

감정평가서

Appraisal Report

| | |
|-------|-----------------------|
| 의뢰인 | 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영 |
| 건명 | 오주홍 소유물건(2025타경20631) |
| 감정서번호 | 가람 1125-06-00038 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)가람감정평가법인 경남지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
 TEL:055)245-0054 FAX:055)245-0053



(토지)감정평가표

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

감정평가사

윤덕봉



(주)가람감정평가법인 경남지사 지사장 서현주

| | | | |
|----------------|-------------------------------------|------------|----------------------------|
| 감정평가액 | 이억육천삼백육십삼만구천사백이십칠원정(₩263,639,427.-) | | |
| 의뢰인 | 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영 | 감정평가목적 | 경매 |
| 채무자 | - | 제출처 | 창원지방법원 마산지원 경매2계 |
| 소유자 (대상업체명) | 오주홍 (2025타경20631) | 기준가치 | 시장가치 |
| | | 감정평가조건 | - |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 |
| | | 2025.06.13 | 2025.06.12 ~ 2025.06.13 |
| | | 작성일 | 2025.06.13 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|------------------------|------|-----------|---------|--------------|
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가(원/m) | 금액(원) |
| 토지 | | 16,037 × $\frac{1}{3}$ | 토지 | 98,211.33 | - | 263,639,427 |
| | | 26,665 × $\frac{1}{3}$ | | | | |
| | | 12,835 × $\frac{1}{3}$ | | | | |
| | | 79,699 | | | | |
| 합계 | | | 이하여백 | | | ₩263,639,427 |

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

심사자 : 감정평가사



토지 감정평가 명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적(m) | | 감정평가액(원) | | 비 고 |
|------------|---------------------------|-------|-----------------|------------------|----------------------|----------|----------|---------------------|-------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 경상남도 의령군 대의면 심지리 | 산 119 | 임야 | 농림지역 | 1 16,037.0x- 3 | 5,345.67 | 2,800 | 14,967,876 | 오주홍 지분전부 |
| 2 | 경상남도 의령군 대의면 추산리 | 산 53 | 임야 | 농림지역 | 1 26,665x- 3 | 8,888.33 | 2,500 | 22,220,825 | 일부 현황 도로 오주홍 지분전부 |
| 3 | 경상남도 의령군 대의면 천곡리 | 산 78 | 임야 | 농림지역 | 1 12,835x- 3 | 4,278.33 | 2,200 | 9,412,326 | 선하지감안 오주홍 지분전부 |
| 4 | 동 소 | 산 46 | 임야 | 농림지역 | 6경6단9무 | 66,347 | 2,100 | 139,328,700 | 선하지감안 |
| 5 | 동 소 | 산 53 | 임야 | 생산관리지역 | 1경3단2무 | 13,091 | 4,700 | 61,527,700 | |
| 6 | 동 소 | 474-1 | 대 | 계획관리지역 | 261 | 261 | 62,000 | 16,182,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩263,639,427 | |
| | | | | 이 하 | 여 백 | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건 기호 1),2)는 경상남도 의령군 대의면 심지리에 소재하는 '신기마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 기호 3)~6)은 경상남도 의령군 대의면 천곡리에 소재하는 '천곡마을회관' 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 창원지방법원 마산지원 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

| 기호 | 소재지, 지번 | 공부면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|------------------------|-----------------------------|----|------|----------|--------------|
| 1 | 경상남도 의령군 대의면 심지리 산 119 | $16,037 \times \frac{1}{3}$ | 임야 | 농림지역 | 자연림 | 915 |
| 2 | 경상남도 의령군 대의면 추산리 산 53 | $26,665 \times \frac{1}{3}$ | 임야 | 농림지역 | 자연림 및 도로 | 751 |
| 3 | 경상남도 의령군 대의면 천곡리 산 78 | $12,835 \times \frac{1}{3}$ | 임야 | 농림지역 | 자연림 | 863 |
| 4 | 경상남도 의령군 대의면 천곡리 산 46 | 66,347 | 임야 | 농림지역 | 자연림 | 696 |
| 5 | 경상남도 의령군 대의면 천곡리 산 53 | 13,091 | 임야 | 생산관리 | 자연림 | 718 |
| 6 | 경상남도 의령군 대의면 천곡리 474-1 | 261 | 대 | 계획관리 | 주거나지 | 44,000 |
| 합계 | | 98,211.33 | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 13일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2025년 6월 12일~2025년 6월 13일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 참고사항

- 가. 본건 기호 1)~5) 토지상에 자생하는 입목은 관행상 임지와 일체로 거래되는바 토지에 포함하여 평가하였으며, 광평수의 임야로서 현장조사시 육안으로 분묘 확인이 곤란하나 주변 임야의 일반적인 이용상황 등을 고려시 분묘가 소재 할 수 있는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 나. 본건 기호 1)~3) 토지는 공유지분의 토지로서 대상지분의 위치 및 경계확인이 불분명한바, 지분비율(오주홍 지분 3분의 1전부)에 의거 면적사정 하였으며, 토지 전체의 평균단가를 적용하였음.
- 다. 본건 기호 2) 토지 일부는 현황 도로이나, 그 면적이 과소하여 이에 구매됨 없이 감정평가 하였는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 기호 3), 4) 토지는 일부 선하지에 저촉되는바, 등기사항전부증명서상 선하지 면적을 기준으로 면적사정 후 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 기호 5) 토지는 일부 하천구역에 저촉되나, 그 면적이 과소하여 이에 구매됨 없이 감정평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

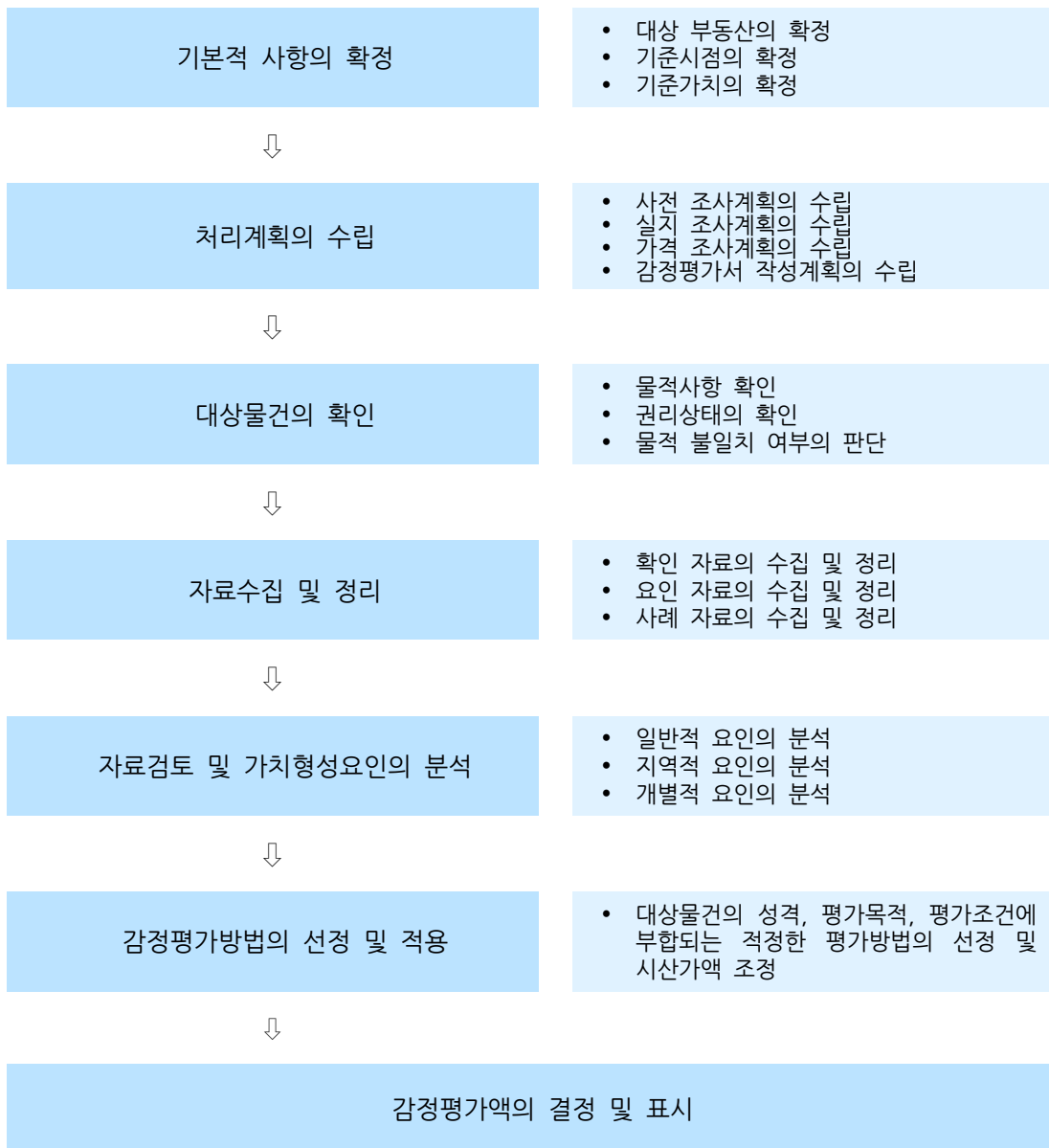
다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건의 토지는 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”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

| 용도지역 | 토지용도 | 도로조건 | 가격 수준(원/㎡) | 비고 |
|------|------|------|------------|----|
| 농림지역 | 자연림 | 맹지 | 2,000원 내외 | - |
| 생산관리 | 자연림 | 맹지 | 4,500원 내외 | - |
| 계획관리 | 대지 | 세로변 | 60,000원 내외 | - |

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 토지면적(㎡) 건물면적(㎡) | 용도지역 이용상황 | 형 상 도로조건 | 거래시점 사용승인일 | 실거래가액 (원) | 사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡) |
|----|--------------------------|----|--------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------------------------|
| #1 | 운계리 산 *** | 임야 | 24,793 | 농림지역 | 부정형 맹지 | 2022.12.14 | 46,610,840 | 1,880 |
| | | | - | 자연림 | | - | | 499 |
| #2 | 양성리 산 *** | 임야 | 4,135 | 생산관리 | 부정형 맹지 | 2020.07.04 | 35,000,000 | 8,464 |
| | | | - | 자연림 | | - | | 788 |
| #3 | 심지리 ***-* | 대 | 294 | 계획관리 | 부정형 세로(가) | 2022.09.14 | 20,500,000 | 69,727 |
| | | | - | 단독주택 | | - | | 46,200 |
| 비고 | ■ #1,2,3 사례는 토지만의 거래사례임. | | | | | | | |

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 | 도로 조건 | 토지단가 (원/㎡) | 기준 시점 | 평가 목적 | 기준시점 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|----------------|----|-------------------------|---------------------|-----------|---------------|------------|----------|-------------------------|
| #ㄱ | 심지리 산 ***** | 임야 | 22,906 | 농림지역 생산관리 자연림 | 맹지 | 2,000 | 2020.08.10 | 경매 | 672 |
| #ㄴ | 심지리 산 *** | 임야 | 54,424 중 18,141.3 | 농림지역 자연림 | 세로 (가) | 2,600 | 2023.08.21 | 경매 | 877 |
| #ㄷ | 운암리 산 ***** | 임야 | 1,495 중 299 | 생산관리 자연림 | 맹지 | 5,900 | 2024.09.09 | 경매 | 994 |
| #ㄹ | 산북리 ***** | 대 | 324 | 계획관리 단독주택 | 세로 (가) | 73,000 | 2023.06.09 | 경매 | 48,100 |
| #ㅁ | 상미리 *** | 대 | 337 | 계획관리 단독주택 | 세로 (가) | 62,000 | 2023.11.01 | 경매 | 26,100 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

| 비교 표준지 | 소재지 지번 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 조건 | 형상 지세 | 표준지 공시지가 (원/㎡) |
|--------|------------|--------|----|-------|-------|-------|----------|----------------|
| A | 추산리 산 105 | 25,785 | 임야 | 자연림 | 농림지역 | 맹지 | 부정형 급경사지 | 664 |
| B | 천곡리 산 43-1 | 9,686 | 임야 | 자연림 | 농림지역 | 소로한면 | 부정형 급경사지 | 945 |
| C | 천곡리 산 53 | 13,091 | 임야 | 자연림 | 생산관리 | 맹지 | 부정형 급경사지 | 718 |
| D | 천곡리 389 | 281 | 대 | 주거나지 | 계획관리 | 세로(불) | 사다리 평지 | 25,600 |

※비교표준지 C는 하천구역에 저촉되나, 그 면적이 미미하여 개별요인 반영하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

| 비교 표준지 | 시·군·구 (산정기간) | 용도 지역 | 시점 수정치 | 비고 |
|--------|-------------------------------------|-------|---------------------|--|
| A,B | 경상남도 의령군 (2025.01.01~2025.06.13) | 농림 | 0.058% (1.00058) | 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.037 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.014 $(1 + 0.00037) * (1 + 0.00014 * 44/30)$ ≒ 1.00058 |
| C | 경상남도 의령군 (2025.01.01~2025.06.13) | 생산관리 | 0.179% (1.00179) | 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.136 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.029 $(1 + 0.00136) * (1 + 0.00029 * 44/30)$ ≒ 1.00179 |
| D | 경상남도 의령군 (2025.01.01~2025.06.13) | 계획관리 | 0.274% (1.00274) | 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.201 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.050 $(1 + 0.00201) * (1 + 0.00050 * 44/30)$ ≒ 1.00274 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

| | |
|----------|-----------------------------------|
| 결정의견 | 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 임야지대 [본건 기호 1 / 표준지 A]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|------------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.20 | 본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.07 | 본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 1.284 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 2 / 표준지 A]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|------------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.18 | 본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 0.96 | 본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 열세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 1.133 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 3 / 표준지 B]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|---------------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.15 | 본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 0.92 | 본건은 비교표준지 대비 선하지 저축 비율 등에서 열세함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 0.952 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 4 / 표준지 B]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|---------------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.08 | 본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 0.94 | 본건은 비교표준지 대비 선하지 저축 비율 등에서 열세함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 0.914 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 5 / 표준지 C]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.00 | 대등함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 1.000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 기호 6 / 표준지 D]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------------|--------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.05 | 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함. |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 대등함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경조건 | 일조 등, 자연환경 | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근 토지의 이용상황 | | |
| | | 인근 토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | |
| 특별고압선 등과의 거리 | | | | |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 | 1.30 | 본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세함. |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 격차율 | | | 1.365 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

| 본건 기호 | 표준지 기호 | 비교사례 선정 |
|-------|--------|---------|
| 1,2 | A | #ㄱ |
| 3,4 | B | |
| 5 | C | #ㄷ |
| 6 | D | #ㄹ |

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 5년 이내에 감정평가된 사례임.

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 | 도로 조건 | 토지단가 (원/㎡) | 기준 시점 | 평가 목적 | 기준시점 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|--------------|----|-------------|---------------|--------|------------|------------|-------|-------------------|
| #ㄱ | 심지리 산 ****-* | 임야 | 22,906 | 농림지역 생산관리 자연림 | 맹지 | 2,000 | 2020.08.10 | 경매 | 672 |
| #ㄷ | 운암리 산 ****-* | 임야 | 1,495 중 299 | 생산관리 자연림 | 맹지 | 5,900 | 2024.09.09 | 경매 | 994 |
| #ㄹ | 산북리 ****-* | 대 | 324 | 계획관리 단독주택 | 세로 (가) | 73,000 | 2023.06.09 | 경매 | 48,100 |

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

■ 비교표준지 A

| 비교사례 | 구분 | 사례단가(원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 (①/②) |
|------|---------------|-----------|---------|-------|-------|------------|-----------|
| | | 공시지가(원/㎡) | | | | | |
| #ㄱ | ① 사례기준 표준지 가액 | 2,000 | 1.04972 | 1.000 | 1.039 | 2,181 | 3.285 |
| A | ② 기준시점 표준지 가액 | 664 | 1.00058 | - | - | 664 | |

| | | | | | | |
|---------------------|------|--|-------|--------|-------|----------|
| 비교사례 기준 표준지 가액 산출근거 | 시점수정 | 경상남도 의령군(2020.08.10 ~ 2025.06.13) 농림지역 지가변동을 적용함. | | | | |
| | 지역요인 | 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. | | | | |
| | 개별요인 | 표준지는 비교사례 대비 자연조건(지세 및 지상 분묘 소재 등)에서 우세하나, 행정적 조건(생산관리지역 저축 비율 등)에서 열세함. | | | | |
| | | 접근 조건 | 자연 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | | 1.00 | 1.06 | 0.98 | 1.00 | 1.039 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 B

| 비교사례 비교표준지 | 구분 | 사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 (①/②) |
|---------------|------------------|------------------------|----------|----------|----------|---------------|--------------|
| # ㄱ | ① 사례기준 표준지 가액 | 2,000 | 1.04972 | 1.000 | 1.121 | 2,353 | 2.487 |
| B | ② 기준시점 표준지 가액 | 945 | 1.00058 | - | - | 946 | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|------|---|----------|-----------|----------|-------------|
| 비교사례 기준 표준지 가액 산출근거 | 시점수정 | 경상남도 의령군(2020.08.10 ~ 2025.06.13) 농림지역 지가변동률 적용함. | | | | |
| | 지역요인 | 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. | | | | |
| | 개별요인 | 표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지상 분묘 소재 등에서 우세하나, 지세 등에서 열세하여 전반적으로 열세함) 및 행정적 조건(생산 관리지역 저축 비율 등)에서 열세함. | | | | |
| | | 접근 조건 | 자연 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | | 1.23 | 0.93 | 0.98 | 1.00 | 1.121 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 C

| 비교사례 비교표준지 | 구분 | 사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 (①/②) |
|---------------|------------------|------------------------|----------|----------|----------|---------------|--------------|
| #C | ① 사례기준 표준지 가액 | 5,900 | 1.00425 | 1.000 | 0.800 | 4,740 | 6.592 |
| C | ② 기준시점 표준지 가액 | 718 | 1.00179 | - | - | 719 | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|------|---|----------|-----------|----------|-------------|
| 비교사례 기준 표준지 가액 산출근거 | 시점수정 | 경상남도 의령군(2024.09.09 ~ 2025.06.13) 생산관리지역 지가변동을 적용함. | | | | |
| | 지역요인 | 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. | | | | |
| | 개별요인 | 표준지는 비교사례 대비 자연조건(지세 등)에서 열세함. | | | | |
| | | 접근 조건 | 자연 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | | 1.00 | 0.80 | 1.00 | 1.00 | 0.800 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 D

| 비교사례 | 구분 | 사례단가(원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 (①/②) |
|-------|------------------|-----------|----------|----------|----------|---------------|--------------|
| 비교표준지 | | 공시지가(원/㎡) | | | | | |
| #ㄷ | ① 사례기준 표준지 가액 | 73,000 | 1.01430 | 1.000 | 0.610 | 45,167 | 1.760 |
| D | ② 기준시점 표준지 가액 | 25,600 | 1.00274 | - | - | 25,670 | |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|------|--|----------|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| 비교사례 기준 표준지 가액 산출근거 | 시점수정 | 경상남도 의령군(2023.06.09 ~ 2025.06.13) 계획관리지역 지가변동을 적용함. | | | | | | |
| | 지역요인 | 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. | | | | | | |
| | 개별요인 | 표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 공공, 편익시설과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함. | | | | | | |
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | | 0.90 | 0.88 | 1.00 | 0.77 | 1.00 | 1.00 | 0.610 |

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

| 본건 기호 | 표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 |
|-------|--------|-------------|
| 1,2 | A | 3.28 |
| 3,4 | B | 2.48 |
| 5 | C | 6.59 |
| 6 | D | 1.76 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

| 기호 | 비교 표준지 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
|----|--------|----------------|---------|-------|-------|---------|------------|------------|
| 1 | A | 664 | 1.00058 | 1.000 | 1.284 | 3.28 | 2,798 | 2,800 |
| 2 | A | 664 | 1.00058 | 1.000 | 1.133 | 3.28 | 2,469 | 2,500 |
| 3 | B | 945 | 1.00058 | 1.000 | 0.952 | 2.48 | 2,232 | 2,200 |
| 4 | B | 945 | 1.00058 | 1.000 | 0.914 | 2.48 | 2,143 | 2,100 |
| 5 | C | 718 | 1.00179 | 1.000 | 1.000 | 6.59 | 4,740 | 4,700 |
| 6 | D | 25,600 | 1.00274 | 1.000 | 1.365 | 1.76 | 61,670 | 62,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

| 본건 기호 | 비교사례 선정 |
|-------|---------|
| 1~4 | #1 |
| 5 | #2 |
| 6 | #3 |

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 비도시지역으로서 기준시점으로부터 5년 이내에 거래된 사례임.

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 토지면적(㎡) 건물면적(㎡) | 용도지역 이용상황 | 형 상 도로조건 | 거래시점 사용승인일 | 실거래가액 (원) | 사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡) |
|----|--------------|----|--------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------------------------|
| #1 | 운계리 산 *** | 임야 | 24,793 | 농림지역 자연림 | 부정형 맹지 | 2022.12.14 | 46,610,840 | 1,880 |
| | | | - | | | - | | 499 |
| #2 | 양성리 산 *** | 임야 | 4,135 | 생산관리 자연림 | 부정형 맹지 | 2020.07.04 | 35,000,000 | 8,464 |
| | | | - | | | - | | 788 |
| #3 | 심지리 ***-* | 대 | 294 | 계획관리 단독주택 | 부정형 세로(가) | 2022.09.14 | 20,500,000 | 69,727 |
| | | | - | | | - | | 46,200 |

| | |
|----|--------------------------|
| 비고 | ■ #1,2,3 사례는 토지만의 거래사례임. |
|----|--------------------------|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

| | |
|-------|--|
| 결정의견 | 본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. |
| 사정보정치 | 1.000 |

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

| 비교 사례 | 시·군·구 (산정기간) | 용도 지역 | 시점 수정치 | 비고 |
|-------|----------------------------------|-------|------------------|---|
| #1 | 경상남도 의령군 (2022.12.14~2025.06.13) | 농림 | 0.121% (1.00121) | 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.031 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.021 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.066 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.037 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.014 $(1 + 0.00031 * 18/31) * (1 - 0.00021) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00014 * 44/30) \approx 1.00121$ |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 비교 사례 | 시·군·구 (산정기간) | 용도 지역 | 시점 수정치 | 비고 |
|-------|-------------------------------------|----------|---------------------|--|
| #2 | 경상남도 의령군 (2020.07.04~2025.06.13) | 생산관리 | 4.706% (1.04706) | 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : -0.022 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : -0.004 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.024 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : -0.041 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : -0.005 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.169 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.104 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.231 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.270 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.725 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.136 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.029 $(1 - 0.00022 * 28/31) * (1 - 0.00004) * (1 + 0.00024) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00005) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.02104) * (1 + 0.01231) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00725) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00029 * 44/30)$ ≈ 1.04706 |
| #3 | 경상남도 의령군 (2022.09.14~2025.06.13) | 계획관리 | 1.875% (1.01875) | 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.137 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.097 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.073 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.039 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.388 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.914 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.201 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.050 $(1 + 0.00137 * 17/30) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00388) * (1 + 0.00914) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00050 * 44/30)$ ≈ 1.01875 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동을 추정은 조사·발표된 월별 지가변동을 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

| | |
|----------|----------------------------------|
| 결정의견 | 대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|-----------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.30 | 본건은 비교사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.17 | 본건은 비교사례 대비 지세 등에서 우세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지경 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 1.521 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 2 / 비교사례 #1]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|-----------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.28 | 본건은 비교사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.05 | 본건은 비교사례 대비 지세 등에서 우세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 1.344 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 3 / 비교사례 #1]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|--------------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.21 | 본건은 비교사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.08 | 본건은 비교사례 대비 지세 등에서 우세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 0.92 | 본건은 비교사례 대비 선하지 저축 비율 등에서 열세함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 1.202 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 4 / 비교사례 #1]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|--------------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.21 | 본건은 비교사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.05 | 본건은 비교사례 대비 지세 등에서 열세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 0.94 | 본건은 비교사례 대비 선하지 저축 비율 등에서 열세함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 1.194 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 5 / 비교사례 #2]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------|-----------------|--------------------------|-------|-----------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 0.85 | 본건은 비교사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 0.65 | 본건은 비교사례 대비 지세 등에서 열세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 0.553 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 기호 6 / 비교사례 #3]

| 조건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|--------------|--------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 0.93 | 본건은 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함. |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 0.95 | 본건은 비교사례 대비 교통시설과의 거리 등에서 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경조건 | 일조 등, 자연환경 | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근 토지의 이용상황 | | |
| | | 인근 토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | |
| 특별고압선 등과의 거리 | | | | |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 | 1.00 | 대등함. |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 격차율 | | | 0.884 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

| 기호 | 비교 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
|----|-------|------------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|
| 1 | #1 | 1,880 | 1.000 | 1.00121 | 1.000 | 1.521 | 2,863 | 2,900 |
| 2 | #1 | 1,880 | 1.000 | 1.00121 | 1.000 | 1.344 | 2,530 | 2,500 |
| 3 | #1 | 1,880 | 1.000 | 1.00121 | 1.000 | 1.202 | 2,262 | 2,300 |
| 4 | #1 | 1,880 | 1.000 | 1.00121 | 1.000 | 1.194 | 2,247 | 2,200 |
| 5 | #2 | 8,464 | 1.000 | 1.04706 | 1.000 | 0.553 | 4,901 | 4,900 |
| 6 | #3 | 69,727 | 1.000 | 1.01875 | 1.000 | 0.884 | 62,794 | 63,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

| 기호 | 사정면적 (㎡) | 공시지가기준법 (원/㎡) | 거래사례비교법 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 결정된 토지가액 (원) |
|----|-----------|---------------|---------------|------------|--------------|
| 1 | 5,345.67 | 2,800 | 2,900 | 2,800 | 14,967,876 |
| 2 | 8,888.33 | 2,500 | 2,500 | 2,500 | 22,220,825 |
| 3 | 4,278.33 | 2,200 | 2,300 | 2,200 | 9,412,326 |
| 4 | 66,347 | 2,100 | 2,200 | 2,100 | 139,328,700 |
| 5 | 13,091 | 4,700 | 4,900 | 4,700 | 61,527,700 |
| 6 | 261 | 62,000 | 63,000 | 62,000 | 16,182,000 |
| 합계 | 98,211.33 | | | | 263,639,427 |

2. 감정평가액의 결정

| 구분 | 감정평가액(원) | 비고 |
|----|-------------|---------|
| 토지 | 263,639,427 | 공시지가기준법 |
| 합계 | 263,639,427 | |

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 그 밖의 사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건 기호 1),2)는 경상남도 의령군 대의면 심지리에 소재하는 '신기마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 기호 3)~6)은 경상남도 의령군 대의면 천곡리에 소재하는 '천곡마을회관' 인근에 위치하며 주위는 농경지, 임야 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교 통 상 황

기호 1),2),6): 본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.
기호 3)~5): 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상황

기호 1)~5): 부정형의 경사지로서, 기준시점일 현재 '자연림 및 도로'로 이용 중임.
기호 6): 사다리형의 평지로서, 기준시점일 현재 '주거나지'로 이용 중임.

토지 감정 평가 요항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 그 밖의 사항 |

4. 인접 도로상태

- 기호 1): 남서측으로 노폭 약 7m 내외의 왕복 2차선 도로가 소재함.
기호 2): 남측으로 노폭 약 6m 내외의 도로가 소재함.
기호 3): 지적도상 맹지이나, 북동측으로 노폭 약 3m 내외의 현황 도로가 소재함.
기호 4): 지적도상 맹지이나, 북측으로 노폭 약 3m 내외의 현황 도로가 소재함.
기호 5): 지적도상 맹지임.
기호 6): 동측으로 노폭 약 3~4m의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

- 기호 1),2):
농림지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(돼지 개 닭 메추리 오리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>임.
- 기호 3):
농림지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>임.
- 기호 4):
농림지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(돼지 개 닭 메추리 오리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-07-25)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, <추가기재>제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한대상으로 분류되어 있

토지 감정 평가 요항 표

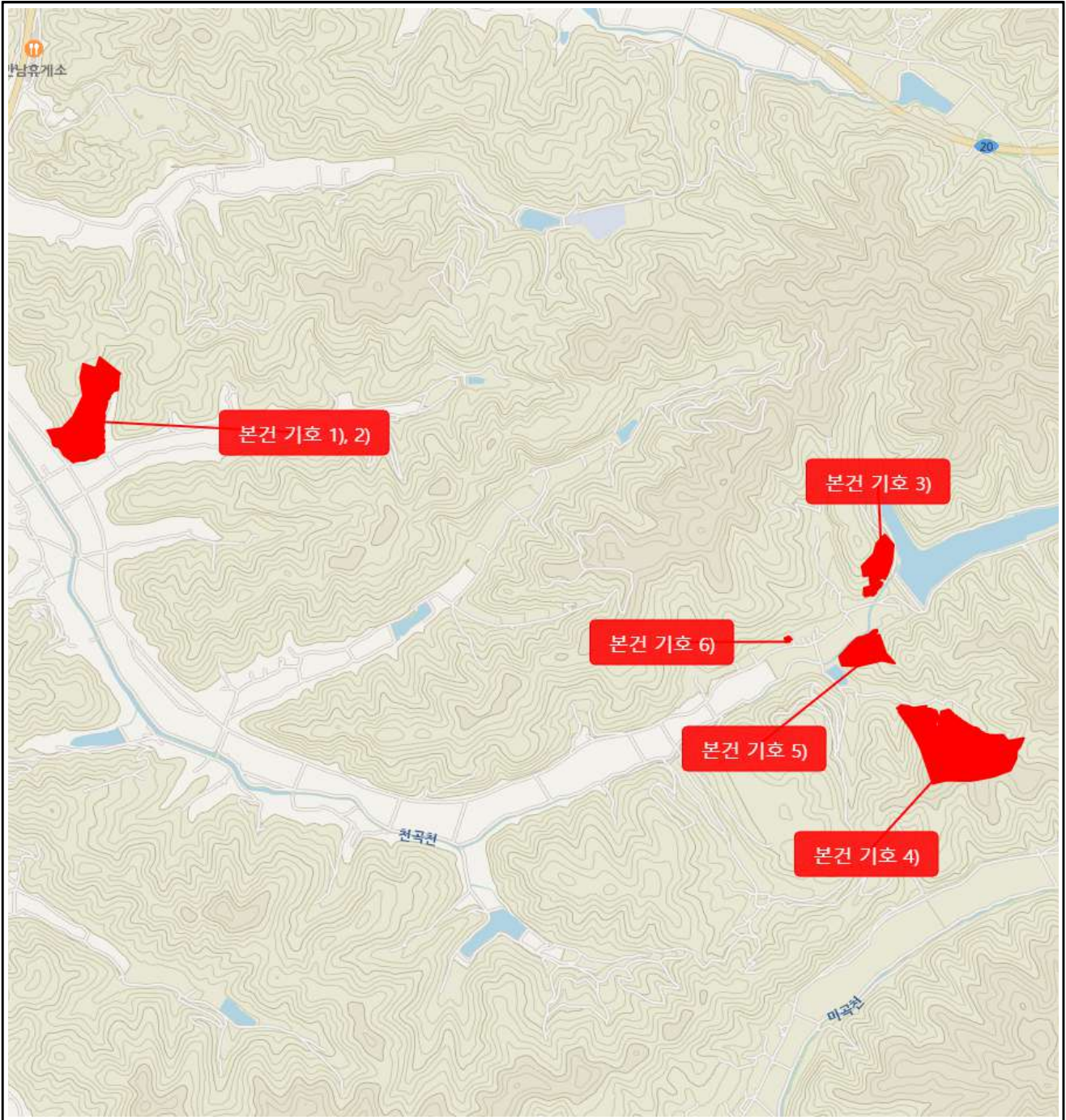
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
|--|------------------------|-------------------|
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 그 밖의 사항 |
| <p>어 도면에 표기하지 않습니다.</p> <p>기호 5): 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉, 하천구역〈하천법〉임.</p> <p>기호 6): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉임.</p> <p>6. 제시목록외의 물건</p> <p>없 음.</p> <p>7. 공부와의 차이</p> <p>없 음.</p> <p>8. 임대관계 및 그 밖의 사항</p> <p>가. 임대관계 : 미상임.</p> <p>나. 그 밖의 사항 : 없 음.</p> | | |

광역 위치도



소재지

경상남도 의령군 대의면 심지리 산 119 외

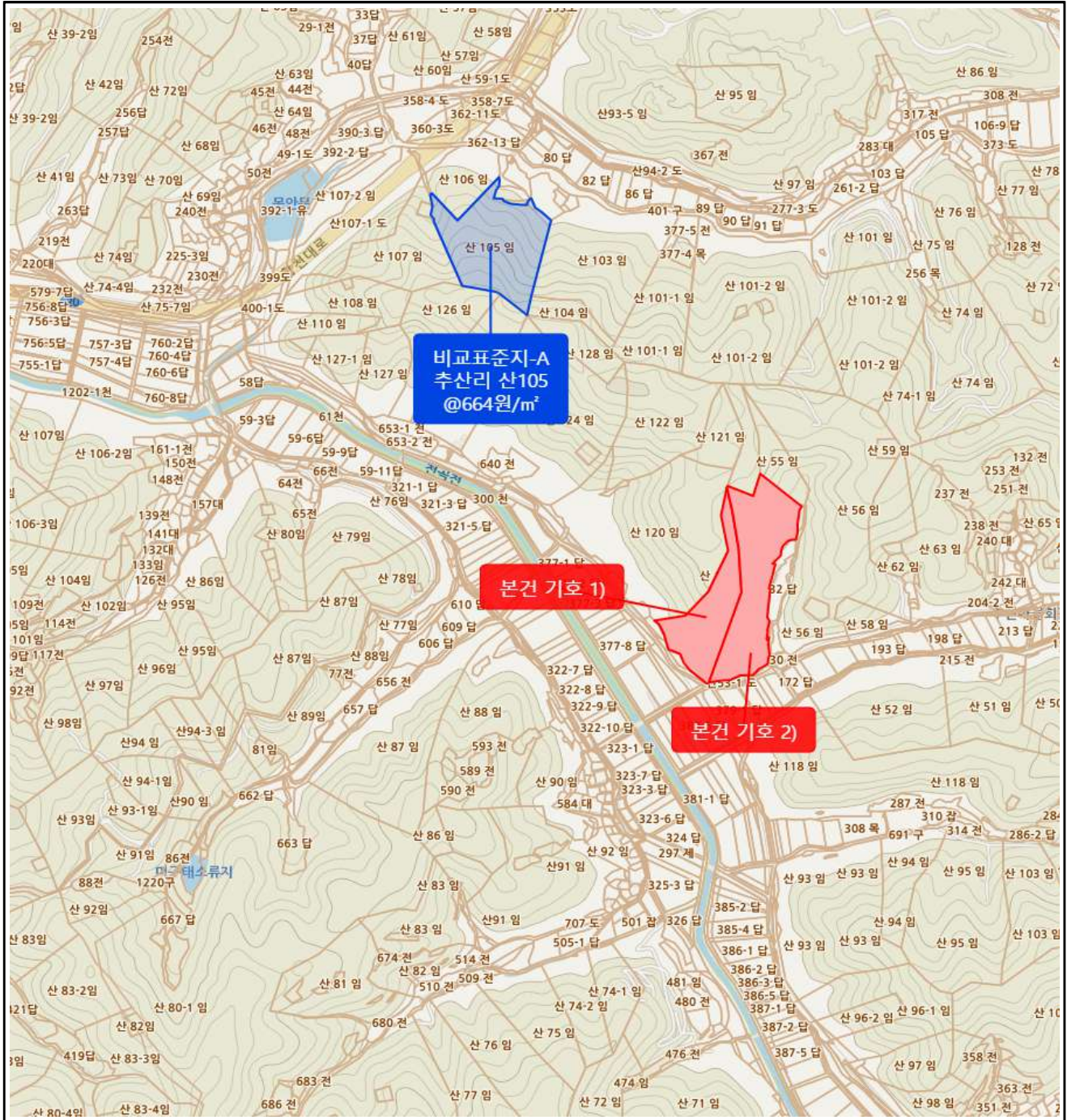


상세 위치도



소재지

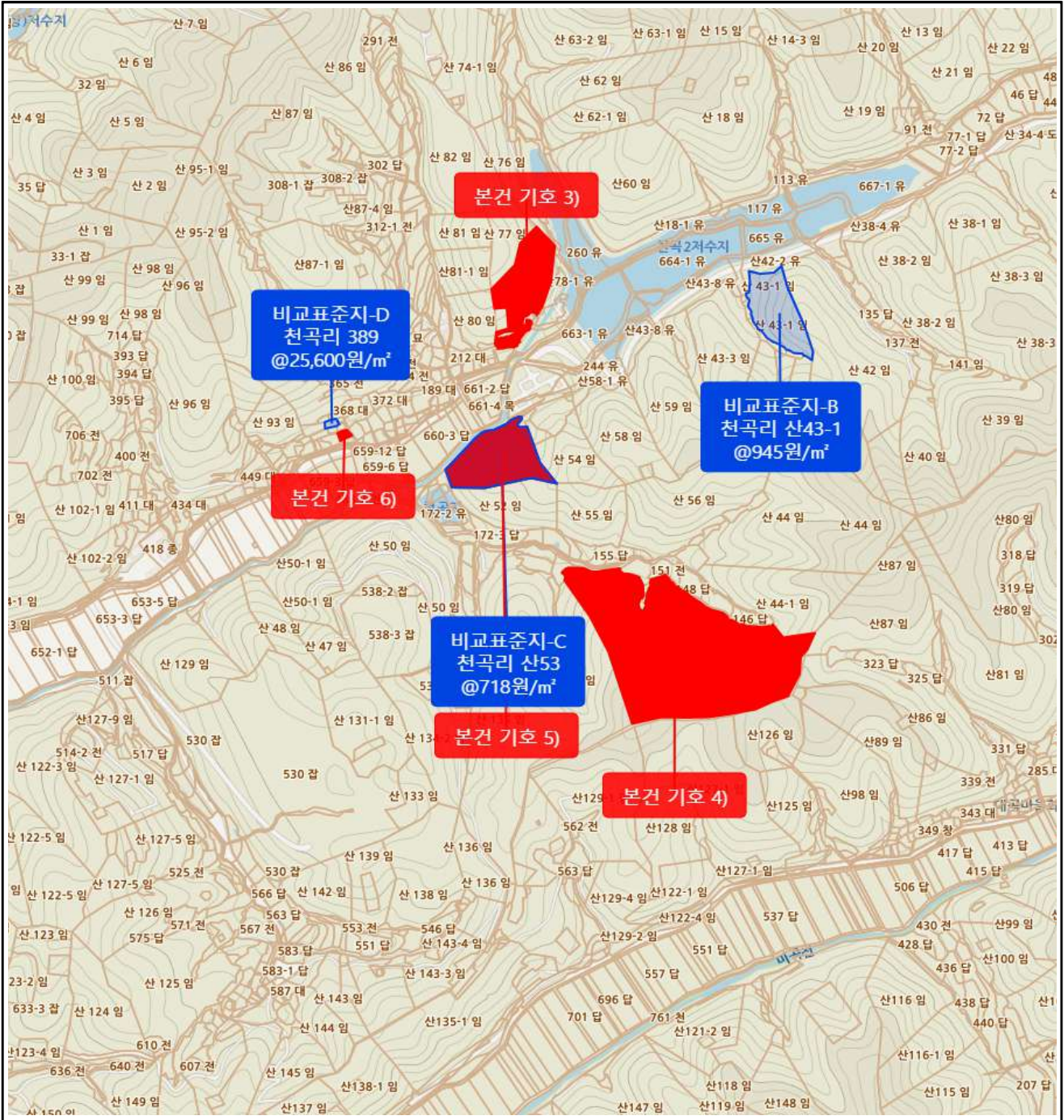
경상남도 의령군 대의면 심지리 산 119 외



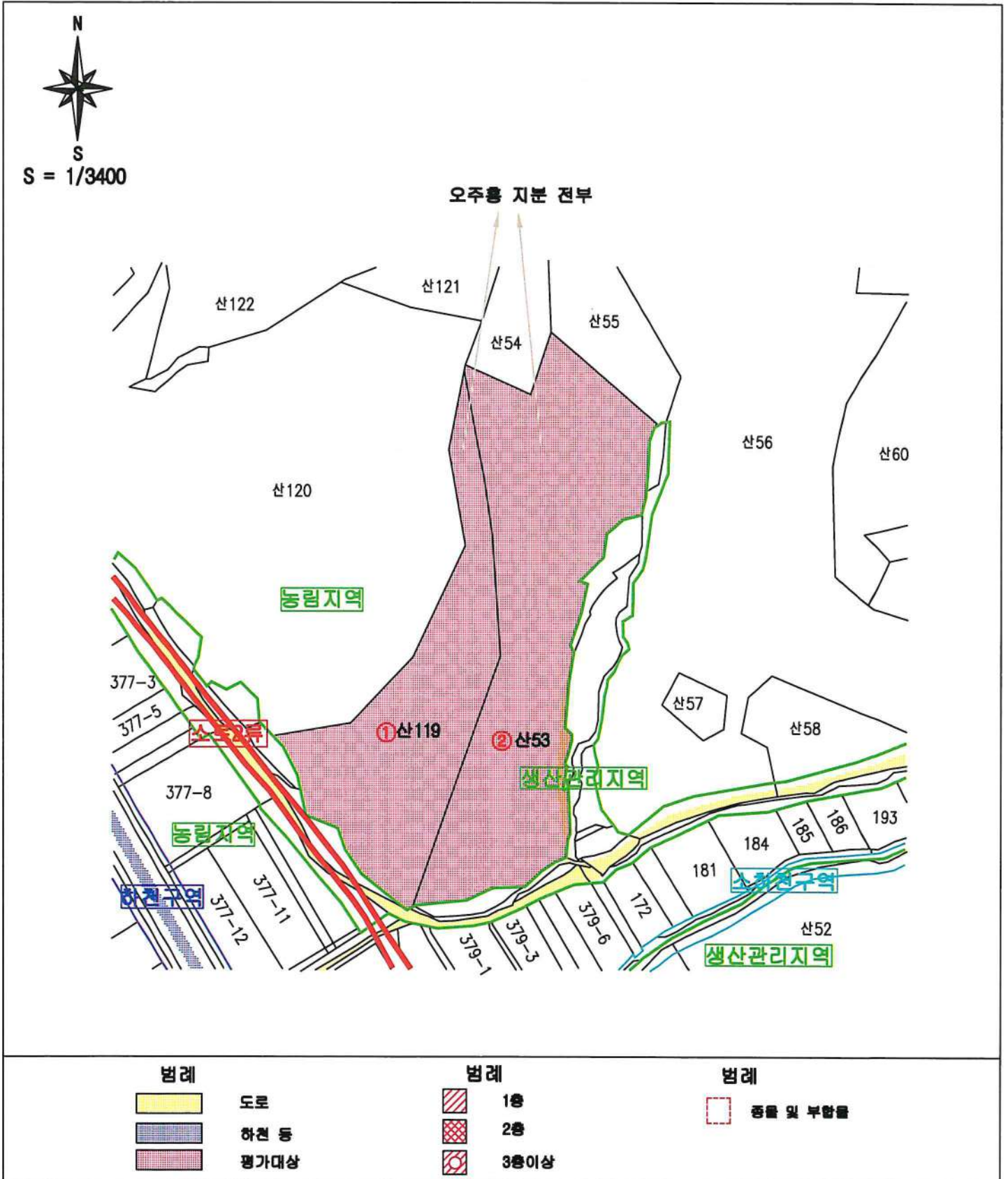
상세 위치도



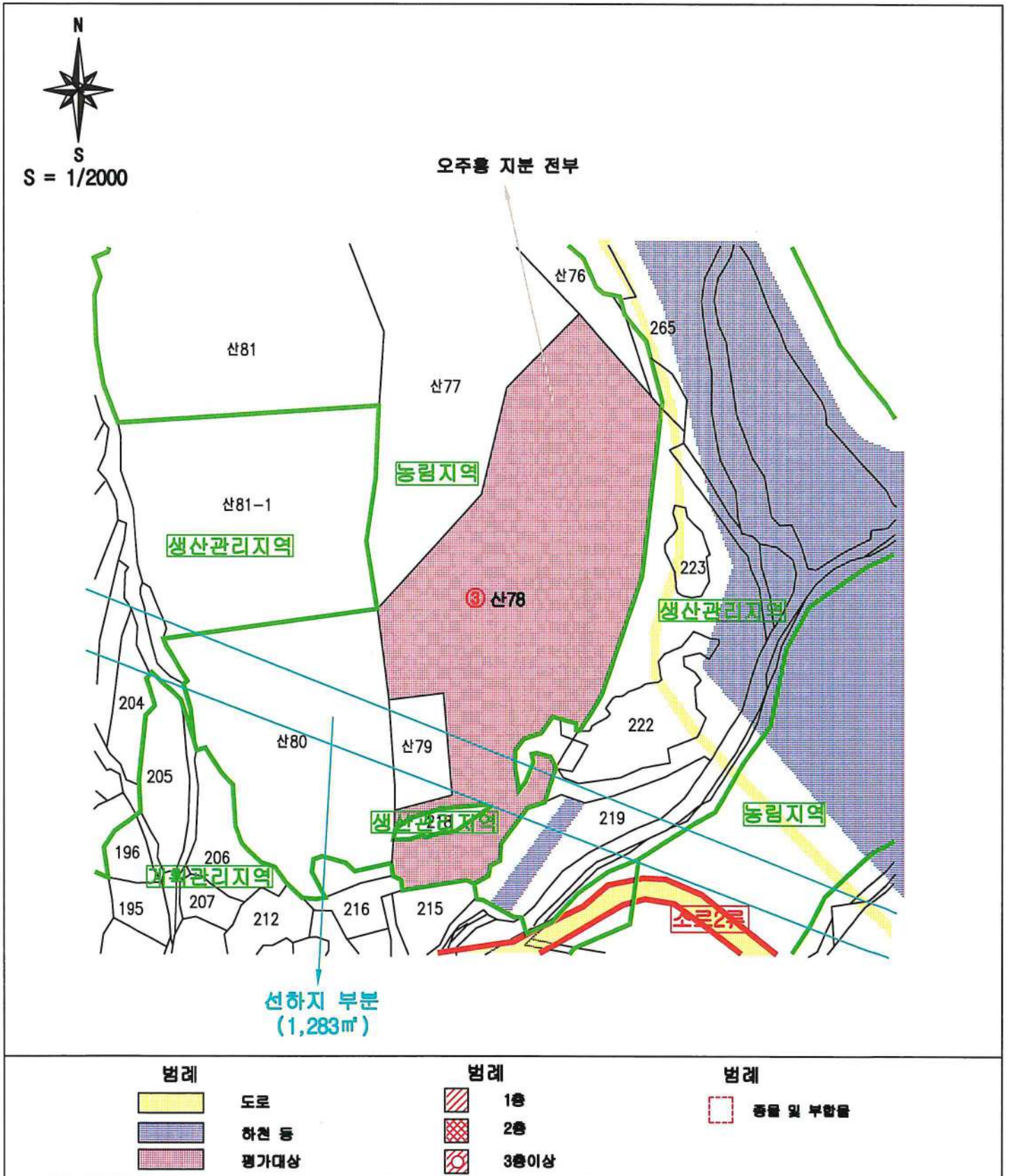
소재지 경상남도 의령군 대의면 심지리 산 119 외



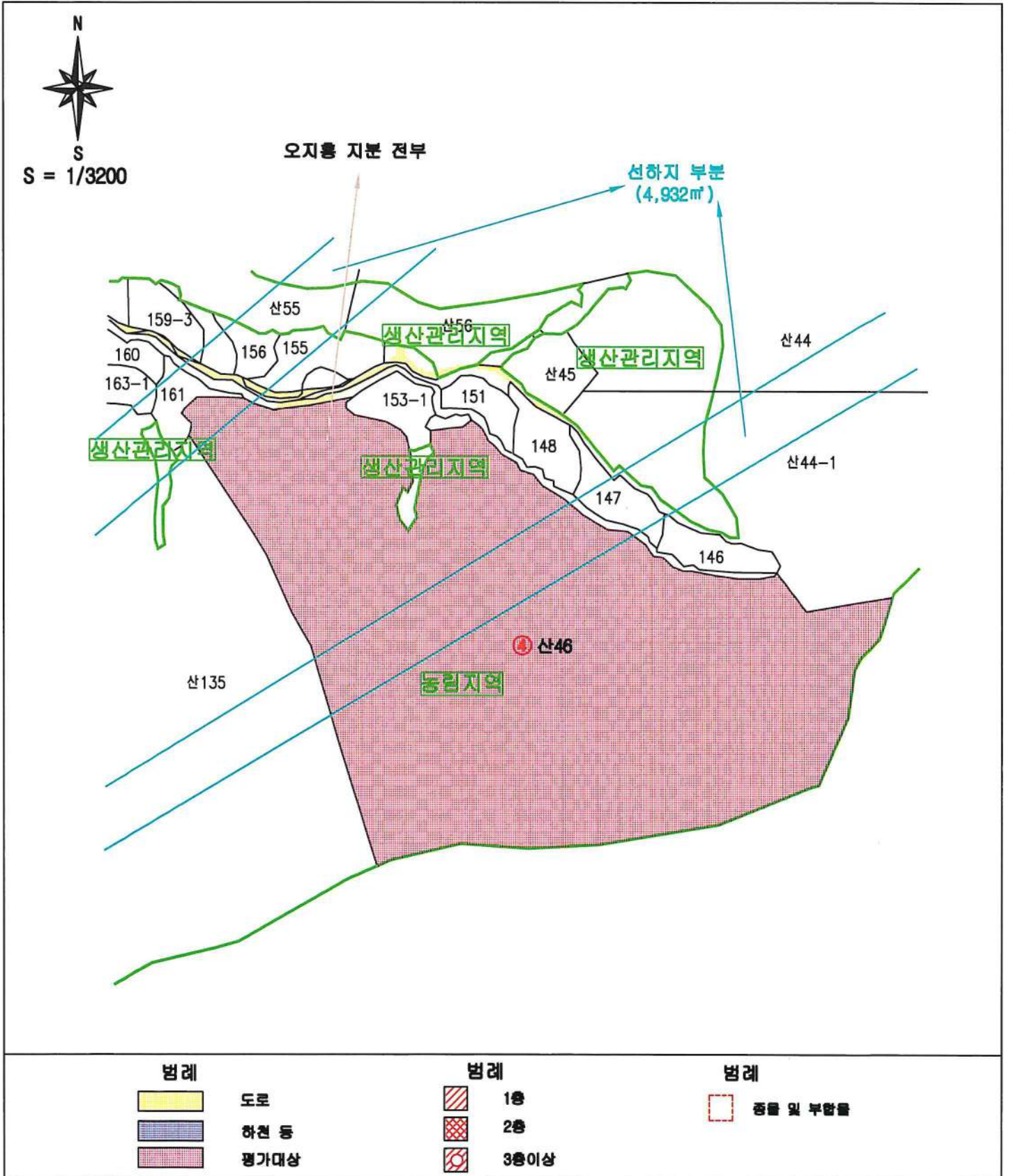
< 지 적 개 황 도 >



< 지적 개황도 >



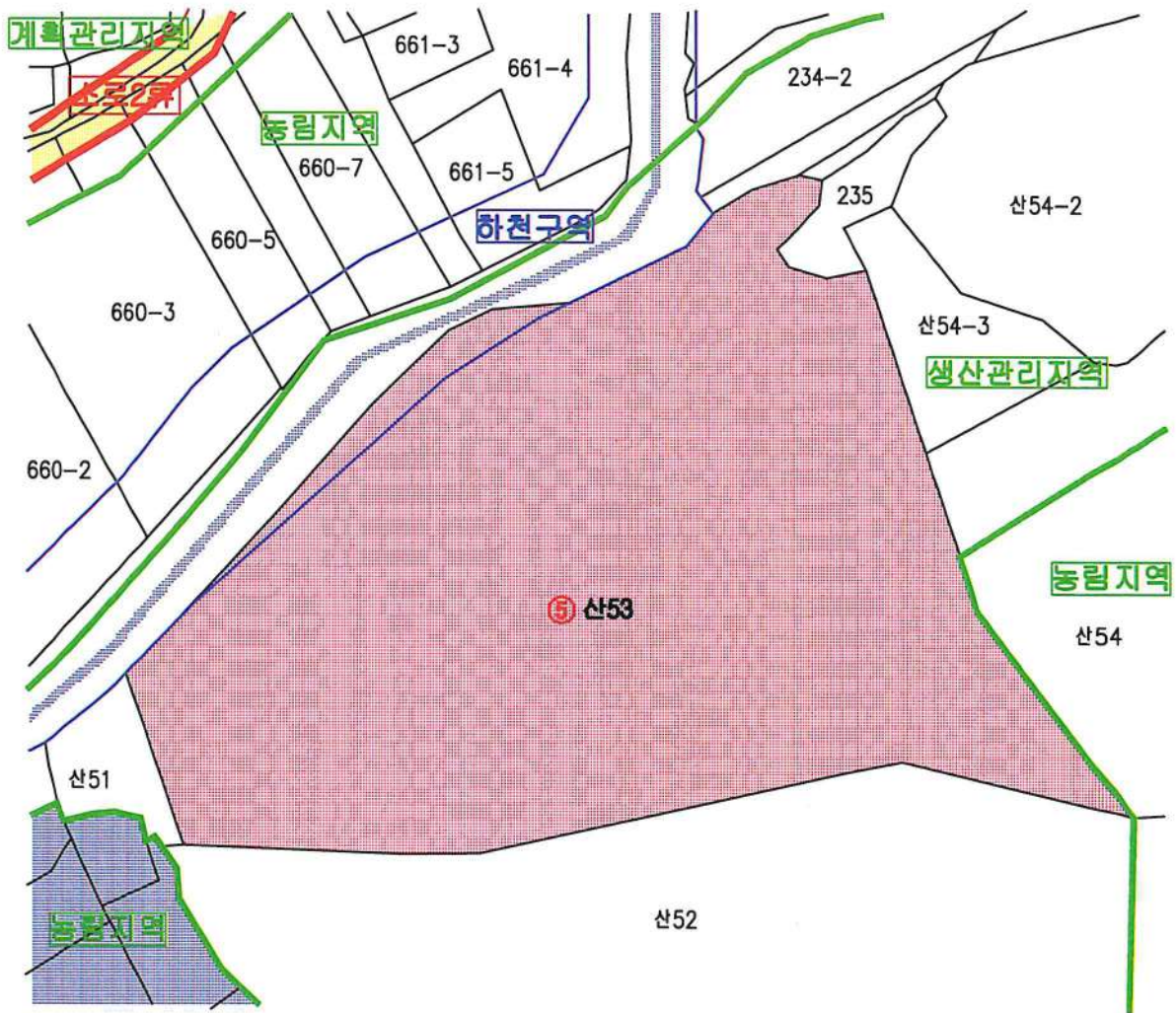
< 지 적 개 황 도 >



< 지 적 개 황 도 >



S = 1/1400



| 범례 | |
|----|------|
| | 도로 |
| | 하천 등 |
| | 평가대상 |

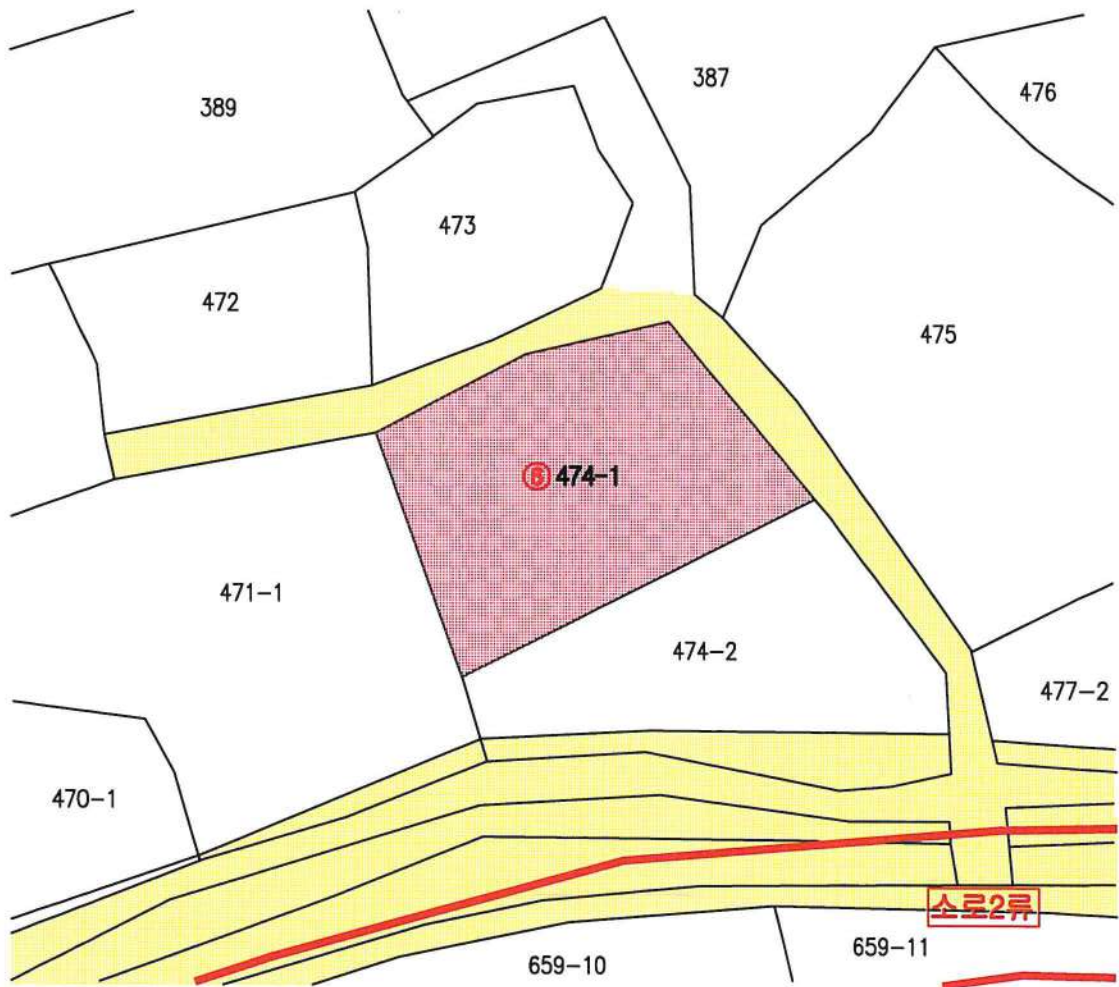
| 범례 | |
|----|------|
| | 1층 |
| | 2층 |
| | 3층이상 |

| 범례 | |
|----|----------|
| | 종물 및 부속물 |

< 지적 개황도 >



S = 1/400



| | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 범례 | 범례 | 범례 |
| 도로 | 1층 | 종말 및 부합물 |
| 하천 등 | 2층 | |
| 평가대상 | 3층이상 | |

사 진 용 지



본건 기호 1), 2) 전경



본건 기호 2) 현황 도로 부분

사 진 용 지



본건 기호 1), 2) 주위 환경



본건 기호 1), 2) 주위 환경

사 진 용 지



본건 기호 3) 및 선하지 전경



본건 기호 3) 주위 환경

사 진 용 지



본건 기호 4) 및 선하지 전경



본건 기호 4) 주위 환경

사 진 용 지



본건 기호 5) 전경



본건 기호 5) 주위 환경

사 진 용 지



본건 기호 6) 전경



본건 기호 6) 주위 환경

(주)가람감정평가법인

우)51329 경상남도 창원시 마산합포구 산호동7-1 신한은행 3층
E-Mail: kaaram10@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 055)245-0054
FAX: 055)245-0053

문서번호 1125-06-00038
시행일자 2025.06.18
수신 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
참조
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.11 일자 귀 제 『2025타경20631』호로 의뢰하신 『오주홍 소유물건(2025타경20631)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 경남지사장



수수료 청구서

감정서번호: 가람 1125-06-00038

2025.06.18

창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영 귀하

구십일만육천삼백원정(₩916,300.-)

2025.06.11일자 귀 제『2025타경20631』호로 우리 법인에 의뢰하신『오주홍 소유물건(2025타경20631)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

| 과목 | 금액 | 비고 |
|---------|----------|--|
| 감정평가수수료 | ₩570,096 | $485,003 \times (16,182,000/263,639,427) \times 0.8 \approx 23,815$ |
| 실비 | 여비 | 238,400 |
| | 토지조사비 | - |
| | 물건조사비 | - |
| | 공부발급비 | 13,200 |
| | 기타실비 | 12,000 |
| | 자료수집비 | - |
| 소계 | 263,600 | $485,003 \times (247,457,427/263,639,427) \times 1.5 \times 0.8 \approx 546,281$ |
| 특별용역비 | - | |
| 공급가액 | 833,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부가세 | 83,300 | |
| 합계 | 916,300 | |
| 기납부착수금 | 0 | |
| 정산청구액 | ₩916,300 | |

■ 송금처

제일은행(781-20-029248) 예금주: (주)가람감정평가법인 경남지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1125-06-00038로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정예 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 경남지사장

TEL: 055-245-0054 FAX: 055-245-0053

법인 사업자등록번호: 609-85-22598

