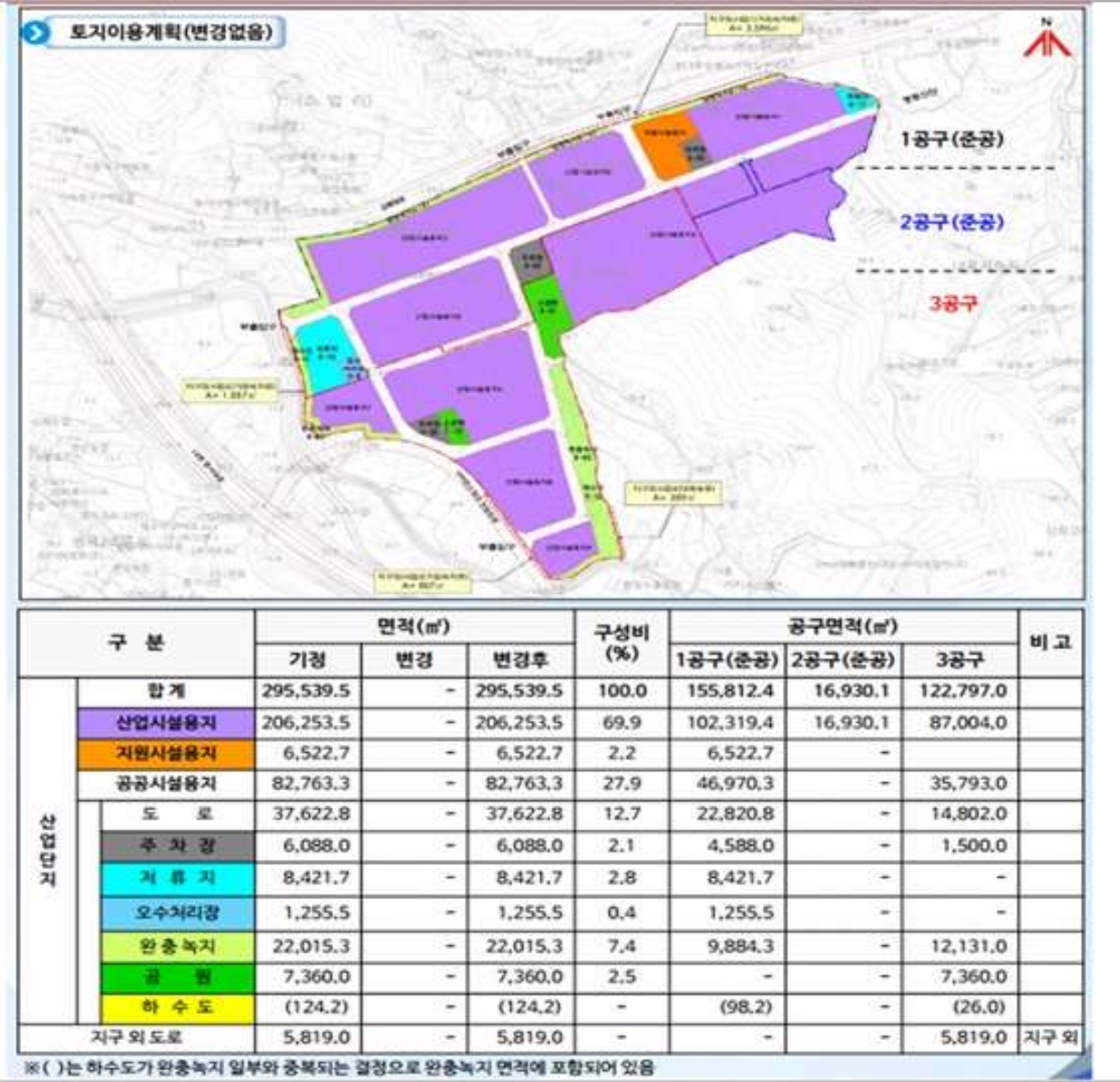
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

※ 지형도면



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

※ 토지이용계획도



(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 김해시 한림면 병동리	3-1	전	일반공업지역	325	325	473,000	153,725,000	
2	"	4	대	일반공업지역	1	1	445,000	445,000	
3	"	4-1	대	일반공업지역	525	525	626,000	328,650,000	
4	"	5-2	도로	일반공업지역	230	230	449,000	103,270,000	
5	"	6-5	답	계획관리지역	144	144	252,000	36,288,000	도시계획시설 도로
6	"	9-6	전	계획관리지역	1	1	224,000	224,000	도시계획시설 도로
7	"	10-4	답	일반공업지역	287	287	473,000	135,751,000	
8	"	11-3	답	일반공업지역	389	389	473,000	183,997,000	
9	"	12-1	답	일반공업지역	553	553	473,000	261,569,000	
10	"	13-1	답	일반공업지역	468	468	473,000	221,364,000	
11	"	14-1	답	일반공업지역	29	29	389,000	11,281,000	
12	"	14-2	답	일반공업지역	11	11	422,000	4,642,000	
13	"	15-1	답	일반공업지역	441	441	422,000	186,102,000	
14	"	28-6	답	일반공업지역	340	340	473,000	160,820,000	
15	"	37	답	일반공업지역	155	155	430,000	66,650,000	
16	"	38	답	일반공업지역	66	66	430,000	28,380,000	

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
17	경상남도 김해시 한림면 병동리	39	답	일반공업지역	87	87	430,000	37,410,000	
18	"	39-1	답	일반공업지역	84	84	473,000	39,732,000	
19	"	40	목장용지	일반공업지역	121	121	353,000	42,713,000	
20	"	40-1	답	일반공업지역	974	974	422,000	411,028,000	
21	"	40-2	목장용지	일반공업지역	527	527	422,000	222,394,000	
22	"	41	잡종지	일반공업지역	1,507	1,507	510,000	768,570,000	
23	"	43-4	임야	일반공업지역	30	30	288,000	8,640,000	
24	"	912-5	답	일반공업지역	34	34	353,000	12,002,000	
25	"	914-10	답	일반공업지역	223	223	156,000	34,788,000	현황 도로
26	"	917-1	답	일반공업지역	255	255	156,000	39,780,000	현황 도로
27	"	918-4	답	일반공업지역	6	6	156,000	936,000	현황 도로
28	"	919-1	답	일반공업지역	66	66	430,000	28,380,000	
29	"	919-7	답	일반공업지역	263	263	156,000	41,028,000	현황 도로
30	"	919-8	답	일반공업지역	407	407	156,000	63,492,000	현황 도로
31	"	919-9	임야	일반공업지역	6	6	97,000	582,000	현황 도로
32	"	1150-11	도로	일반공업지역	6	6	408,000	2,448,000	
33	"	산1-5	임야	일반공업지역	7,640	7,640	221,000	1,688,440,000	

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
34	경상남도 김해시 한림면 병동리	산2	임야	일반공업지역	7,835	7,835	174,000	1,363,290,000	도시계획시설 도로
35	"	산3-2	임야	일반공업지역	1,788	1,788	174,000	311,112,000	
36	경상남도 김해시 한림면 명동리	산219	임야	생산관리지역	16	16	100,000	1,600,000	
합 계							₩7,001,523,000.-		
				- 이	하	여	백	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
1	병동리 3-1	전	325	일반공업 이행지	중로한면	사다리 완경사	201,000
2	병동리 4	대	1	일반공업 공업나지	맹지	부정형 완경사	248,800
3	병동리 4-1	대	525	일반공업 공업기타	중로한면	부정형 완경사	248,800
4	병동리 5-2	도로	230	일반공업 이행지	중로한면	사다리 완경사	201,000
5	병동리 6-5	답	144	계획관리 전	중로한면	부정형 평지	168,600
6	병동리 9-6	전	1	계획관리 전	중로한면	부정형 완경사	149,700
7	병동리 10-4	답	287	일반공업 이행지	중로한면	사다리 완경사	201,000
8	병동리 11-3	답	389	일반공업 이행지	중로한면	사다리 완경사	201,000
9	병동리 12-1	답	553	일반공업 이행지	중로한면	사다리 완경사	201,000
10	병동리 13-1	답	468	일반공업 이행지	중로한면	사다리 완경사	201,000
11	병동리 14-1	답	29	일반공업 이행지	맹지	사다리 완경사	201,000
12	병동리 14-2	답	11	일반공업 이행지	세로(가)	사다리 완경사	201,000
13	병동리 15-1	답	441	일반공업 이행지	세로(가)	사다리 완경사	201,000
14	병동리 28-6	답	340	일반공업 이행지	중로한면	사다리 완경사	201,000
15	병동리 37	답	155	일반공업 전	중로한면	부정형 평지	116,000
16	병동리 38	답	66	일반공업 전	중로한면	부정형 평지	116,000
17	병동리 39	답	87	일반공업 전	중로한면	부정형 평지	116,000
18	병동리 39-1	답	84	일반공업 이행지	중로한면	사다리 완경사	201,000
19	병동리 40	목장용지	121	일반공업 이행지	맹지	부정형 평지	116,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
20	병동리 40-1	답	974	일반공업 이행지	세로(가)	사다리 완경사	201,000
21	병동리 40-2	목장용지	527	일반공업 이행지	세로(가)	사다리 완경사	201,000
22	병동리 41	잡종지	1,507	일반공업 이행지	세로(가)	사다리 완경사	201,000
23	병동리 43-4	임야	30	일반공업 토지임야	세로(가)	사다리 완경사	201,000
24	병동리 912-5	답	34	일반공업 전	맹지	부정형 평지	116,000
25	병동리 914-10	답	223	일반공업 도로	-	부정형 평지	214,800
26	병동리 917-1	답	255	일반공업 도로	-	부정형 평지	214,800
27	병동리 918-4	답	6	일반공업 도로	-	부정형 평지	214,800
28	병동리 919-1	답	66	일반공업 전	중로한면	부정형 평지	116,000
29	병동리 919-7	답	263	일반공업 도로	-	부정형 평지	214,800
30	병동리 919-8	답	407	일반공업 도로	-	부정형 평지	214,800
31	병동리 919-9	임야	6	일반공업 도로	-	부정형 평지	214,800
32	병동리 1150-11	도로	6	일반공업 이행지	중로한면	사다리 완경사	201,000
33	병동리 산1-5	임야	7,640	일반공업 자연림	중로한면	사다리 완경사	201,000
34	병동리 산2	임야	7,835	일반공업 자연림	맹지	사다리 급경사	201,000
35	병동리 산3-2	임야	1,788	일반공업 자연림	맹지	사다리 급경사	201,000
36	병동리 산219	임야	16	생산관리 토지임야	중로한면	부정형 완경사	26,400
합계			<u>25,840</u>				

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
48250-3024(A)	병동리 1202	2,689.4	공장용지	일반공업	세장형	병동삼거리 남동측인근	381,600
			공업용	중로한면	평지		
48250-3016(B)	병동리 926	545	답	계획관리	부정형	병동삼거리 남동측 인근	150,400
			전	소로한면	평지		
48250-2940(C)	명동리 산200	9,714	임야	생산관리	부정형	명동삼거리 남서측 인근	15,600
			자연림	세로(가)	급경사		
48250-2470(D)	내삼리 산190-4	3,967	임야	일반공업	부정형	내삼농공단지 남측인근	43,700
			자연림	맹지	완경사		
48250-2991(E)	병동리 115-25	1,809	답	일반공업	부정형	모업마을 서측 인근	117,200
			답	세로(가)	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.04.17.
- 대상지역 : 경상남도 김해시
- 용도지역 : 공업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.02.29.	0.237%	2월까지 누계
2024.03.01. ~ 2024.04.17.	$0.145\% \times 48/29$	2월 지가변동률 : 0.145%
누 계	0.478% (1.00478)	$(1+0.00237) \times (1+0.00145 \times 48/29)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 3월, 4월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.04.17.
- 대상지역 : 경상남도 김해시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.02.29.	0.168%	2월까지 누계
2024.03.01. ~ 2024.04.17.	$0.105\% \times 48/29$	2월 지가변동률 : 0.105%
누 계	0.342% (1.00342)	$(1+0.00168) \times (1+0.00105 \times 48/29)$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 3월, 4월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.04.17.
- 대상지역 : 경상남도 김해시
- 용도지역 : 생산관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.02.29.	0.044%	2월까지 누계
2024.03.01. ~ 2024.04.17.	$0.062\% \times 48/29$	2월 지가변동률 : 0.062%
누 계	0.147% (1.00147)	$(1+0.00044) \times (1+0.00062 \times 48/29)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 3월, 4월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대(전))

조건	항 목	세 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	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.10	1.00	1.00	1.232
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						
4	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.10	0.95	1.00	1.170
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.						
5	(B)병동리 926	1.05	1.00	0.90	0.85	1.00	0.803
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세하고, 획지조건(형상 등), 행정적조건(전체 도시계획시설 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
6	(B)병동리 926	1.05	1.00	0.80	0.85	1.00	0.714
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세하고, 획지조건(면적, 형상 등), 행정적조건(전체 도시계획시설 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
7	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.10	1.00	1.00	1.232
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						
8	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.10	1.00	1.00	1.232
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						
9	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.10	1.00	1.00	1.232
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						
10	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.10	1.00	1.00	1.232
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
11	(E)병동리 115-25	0.92	1.00	1.10	1.00	1.00	1.012
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세하고, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.						
12	(E)병동리 115-25	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						
13	(E)병동리 115-25	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						
14	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.10	1.00	1.00	1.232
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						
15	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.120
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.						
16	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.120
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.						
17	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.120
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.						
18	(E)병동리 115-25	1.12	1.00	1.10	1.00	1.00	1.232
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						
19	(E)병동리 115-25	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
20	(E)병동리 115-25	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 일도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시창까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
23	(D)내삼리 산190-4	1.08	1.30	1.00	1.00	1.404
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(조성의 정도, 지세 등)에서 우세함.					
31	(D)내삼리 산190-4	1.20	1.20	0.33	1.00	0.475
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(면적에서 열세하나 조성의 정도에서 우세하며 종합 고려시 우세)에서 우세하고, 행정적조건(현황 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.					
33	(D)내삼리 산190-4	1.20	0.90	1.00	1.00	1.080
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 자연조건(경사, 면적 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.					
34	(D)내삼리 산190-4	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
	본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(경사, 조성의 정도 등)에서 열세함.					
35	(D)내삼리 산190-4	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
	본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(경사, 조성의 정도 등)에서 열세함.					
36	(C)명동리 산200	1.15	1.10	0.85	1.00	1.075
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(조성의 정도 등)에서 우세하고, 행정적조건(도시계획시설 도로)에서는 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	평가목적 기준시점
1	병동리 1210	대	1,637.2	일반공업 공업나지	1,198,430,400	732,000	공매(NPL) 2023.05.18
2	명동리 1375	장	2,222	일반공업 공업용	1,624,282,000	731,000	법원경매 2023.08.08
3	명동리 1383-14	장	6,825	일반공업 공업용	4,804,800,000	704,000	법원경매 2024.02.26
4	명동리 1383-22	장	7,349.7	일반공업 공업용	5,122,740,900	697,000	자산재평가 2023.12.31
5	청천리 464-4	임	146	일반공업 토지임야	43,654,000	299,000	법원경매 2020.03.09
6	의전리 286	전	301	일반공업 전	84,581,000	281,000	자산재평가 (IFRS) 2023.06.30
7	하계리 388	답	56	일반공업 과수원	16,240,000	290,000	시가참고 2023.10.12
8	퇴래리 1200	전	1,028	계획관리 과수원	292,980,000	285,000	법원경매 2023.05.02
9	병동리 108-1	임	5,005	생산관리 자연림	460,460,000	92,000	법원경매 2023.12.07

※ 평가사례 기호(1)은 본건과 동일한 산업단지 내 지원시설용지임.

※ 평가사례 기호(2)는 지구단위계획구역(김해명동일반산업단지) 산업시설용지 내에 소재하며, 건폐율 80%이하, 용적률 300%이하임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- ※ 평가사례 기호(5)의 일부(약 12%)는 도시계획시설 "도로"에 저촉되어 있으나, 해당 저촉부분을 미고려한 사례로서 지구단위계획구역(의전지구) 내에 소재하며 건폐율 70% 이하, 용적률 300% 이하임.
- ※ 평가사례 기호(6)은 일부(약 58%)가 도시계획시설상 "도로(중로1류)"에 저촉되어 이를 감안하여 평가된 사례임.
- ※ 평가사례 기호(7)는 복수평가된 사례로서 각 법인별 평가된 토지단가를 평균하였으며, 기준시점 당시 지목 "답"이었으나 현황 "잡"으로 변경되었음.
- ※ 평가사례 기호(8)은 자연취락지구 내에 소재하는 사례임.

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	병동리 1217	공장 용지	3,849.3	일반공업	4,100,000,000	664,000	2023.08.28
		건물	2,318.73	공업용			2021.06.04
	건물가액 산정 : 2,318.73 × 665,000(700,000×38/40) = 1,541,955,450원 토지거래단가 산정 : { 4,100,000,000 - 1,541,955,450 = 2,558,044,550 } ÷ 3,849.3 = 664,000원/㎡						
2	명동리 1375	공장 용지	2,222	일반공업	2,500,000,000	739,000	2023.08.12
		건물	1,324.02	공업용			2019.12.27
	건물가액 산정 : 1,324.02 × 647,000(700,000×37/40) = 856,640,940원 토지거래단가 산정 : { 2,500,000,000 - 856,640,940 = 1,643,359,060 } ÷ 2,222.0 = 739,000원/㎡						
3	청천리 614-6외	임야	1,441	일반공업	730,000,000	506,000	2021.04.29
		-	-	토지임야 (이행지)			-
4	청천리 435	전	1,111	일반공업	403,200,000	362,000	2021.10.12
		-	-	전			-
5	병동리 70-2	전	116	계획관리	36,000,000	310,000	2022.04.20
		-	-	전			-
6	생철리 184-2	임야	1,438	생산관리	139,000,000	96,000	2023.11.29
		-	-	자연림			-

※ 거래사례 기호(1),(2)는 토지와 건물이 일괄 거래된 사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- ※ 거래사례 기호(3)~(6)은 토지만의 거래사례임.
- ※ 거래사례 기호(2)는 김해명동일반산업단지 산업시설용지 내에 소재하며, 건폐율 80%이하, 용적률 300%이하임.
- ※ 거래사례 기호(3)은 현황 창고용지이나 거래당시 공장설립인가를 득하고 일부 조성된 토지임야(이행지)임.
- ※ 거래사례 기호(4)는 지구단위계획구역(의전지구) 내에 소재하며 건폐율 70% 이하, 용적률 300% 이하임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반공업	중로변	공장용지	650,000 ~ 750,000	본건 유사
	중로변	전, 답 (이행지)	400,000 ~ 500,000	조성 정도에 따라 다름
	세로변	전, 답 (이행지)	300,000 ~ 400,000	조성 정도에 따라 다름
	중로변	임야(이행지)	200,000 ~ 250,000	조성 정도에 따라 다름
계획관리	중로변	전, 답	200,000 ~ 300,000	본건 유사
생산관리	중로변	임야	80,000 ~ 150,000	본건 유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	병동리 3-1	전	325	201,000	65,325,000
2	병동리 4	대	1	248,800	248,800
3	병동리 4-1	대	525	248,800	130,620,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
4	병동리 5-2	도로	230	201,000	46,230,000
5	병동리 6-5	답	144	168,600	24,278,400
6	병동리 9-6	전	1	149,700	149,700
7	병동리 10-4	답	287	201,000	57,687,000
8	병동리 11-3	답	389	201,000	78,189,000
9	병동리 12-1	답	553	201,000	111,153,000
10	병동리 13-1	답	468	201,000	94,068,000
11	병동리 14-1	답	29	201,000	5,829,000
12	병동리 14-2	답	11	201,000	2,211,000
13	병동리 15-1	답	441	201,000	88,641,000
14	병동리 28-6	답	340	201,000	68,340,000
15	병동리 37	답	155	116,000	17,980,000
16	병동리 38	답	66	116,000	7,656,000
17	병동리 39	답	87	116,000	10,092,000
18	병동리 39-1	답	84	201,000	16,884,000
19	병동리 40	목장용지	121	116,000	14,036,000
20	병동리 40-1	답	974	201,000	195,774,000
21	병동리 40-2	목장용지	527	201,000	105,927,000
22	병동리 41	잡종지	1,507	201,000	302,907,000
23	병동리 43-4	임야	30	201,000	6,030,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
24	병동리 912-5	답	34	116,000	3,944,000
25	병동리 914-10	답	223	214,800	47,900,400
26	병동리 917-1	답	255	214,800	54,774,000
27	병동리 918-4	답	6	214,800	1,288,800
28	병동리 919-1	답	66	116,000	7,656,000
29	병동리 919-7	답	263	214,800	56,492,400
30	병동리 919-8	답	407	214,800	87,423,600
31	병동리 919-9	임야	6	214,800	1,288,800
32	병동리 1150-11	도로	6	201,000	1,206,000
33	병동리 산1-5	임야	7,640	201,000	1,535,640,000
34	병동리 산2	임야	7,835	201,000	1,574,835,000
35	병동리 산3-2	임야	1,788	201,000	359,388,000
36	병동리 산219	임야	16	26,400	422,400
합계			<u>25,840</u>		<u>5,182,515,300</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 김해시	최근1년	공장용지	-	-	총 5건 중
		도로	23.82	2	총 11건 중
		임야	52.38	27	총 233건 중
		전	69.36	24	총 172건 중
		답	58.15	31	총 187건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정				

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (3, 5, 6, 8, 9)를 선택하였으며, 평가사례(5)는 일반공업지역 내 임야 사례로서 해당 용도지역 내 유사 사례가 많지 않아 2020년 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
B	8	-	1.06	1.00	-	1.05	0.98	1.00	1.091
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등)에서 우세하고, 행정적조건(사례 자연취락지구)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 비교표준지가 우세함.								
C	9	-	1.12	0.90	-	-	1.00	1.00	1.008
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세하고, 자연조건(사례 일부 토지임야)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 비교표준지가 우세함.								
D	5	-	0.90	0.70	-	-	1.00	1.00	0.630
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(조성의 정도 등)에서 열세함.								
E	6	-	1.12	1.00	-	1.10	1.09	1.00	1.343
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(지세, 경작의 편부 등), 행정적 조건(사례 일부 도시계획시설 도로 저촉)에서 우세함.								

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	381,600	1.00478	383,424
B	150,400	1.00342	150,914
C	15,600	1.00147	15,623
D	43,700	1.00478	43,909
E	117,200	1.00478	117,760

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	734,064	383,424	1.914
B	314,156	150,914	2.081
C	92,886	15,623	5.945
D	205,444	43,909	4.678
E	383,923	117,760	3.26

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
48250-3024(A)	병동리 1202	평가사례 #3	1.91	2, 3, 22
48250-3016(B)	병동리 926	평가사례 #8	2.08	5, 6
48250-2940(C)	명동리 산200	평가사례 #9	5.94	36
48250-2470(D)	내삼리 산190-4	평가사례 #5	4.67	23, 31, 33 ~ 35
48250-2991(E)	병동리 115-25	평가사례 #6	3.26	1, 4, 7 ~ 21, 24 ~ 30, 32

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(E)117,200	1.00478	1.00	1.232	3.26	472,963	473,000
2	(A)381,600	1.00478	1.00	0.608	1.91	445,263	445,000
3	(A)381,600	1.00478	1.00	0.855	1.91	626,151	626,000
4	(E)117,200	1.00478	1.00	1.170	3.26	449,161	449,000
5	(B)150,400	1.00342	1.00	0.803	2.08	252,063	252,000
6	(B)150,400	1.00342	1.00	0.714	2.08	224,126	224,000
7	(E)117,200	1.00478	1.00	1.232	3.26	472,963	473,000
8	(E)117,200	1.00478	1.00	1.232	3.26	472,963	473,000
9	(E)117,200	1.00478	1.00	1.232	3.26	472,963	473,000
10	(E)117,200	1.00478	1.00	1.232	3.26	472,963	473,000
11	(E)117,200	1.00478	1.00	1.012	3.26	388,505	389,000
12	(E)117,200	1.00478	1.00	1.100	3.26	422,288	422,000
13	(E)117,200	1.00478	1.00	1.100	3.26	422,288	422,000
14	(E)117,200	1.00478	1.00	1.232	3.26	472,963	473,000
15	(E)117,200	1.00478	1.00	1.120	3.26	429,966	430,000
16	(E)117,200	1.00478	1.00	1.120	3.26	429,966	430,000
17	(E)117,200	1.00478	1.00	1.120	3.26	429,966	430,000
18	(E)117,200	1.00478	1.00	1.232	3.26	472,963	473,000
19	(E)117,200	1.00478	1.00	0.920	3.26	353,186	353,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
20	(E)117,200	1.00478	1.00	1.100	3.26	422,288	422,000
21	(E)117,200	1.00478	1.00	1.100	3.26	422,288	422,000
22	(A)381,600	1.00478	1.00	0.696	1.91	509,709	510,000
23	(D)43,700	1.00478	1.00	1.404	4.67	287,897	288,000
24	(E)117,200	1.00478	1.00	0.920	3.26	353,186	353,000
25	(E)117,200	1.00478	1.00	0.407	3.26	156,247	156,000
26	(E)117,200	1.00478	1.00	0.407	3.26	156,247	156,000
27	(E)117,200	1.00478	1.00	0.407	3.26	156,247	156,000
28	(E)117,200	1.00478	1.00	1.120	3.26	429,966	430,000
29	(E)117,200	1.00478	1.00	0.407	3.26	156,247	156,000
30	(E)117,200	1.00478	1.00	0.407	3.26	156,247	156,000
31	(D)43,700	1.00478	1.00	0.475	4.67	97,401	97,000
32	(E)117,200	1.00478	1.00	1.064	3.26	408,468	408,000
33	(D)43,700	1.00478	1.00	1.080	4.67	221,459	221,000
34	(D)43,700	1.00478	1.00	0.850	4.67	174,296	174,000
35	(D)43,700	1.00478	1.00	0.850	4.67	174,296	174,000
36	(C)15,600	1.00147	1.00	1.075	5.94	99,760	100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	325	473,000	153,725,000	
2	1	445,000	445,000	
3	525	626,000	328,650,000	
4	230	449,000	103,270,000	
5	144	252,000	36,288,000	
6	1	224,000	224,000	
7	287	473,000	135,751,000	
8	389	473,000	183,997,000	
9	553	473,000	261,569,000	
10	468	473,000	221,364,000	
11	29	389,000	11,281,000	
12	11	422,000	4,642,000	
13	441	422,000	186,102,000	
14	340	473,000	160,820,000	
15	155	430,000	66,650,000	
16	66	430,000	28,380,000	
17	87	430,000	37,410,000	
18	84	473,000	39,732,000	
19	121	353,000	42,713,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
20	974	422,000	411,028,000	
21	527	422,000	222,394,000	
22	1,507	510,000	768,570,000	
23	30	288,000	8,640,000	
24	34	353,000	12,002,000	
25	223	156,000	34,788,000	
26	255	156,000	39,780,000	
27	6	156,000	936,000	
28	66	430,000	28,380,000	
29	263	156,000	41,028,000	
30	407	156,000	63,492,000	
31	6	97,000	582,000	
32	6	408,000	2,448,000	
33	7,640	221,000	1,688,440,000	
34	7,835	174,000	1,363,290,000	
35	1,788	174,000	311,112,000	
36	16	100,000	1,600,000	
합계	<u>25.840</u>		<u>7,001,523,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
2	명동리 1375	공장 용지	2,222	일반공업	2,500,000,000	2023.08.12
		건물	1,324.02	공업용		2019.12.27
3	청천리 614-6외	임야	1,441	일반공업	730,000,000	2021.04.29
		-	-	토지임야 (이행지)		-
4	청천리 435	전	1,111	일반공업	403,200,000	2021.10.12
		-	-	전		-
5	병동리 70-2	전	116	계획관리	36,000,000	2022.04.20
		-	-	전		-
6	생철리 184-2	임야	1,438	생산관리	139,000,000	2023.11.29
		-	-	자연림		-

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(2, 3, 4, 5, 6)를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례(2)는 건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
2	1,324.02	700,000	37/40	647,000	856,640,940

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
2	2,500,000,000	856,640,940	1,643,359,060

라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
2	2,222	1,643,359,060	739,000	
3	1,441	730,000,000	506,000	
4	1,111	403,200,000	362,000	
5	116	36,000,000	310,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
6	1,438	139,000,000	96,000	

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.320	510,000
2	2	739,000	1.00	1.01494	1.00	0.602	452,000
3	2	739,000	1.00	1.01494	1.00	0.846	635,000
4	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.254	484,000
5	5	310,000	1.00	1.03295	1.00	0.857	274,000
6	5	310,000	1.00	1.03295	1.00	0.762	244,000
7	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.320	510,000
8	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.320	510,000
9	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.320	510,000
10	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.320	510,000
11	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.100	425,000
12	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.188	459,000
13	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.188	459,000
14	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.320	510,000
15	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.200	464,000
16	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.200	464,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
17	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.200	464,000
18	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.320	510,000
19	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.000	386,000
20	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.188	459,000
21	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.188	459,000
22	2	739,000	1.00	1.01494	1.00	0.688	516,000
23	3	506,000	1.00	1.08157	1.00	0.560	306,000
24	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.000	386,000
25	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	0.436	168,000
26	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	0.436	168,000
27	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	0.436	168,000
28	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.200	464,000
29	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	0.436	168,000
30	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	0.436	168,000
31	3	506,000	1.00	1.08157	1.00	0.186	102,000
32	4	362,000	1.00	1.06711	1.00	1.140	440,000
33	3	506,000	1.00	1.08157	1.00	0.430	235,000
34	3	506,000	1.00	1.08157	1.00	0.339	186,000
35	3	506,000	1.00	1.08157	1.00	0.339	186,000
36	6	96,000	1.00	1.00169	1.00	1.119	108,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
5	5	-	1.12	1.00	-	0.90	0.85	1.00	0.857
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세하고, 획지조건(형상 등), 행정적조건(도시계획시설 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
6	5	-	1.12	1.00	-	0.80	0.85	1.00	0.762
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세하고, 획지조건(면적, 형상 등), 행정적조건(도시계획시설 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
7	4	-	1.20	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.320
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.								
8	4	-	1.20	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.320
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.								
9	4	-	1.20	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.320
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.								
10	4	-	1.20	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.320
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.								
11	4	-	1.00	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.100
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.								
12	4	-	1.08	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.188
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.								
13	4	-	1.08	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.188
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.								
14	4	-	1.20	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.320
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
25	4	-	1.20	1.00	-	1.10	0.33	1.00	0.436
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세하고, 행정적조건(현황 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
26	4	-	1.20	1.00	-	1.10	0.33	1.00	0.436
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세하고, 행정적조건(현황 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
27	4	-	1.20	1.00	-	1.10	0.33	1.00	0.436
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세하고, 행정적조건(현황 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
28	4	-	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.200
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.								
29	4	-	1.20	1.00	-	1.10	0.33	1.00	0.436
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세하고, 행정적조건(현황 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
30	4	-	1.20	1.00	-	1.10	0.33	1.00	0.436
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세하고, 행정적조건(현황 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
31	3	-	1.12	0.64	-	-	0.26	1.00	0.186
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세하고, 자연조건(면적, 조성의 정도 등), 행정적조건(사례 공장설립인가 득, 현황 도로)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
32	4	-	1.20	1.00	-	1.00	0.95	1.00	1.140
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								
33	3	-	1.12	0.48	-	-	0.80	1.00	0.430
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세하나, 자연조건(조성의 정도, 경사도 등), 행정적 조건(사례 공장설립인가 득)에서 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로조건	접근조건	자연조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
34	3	-	0.92	0.46	-	-	0.80	1.00	0.339
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(조성의 정도, 경사도 등), 행정적 조건(사례 공장설립인가 등)에서 열세함.								
35	3	-	0.92	0.46	-	-	0.80	1.00	0.339
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(조성의 정도, 경사도 등), 행정적 조건(사례 공장설립인가 등)에서 열세함.								
36	6	-	1.23	1.07	-	-	0.85	1.00	1.119
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(면적에서 열세하나 조성의 정도 등)에서 우세하고, 행정적조건(도시계획시설 도로)에서는 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	325	510,000	165,750,000	
2	1	452,000	452,000	
3	525	635,000	333,375,000	
4	230	484,000	111,320,000	
5	144	274,000	39,456,000	
6	1	244,000	244,000	
7	287	510,000	146,370,000	
8	389	510,000	198,390,000	
9	553	510,000	282,030,000	
10	468	510,000	238,680,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
11	29	425,000	12,325,000	
12	11	459,000	5,049,000	
13	441	459,000	202,419,000	
14	340	510,000	173,400,000	
15	155	464,000	71,920,000	
16	66	464,000	30,624,000	
17	87	464,000	40,368,000	
18	84	510,000	42,840,000	
19	121	386,000	46,706,000	
20	974	459,000	447,066,000	
21	527	459,000	241,893,000	
22	1,507	516,000	777,612,000	
23	30	306,000	9,180,000	
24	34	386,000	13,124,000	
25	223	168,000	37,464,000	
26	255	168,000	42,840,000	
27	6	168,000	1,008,000	
28	66	464,000	30,624,000	
29	263	168,000	44,184,000	
30	407	168,000	68,376,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
31	6	102,000	612,000	
32	6	440,000	2,640,000	
33	7,640	235,000	1,795,400,000	
34	7,835	186,000	1,457,310,000	
35	1,788	186,000	332,568,000	
36	16	108,000	1,728,000	
합계	<u>25,840</u>		<u>7,445,347,000</u>	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	7,001,523,000	
거래사례비교법	7,445,347,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>7,001,523,000</u>
----------	----------------------

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 김해시 한림면 병동리 "병동일반산업단지" 내에 소재하며, "낙산저수지"에서 남서측으로 직선거리 약 800m, 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건은 산업단지 내에 소재하며 인근은 공장, 창고, 주차장, 전, 임야 등이 혼재함.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 진출입이 가능하며, 북서측 근거리에는 KTX, SRT 정차역인 "진영역" 소재하고, 북동측 근거리에는 "부산외곽순환도로 한림IC" 소재하며, 버스정류장 소재하는 간선도로("김해대로")까지 약 130m 거리로서 제반 교통상황 보통임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1) : 북서하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지임.

일련번호(2),(3) : 각 토지 공히 북서하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지임.

일련번호(4) : 북서하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지임.

일련번호(5) : 인접도로 및 인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(6) : 북서하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지임.
 일련번호(7)~(14) : 각 토지는 북서하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지임.
 일련번호(15)~(17) : 각 토지는 인접도로 및 인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지임.
 일련번호(18) : 북서하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지임.
 일련번호(19) : 인접도로 및 인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지임.
 일련번호(20)~(23) : 각 토지는 북서하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지임.
 일련번호(24)~(31) : 각 토지는 인접도로 및 인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지임.
 일련번호(32)~(33) : 각 토지는 북서하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지임.
 일련번호(34)~(35) : 각 토지는 북서하향의 급격한 경사를 이루는 사다리형의 토지임.
 일련번호(36) : 북서하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지임.

2. 이용상황

일련번호(1), (4), (7)~(14), (18)~(22), (32) : 현황 조성 중단된 이행지임.
 일련번호(2) : 현황 공업나지임.
 일련번호(3) : 지상에 용도미상의 제시외 건축물 2동 소재하는 건부지임.
 일련번호(5), (6), (24) : 각 토지는 현황 미조성된 전임.
 일련번호(15)~(17), (28) : 각 토지는 현황 경작 중인 전임.
 일련번호(23), (36) : 각 토지는 현황 토지임야임.
 일련번호(25)~(27), (29)~(31) : 각 토지는 현황 도로임.
 일련번호(33)~(35) : 각 토지는 현황 토목공사 중단된 자연림임.

3. 접면도로 상황

일련번호(1) : 북서측으로 약 15m의 아스팔트 포장도로에 접함.
 일련번호(2) : 지적도상 맹지이나 인접 필지를 통해 통행 가능함.
 일련번호(3) : 북서측으로 약 15m의 아스팔트 포장도로에 접함.
 일련번호(4) : 북서측으로 약 15m의 아스팔트 포장도로에 접함.
 일련번호(5), (6) : 각 토지는 북서측으로 약 20m의 아스팔트 포장도로에 접함.
 일련번호(7)~(10) : 각 토지는 북서측으로 약 15m의 아스팔트 포장도로에 접함.
 일련번호(11) : 지적도상 맹지이나 인접 필지를 통해 도보로 통행 가능함.
 일련번호(12)~(13) : 각 토지는 남동측으로 약 4m의 비포장도로에 접함.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(14)~(18) : 각 토지는 북서측으로 약 12m의 아스팔트 포장도로에 접함.

일련번호(19) : 지적도상 맹지이나 인접 필지를 통해 도로로 통행 가능함.

일련번호(20),(21) : 각 토지는 서측으로 약 4m의 비포장도로에 접함.

일련번호(22),(23) : 각 토지는 동측으로 약 4m의 아스팔트 포장도로에 접함.

일련번호(24) : 지적도상 맹지이나 인접 필지를 통해 통행 가능함.

일련번호(25)~(27), (29)~(31) : 각 토지는 아스팔트로 포장된 약 12m의 도로임.

일련번호(28) : 북측으로 약 12m의 아스팔트 포장도로에 접함.

일련번호(32),(33) : 각 토지는 북서측으로 약 15m의 아스팔트 포장도로에 접함.

일련번호(34),(35) : 각 토지는 지적도상 맹지이나 인접 필지를 통해 도로로 통행 가능함.

일련번호(36) : 북측으로 약 20m의 아스팔트 포장도로에 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1)~(4) : 각 토지 공히 일반공업지역,지구단위계획구역,가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>,산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(5),(6) : 각 토지 공히 계획관리지역(2014-11-06),중로1류(폭 20m~25m)(1-98호선),가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>

일련번호(7)~(11) : 각 토지 공히 일반공업지역,지구단위계획구역,가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>,산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(12),(13) : 각 토지 공히 일반공업지역,지구단위계획구역,소공원,가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>,녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(14) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 소공원, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(15) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(16) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(17) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 소공원(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(18) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 소공원, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(19) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 소공원, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(20) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 소공원(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(21) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 소공원, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(22) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 소공원(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(23) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 소공원, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(24) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 완충녹지, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(25) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(26), (27) : 각 토지 공히 일반공업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(28) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(29), (30) : 각 토지 공히 일반공업지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(31) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(32) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

일련번호(33)~(35) : 각 토지 공히 일반공업지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(36) : 생산관리지역(2014-11-06), 종로1류(폭 20m~25m)(1-98호선), 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>

5. 제시목록외의 물건

후첨 사진용지와 같이 일련번호(3) 지상에 소유관계가 불명확한 제시외건물㉠, ㉡ 소재하나 귀 사의 요청에 따라 감정평가 외 하였으니, 공매 참여시 확인바람.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

7. 기타사항

해당사항 없음.

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건 전경
임야부분



본건 전경

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경
일련번호(17)

현 황 사 진



본건 전경
일련번호(15)



본건 전경
일련번호(16)

현 황 사 진



본건 전경
일련번호(25)~(31)
현황 도로부분



본건 전경
일련번호(28)

현 황 사 진



본건 전경
일련번호(24)



본건전경
일련번호(5)

현 황 사 진



본건 전경
일련번호(6)



본건전경
일련번호(36)

현 황 사 진



제시외건물㉠



제시외 건물㉡