

감정평가서

건명	김삼용(김삼룡) 소유물건(2023타경12826)
의뢰인	창원지방법원 밀양지원 사법보좌관 유기돈
감정서번호	CN2023-1102-001

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.

차안감정평가사사무소

TEL. 055-533-3732 FAX. 0505-182-3732

(토지)감정평가표

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

감정평가사
차승진

(인)

감정평가액	팔천삼백사십삼만육천원정 (₩83,436,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 밀양지원 사법보좌관 유기돈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 밀양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김삼용(김삼룡) (2023타경12826)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.11.17	2023.11.16 ~ 2023.11.17	2023.11.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	744	토지	1,150	-	83,436,000
	토지	406 714x--- 714				
		이	하	여	백	
합계					₩83,436,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 밀양시 삼랑진읍 안태리 소재 ‘안태마을회관’ 북동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원 밀양지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.11.17.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.11.16. ~ 2023.11.17.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지는 인접필지와 경계가 불분명하여 정확한 위치 및 경계확인 지적측량을 요하며, 측량 결과 이용상황이나 점유 현황 등이 다소 상이할 수 있는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

2. 본건 토지 지상에 소재하는 조경수 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가시 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

3. 본건 기호 (2), (5), (6) 토지 중 일부는 현황 ‘도로’로 이용되고 있는 것으로 추정되어, 이를 감안하여 평가하였으며, 현황 ‘도로’로 이용 중인 부분의 위치, 경계 및 면적 등의 정확한 확인은 전문적 지적 측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

4. 본건 기호 (5), (6) 토지 중 일부는 소하천구역에 저촉되며, 또한 일부는 현황 ‘하천’으로 이용되고 있는 것으로 추정되어, 소하천구역 저촉 및 현황 ‘하천’ 이용 등을 종합적으로 감안하여 평가하였으며, 본건 기호 (7) 토지는 일부 소하천구역에 저촉되나 그 면적이 전체 토지 면적 대비 과소하여 토지가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 현황 ‘하천’으로 이용 중인 부분의 위치, 경계 및 면적 등의 정확한 확인은 전문적 지적 측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

5. 본건 기호 (5) 토지 지상에 폐자재가 적재되어 있으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

6. 본건 기호 (4) 토지는 공유지분 토지로서 평가 대상 부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바 전체 토지를 기준으로 평가하되 소유자 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 본건 기호 (1) 토지는 지목이 '하천'이나 현황 '나지'로 이용 중이고, 본건 기호 (2) 토지는 지목이 '하천'이나 현황 '나지 및 도로 등'으로 이용 중인바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
8. 본건 기호 (2) 토지 등으로 접근할 수 있는 도로가 현재 통행에 방해를 받고 있는 것으로 탐문조사 되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1300-7	28	하천	보전관리	나지	14,400
2	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1300-8	40	하천	보전관리	나지 등	14,400
3	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1337-10	6	임야	보전관리	나지	45,900
4	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 산163	714*406/714	임야	보전관리	자연림 등	2,700
5	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1337-12	318	임야	보전관리	나지, 도로 및 하천 등	45,900
6	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1335-2	37	답	보전관리	도로 및 하천	52,400
7	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1337-4	315	임야	보전관리	나지	46,800

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

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	면적	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상	지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	삼량진읍 행곡리 1197-2	1,279.0	답	답	보전관리	맹지	부정형	완경사	43,800	-
B	삼량진읍 행곡리 산216	10,136.0	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형	급경사	3,930	-

*표준지A는 일부 소하천구역에 저촉되나, 그 면적이 전체 면적 대비 과소하여 가격에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단되어 이에 구매됨없이 평가하였음.

(2) 선정사유

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

다. 시점수정(지가변동률)

기호	지역 및 용도지역	산정기간	지가변동률 (시점수정치)	지가변동률 산정
A	밀양시 보전관리	(2023.01.01 ~ 2023.11.17)	(1.00391)	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.360 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.019 $(1 + 0.00360) * (1 + 0.00019 * 48/30) \approx 1.00391$
B	밀양시 보전관리	(2023.01.01 ~ 2023.11.17)	(1.00391)	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.360 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.019 $(1 + 0.00360) * (1 + 0.00019 * 48/30) \approx 1.00391$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

지역요인	비교
1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대(답지대))

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	-	1.20	1.00	1.70	1.00	1.00	2.040	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.
2	A	-	1.25	1.00	1.33	1.00	1.00	1.663	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(이용상황 등에서 열세하나, 경사 등에서 우세)에서 우세함.
3	B	-	1.20	3.65	-	1.00	1.00	4.380	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세함.
4	B	-	1.20	1.67	-	1.00	1.00	2.004	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 이용상황 등)에서 우세함.
5	B	-	1.25	1.68	-	0.97	1.00	2.037	본건은 표준지 대비 행정적조건(행정상 규제의 정도 등)에서 열세하나, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(이용상황 등에서 열세하나, 경사 등에서 우세)에서 우세함.
6	A	-	1.25	1.00	0.56	1.00	1.00	0.700	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등에서 우세하나, 이용상황 등에서 열세)에서 열세함.
7	B	-	1.10	2.55	-	1.00	1.00	2.805	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

(2) 평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 / 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	기준시점 (거래시점)	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	삼량진읍 행곡리 ****	159.0	전	보전관리	2023.09.22	시가참고	84,000	-
2	삼량진읍 행곡리 ****-*	1,441.0	임야	보전관리	2021.08.25	담보	53,000	-

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 단가} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{시점수정된 표준지 단가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

상기 사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 격차율 산정

기호	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
1	84,000	1.00	1.00036	1.00	0.903	75,879	1.726	-
A	43,800	-	1.00391	-	-	43,971		
사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.							
시점수정	- 밀양시 보전관리지역		(2023.09.22 ~ 2023.11.17)					
지역요인	- 비교사례는 대상물건 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	
	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903	
	- 표준지는 사례대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							

기호	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
2	53,000	1.00	1.02046	1.00	0.560	30,287	7.677	-
B	3,930	-	1.00391	-	-	3,945		
사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.							
시점수정	- 밀양시 보전관리지역		(2021.08.25 ~ 2023.11.17)					
지역요인	- 비교사례는 대상물건 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	
	-	0.80	0.70	-	1.00	1.00	0.560	
	- 표준지는 사례대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 및 면적 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지 기호	그 밖의 요인 비교치	비고
A	1.73	-
B	7.68	-

상기와 같이 사례기준 표준지 단가와 시점수정된 표준지 단가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사. 공시지가 기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	43,800	1.00391	1.00	2.040	1.73	155,183	155,000
2	A	43,800	1.00391	1.00	1.663	1.73	126,505	127,000
3	B	3,930	1.00391	1.00	4.380	7.68	132,716	133,000
4	B	3,930	1.00391	1.00	2.004	7.68	60,722	61,000
5	B	3,930	1.00391	1.00	2.037	7.68	61,722	62,000
6	A	43,800	1.00391	1.00	0.700	1.73	53,249	53,000
7	B	3,930	1.00391	1.00	2.805	7.68	84,993	85,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	거래시점	토지단가(원/㎡)	비고
가	삼랑진읍 행곡리 ****-*	148.0	답	보전관리	2022.03.25	182,432	-
나	삼랑진읍 안태리 산**-**	1,235.0	임야	보전관리	2023.05.16	54,536	-

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	182,432	1.00	1.00287	1.00	0.900	164,660	165,000
2	가	182,432	1.00	1.00287	1.00	0.732	133,923	134,000
3	나	54,536	1.00	1.00187	1.00	2.470	134,956	135,000
4	나	54,536	1.00	1.00187	1.00	1.188	64,910	65,000
5	나	54,536	1.00	1.00187	1.00	1.135	62,014	62,000
6	가	182,432	1.00	1.00287	1.00	0.314	57,448	57,000
7	나	54,536	1.00	1.00187	1.00	1.549	84,634	85,000

㉠ 사정보정

사정보정	비고
1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	지역 및 용도지역		산정기간	지가변동률 (시점수정치)
가	밀양시	보전관리	(2022.03.25 ~ 2023.11.17)	1.00287
나	밀양시	보전관리	(2023.05.16 ~ 2023.11.17)	1.00187

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인

지역요인	비고
1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉕ 개별요인

- 개별요인 비교항목 (농경지대(답지대))

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	비고
1	가	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.
2	가	-	0.95	1.00	0.77	1.00	1.00	0.732	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.
3	나	-	0.95	2.60	-	1.00	1.00	2.470	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세하나, 자연조건(경사 등)에서 우세함.
4	나	-	0.95	1.25	-	1.00	1.00	1.188	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세하나, 자연조건(경사 및 이용상황 등)에서 우세함.
5	나	-	1.00	1.17	-	0.97	1.00	1.135	본건은 사례 대비 행정적조건(행정상 규제 의 정도 등)에서 열세하나, 자연조건(이용 상황에서 열세하나, 경사 등에서 우세)에 서 우세함.
6	가	-	0.95	1.00	0.33	1.00	1.00	0.314	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.
7	나	-	0.88	1.76	-	1.00	1.00	1.549	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세하나, 자연조건(경사 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	155,000	165,000	155,000
2	127,000	134,000	127,000
3	133,000	135,000	133,000
4	61,000	65,000	61,000
5	62,000	62,000	62,000
6	53,000	57,000	53,000
7	85,000	85,000	85,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상 물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지감정평가액의 결정

기호	소재지	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액
1	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1300-7	28	155,000	4,340,000
2	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1300-8	40	127,000	5,080,000
3	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1337-10	6	133,000	798,000
4	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 산163	406	61,000	24,766,000
5	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1337-12	318	62,000	19,716,000
6	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1335-2	37	53,000	1,961,000
7	경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1337-4	315	85,000	26,775,000

Ⅲ. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	83,436,000	-

토지감정평가명세표

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 밀양시 삼랑진읍 행곡리	1300-7	하천	보전관리지역	28	28	155,000	4,340,000	
2	동 소	1300-8	하천	보전관리지역	40	40	127,000	5,080,000	일부 현황 도로
3	동 소	1337-10	임야	보전관리지역	6	6	133,000	798,000	
4	동 소	산 163	임야	보전관리지역	406 714x--- 714	406	61,000	24,766,000	감삼용 지분
5	동 소	1337-12	임야	보전관리지역	318	318	62,000	19,716,000	일부 현황 하천 및 도로 일부 소하천 구역 저축
6	동 소	1335-2	답	보전관리지역	37	37	53,000	1,961,000	현황 도로 및 하천 일부 소하천 구역 저축
7	동 소	1337-4	임야	보전관리지역	315	315	85,000	26,775,000	
합 계								₩83,436,000.-	
				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 밀양시 삼랑진읍 안태리 소재 '안태마을회관' 북동측 원거리에 위치하며, 부근은 농경지, 주택 및 임야 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호 (1) 토지는 사다리형 자체지반 대체로 평탄한 토지로서 나지로 이용 중이며, 본건 기호 (2) 토지는 부정형 경사지 및 자체지반 대체로 평탄한 토지로서 나지 및 도로 등으로 이용 중이며, 본건 기호 (3) 토지는 부정형 자체지반 대체로 평탄한 토지로서 나지로 이용 중이며, 본건 기호 (4) 토지는 부정형 경사지의 토지로서 자연림 등으로 이용 중이며, 본건 기호 (5) 토지는 부정형 경사지의 토지로서 나지, 도로 및 하천 등으로 이용 중이며, 본건 기호 (6) 토지는 부정형 경사지의 토지로서 도로 및 하천으로 이용 중이며, 본건 기호 (7) 토지는 부정형 경사지 및 자체지반 대체로 평탄한 토지로서 나지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호 (1) 토지는 지적도상 남동측으로 도로에 접하나, 현황은 남서측으로 포장도로가 소재하며, 본건 기호 (2) 토지는 지적도상 남동측으로 도로에 접하나, 현황은 남서측으로 본건 일부 현황 도로를 포함하여 포장도로와 접하며, 본건 기호 (3) 토지는 지적도상 맹지이며, 현황 남서측으로 포장도로가 소재하며, 본건 기호 (4) 토지는 지적도상 남동측으로 도로와 접하고, 현황 남동측으로 비포장도로와 접하며, 본건 기호 (5) 토지는 지적도상 맹지이나, 현황 북동측으로 본건 일부 현황 도로를 포함

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) | |

하여 포장도로와 접하며,
본건 기호 (7) 토지는 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1)

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 소 젖소 말 양 염소 산양 사슴 메추리 닭 오리 돼지 개)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>

기호 (2)

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 소 젖소 말 양 염소 산양 사슴 메추리 닭 오리 돼지 개)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>

기호 (3)

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 소 젖소 말 양 염소 산양 사슴 메추리 닭 오리 돼지 개)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

기호 (4)

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 소 젖소 말 양 염소 산양 사슴 메추리 닭 오리 돼지 개)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

기호 (5)

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 소 젖소 말 양 염소 산양 사슴 메추리 닭 오리 돼지 개)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(011안촌천_소하천구역) <소하천정비법>

기호(6)

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 소 젖소 말 양 염소 산양 사슴 메추리 닭

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) | |

오리 돼지 개)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 소하천구역(011안촌천_소하천구역)<소하천정비법>

기호 (7)

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 소 젓소 말 양 염소 산양 사슴 메추리 닭 오리 돼지 개)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(011안촌천_소하천구역) <소하천정비법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호 (1) 토지는 지목이 '하천'이나 현황 '나지'로 이용 중이고, 본건 기호 (2) 토지는 지목이 '하천'이나 현황 '나지 및 도로 등'으로 이용 중인바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.

2. 기타 :

- 본건 토지는 인접필지와 경계가 불분명하여 정확한 위치 및 경계확인으 지적측량을 요하며, 측량 결과 이용상황이나 점유 현황 등이 다소 상이할 수 있는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

- 본건 토지 지상에 소재하는 조경수 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가시 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

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) | |

- 본건 기호 (2), (5), (6) 토지 중 일부는 현황 '도로' 로 이용되고 있는 것으로 추정되어, 이를 감안하여 평가하였으며, 현황 '도로' 로 이용 중인 부분의 위치, 경계 및 면적 등의 정확한 확인은 전문적 지적 측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

- 본건 기호 (5), (6) 토지 중 일부는 소하천구역에 저촉되며, 또한 일부는 현황 '하천' 으로 이용되고 있는 것으로 추정되어, 소하천구역 저촉 및 현황 '하천' 이용 등을 종합적으로 감안하여 평가하였으며, 본건 기호 (7) 토지는 일부 소하천구역에 저촉되나 그 면적이 전체 토지 면적 대비 과소하여 토지가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 현황 '하천' 으로 이용 중인 부분의 위치, 경계 및 면적 등의 정확한 확인은 전문적 지적 측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

- 본건 기호 (5) 토지 지상에 폐자재가 적재되어 있으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

- 본건 기호 (4) 토지는 공유지분 토지로서 평가 대상 부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바 전체 토지를 기준으로 평가하되 소유자 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.

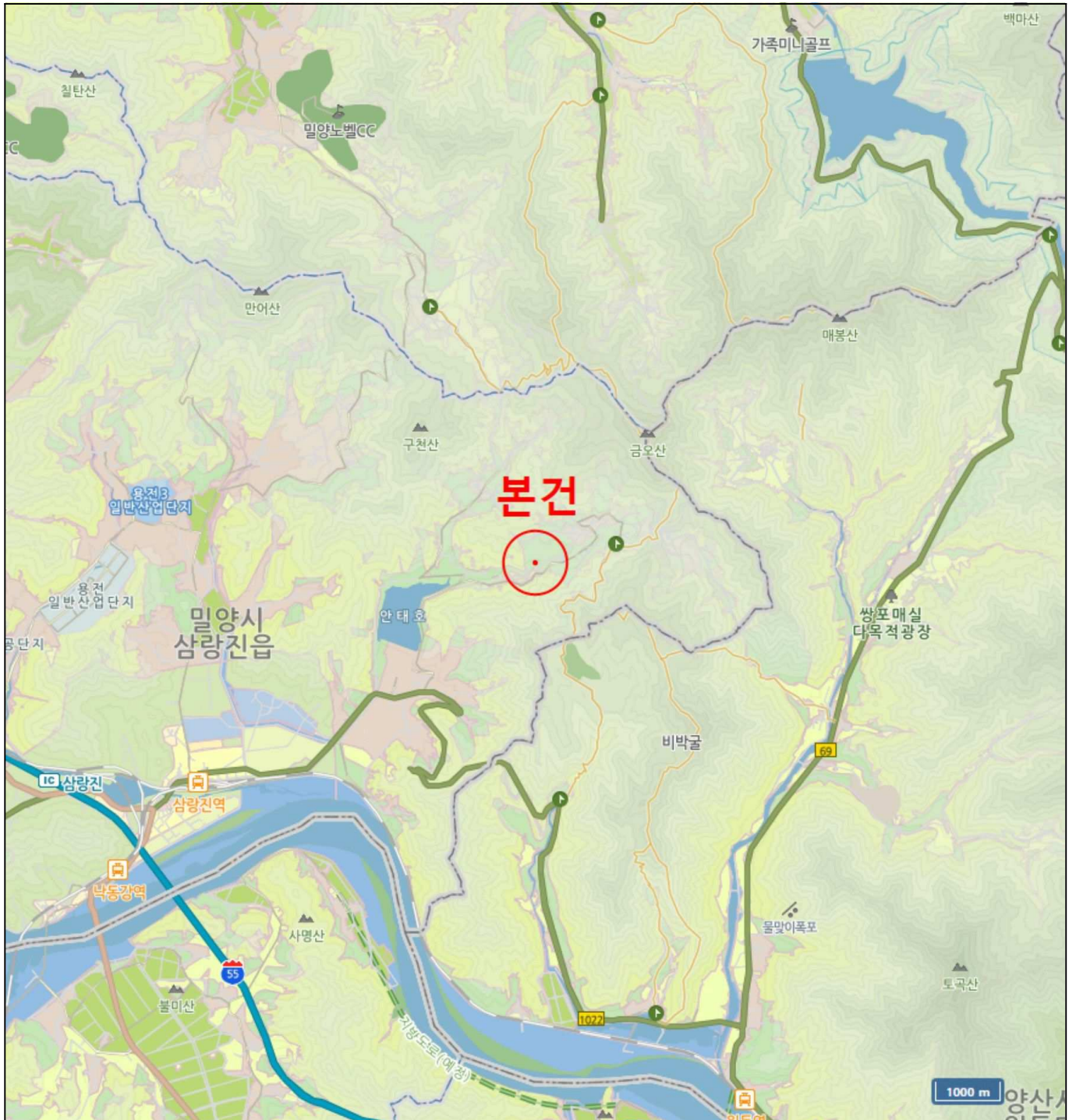
- 본건 기호 (2) 토지 등으로 접근할 수 있는 도로가 현재 통행에 방해받고 있는 것으로 탐문조사 되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지

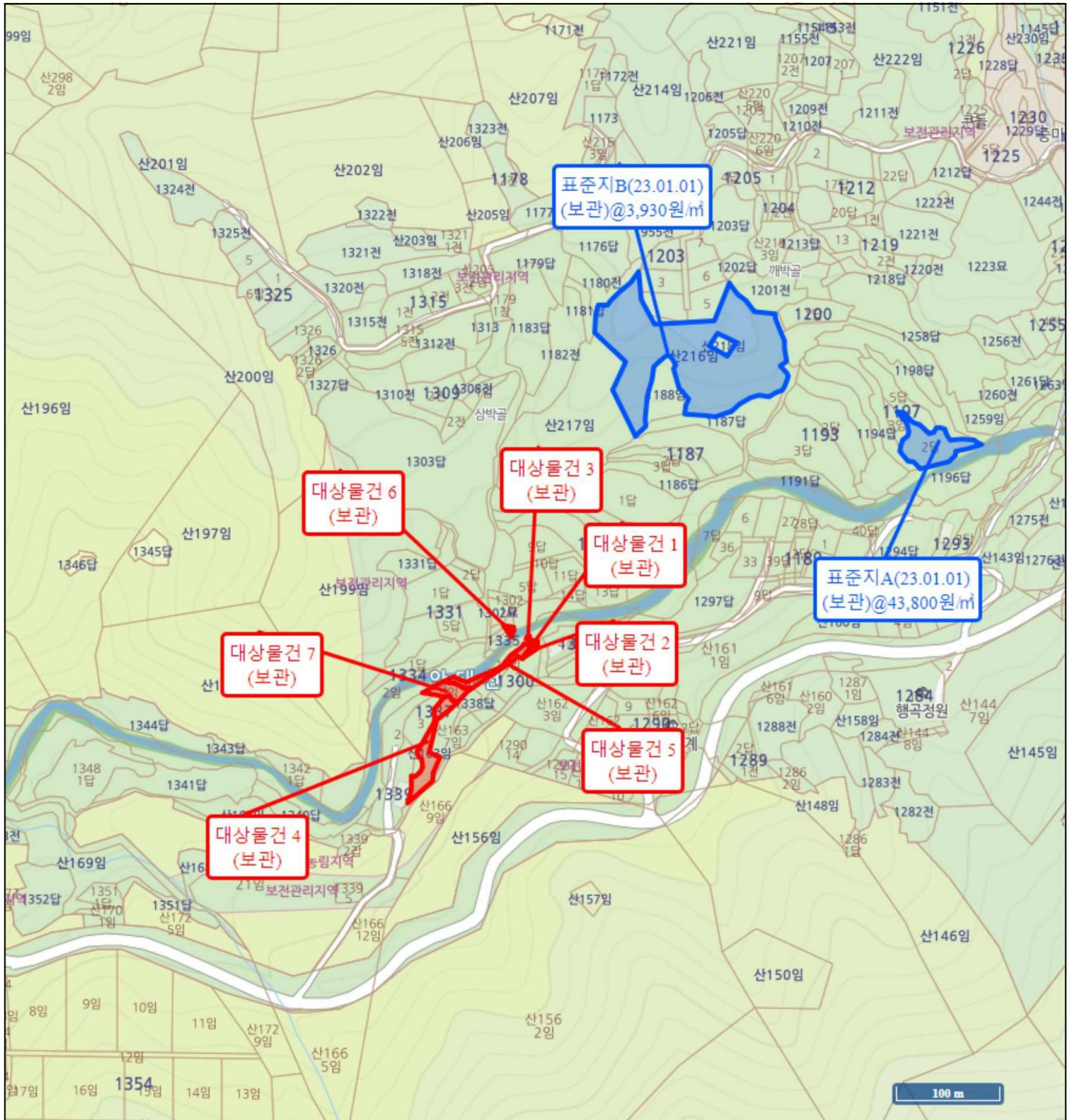
경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1300-7외



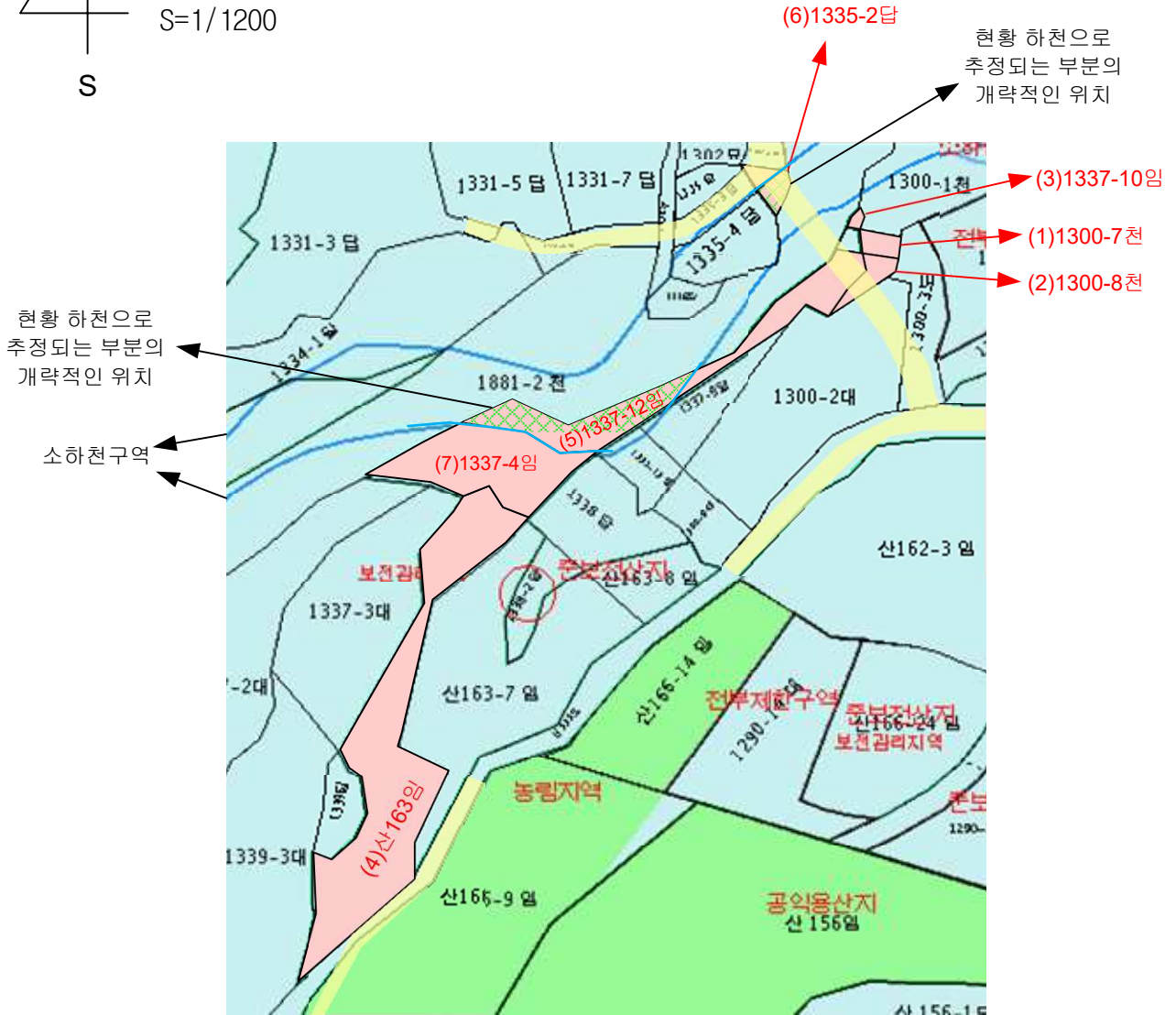
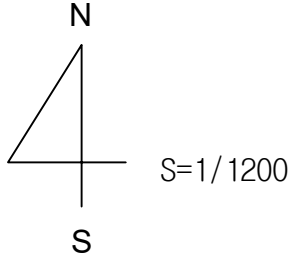
위치도



소재지 경상남도 밀양시 삼랑진읍 행곡리 1300-7외



지적 및 건물개황도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물



(1)



(2)



(3)



(4)



(4)



(4)



(4)



(4)



(4)



(4)



(4)



(5)



(5)



(5)



(6)



(6)



(7)



(7)



