

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 권익환
건명	손희은 소유물건(2024타경103430)
감정서번호	GYA202406-3-05

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

가야감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

이호형

감정평가액	삼천칠백칠십칠만팔천삼백이십원정(₩37,778,320.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 권익환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	손희은 (2024타경103430)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.09	2024.09.06 ~ 2024.09.09	2024. 10. 04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 14,091.9x- 5	토지	2,818.38	--	30,949,920
	건물	1 160x- 5	건물	32	68,000	2,176,000
	(제시외 건물)	(153.7)	(제시외 건물)	(153.7)	--	4,652,400
합계					₩37,778,320	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 의령군 가례면 운암리에 산재하는 부동산(토지.건물)으로서, 경매목적의 평가건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경상남도 의령군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	형상 지세	비고
토지	2	가례면 운암리 714	407 x1/5	잡종지	계획관리	잡종지	부정형 평지	
	3	가례면 운암리 557-2	780 x1/5	전	생산관리	묘지 휴경지	부정형 완경사	
	4	가례면 운암리 687	202 x1/5	전	생산관리	휴경지	부정형 완경사	
	5	가례면 운암리 산66	9,818 x1/5	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	6	가례면 운암리 753-16	112 x1/5	대	계획관리	주거용	부정형 평지	
	7	가례면 운암리 산192-4	1,495 x1/5	임야	생산관리	임야	부정형 급경사	
	8	가례면 운암리 984	1,277.9 x1/5	답	농림지역	농경지	사다리 평지	
	구분	기호	소재지 (경상남도 의령군)	구조 및 층수		공부면적	공부상 용도	사용승인일자
건물	1	가례면 운암리 714	파이프조 스테트지붕 단층		160 x1/5	참고	1995.05.20	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경
별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 09. 09일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2024.09.06 ~ 2024.09.09일의 기간 동안 대상 현장확인하여 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본건(기호2) 지상에 별첨 ‘사진 및 지적및건물개황도’에 개략적으로 도시한바와같이 제시외건물이 소재하는바 개략적인 실측면적에 의거 평가하되 지분만의 평가액은 별도부기하였음.

(2) 본건(기호2) 토지는 평가목적 등을 고려하여 제시외건물에 구매됨이 없이 평가하되, 제시외건물로 인한 영향을 고려한 토지가격은 별도부기하였음.

(3) 본건 토지 및 건물은 공유지분 토지 및 건물로서 각 공유자별 소유부분을 특정키 곤란

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하여 일필지 및 1동건물 전체를 기준으로 평가하되 귀제시지분 비율(1/5)에 의거 평가하였음.

(4) 본건 토지의 정확한 경계, 위치 등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

(5) 본건(기호6)토지는 인접지상 건물이 점유중이나, 평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하되 인접지 건물점유로 인한 영향을 고려한 토지가격은 별도부기하였음.

(6) 본건(기호7)토지상에 관리상태 불량한 과수목(밤나무)소재하나 관리상태 불량하여 별도의 경제적가치 희박한 것으로 사료되어 토지에 포함평가하였음.

(7) 본건 제시외건물(기호ㄷ, ㄹ)은 타지상(기호ㄴ)은 일부 타지상에 소재하는 것으로 사료되는바 소유권관계등 재확인 하시기 바랍니다.

(8) 본건(기호3)토지상에 별첨 '사진' 과 같이 분묘소재하나 평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하되 분묘로 인한 영향을 고려한 토지가격은 별도부기하였음.

(9) 본건(기호5)토지는 임야로서 임지상의 임목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함평가하였고, 임야의 특성상 육안으로 식별치 못한 분묘 소재할수 있으므로 참고하시기 바랍니다.

(10) 본건(기호4,7)토지는 휴경지 및 임야로서 수풀, 잡목 등으로 내부접근이 곤란한바, 육안으로 식별치 못한 분묘 소재할수 있으므로 참고하시기 바랍니다.

(11) 본건(기호1)건물은 현장조사시 폐문 부재로 인하여 외부관찰, 건축물현황도등에 의거 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(12) 본건(기호6)토지는 토지대장등본상 '지적재조사지구지정' 되어 있으므로 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이 있음.

2. 감정평가의 적용

(1) 토지

본건 토지는 상기 평가방법중 “공시지가 기준법” 으로 평가하되 『감정평가에 관한규칙』 제12조 제2항의 규정에 따라 다른방법(거래사례비교법)으로 그 합리성을 검토하였음.

(2) 건물

본건 건물 및 제시외건물은 구조, 마감재, 현상 및 관리상태, 부대설비 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

III. 토지평가

가. 공시지가 기준법에 의한평가

1. 비교표준지 선정

(1) 선정표준지

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

기호	소재지 (의령군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 필지
A	가례면 운암리 753-11	대	281	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	40,300	2,6
B	가례면 운암리 486	답	858	답	생산 관리	맹지	부정형 완경사	12,100	3,4
C	가례면 운암리 산72-1	임야	33,421	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	698	5
D	칠곡면 도산리 산43-1	임야	10,017	자연림	생산 관리	세각 (불)	부정형 완경사	1,380	7
E	가례면 운암리 991	답	3,050.8	답	농림 지역	세로 (불)	세장형 평지	15,800	8

(2) 비교표준지 선정 및 그 사유

인근지역 내 공시지가표준지 중 “감정평가에 관한규칙” 제14조 및 감정평가 실무기준 등 관련규정이 정하는 바에 따라 용도지역, 이용상황등을 고려하여 상기의 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하되, 2024년 09월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

(1) 의령군 계획관리

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.08.31	0.607%	2024년 08월까지 누계
2024.08.01.~2024.08.31	0.064%	2024년 08월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2024.09.09.)	0.626% (1.00626)	$1.00607 \times (1+0.00064 \times 9/31)$

(2) 의령군 생산관리

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.08.31	0.461%	2024년 08월까지 누계
2024.08.01.~2024.08.31	0.040%	2024년 08월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2024.09.09.)	0.473% (1.00473)	$1.00461 \times (1+0.00040 \times 9/31)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 의령군 농림지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.08.31	-0.003%	2024년 08월까지 누계
2024.08.01.~2024.08.31	0.002%	2024년 08월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2024.09.09.)	-0.002% (0.99998)	$(1-0.00003) \times (1+0.00002 \times 9/31)$

3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 상호대체 경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함. (1.00)

4. 개별요인 비교

후첨 “개별요인 비교표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지A, 기호2】

조건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			표준지	본건	
가로 조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급및처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험, 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.97	형상등 본건 열세함.
		접면너비, 깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지			
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	0.96	지목 본건 열세함.
		기타규제(입체이용제한등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계		1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.97 x 0.96 x 1.00		≒ 0.931	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지B, 기호3】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.10	농로의상태등 본건 우세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	0.95	경사, 형상등 본건 열세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	1.10 × 1.00 × 0.95 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.045				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지B, 기호4】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.10	농로의상태등 본건 우세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	0.90	경사등 본건 열세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	1.10 × 1.00 × 0.90 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.990				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지C, 기호5】

조건	항목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의배치, 폭, 구조등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.10	경사등 본건 우세함.
	지세, 방위등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국, 도립공원, 보안림 사방지 지정등의 규제			
		기타규제			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
격차율	1.00 x 1.10 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.100				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지A, 기호6】

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			표준지	본건	
가로 조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급및처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험, 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.95	형상, 면적등 본건 열세함.
		접면너비, 깊이			
	방위, 고저등 접면도로상태	부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지			
		방위, 고저, 경사지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계		1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00		≈ 0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지D, 기호7】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.90	임도의상태등 본건 열세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	1.00	대등함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	0.90 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.900				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지E, 기호8】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.05	농로의상태등 본건 우세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	0.97	형상등 본건 열세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	1.05 x 1.00 x 0.97 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.019				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 비교표준지와 시가와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이있음.

(2) 인근 평가사례(경상남도 의령군)

【자료출처:한국감정평가협회】

기 호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	적용 표준지
a	가례면 운암리 740-0	대	349	2022.12.16	92,000	경매	계획관리	A
b	가례면 괴진리 000	전	1,589	2020.02.28	42,000	담보	생산관리	B
c	가례면 운암리 산0	임야	9,124	2023.04.28	990	경매	농림지역	C
d	가례면 수성리 산00	임야	149	2024.08.05	5,400	공매	생산관리	D
e	가례면 수성리 324-0	답	1,475	2024.03.07	38,000	농지 매입	농림지역	E

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 격차율 산정

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

2) 비교 선례의 선정

비교표준지의 용도지역, 지리적위치, 이용상황 등을 고려하여 “평가선례a,b,c,d,e”를 선정함.

3) 평가선례의 시점수정

- a: 의령군 계획관리 지가변동율(2022.12.16.~2024.09.09.): 1.036%(1.01036)
- b: 의령군 생산관리 지가변동율(2020.02.28.~2024.09.09.): 4.764%(1.04764)
- c: 의령군 농림지역 지가변동율(2023.04.28.~2024.09.09.): -0.081%(0.99919)
- d: 의령군 생산관리 지가변동율(2024.08.05.~2024.09.09.): 0.046%(1.00046)
- e: 의령군 농림지역 지가변동율(2024.03.07.~2024.09.09.): 0.002%(1.00002)

4) 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

① 표준지A, 선례a

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
가로조건	1.03	가로의계통, 폭등 표준지 우세함.	
접근조건	1.00	대등함.	
환경조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.030	$1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.030$	

② 표준지B, 선례b

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	0.90	농로의상대등 표준지 열세함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.900	$0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.900$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 표준지C, 선례c

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.00	대등함.	
자연조건	0.95	경사등 표준지 열세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.950	$1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.950$	

④ 표준지D, 선례d

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.10	임도의상태등 표준지 우세함.	
자연조건	1.10	경사등 표준지 우세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.210	$1.10 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.210$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 표준지E, 선례e

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.00	대등함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$	

6) 격차율 산정

① 표준지A, 선례a

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	92,000	1.01036	1.00	1.030	95,742

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	40,300	1.00626	—	—	40,552

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
95,742	40,552	2.36097

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준지B, 선례b

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례b	42,000	1.04764	1.00	0.900	39,601

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지B	12,100	1.00473	—	—	12,157

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
39,601	12,157	3.25746

③ 표준지C, 선례c

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례c	990	0.99919	1.00	0.950	940

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	698	0.99998	—	—	698

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
940	698	1.34670

④ 표준지D, 선례d

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례d	5,400	1.00046	1.00	1.210	6,537

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지D	1,380	1.00473	—	—	1,387

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
6,537	1,387	4.71305

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 표준지E, 선례e

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례e	38,000	1.00002	1.00	1.000	38,001

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지E	15,800	0.99998	—	—	15,800

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
38,001	15,800	2.40513

(4) 그밖의 요인

상기의 격차율, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합참작하여 그밖의요인 표준지A:2.36 표준지B:3.25 표준지C:1.34 표준지D:4.71 표준지E:2.40 로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	40,300	1.00626	1.00	0.931	2.36	89,100	89,000	
3	12,100	1.00473	1.00	1.045	3.25	41,289	41,000	
4	12,100	1.00473	1.00	0.990	3.25	39,116	39,000	
5	698	0.99998	1.00	1.100	1.34	1,029	1,000	
6	40,300	1.00626	1.00	0.950	2.36	90,918	91,000	
7	1,380	1.00473	1.00	0.900	4.71	5,877	5,900	
8	15,800	0.99998	1.00	1.019	2.40	38,640	39,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 감정평가에 관한규칙 제2조 제12의 2가 규정하는 바에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 거래시점등을 고려하여 “거래사례f~j” 를 선정하였음.

【자료출처 : 한국부동산원실거래자료】

구분	소재지	경상남도 의령군 가례면 운암리				
	지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가격 (원/㎡)	거래시점
거래 사례 f	000	대	계획관리	700	155,500	2021.11.03
구분	소재지	경상남도 의령군 가례면 운암리				
	지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가격 (원/㎡)	거래시점
거래 사례 g	486-0	답	생산관리	1,241	41,901	2023.06.15
구분	소재지	경상남도 의령군 가례면 운암리				
	지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가격 (원/㎡)	거래시점
거래 사례 h	산111-0	임야	농림지역	37,958	869	2022.02.10
구분	소재지	경상남도 의령군 가례면 갑을리				
	지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가격 (원/㎡)	거래시점
거래 사례 i	산11-0	임야	생산관리	12,415	4,027	2021.12.13
구분	소재지	경상남도 의령군 가례면 운암리				
	지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가격 (원/㎡)	거래시점
거래 사례 j	000	답	농림지역	1,323.2	36,275	2022.08.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 별도의 보정이 필요치 않는 것으로 판단됨. (1.00)

3. 시 점 수 정(지가변동율)

f: 의령군 계획관리 지가변동율(2021.11.03.~2024.09.09.): 3.161%(1.03161)

g: 의령군 생산관리 지가변동율(2023.06.15.~2024.09.09.): 0.625%(1.00625)

h: 의령군 농림지역 지가변동율(2022.02.10.~2024.09.09.): 1.072%(1.01072)

i: 의령군 생산관리 지가변동율(2021.12.13.~2024.09.09.): 2.097%(1.02097)

j: 의령군 농림지역 지가변동율(2022.08.01.~2024.09.09.): 0.451%(1.00451)

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

5. 개별요인

구분	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	사례
2	0.70	0.85	1.00	1.00	0.96	1.00	0.571	f
3	--	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	g
4	--	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	g
5	--	0.95	1.20	--	1.00	1.00	1.140	h
6	0.70	0.85	1.00	0.98	1.00	1.00	0.583	f
7	--	0.90	1.60	--	1.00	1.00	1.440	i
8	--	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	j

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사례
2	155,500	1.00	1.03161	1.00	0.571	91,597	92,000	f
3	41,901	1.00	1.00625	1.00	0.980	41,320	41,000	g
4	41,901	1.00	1.00625	1.00	0.950	40,055	40,000	g
5	869	1.00	1.01072	1.00	1.140	1,001	1,000	h
6	155,500	1.00	1.03161	1.00	0.583	93,522	94,000	f
7	4,027	1.00	1.02097	1.00	1.440	5,920	5,900	i
8	36,275	1.00	1.00451	1.00	1.100	40,082	40,000	j

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가격의 검토 및 가격결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
2	89,000	92,000	
3	41,000	41,000	
4	39,000	40,000	
5	1,000	1,000	
6	91,000	94,000	
7	5,900	5,900	
8	39,000	40,000	

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 위 같은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지된다고 판단되므로 위관련 규정에 의거 규준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가

1. 재조달원가 산정

재조달원가는 한국부동산연구원발행 건축물 재조달원가 자료집을 참고하되, 건물의 구조 및 규모, 지역적 특성, 자재의 품질 및 시공방법, 재료비, 노무비 등에 따라 차이가 있으므로, 본건과 유사한 구조 및 용도로 이용되고 있는 건물의 경매평가 및 담보평가지 적용하는 가격등을 종합 참작하여 간접법에 의하여 아래와 같이 결정합니다.

기호	용도	층수	기본단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
1	창고	단층	400,000	--	400,000	35

※ 보정단가는 부대설비인 전기설비, 위생설비 등의 설치비용으로서 건물의 효용을 위한 것으로 독립하여 운영하는 것이 아니므로 상기 기본단가에 포함하였음.

2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상 물건의 재조달원가에서 물리적, 기능적, 경제적 요인에 의한 감가액을 공제하는 것으로 감가수정은 내용년수 또는 관찰감가 등에 의하여 구할 수 있는 바, 본 평가에서는 내용년수법(정액법)에 의하여 평가하였음.

3. 건물평가

기호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	감가수정		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				잔존	내용			
1	단층	창고	400,000	6	35	68,571	68,000	

※ 단가:천원미만 절사

토지건물 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 의령군 가례면 운암리 (경상남도 의령군 가례면 운암로 155-3)	714 위지상	창고	파이프조스레트 지붕단층	1 160x- 5	32	68,000	2,176,000	지분평가 400,000 x6/35
2	"	714	잡종지	계획관리	1 407x- 5	81.4	89,000	7,244,600	지분평가 제시외건물로 인한영향을 고려한토지 가격 6,034,000
3	"	557-2	전	생산관리	1 780x- 5	156	41,000	6,396,000	지분평가 분묘로인한 영향을고려한 토지가격 5,904,000
4	"	687	전	생산관리	1 202x- 5	40.4	39,000	1,575,600	지분평가
5	"	산66	임야	농림지역	1 9818x- 5	1,963.6	1,000	1,963,600	지분평가
6	"	753-16	대	계획관리	1 112x- 5	22.4	91,000	2,038,400	지분평가 인접지건물 점유로인한 영향을고려한 토지가격 1,426,880
7	"	산192-4	임야	생산관리	1 1495x- 5	299	5,900	1,764,100	지분평가

토지건물 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	
8	"	984	답	농림지역	1 1277.9x- 5	255.58	39,000	9,967,620	지분평가
합 계								₩33,125,920.-	
				이	하	여	백		

제시외건물 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	
ㄱ	경상남도 의령군 가례면 운암리	714	기계실	철파이프조 칼라시트 지붕단층	(23.8)	(23.8)	30,000	714,000	150,000 x6/30 지분평가액 142,800
ㄴ	"	"	창고	철파이프조 칼라시트 지붕단층	(68.4)	(68.4)	36,000	2,462,400	180,000 x6/30 지분평가액 492,480
ㄷ	"	"	창고	철파이프조 칼라시트 지붕단층	(24)	(24)	24,000	576,000	120,000 x6/30 지분평가액 115,200
ㄹ	"	"	창고	철파이프조 칼라시트 지붕단층	(37.5)	(37.5)	24,000	900,000	120,000 x6/30 지분평가액 180,000
합 계								₩4,652,400.-	
				이	하	여	백		

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

본건은 경상남도 의령군 가례면 운암리소재 상촌마을내 및 그 일원에 산재하며 부근은 취락, 농경지, 임야 등이 혼재함.

(2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호2,6: 대체로 자체지반 등고 평탄한 부정형의 토지로서 (기호2)토지는 창고 건부지, (기호6)토지는 인접지 건물이 점유중임.

기호3,4: 완경사 지세내 부정형의 토지로서 (기호3)토지 일부는 묘지, 일부 휴경지, (기호4)토지는 휴경지 상태임.

기호5,7: 급경사지세내 임야로서 (기호5)토지는 자연림(기호7)토지는 일부 지상에 관리상태 불량한 밤나무 소재함.

기호8: 자체지반 등고평탄한 사다리형의 토지로서 농경지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

(기호2)북측 및 동측, (기호3)북서측, (기호4)북측, (기호6)남서측으로 현황 세로가 소재하며, (기호4)는 고저차가 있고, (기호5,7)은 맹지, (기호8)은 북서측 및 남동측으로 현황 세로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

기호2: 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

기호3: 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(돼지 개 닭 메추리 오리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

기호4: 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(돼지 개 닭 메추리 오리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

기호5: 농림지역, 임업용산지<산지관리법>

기호6: 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

기호7: 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(돼지 개 닭 메추리 오리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호8: 농림지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 농업보호구역<농지법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진 및 지적및건물개황도' 참조.

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) 임대관계: 미상임.
2) 기 타: 없 음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

(기호1) 파이프조 슬레이트지붕 단층건으로서

- 외벽: 몰탈 및 스투트등 마감.
- 내벽: 몰탈 및 스투트등 마감.
- 천정: 스투트등 마감.
- 창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

(기호1): 창고 및 작업장 으로 이용중임.

(3) 설비내역

--

(4) 부합물 및 종물

--

(5) 공부와의 차이

--

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 본건은 현장조사시 폐문부재로 인하여 외부관찰 건축물현황도 등에 의거 일반적 상태를 기준으로 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

위치도



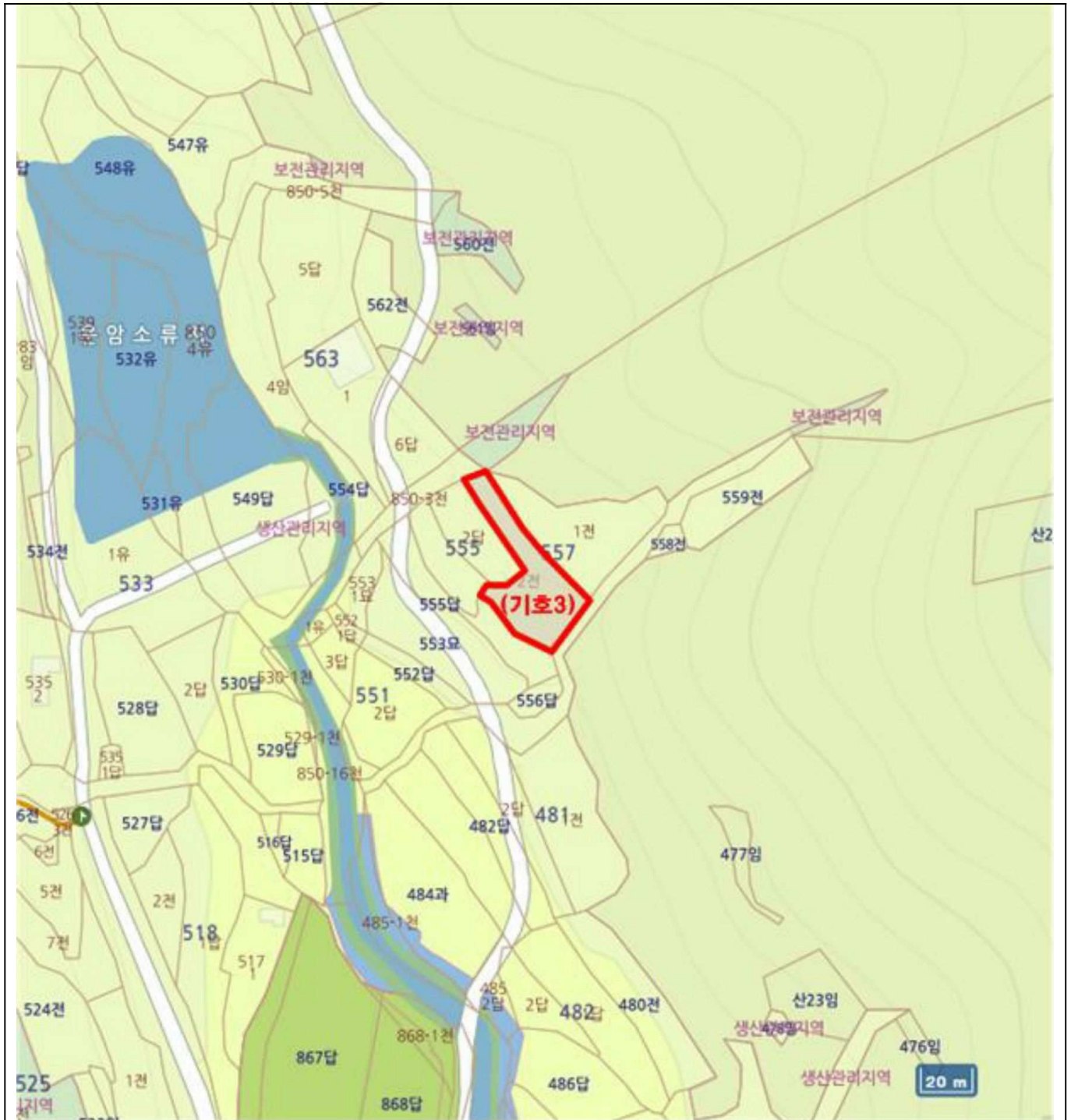
소재지 경상남도 의령군 가례면 운암리 714외



위치도



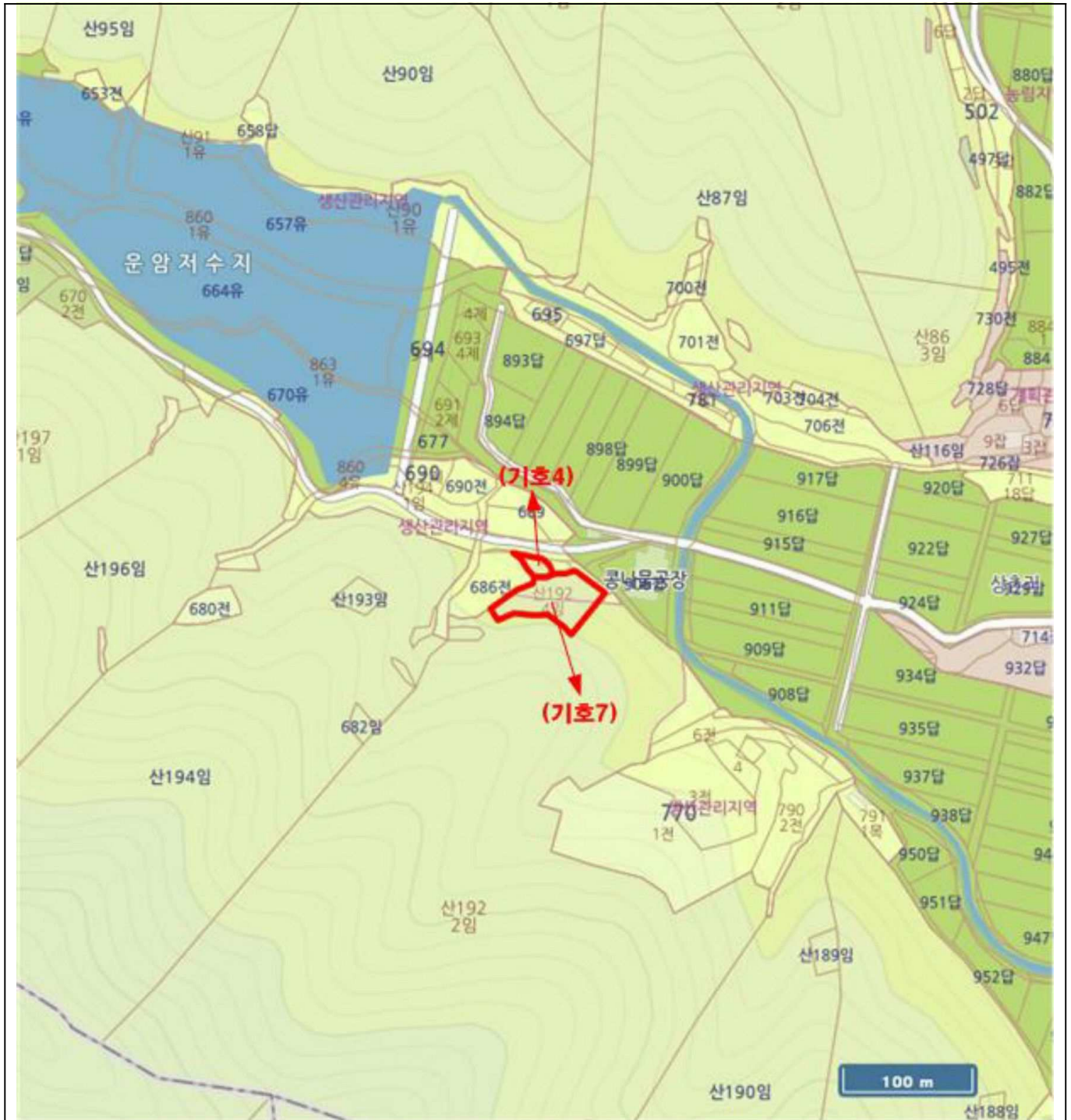
소재지 경상남도 의령군 가례면 운암리 557-2



위치도



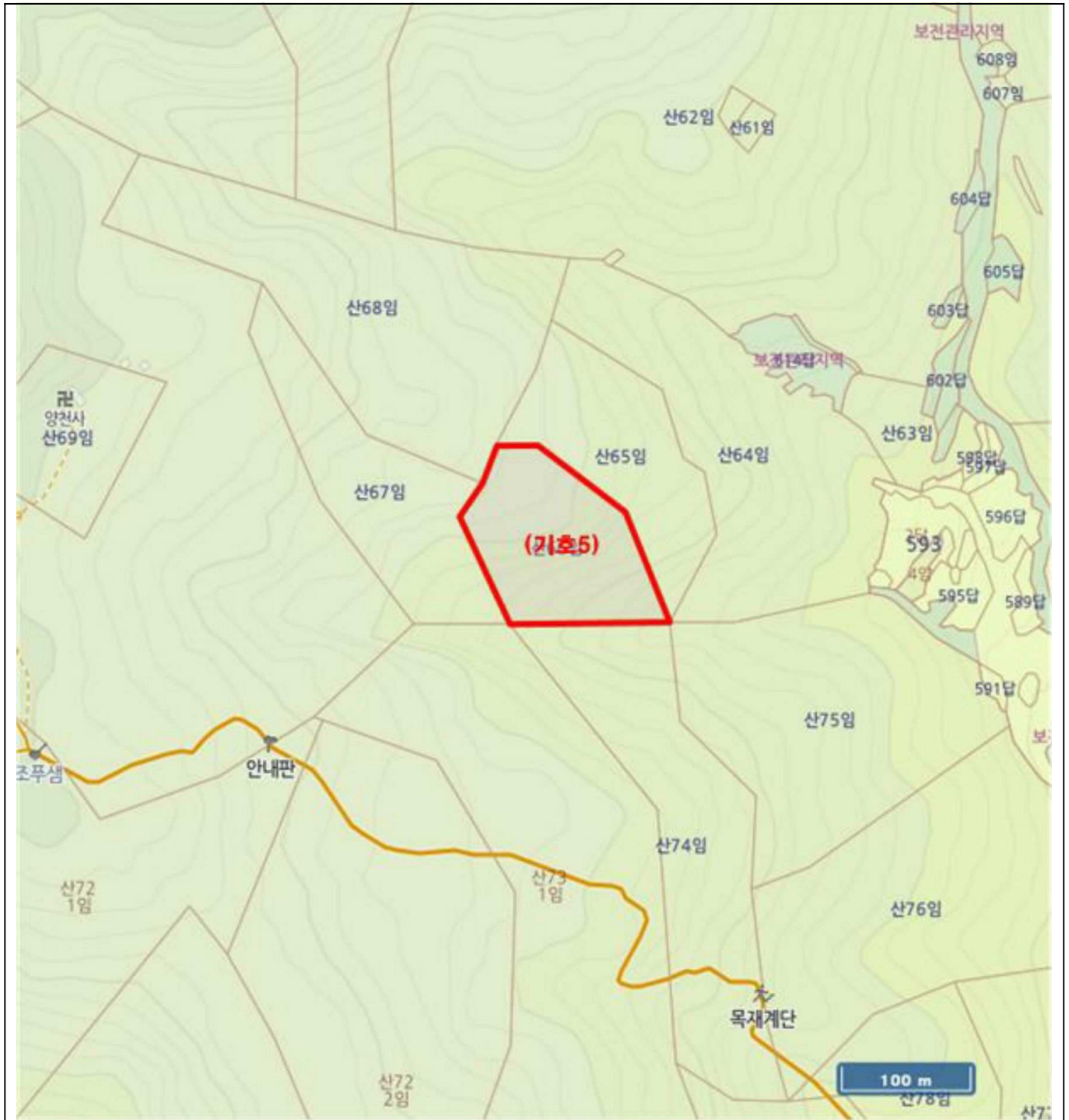
소재지 경상남도 의령군 가례면 운암리 687외



위치도



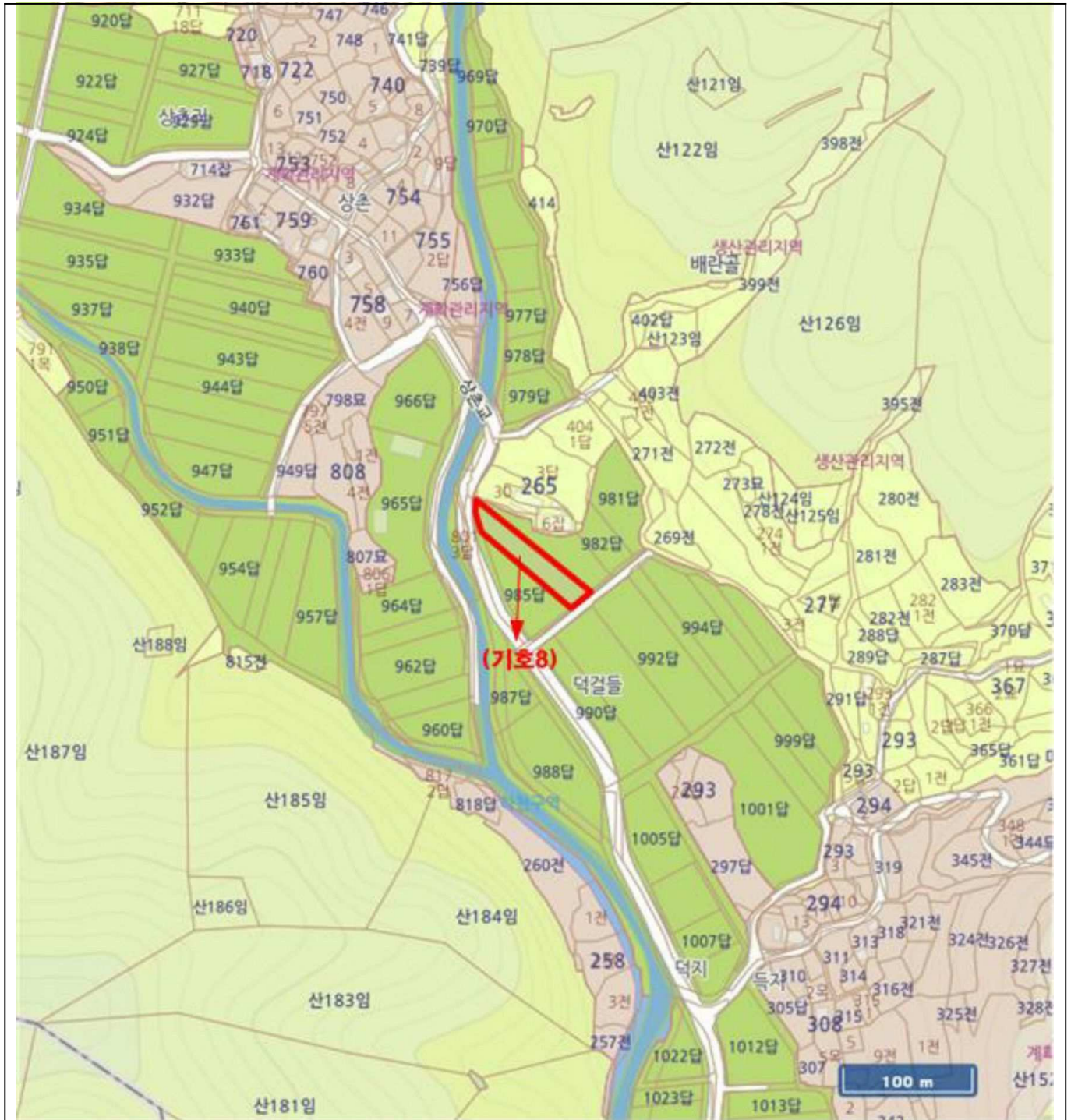
소재지 경상남도 의령군 가례면 운암리 산66



위치도



소재지 경상남도 의령군 가례면 운암리 984



지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

표
의

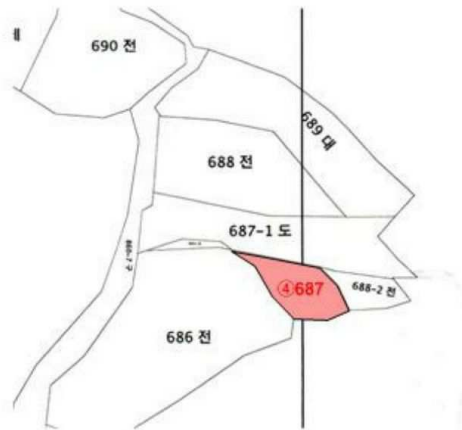
- | | | | | | |
|---|----------|---|-------------|---|---------|
|  | : 평가대상토지 |  | : 평가건물 1층 |  | : 제외외건물 |
|  | : 도로부분 |  | : 평가건물 2층 |  | : 도시계획선 |
|  | : 구거및하천 |  | : 평가건물 3층이상 | | |

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도

4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

- | | | |
|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| [Red Box] : 평가대상토지 | [Diagonal Lines Box] : 평가건물 1층 | [Dashed Box] : 제시외건물 |
| [Yellow Box] : 도로부분 | [Diagonal Lines Box] : 평가건물 2층 | [Red Line] : 도시계획선 |
| [Blue Box] : 구거및하천 | [Diagonal Lines Box] : 평가건물 3층이상 | |



지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도

S : 1 / 6000



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

비 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물 1층	 : 제시외건물
	 : 도로부분	 : 평가건물 2층	 : 도시계획선
	 : 구거및하천	 : 평가건물 3층이상	

지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도

S : 1 / 6000



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

부 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물 1층	 : 제시외건물
	 : 도로부분	 : 평가건물 2층	 : 도시계획선
	 : 구거및하천	 : 평가건물 3층이상	

지 적 도

지적및건물개황도

4

S : 1 / 1000



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

비 례		: 평가대상토지		: 평가건물 1층		: 제시외건물
		: 도로부분		: 평가건물 2층		: 도시계획선
		: 구거및하천		: 평가건물 3층이상		



1



1, 2



3



3



4



5



6



7



8





