

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 이경규

건 명 : 박미숙 소유물건

문서 번호 : 2022타경105555

감정평가서 번호 : 미래새한 2212-62-07001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)미래새한감정평가법인 경남지사

TEL : (055)221-9921 FAX : (055)242-8621



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이준규

이준규 (인)

(주)미래새한감정평가법인 경남지사
대표자 김동완

(인)

| | | | | | | |
|----------------|---------------------------------|------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|----------------|
| 감정평가액 | 이억구천팔백일십일만일천원정 (₩298,111,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규 | | 감정평가목적 | 경매 | | |
| 채무자 | -- | | 제출처 | 경매 2계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 박미숙 (2022타경105555) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가조건 | -- | | |
| 목록표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2022. 12. 29 | 2022. 12. 28 ~ 2022. 12. 29 | 2023. 01. 02 | |
| 감정평가 내용 | 공부(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종별 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종별 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 5,080 | 토지 | 5,080 | - | 298,111,000 |
| | | | 이하 | 여백 | | |
| | | | | | | |
| | 합계 | | | | | ₩298,111,000.- |

심사확인

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

심사자
감정평가사

이경기 (인)

토지 감정평가 명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액 | | 비고 |
|----------|---------------------------|-------|---------------|-----------------|--------|-------|--------|----------------|---|
| | | | | | 공부 | 사정 | 단가 | 금액 | |
| 1 | 경상남도 함안군 가야읍 가야리 | 770 | 전 | 계획관리지역 | 499 | 499 | 90,000 | 44,910,000 | 현:일부 묘지 분묘로 인해 영향받는 토지가격: ₩40,419,000 |
| 2 | " | 658 | 전 | 계획관리지역 | 764 | 764 | 90,000 | 68,760,000 | 자연생 입목 포함 |
| 3 | 경상남도 함안군 대산면 평림리 | 733-2 | 전 | 계획관리지역 | 1,420 | 1,420 | 80,000 | 113,600,000 | 현:대부분 묘지 자연생 입목 포함 분묘로 인해 영향받는 토지가격: ₩79,520,000 |
| 4 | " | 1371 | 임야 | 계획관리지역 | 1,240 | 1,240 | 45,000 | 55,800,000 | 자연생 입목 포함 |
| 5 | 경상남도 함안군 대산면 장암리 | 351 | 전 | 보전관리지역 | 1,157 | 1,157 | 13,000 | 15,041,000 | 자연생 입목 포함 |
| 합계 | | | | | | | | ₩298,111,000.- | |
| 이 하 여 백 | | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건 1, 2는 경상남도 함안군 가야읍 가야리 소재 '가야산업단지' 북서측 인근에 위치하며, 일련번호 3, 4는 경상남도 함안군 대신면 평림리 소재 '대산중학교' 남동측 및 남서측 근거리에 위치하며, 일련번호 5는 경상남도 함안군 대신면 장암리 소재 '대암마을' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

| 일련 번호 | 소재지 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2022년 개별공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|--------------|-------------|-------------|----|----------|--------------|-----------|------------|--------------------------|----|
| 1 | 가야리 770 | 499 | 499 | 전 | 계획 관리 | 전 및 일부 묘지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 43,000 | - |
| 2 | 가야리 658 | 764 | 764 | 전 | 계획 관리 | 전 | 맹지 | 부정형 완경사 | 42,600 | - |
| 3 | 평림리 733-2 | 1,420 | 1,420 | 전 | 계획 관리 | 묘지 및 일부 전 | 세로 (가) | 세장형 완경사 | 34,400 | - |
| 4 | 평림리 1371 | 1,240 | 1,240 | 임야 | 계획 관리 | 토지 임야 | 맹지 | 부정형 완경사 | 22,300 | - |
| 5 | 장암리 351 | 1,157 | 1,157 | 전 | 보전 관리 | 전 | 맹지 | 부정형 완경사 | 6,690 | - |
| 합계 | - | 5,080 | 5,080 | - | - | - | - | - | - | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1, 2 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈문화재보호법〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉.
- 일련번호 3 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)〈수도법〉.
- 일련번호 4 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉.
- 일련번호 5 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)〈수도법〉.

다. 주위 환경

본건 인근은 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위 환경은 보통시됨.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 12월 29일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2022년 12월 28일과 2022년 12월 29일 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여야 하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항의 대상 부동산의 특성으로 인하여, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서, 인근 평가선례와의 가격균형 등을 검토한 후 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지가격을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

1. 본건 일련번호 2 ~ 5 토지상에 소재하는 자연생 입목은 감정평가 목적 등을 고려하여 토지가격에 포함시켜 평가하였음.
2. 본건 일련번호 1 토지상에 육안상 확인되는 분묘 1기, 본건 일련번호 3 토지상에 분묘 다수기가 소재하나 감정 목적 등을 고려하여 정상평가 하였으며, 분묘 소재로 인하여 영향받는 토지가격은 「토지 감정평가명세표」 비교란에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2022.01.01)

| 구분 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----------|--------------|-----------|----|----------|----------|-----------|------------|---------------|
| 표준지 A | 가야리 741 | 1,226 | 답 | 계획 관리 | 답 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 49,500 |
| 표준지 B | 평림리 690 | 1,445 | 전 | 계획 관리 | 전 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 37,000 |
| 표준지 C | 장암리 349-2 | 1,550 | 전 | 보전 관리 | 전 | 맹지 | 사다리 완경사 | 6,850 |

- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A ~ C를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

| 대상지역 | 기 간 | 지가변동률(%) | 시점수정치 | 비 고 |
|----------------------|-----------------------|----------|---------|-------------------|
| 경상남도 함안군 '계획관리지역' | 2022.01.01~2022.12.29 | 2.362 | 1.02362 | 2022년 11월 연장적용 |
| 경상남도 함안군 '보전관리지역' | 2022.01.01~2022.12.29 | 1.052 | 1.01052 | 2022년 11월 연장적용 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

라. 개별요인 비교

※ 농경지대(전)[일련번호 1, 2/표준지A]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (대상/표준지A) | 비 고 |
|-----------|----------------|-------------------------|--------------------|-----------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 | 0.85 | 농로의 상태 등에서 열세함. |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 등 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부, 배수의 양부 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사도, 경사의 방향 등 | 0.94 | 형상, 경사 등에서 열세함. |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등, 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 규제의 정도 등 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 0.850 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 농경지대(전)[일련번호 3/표준지B]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (대상/표준지B) | 비 고 |
|-----------|----------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 | 0.95 | 농로의 상태 등에서 열 세함. |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 등 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부, 배수의 양부 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사도, 경사의 방향 등 | 0.95 | 경사 등에서 열세함. |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등, 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 규제의 정도 등 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 0.903 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 농경지대(전)[일련번호 4/표준지B]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (대상/표준지B) | 비 고 |
|-----------|----------------|-------------------------|--------------------|-----------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 | 0.75 | 농로의 상태 등에서 열세함. |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 등 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부, 배수의 양부 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사도, 경사의 방향 등 | 0.76 | 경사 등에서 열세함. |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등, 조장의 정도 | 0.90 | 지목에서 열세함. |
| | | 규제의 정도 등 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 0.513 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 농경지대(전)[일련번호 5/표준지C]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (대상/표준지C) | 비 고 |
|-----------|----------------|----------------------------|--------------------|------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 | 1.00 | 대등함. |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 등 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부, 배수의 양부 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사도, 경사의 방향 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등, 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 규제의 정도 등 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 1.000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

| 구분 | 용도지역 | 용도 | 도로조건 | 지가수준 |
|-----------------|------|----|-----------|---------------------|
| 일련번호 1, 2 인근 | 계획관리 | 전 | 맹지 | 80,000 ~ 100,000원/㎡ |
| 일련번호 3 인근 | 계획관리 | 전 | 세로 (가) | 70,000 ~ 90,000원/㎡ |
| 일련번호 5 인근 | 보전관리 | 전 | 맹지 | 12,000 ~ 14,000원/㎡ |

3) 인근지역의 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 감정평가 목적 | 기준시점 | 토지면적 (㎡) | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡) | 격차율 |
|----|------------|----|----------|----------|----------|------------|------------|-------------|---------------|----------------------------|------|
| ① | 가야리 7XX | 전 | 전 | 계획 관리 | 맹지 | 경매 | 2021.06.15 | 1,431 | 95,000 | 40,400 | 2.35 |
| ② | 평림리 3XX | 전 | 전 | 계획 관리 | 맹지 | 경매 | 2022.12.08 | 1,369 | 71,000 | 19,000 | 3.74 |
| ③ | 장암리 9XX | 전 | 전 | 보전 관리 | 맹지 | 공매 | 2022.11.10 | 2,284 | 13,000 | 5,650 | 2.30 |

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

| 지역통계 | 경남 | | | 함안군 | | |
|-------|----------|------------|----------|----------|------------|----------|
| | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) |
| 토지/전체 | 61.94 | 66.44 | 837 | 54.16 | 54.07 | 60 |

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

5) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ① ~ ③을 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

| 순번 | 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 그 밖의 요인 보정치 |
|----|---|-------------|---------|-------|-------|---------------|----------------|
| 1 | 평가사례① | 95,000 | 1.03671 | 1.000 | 1.150 | 113,261 | 2.235 |
| | 표준지A | 49,500 | 1.02362 | - | - | 50,669 | |
| 비고 | ※시점수정: 경상남도 함안군 계획관리지역(2021.06.15~2022.12.29): 1.03671 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000) | | | | | | |
| 2 | 평가사례② | 71,000 | 1.00122 | 1.000 | 1.250 | 88,858 | 2.346 |
| | 표준지B | 37,000 | 1.02362 | - | - | 37,874 | |
| 비고 | ※시점수정: 경상남도 함안군 계획관리지역(2022.12.08~2022.12.29): 1.00122 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000) | | | | | | |
| 3 | 평가사례③ | 13,000 | 1.00040 | 1.000 | 1.000 | 13,005 | 1.879 |
| | 표준지C | 6,850 | 1.01052 | - | - | 6,922 | |
| 비고 | ※시점수정: 경상남도 함안군 보전관리지역(2022.11.10~2022.12.29): 1.00040 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000) | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 농경지대(전)[표준지A/평가사례①]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (표준지A /평가사례①) | 비 고 |
|-----------------|----------------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 | 1.15 | 농로의 상태 등에서 우 세함. |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 등 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부, 배수의 양부 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사도, 경사의 방향 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등, 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 규제의 정도 등 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 1.150 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 농경시대(전)[표준지B/평가사례②]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (표준지B /평가사례②) | 비 고 |
|-----------------|----------------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 | 1.25 | 농로의 상태 등에서 우 세함. |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 등 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부, 배수의 양부 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사도, 경사의 방향 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등, 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 규제의 정도 등 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 1.250 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 농경지대(전)[표준지C/평가사례③]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (표준지C /평가사례③) | 비 고 |
|-----------|----------------|----------------------------|---------------------------|-------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 | 1.00 | 대등함. |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 등 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부, 배수의 양부 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사도, 경사의 방향 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등, 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 규제의 정도 등 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

| 보 정 내 용 | 표준지 | 결정 보정치 |
|--|-----|--------|
| 인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음. | A | 2.23 |
| | B | 2.34 |
| | C | 1.87 |

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

| 일련 번호 | 표준지공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|------------------|---------|----------|----------|------------|---------------|---------------|----------|
| 1, 2 | 49,500 | 1.02362 | 1.000 | 0.799 | 2.23 | 90,280 | 90,000 | 표준지 A |
| 3 | 37,000 | 1.02362 | 1.000 | 0.903 | 2.34 | 80,028 | 80,000 | 표준지 B |
| 4 | 37,000 | 1.02362 | 1.000 | 0.513 | 2.34 | 45,464 | 45,000 | 표준지 B |
| 5 | 6,850 | 1.01052 | 1.000 | 1.000 | 1.87 | 12,944 | 13,000 | 표준지 C |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| 1, 2 | 90,000 | - | 90,000 |
| 3 | 80,000 | - | 80,000 |
| 4 | 45,000 | - | 45,000 |
| 5 | 13,000 | - | 13,000 |

3. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지 감정평가액

| 일련번호 | 소재지 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 토지단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|------|---------------------------|-------------|-------------|---------------|--------------|--------------|
| 1 | 경상남도 함안군 가야읍 가야리 770 | 499 | 499 | 90,000 | 44,910,000 | - |
| 2 | 경상남도 함안군 가야읍 가야리 658 | 764 | 764 | 90,000 | 68,760,000 | 자연생 입목 포함 |
| 3 | 경상남도 함안군 대산면 평림리 733-2 | 1,420 | 1,420 | 80,000 | 113,600,000 | 자연생 입목 포함 |
| 4 | 경상남도 함안군 대산면 평림리 1371 | 1,240 | 1,240 | 45,000 | 55,800,000 | 자연생 입목 포함 |
| 5 | 경상남도 함안군 대산면 장암리 351 | 1,157 | 1,157 | 13,000 | 15,041,000 | 자연생 입목 포함 |
| 합 계 | | 5,080 | 5,080 | - | 298,111,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

대상물건 1, 2는 경상남도 함안군 가야읍 가야리 소재 '가야산업단지' 북서측 인근에 위치하며, 일련번호 3, 4는 경상남도 함안군 대산면 평림리 소재 '대산중학교' 남동측 및 남서측 근거리에 위치하며, 일련번호 5는 경상남도 함안군 대산면 장암리 소재 '대암마을' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

| 구 분 | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-----|-------------|-----------------|
| 토 지 | 298,111,000 | 상세내역은 명세표 참조 |
| 합 계 | 298,111,000 | - |

끝.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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

대상물건 1, 2는 경상남도 함안군 가야읍 가야리 소재 '가야산업단지' 북서측 인근에 위치하며, 일련번호 3, 4는 경상남도 함안군 대신면 평림리 소재 '대산중학교' 남동측 및 남서측 근거리에 위치하며, 일련번호 5는 경상남도 함안군 대신면 장암리 소재 '대암마을' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 주위는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

일련번호 1, 2, 4, 5 : 본건까지 차량 접근이 불가능하며, 제반 교통상황은 보통시됨.

일련번호 3 : 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 완경사 지세의 부정형 토지로서, '전 및 일부 묘지'로 이용중임.

일련번호 2 : 완경사 지세의 부정형 토지로서, '전'으로 이용중임.

일련번호 3 : 완경사 지세의 세장형 토지로서, '묘지 및 일부 전'으로 이용중임.

일련번호 4 : 완경사 지세의 부정형 토지로서, '토지임야' 상태임.

일련번호 5 : 완경사 지세의 부정형 토지로서, '전'으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1, 2, 4, 5 : 지적 및 현황 맹지로서, 인접 필지를 통해 접근이 가능함.

일련번호 3 : 남동측으로 노폭 약 3 ~ 4m 내외의 도로가 개설되어 있음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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) | |

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1, 2 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호 3 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.

일련번호 4 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호 5 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.

6. 제시목록 외의 물건

'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 내 'IV. 그 밖의 사항' 참조.

7. 공부와의 차이

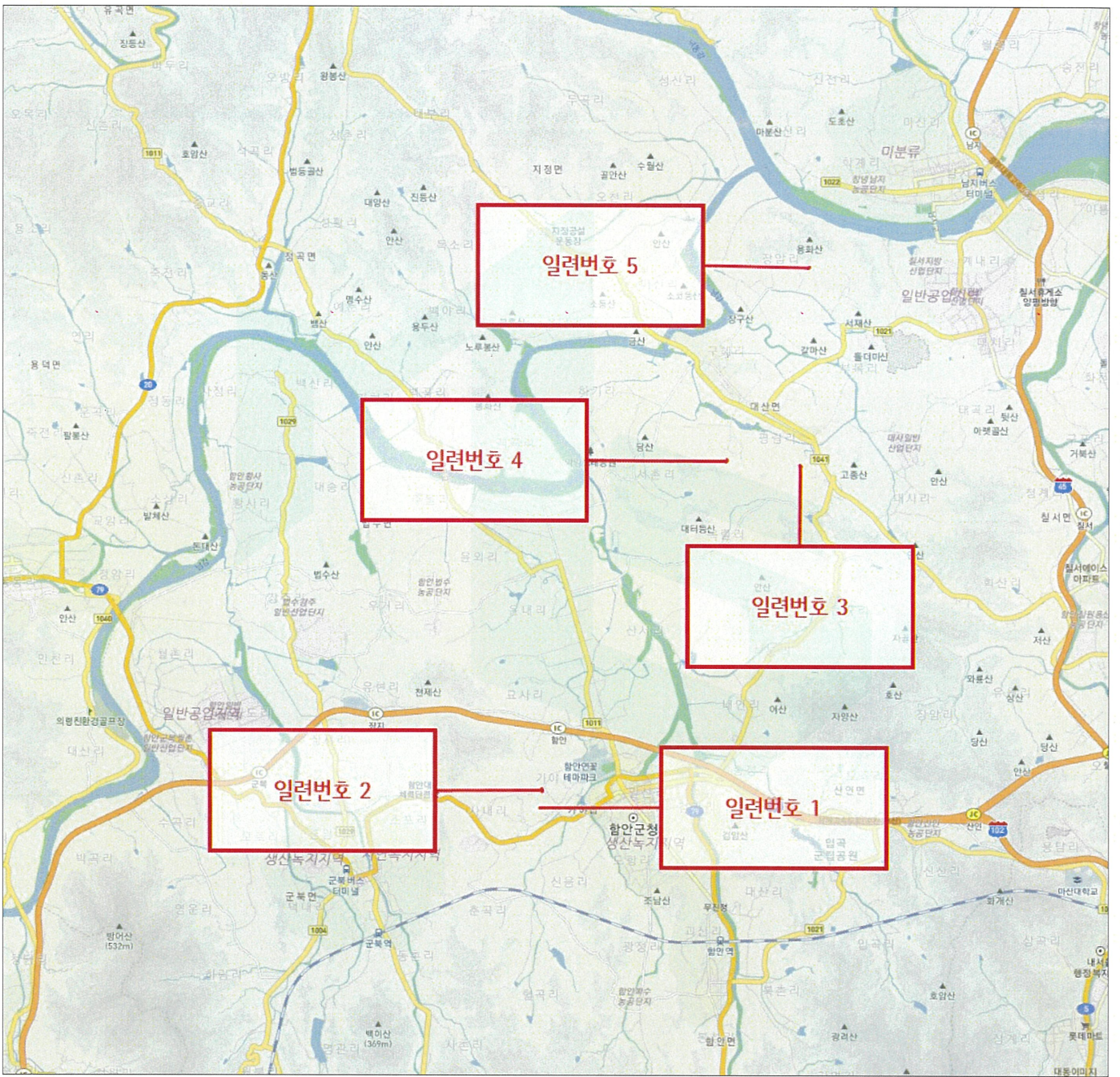
없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기타: '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 내 'IV. 그 밖의 사항' 참조.

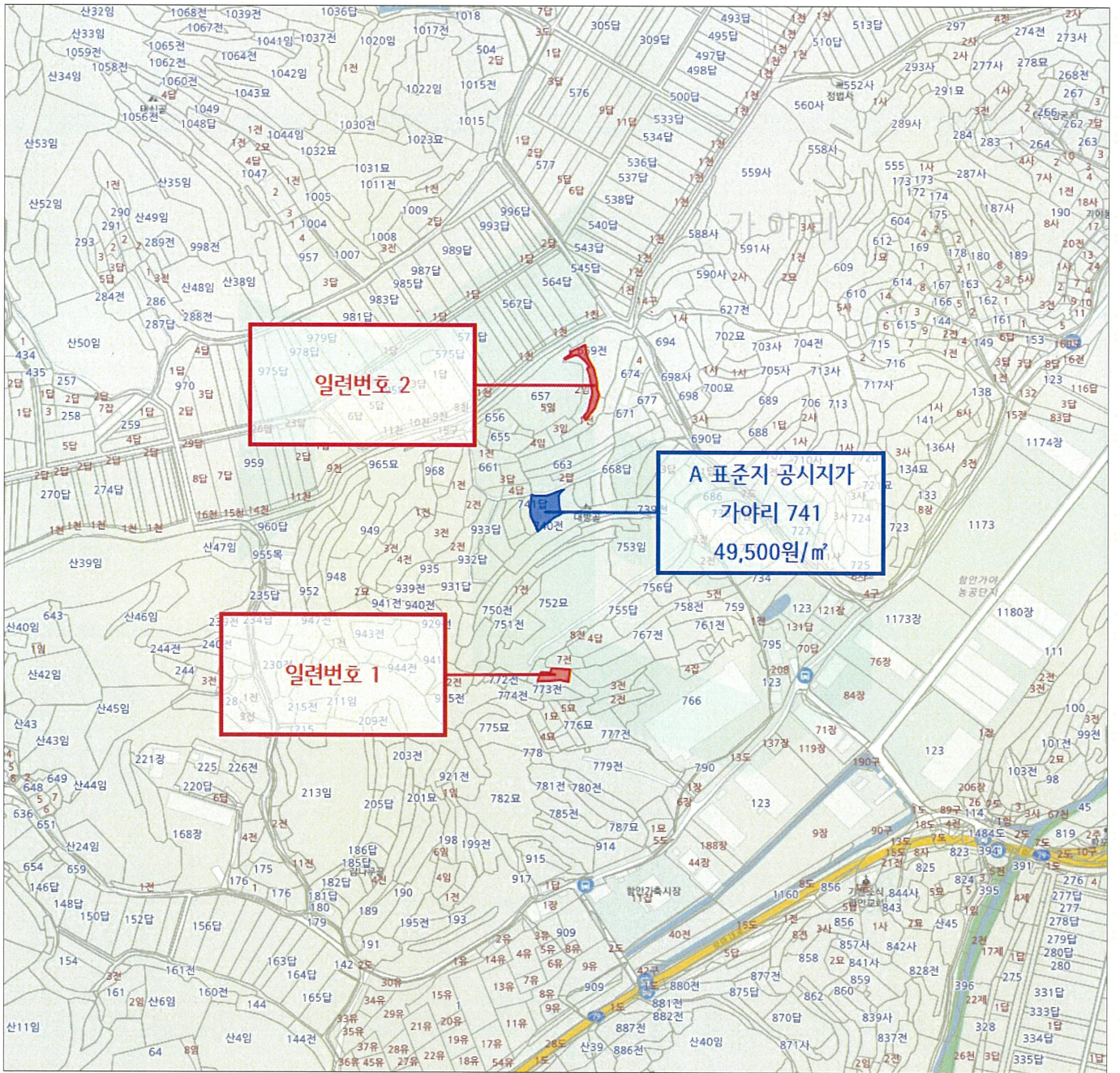
광역위치도

| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경상남도 함안군 가야읍 가야리 770번지 외 (일련번호 1 ~ 5) |
|-----|--|



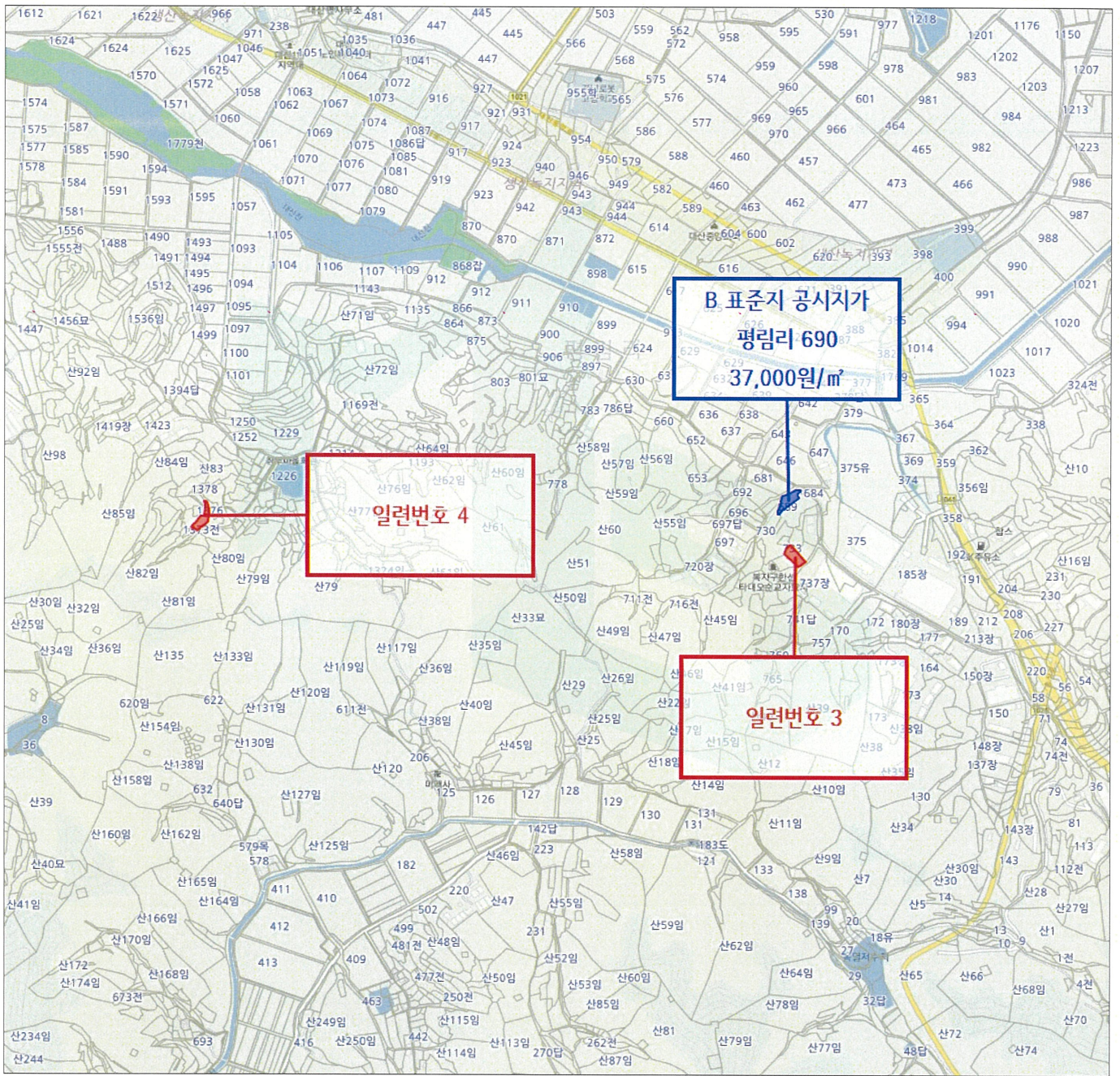
상세위치도

소재지 경상남도 함안군 가야읍 가야리 770번지 외 (일련번호 1, 2)



상세위치도

소재지 경상남도 함안군 대산면 평림리 733-2번지 외 (일련번호 3, 4)

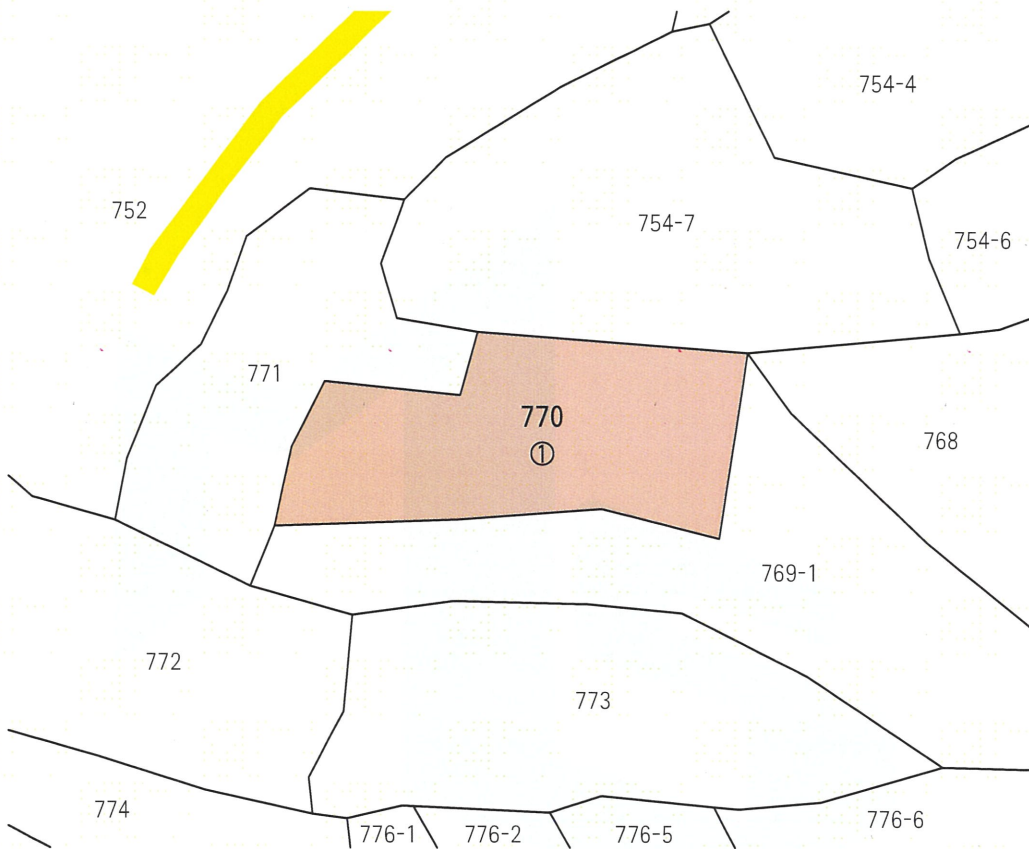
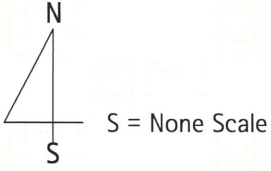


상세위치도










소재지 경상남도 함안군 대산면 장암리 351번지 (일련번호 5)



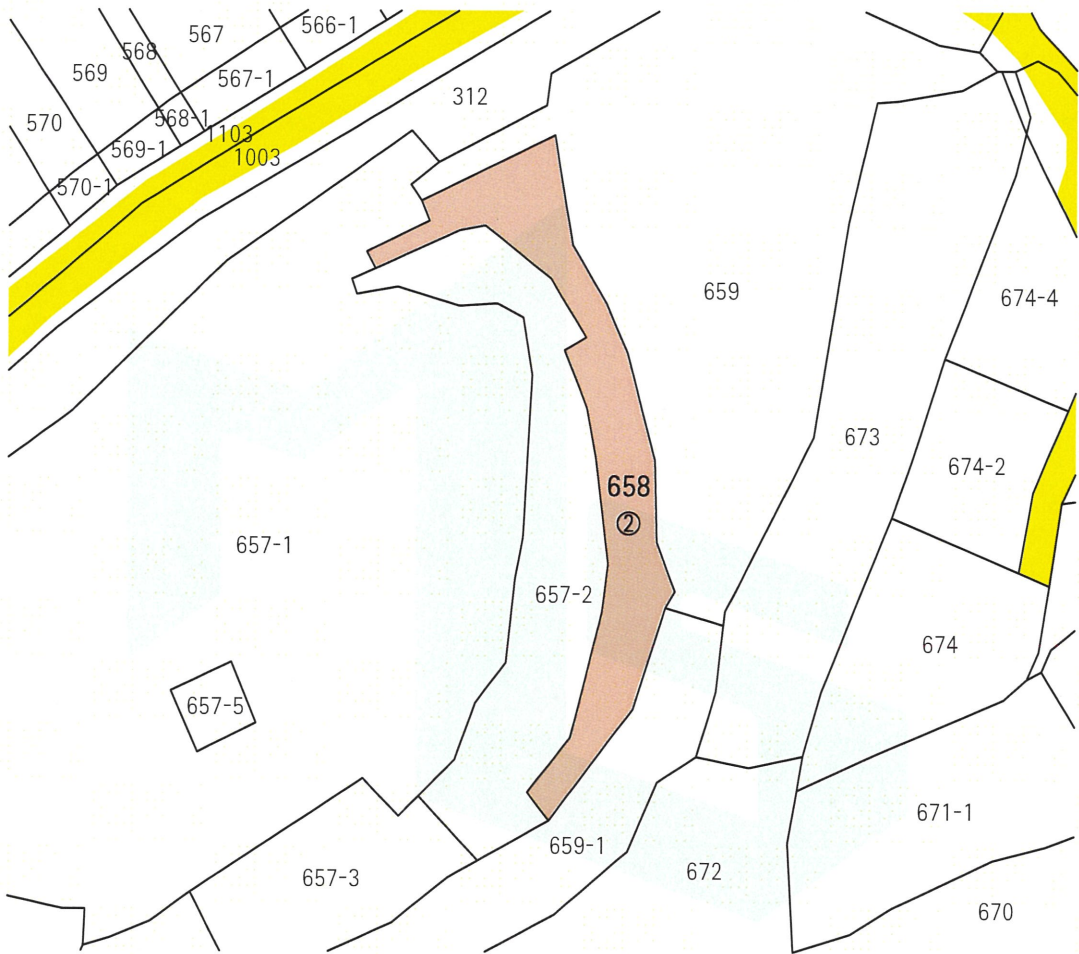
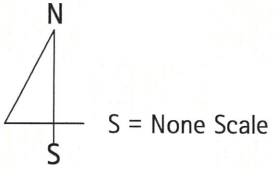
지 적 개 황 도












범 례

| | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

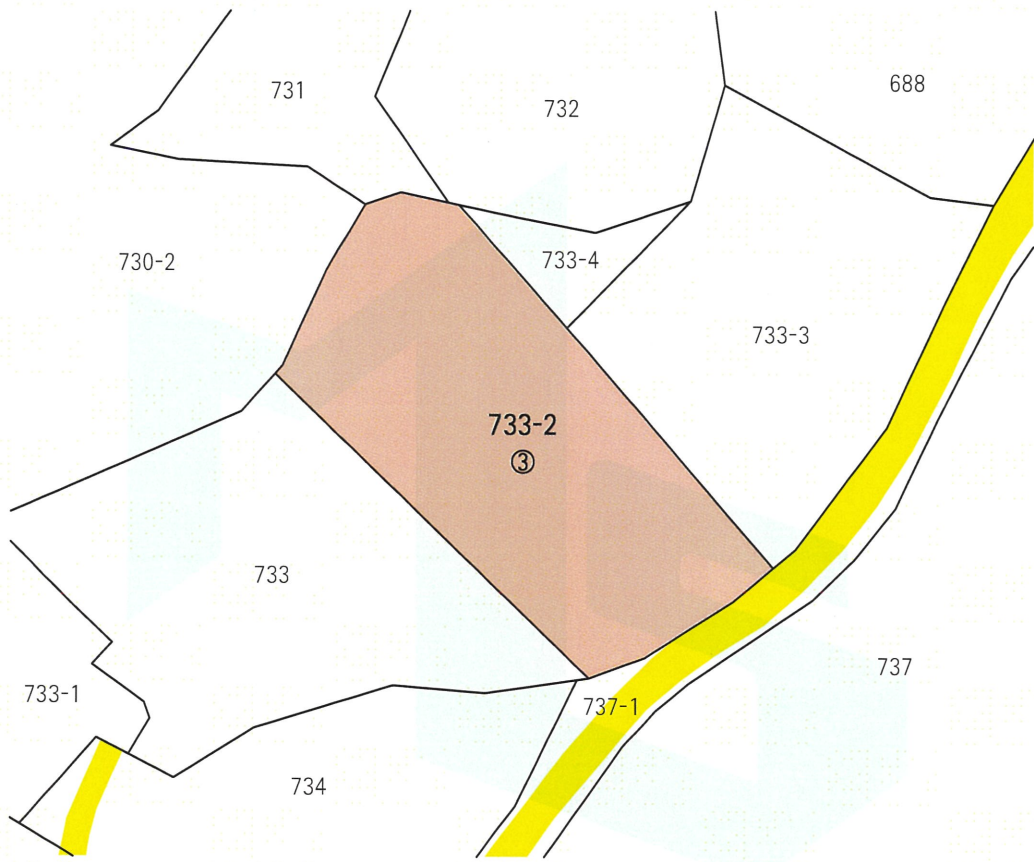
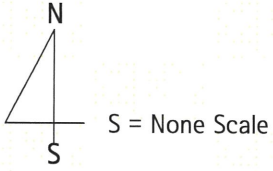
지 적 개 황 도












범 례

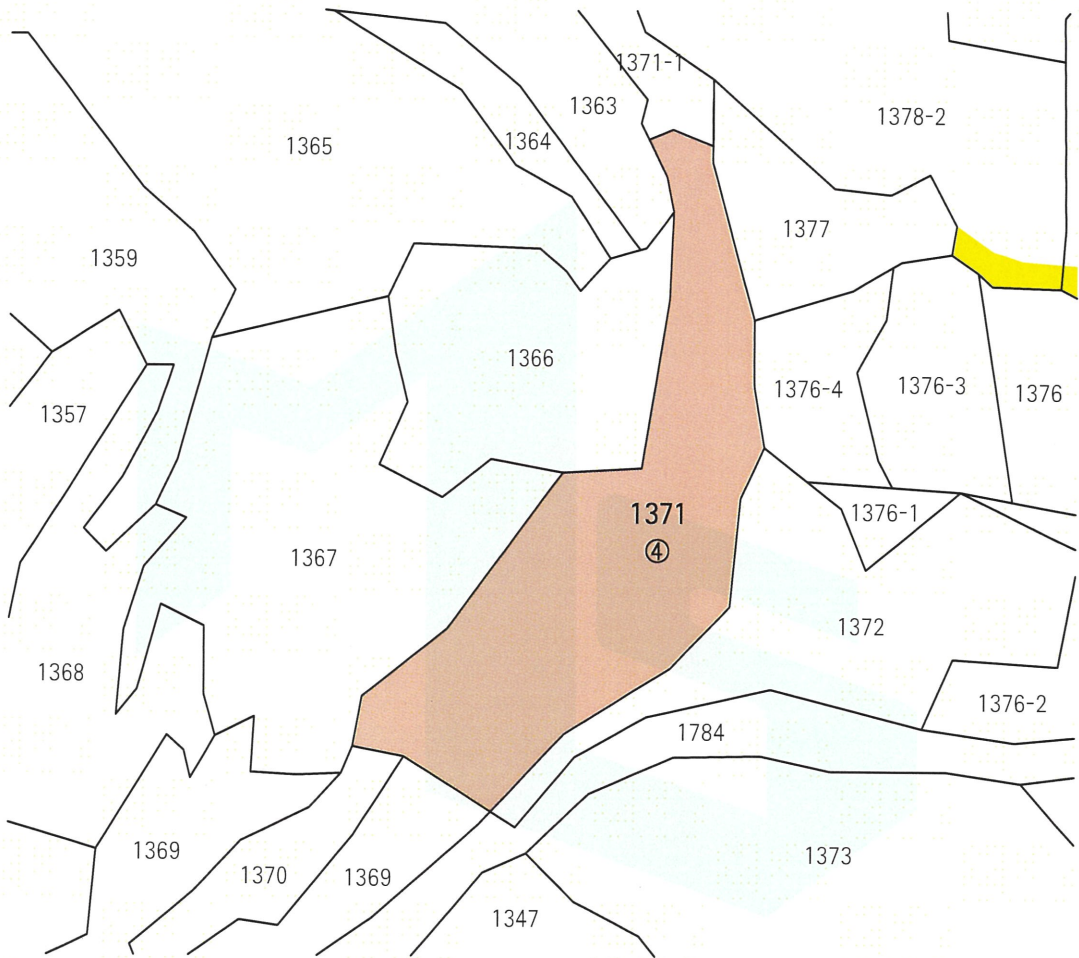
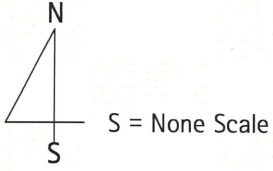
| | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

지 적 개 황 도












| | | | |
|------------|--|---|---|
| 범 례 |  평가대상토지 |  용도지역구분선 |  평가건물 3층이상 |
| |  도 로 선 |  평가건물 1층 |  평가제외건물 |
| |  계획도로선 |  평가건물 2층 |  제시외건물 |

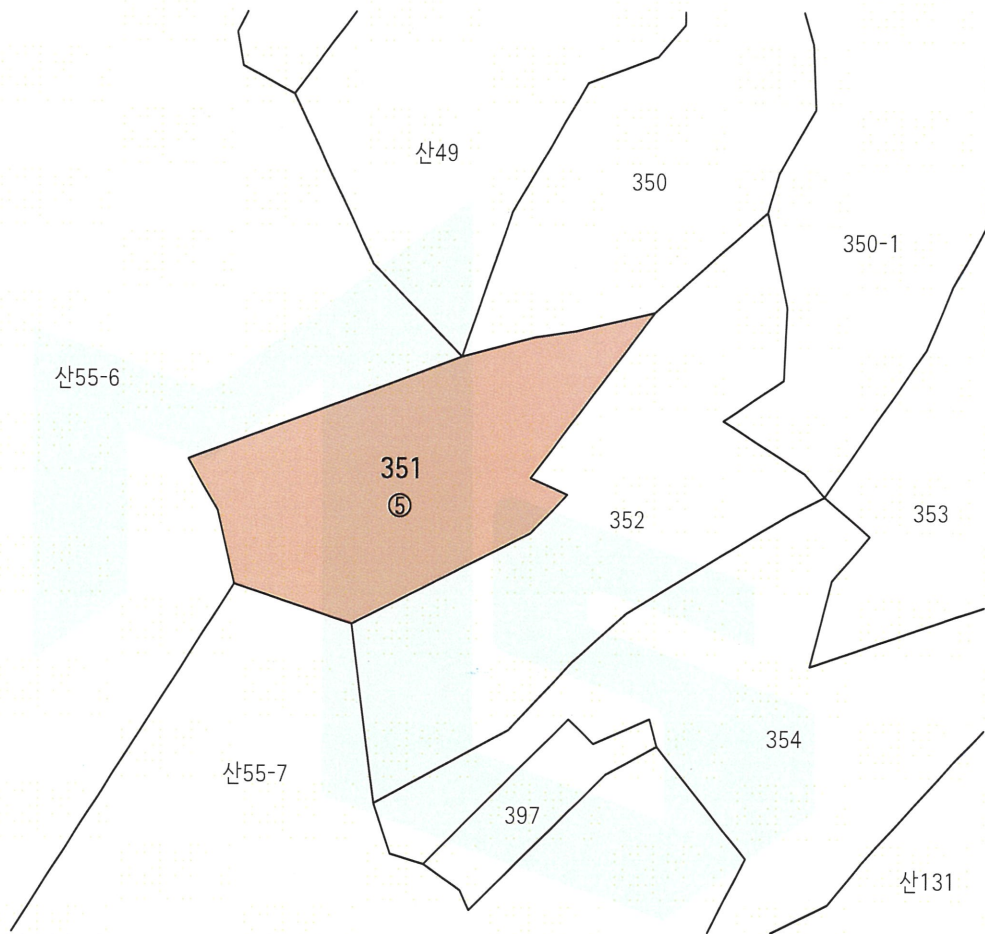
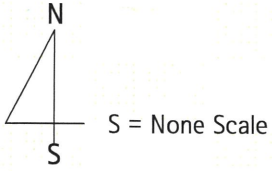
지 적 개 황 도












범 레

| | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|-----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

지 적 개 황 도



| | | | |
|------------|--|---|--|
| 범 례 |  평가대상토지 |  용도지역구분선 |  평가건물3층이상 |
| |  도 로 선 |  평가건물 1층 |  평가제외건물 |
| |  계획도로선 |  평가건물 2층 |  제시외건물 |

사 진 용 지



【 일련번호 1 】



【 일련번호 1(분묘 부분) 】

사 진 용 지



【 일련번호 2 】



【 일련번호 3 】

사 진 용 지



【 일련번호 3(분묘 부분) 】



【 일련번호 4 】

사 진 용 지



【 일련번호 5 】