

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박은희 외 1명
소유물건(2024타경104105)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
이경규

감정평가서번호: JK240719-03-001

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.

(주)정일감정평가법인 경남지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	삼억이천일백구십육만사천오백원정(₩321,964,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	박은희 외 1명 (2024타경104105)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.20	2024.07.23 ~ 2024.08.20	2024. 09. 26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	22,539 이	토지	22,539 하 여	- 백	321,964,500
	합계					₩321,964,500
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 영학리에 소재하는 토지에 대하여 ‘창원지방법원 마산지원’에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말한다.
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 08월 20일임.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정 평가하였음.

(1) 토지의 평가

1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정 평가방법임.

2) 거래사례비교법

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 물건의 매매사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 본건 토지의 평가

- ① 본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지 단가를 결정하였음.
- ② 본건 일련번호5 토지 중 일부가 접도구역에 저촉되나, 그 면적 비율이 미소하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 창원시 마산합포구 진북면)

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	비고
1	영학리 41	임야	1,415	토지임야	보전관리	맹지	부정형완경사	-
2	영학리 50	전	711	휴경지	보전관리	세로(불)	부정형완경사	-
3	영학리 42	전	1,689	휴경지	보전관리	맹지	부정형완경사	-
4	영학리 43	임야	79	토지임야	보전관리	맹지	부정형완경사	-
5	영학리 산99	임야	18,645	자연림	농림지역	소로한면	부정형급경사	일부접도구역저촉

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	영학리 292-2	1,412	전	전	보전관리	세로(불)	부정형완경사	22,200	선정
B	영학리 294	866	임야	토지임야	보전관리	맹지	부정형완경사	2,970	선정
C	영학리 산93	10,215	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형급경사	1,290	선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지중 지리적으로 보다 가까운 기호A, 기호B, 기호C를 각각의 비교표준지로 선정하였음.

2) 시점수정

가. 지가변동률

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 창원시 마산합포구	보전관리	2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.103	$(1+0.00103) \times$ $(1-0.00038 \times 20/31)$ ≈ 1.00078
		2024.08.01 ~ 2024.08.31	-0.038	
		2024.01.01 ~ 2024.08.20	0.078	

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 창원시 마산합포구	농림지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.166	$(1+0.00166) \times$ $(1+0.00092 \times 20/31)$ ≈ 1.00225
		2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.092	
		2024.01.01 ~ 2024.08.20	0.225	

나. 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비고
2024.07	119.56	$119.56/117.56 \approx 1.01701$ (1.701% 상승)	-
2023.12	117.56		

다. 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함(이하동일).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인의 비교

① 본건(1,4,5)/표준지(B,C)

[임야지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	인근취락과의 접근성	1.00	대등함.
		출하시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등	1.00	대등함.
	지세 등	표고		
		경사도		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(2,3)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교

① 본건(1)/표준지(B)

[임야지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.95	본건이 인근 취락과의 접근성에서 열세함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건이 경사지, 표고, 경사의 위치 및 굴곡 등에서 열세함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	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	1.00	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.903	1.00×0.95×1.00 ×0.95×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(2)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	본건이 농로의 상태(본건의 지적도상 접근도로는 폐도상태)에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.95	본건이 인근 취락과의 접근성에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.903	$0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 본건(3)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.90	본건이 농로의 상태에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.95	본건이 인근 취락과의 접근성에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.98	본건이 고저 (경사지의 위치, 일부 급경사 및 상태 등) 에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.838	$0.90 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 본건(4)/표준지(B)

[임야지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.95	본건이 인근 취락과의 접근성에서 열세함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건이 경사지, 표고 및 경사의 위치, 일부 급경사 및 굴곡 등에서 열세함.
		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	1.00	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.903	$1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 본건(5)/표준지(C)

[임야지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.25	본건이 접근도로의 상태에서 우세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건이 경사지, 표고 및 경사의 위치, 일부 급경사 및 굴곡 등에서 열세함.
		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	1.00	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.188	$1.25 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가선례, 거래사례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래 사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역 가격자료

평가선례(경상남도 창원시 마산합포구 진북면)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	영학리 38*	전	보전관리	248	44,000	2023.08.08	경매	[적용선례]
2	영학리 21*	답	보전관리	479	47,000	2023.09.12	공매	-
3	영학리 33*	임야	보전관리	2,310중 1,920	39,000	2022.03.04	시가참고	[적용선례]
4	영학리 67*	임야	보전관리	274	8,900	2023.05.18	시가참고	-
5	영학리 산13*	임야	농림지역	21,124중 10,562	5,100	2021.12.02	체납처분	[적용선례]
6	영학리 산89-*	임야	농림지역	2,579중 1,289.5	8,400	2020.05.13	공매	-

다. 평가선례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

*평가선례(거래사례)기준 표준지가액
= 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지A 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는

<평가선례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#1기준 표준지가격	44,000	1.00312	1.000	1.268	55,966	2.519
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	22,200		1.00078		22,217	

*시점수정 [지가변동률]

- 대상기간 : 2023.08.08. ~ 2024.08.20
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구
- 적용변동률 : 용도지역(보전관리)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2023.08.08 ~ 2024.08.20	0.312%	1.00312	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.15	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.268
표준지는 평가선례 대비 가로조건(농로의 상태), 접근조건(인근취락과의 접근성) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지B 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는 <평가선례#3>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#3기준 표준지가격	39,000	1.01461	1.000	0.829	32,803	11.037
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	2,790		1.00078		2,792	

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2022.03.04 ~ 2024.08.20
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구
- 적용변동률 : 용도지역(보전관리)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2022.03.04 ~ 2024.08.20	1.461%	1.01461	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	0.90	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.829
표준지는 평가선례 대비 가로조건(임도의 상태), 접근조건(인근취락과의 접근성) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지C 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는 <평가선례#5>를 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#5기준 표준지가격	5,100	1.00124	1.000	1.438	7,343	5.679
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	1,290		1.00225		1,293	

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2021.12.02 ~ 2024.08.20
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구
- 적용변동률 : 용도지역(농림지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2021.12.02 ~ 2024.08.20	0.124%	1.00124	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.00	1.25	1.00	1.15	1.00	1.00	1.438
표준지는 평가선례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 및 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래 표와 같이 결정하였음.

비교 표준지 일련번호	그밖의 요인 보정치	대상토지 일련번호
A	2.51	2, 3
B	11.03	1, 4
C	5.67	5

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	B	2,970	1.00078	1.000	0.903	11.03	29,605	30,000
2	A	22,200	1.00078	1.000	0.903	2.51	50,356	50,000
3	A	22,200	1.00078	1.000	0.838	2.51	46,731	47,000
4	B	2,970	1.00078	1.000	0.903	11.03	29,605	30,000
5	D	1,290	1.00225	1.000	1.188	5.67	8,709	8,700

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 창원시 마산합포구 진북면]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	영학리 37*	전	보전관리	1,061	38,000	2024.05.07	[적용사례]
2	영학리 산3*	임야	보전관리	3,174	34,656	2020.12.09	[적용사례]
3	영학리 산84-*	임야	농림지역	27,967중 3,495.88	8,581	2022.07.19	[적용사례]

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 각 사례를 본 평가의 각각의 사례로 선정함.

2) 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지가변동률

·대상지역 : 경상남도 함안군

대상기간	용도지역	변동률	시점수정	비 고
2024.05.07 ~ 2024.08.20	보전관리	-0.185%	0.99815	기호1사례
2020.12.09 ~ 2024.08.20	보전관리	4.407%	1.04407	기호2사례
2022.07.19 ~ 2024.08.20	농림지역	-0.471%	0.99529	기호3사례

4) 지역요인의 비교

① 본건(1,4,5)/사례(2,3)

[임야지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	인근취락과의 접근성	1.00	대등함.
		출하시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등	1.00	대등함.
	지세 등	표고		
		경사도		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(2,3)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교

① 본건(1)/사례(2)

[임야지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.85	본건이 접근도로의 상태 등에서 열세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.10	본건이 인근 취락접근성에서 열세하나, 교통시설과의 접근성에서 우세하여 접근조건 우세함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건이 고저, 표고 등에서 열세함.
		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	1.00	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.888	$0.85 \times 1.10 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(2)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.05	본건이 접근도로의 상태에서 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.10	본건이 인근 교통시설과의 거리 및 접근성에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.15	본건이 고저 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.328	1.05 × 1.10 × 1.00 × 1.15 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 본건(3)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.10	본건이 인근 교통시설과의 거리 및 접근성에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.15	본건이 고저 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.265	1.00 × 1.10 × 1.00 × 1.15 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 본건(4)/사례(2)

[임야지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.85	본건이 접근도로의 상태 등에서 열세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.10	본건이 인근 취락접근성에서 열세하나, 교통시설과의 접근성에서 우세하여 접근조건 우세함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건이 고저, 표고 등에서 열세함.
		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	1.00	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.888	$0.85 \times 1.10 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 본건(5)/사례(3)

[임야지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.15	본건이 접근도로의 상태에서 우세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.05	본건이 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.85	본건이 고저, 표고 등에서 열세함.
		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	1.00	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.026	$1.15 \times 1.05 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	34,656	1.000	1.04407	1.000	0.888	32,131	32,000	-
2	38,000	1.000	0.99815	1.000	1.328	50,371	50,000	-
3	38,000	1.000	0.99815	1.000	1.265	47,981	48,000	-
4	34,656	1.000	1.04407	1.000	0.888	32,131	32,000	-
5	8,581	1.000	0.99529	1.000	1.026	8,763	8,800	-

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	30,000	32,000	-
2	50,000	50,000	-
3	47,000	48,000	-
4	30,000	32,000	-
5	8,700	8,800	-

2) 상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가에 적용할 토지단가로 결정하고자 함.

3) 토지단가의 결정

- 일련번호1 ; 30,000원/㎡
- 일련번호2 ; 50,000원/㎡
- 일련번호3 ; 47,000원/㎡
- 일련번호4 ; 30,000원/㎡
- 일련번호5 ; 8,700원/㎡

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 창원시 마산합포구 진북면 영학리	41	임야	보전관리지역	1,415	1,415	30,000	42,450,000	
2	"	50	전	보전관리지역	711	711	50,000	35,550,000	
3	"	42	전	보전관리지역	1,689	1,689	47,000	79,383,000	
4	"	43	임야	보전관리지역	79	79	30,000	2,370,000	
5	"	산99	임야	농림지역	18,645	18,645	8,700	162,211,500	
합 계								₩321,964,500.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 공히, 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 영학리 소재 '학동저수지' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 마을주변 산림지대로서 제반입지조건은 보통임.

(2) 교통상황

일련번호1~4 : 공히, 본건까지 차량 출입 불가능하며, 제반 교통사정은 보통시임.
일련번호 5 : 본건 하단부까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호1, 4 : 공히, 부정형 완경사지로서, 토지임야임.
일련번호2, 3 : 공히, 부정형 완경사지로서, 휴경지임.
일련번호 5 : 부정형 급경사지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호1,3,4 : 공히, 지적도상 맹지임.
일련번호 2 : 지적도상 북동측으로 소로한면의 도로와 연결된 지적도상의 도로와 접하나 본건과의 단차 및 실제 본건과 접한 지적도상의 도로는 폐도 상태로서, 본건으로의 직접적인 진출입은 곤란함.
일련번호 5 : 본건 북측으로 소로한면의 도로와 접함.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

「토지이용계획확인서」 상,

일련번호 1 : 보전관리지역 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>

일련번호2,3 : 보전관리지역 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지

일련번호 4 : 보전관리지역 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

일련번호 5 : 농림지역 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 600m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

공히, 본건 지상에 경제적인 가치가 희박한 소나무 및 활·잡목 등이 자생하고 있음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기 타: 없 음.

광역위치도



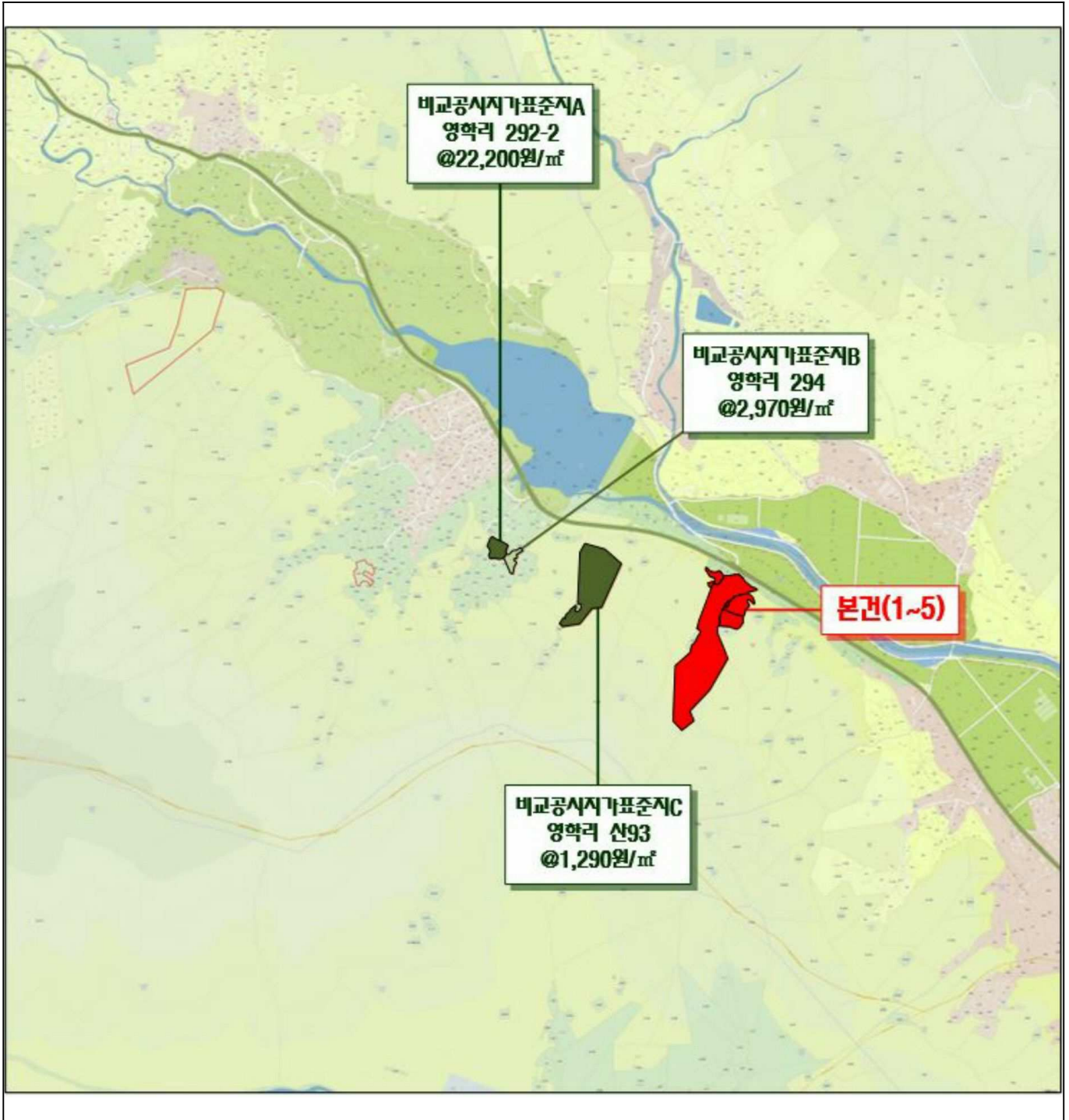
소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 영학리 41외
-----	----------------------------

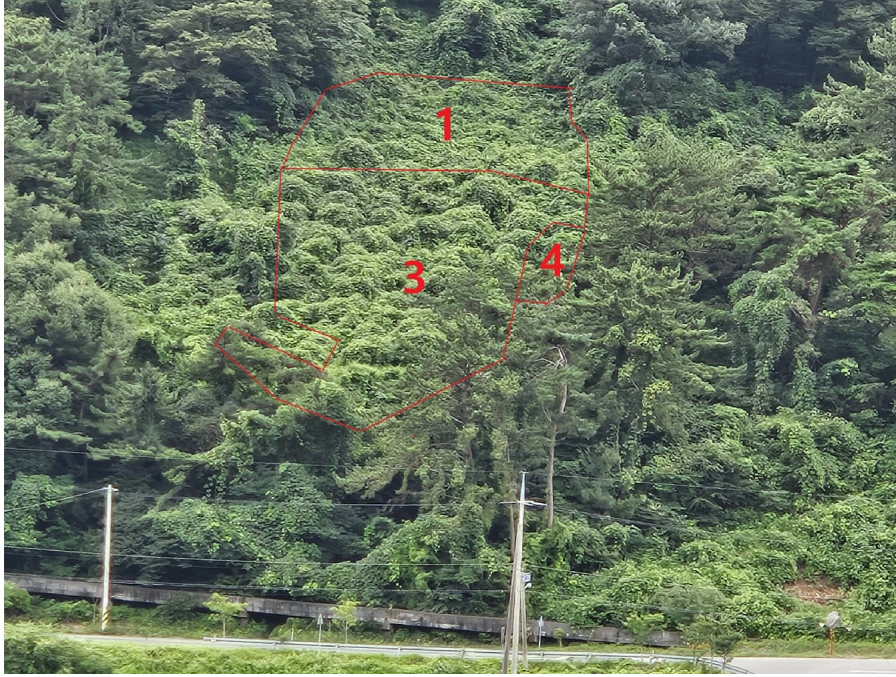


위치도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 영학리 41외





1, 3, 4



2



5

