

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤원기 외 1명 소유물건
(2025타경263)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 유재호

감정평가서번호: Y250717-01-02

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.

감정평가사사무소 영등



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이 상 훈

이 상 훈



감정평가액	오억오천일백사십사만구천팔십원정 (₩551,449,080.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	윤원기 외 1명 (2025타경263)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.29	2025.07.28 ~ 2025.07.29	2025.07.30

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	11,383	토지	11,813	-	375,418,000	
건물	99.96	건물	99.96	773,000	77,269,080	
(제시외 건물)	(약 366)	제시외 건물	약 366	-	98,762,000	
합 계					₩551,449,080	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 의령군 지정면 득소리 소재 '득소마을회관' 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지 및 건물)에 대하여 '창원지방법원 마산지원' 에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 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 말합니다.

4. 감정평가 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 07월 28일부터 2025년 07월 29일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 29일로 합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 감정평가방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는 가 라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는 가 라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가 라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 본건 감정평가액 결정방법

가. 토지의 감정평가액 결정방법

공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후, 적정성을 검토하여 본건 토지단가를 결정하였습니다.

나. 건물의 적용 감정평가방법

비교방식의 거래사례비교법은 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래 되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정에 한계가 있고, 수익방식의 수익 환원법은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 한계가 있습니다. 따라서 본건 건물의 감정 평가는 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 적정성 검토를 생략하였으며, 본건 건물의 감정평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에서 감가수정하는 원가법으로 산출한 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

8. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 인접 토지와 의 경계가 다소 불분명한 상태로서 명확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량 등이 요구되는 바 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지상의 관정, 바닥포장, 잔디, 수목 등 토지 부합물은 일반적으로 토지와 일체로 거래 되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 일련번호(2,21,22) 토지는 소하천구역에 일부 저촉되는 바 공법상 제한정도를 감안하여 평가 하였습니다.
- 일련번호(5,9)는 일부 현황 유지로 이용 중이며, 일련번호(2~5,9,13,14,17,21,22)는 일부 현 황 도로로 이용 중인 바, 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(6, 13) 토지의 공부상 지목은 ‘답’ 이나 현황 ‘창고용지’ 입니다.
 - 일련번호(6, 13) 2필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였습니다.
 - 일련번호(12)는 공유지분 토지로서, ‘윤태환’ 지분에 대한 위치확인이 불가능한 바, 전체 토지를 기준으로 지분비율에 의거 감정평가하였습니다.
 - 일련번호(15)는 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 건축물 현황도 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.
 - 첨부 ‘지적 및 건물개황도’, ‘사진용지’ 와 같이 제시외건물(ㄱ)~(스)이 소재하는바 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으며, 면적은 개략적인 실측사정에 의하였으니 경매진행시 소유권 관계 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바랍니다. 또한 제시외건물로 인하여 토지의 소유권 행사를 제한받는 경우의 가격을 토지가격 비고란에 병기 하였습니다.
- ※ 제시외건물(ㄱ),(ㄴ)의 경우 타인소유 건물로서 등기사항전부증명서 및 건축물대장이 존재하는바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 대상물건의 개요

1. 본건 토지 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 의령군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 및 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	지정면 득소리 615	답	1,729	휴경지	생산관리	맹지	부정형 완경사	13,500	-
2	지정면 득소리 617	답	869	휴경지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	10,800	소하천 구역 저촉
3	지정면 득소리 619	답	407	휴경지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	13,500	-
4	지정면 득소리 604	전	245	휴경지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	18,100	-
5	지정면 득소리 605	답	215	휴경지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사 평지	7,360	-
6	지정면 득소리 606-1	답	86	창고용지	생산관리	세로(불)	부정형 평지	19,000	-
7	지정면 득소리 622	답	149	휴경지	보전관리	맹지	부정형 완경사	4,440	-
8	지정면 득소리 634	전	717	휴경지	생산관리	맹지	부정형 완경사	5,090	-
9	지정면 득소리 636	전	443	휴경지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	6,180	-
10	지정면 득소리 640	전	231	휴경지	생산관리	맹지	부정형 완경사	6,180	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지 (경상남도 의령군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 및 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
11	지정면 득소리 645	전	714	휴경지	생산관리	맹지	부정형 완경사	3,790	-
12	지정면 득소리 77	대	860 × 1/2 ≈ 430	주거나지	계획관리	맹지	부정형 완경사	22,500	-
13	지정면 득소리 600-1	답	962	창고용지	생산관리	세로(불)	부정형 평지	22,100	-
14	지정면 득소리 601	대	660	단독주택	생산관리	세로(불)	사다리 완경사	19,700	-
16	지정면 득소리 601-1	답	266	주택 부속토지 (마당)	생산관리	맹지	부정형 완경사	13,500	-
17	지정면 득소리 602	답	294	휴경지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	14,100	-
18	지정면 득소리 606	답	896	휴경지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	15,200	-
19	지정면 득소리 607-4	전	998	휴경지	생산관리	맹지	부정형 완경사	5,090	-
20	지정면 득소리 607-5	전	698	휴경지	생산관리	맹지	부정형 완경사	5,720	-
21	지정면 득소리 608	답	331	휴경지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	13,500	소하천 구역 저촉
22	지정면 득소리 609	답	473	휴경지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	13,500	소하천 구역 저촉

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건 건물 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 의령군)	지번	연면적 (㎡)	주용도	구조	층수	사용승인일	비고
15	지정만 득소리	601	99.96	단독주택	벽돌구조 샌드위치 판넬지붕	지상1층	2008.11.17	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[경상남도 의령군]

[공시기준일: 2025.01.01]

비교표준지	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	지정면 득소리 611	3,273.0	전	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	4,260	소하천 구역 저촉



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
B	지정면 득소리 23	1,798.0	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	2,080	
C	지정면 득소리 220	433.0	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	27,100	
D	지정면 득소리 393-2	650.0	대	단독주택	생산관리	세로(불)	사다리 평지	29,400	

※ 비교표준지(A)은 소하천구역에 일부 저촉되나 그 면적이 극히 미미하여 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 없다고 판단되는 바 이를 고려하지 않고 감정평가하였습니다.

다. 시점수정

1) 시점수정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군 또는 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군 또는 구의 지가변동률을 적용합니다.

2) 지가변동률

지역	용도지역	비고
경상남도 의령군	생산관리지역	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.190
		2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.022
	보전관리지역	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.130
		2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.015
	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.293
		2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.044



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정치 산정

용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
생산관리지역	2025.01.01 ~ 2025.07.29	0.211 (1.00211)	$(1 + 0.00190) * (1 + 0.00022 * 29/30)$ ≒ 1.00211
보전관리지역		0.145 (1.00145)	$(1 + 0.00130) * (1 + 0.00015 * 29/30)$ ≒ 1.00145
계획관리지역		0.336 (1.00336)	$(1 + 0.00293) * (1 + 0.00044 * 29/30)$ ≒ 1.00336

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률 추정은 조사·발표된 월별 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 기준으로 하였습니다.

라. 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권 내 위치하여 가격형성요인이 유사한 바, 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

(후면참조)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 비교항목

- 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교치

일련 번호	표준지 기호	개별요인비교치							비 고
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계치	
1	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
2	A	-	1.00	1.00	0.90	0.89	1.00	0.799	대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세, 행정적조건(소하천구역 저촉)에서 열세합니다.
3	A	-	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.956	대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
4	A	-	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.754	대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
5	A	-	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.863	대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
6	D	1.00	0.95	1.00	0.95	0.87	1.00	0.785	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세합니다.
7	B	-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.
8	A	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
9	A	-	1.00	1.00	0.68	1.00	1.00	0.678	대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	표준지 기호	개별요인비교치							비 고
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계치	
10	A	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
11	A	-	0.70	1.00	0.75	1.00	1.00	0.525	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
12	C	0.70	0.70	1.00	0.90	1.00	1.00	0.441	대상토지는 표준지와 비교시 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세합니다.
13	D	1.00	0.95	1.00	0.95	0.87	1.00	0.785	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세합니다.
14	D	1.00	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.854	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세합니다.
16	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
17	A	-	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920	대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
18	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상토지는 표준지와 비교시 전체적인 개별요인은 대등합니다.
19	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	표준지 기호	개별요인비교치							비 고
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계치	
20	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
21	A	-	1.00	1.00	0.95	0.96	1.00	0.910	대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세, 행정적조건(소하천구역 저촉)에서 열세합니다.
22	A	-	1.00	1.00	0.95	0.91	1.00	0.865	대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세, 행정적조건(소하천구역 저촉)에서 열세합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

일반적으로 공시지가 수준은 현실적인 적정시세와 격차를 보이는 바, 대상토지 및 비교표준지와 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 적정 시세수준으로 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 인근지역 가격자료(평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지 (경상남도 의령군)	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	지정면 특소리 ***	1,428	답	생산관리	시가참고	33,000	2023.02.03	-
2	지정면 특소리 ***	731	답	생산관리	민사소송	35,000	2021.10.29	-
3	지정면 두곡리 ***-*	266	전	보전관리	법원경매	25,000	2024.11.18	-
4	지정면 특소리 ***-**	229	대	계획관리	시가참고	89,000	2023.02.03	-
5	지정면 태부리 ****-*	883	대	생산관리	시가참고	62,000	2025.01.09	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정 방식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

나) 그 밖의 요인 보정 사례 선정

(1) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도 지역 · 이용상황 · 주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정하였습니다.

(2) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	#1<평가사례>
B	#3<평가사례>
C	#4<평가사례>
D	#5<평가사례>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 1	33,000	1.01181	1.000	1.000	33,390	7.822		
표준지 A	4,260	1.00211	-	-	4,269			
산정 내 역	시점수정	경상남도 의령군 생산관리지역 2023.02.03.~ 2025.07.29					1.01181	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내 위치하여 가격형성요인이 유사한 바, 지역요인은 상호 대등합니다.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례와 비교시 전체적인 개별요인은 대등합니다.								

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 3	25,000	1.00205	1.000	0.720	18,037	8.659		
표준지 B	2,080	1.00145	-	-	2,083			
산정 내 역	시점수정	경상남도 의령군 보전관리지역 2024.11.18.~ 2025.07.29					1.00205	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내 위치하여 가격형성요인이 유사한 바, 지역요인은 상호 대등합니다.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		-	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
비교표준지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 4	89,000	1.01610	1.000	0.840	75,964	2.794		
표준지 C	27,100	1.00336	-	-	27,191			
산 정 내 역	시점수정	경상남도 의령군 계획관리지역 2023.02.03.~ 2025.07.29					1.01610	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내 위치하여 가격형성요인이 유사한 바, 지역요인은 상호 대등합니다.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	0.80	1.00	1.05	1.00	1.00	0.840
비교표준지는 사례와 비교시 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.								

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 5	62,000	1.00200	1.000	0.900	55,912	1.898		
표준지 D	29,400	1.00211	-	-	29,462			
산 정 내 역	시점수정	경상남도 의령군 생산관리지역 2025.01.09.~ 2025.07.29					1.00200	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내 위치하여 가격형성요인이 유사한 바, 지역요인은 상호 대등합니다.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 사례와 비교시 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.								



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	7.82	-
B	8.65	
C	2.79	
D	1.89	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	4,260	1.00211	1.000	0.950	7.82	31,714	32,000
2	A	4,260	1.00211	1.000	0.799	7.82	26,673	27,000
3	A	4,260	1.00211	1.000	0.956	7.82	31,915	32,000
4	A	4,260	1.00211	1.000	0.754	7.82	25,171	25,000
5	A	4,260	1.00211	1.000	0.863	7.82	28,810	29,000
6	D	29,400	1.00211	1.000	0.785	1.89	43,711	44,000
7	B	2,080	1.00145	1.000	1.150	8.65	20,721	21,000
8	A	4,260	1.00211	1.000	0.900	7.82	30,045	30,000
9	A	4,260	1.00211	1.000	0.678	7.82	22,634	23,000
10	A	4,260	1.00211	1.000	0.850	7.82	28,376	28,000
11	A	4,260	1.00211	1.000	0.525	7.82	17,526	18,000
12	C	27,100	1.00336	1.000	0.441	2.79	33,456	33,000
13	D	29,400	1.00211	1.000	0.785	1.89	43,711	44,000
14	D	29,400	1.00211	1.000	0.854	1.89	47,553	48,000
16	A	4,260	1.00211	1.000	0.950	7.82	31,714	32,000
17	A	4,260	1.00211	1.000	0.920	7.82	30,713	31,000
18	A	4,260	1.00211	1.000	1.000	7.82	33,383	33,000
19	A	4,260	1.00211	1.000	0.950	7.82	31,714	32,000
20	A	4,260	1.00211	1.000	0.950	7.82	31,714	32,000
21	A	4,260	1.00211	1.000	0.910	7.82	30,379	30,000
22	A	4,260	1.00211	1.000	0.865	7.82	28,877	29,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	1,729	32,000	55,328,000	-
2	869	27,000	23,463,000	-
3	407	32,000	13,024,000	-
4	245	25,000	6,125,000	-
5	215	29,000	6,235,000	-
6	86	44,000	3,784,000	-
7	149	21,000	3,129,000	-
8	717	30,000	21,510,000	-
9	443	23,000	10,189,000	-
10	231	28,000	6,468,000	-
11	714	18,000	12,852,000	-
12	430	33,000	14,190,000	윤태환지분
13	962	44,000	42,328,000	-
14	660	48,000	31,680,000	-
16	266	32,000	8,512,000	-
17	294	31,000	9,114,000	-
18	896	33,000	29,568,000	-
19	998	32,000	31,936,000	-
20	698	32,000	22,336,000	-
21	331	30,000	9,930,000	-
22	473	29,000	13,717,000	-
합 계			375,418,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

2) 사례 선정

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (경상남도 의령군)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	총거래금액(원)		거래시점	비고
						토지거래가액(원)			
a	지정면 득소리 ***-*,-*	생산관리 /답,전	1,513	-	39,656	60,000,000		2022.07.29	선정
						60,000,000			

※ 상기 사례는 토지만의 거래사례임.

b	지정면 득소리 ***-*,-*	보전관리 /전,답	1,101	-	40,872	45,000,000		2021.07.27	선정
						45,000,000			

※ 상기 사례는 토지만의 거래사례임.

c	지정면 두곡리 ***	계획관리 /대	635	-	90,709	57,600,000		2024.05.03	선정
						57,600,000			

※ 상기 사례는 토지만의 거래사례임.

d	지정면 득소리 *****	생산관리 /대	683	60.6	58,794	85,000,000		2025.06.22	선정
						40,156,000			

※ 상기 사례는 건물을 포함한 사례로서, 배분법을 통해 건물(추정)가격을 별도 산정함.

- 총거래금액 : 85,000,000 원,
- 경량철골구조, 주택, 사용승인일 : 2021.11.09
- 건물(추정)가격 : @800,000 원/㎡ × 60.6 ㎡ × 37/40 ≒ 44,844,000 원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 (경상남도 의령군)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	총거래금액(원)		거래시점	비고
						토지거래금액(원)			
e	지정면 태부리 1021-6	생산관리 /전	310	-	32,258	10,000,000		2021. 12. 03	-
						10,000,000			

※ 상기 사례는 토지만의 거래사례임.

나. 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요치 않습니다.(1.000)

다. 시점수정(지가변동률)

지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
경상남도 의령군	생산관리지역	2022.07.29.~ 2025.07.29	1.569	1.01569
	보전관리지역	2021.07.27.~ 2025.07.29	2.645	1.02645
	계획관리지역	2024.05.03.~ 2025.07.29	0.991	1.00991
	생산관리지역	2025.06.22.~ 2025.07.29	0.056	1.00056

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역 또는 동일수급권 내 위치하여 가격형성요인이 유사한 바, 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

(후면참조)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 비교항목

- 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교치

일련 번호	사례 기호	개별요인비교치							비 고
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계치	
1	a	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
2	a	-	0.90	1.00	0.90	0.89	1.00	0.719	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세, 행정적조건(소하천구역 저촉)에서 열세합니다.
3	a	-	0.90	1.00	0.96	1.00	1.00	0.860	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
4	a	-	0.90	1.00	0.75	1.00	1.00	0.678	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
5	a	-	0.90	1.00	0.86	1.00	1.00	0.777	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
6	d	1.00	0.90	1.00	0.95	0.87	1.00	0.744	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(도지이용상황 등)에서 열세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세합니다.
7	b	-	0.70	1.00	0.80	1.00	1.00	0.560	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
8	a	-	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
9	a	-	0.90	1.00	0.68	1.00	1.00	0.610	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	사례 기호	개별요인비교치							비 고
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계치	
10	a	-	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
11	a	-	0.60	1.00	0.75	1.00	1.00	0.450	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
12	c	0.70	0.60	1.00	0.90	1.00	1.00	0.378	대상토지는 사례와 비교시 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세합니다.
13	d	1.00	0.90	1.00	0.95	0.87	1.00	0.744	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세합니다.
14	d	1.00	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.809	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세합니다.
16	a	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
17	a	-	0.90	1.00	0.92	1.00	1.00	0.828	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
18	a	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
19	a	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	사례 기호	개별요인비교치							비 고
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계치	
20	a	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.
21	a	-	0.90	1.00	0.95	0.96	1.00	0.819	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세, 행정적조건(소하천구역 저촉)에서 열세합니다.
22	a	-	0.90	1.00	0.95	0.91	1.00	0.779	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세, 행정적조건(소하천구역 저촉)에서 열세합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.850	34,236	34,000	-
2	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.719	28,960	29,000	
3	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.860	34,639	35,000	
4	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.678	27,309	27,000	
5	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.777	31,296	31,000	
6	58,794	1.000	1.00056	1.000	0.744	43,767	44,000	
7	40,872	1.000	1.02645	1.000	0.560	23,494	23,000	
8	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.800	32,223	32,000	
9	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.610	24,570	25,000	
10	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.750	30,209	30,000	
11	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.450	18,125	18,000	
12	90,709	1.000	1.00991	1.000	0.378	34,628	35,000	
13	58,794	1.000	1.00056	1.000	0.744	43,767	44,000	
14	58,794	1.000	1.00056	1.000	0.809	47,591	48,000	
16	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.850	34,236	34,000	
17	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.828	33,350	33,000	
18	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.900	36,250	36,000	
19	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.850	34,236	34,000	
20	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.850	34,236	34,000	
21	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.819	32,988	33,000	
22	39,656	1.000	1.01569	1.000	0.779	31,377	31,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	1,729	34,000	58,786,000	-
2	869	29,000	25,201,000	-
3	407	35,000	14,245,000	-
4	245	27,000	6,615,000	-
5	215	31,000	6,665,000	-
6	86	44,000	3,784,000	-
7	149	23,000	3,427,000	-
8	717	32,000	22,944,000	-
9	443	25,000	11,075,000	-
10	231	30,000	6,930,000	-
11	714	18,000	12,852,000	-
12	430	35,000	15,050,000	윤태환지분
13	962	44,000	42,328,000	-
14	660	48,000	31,680,000	-
16	266	34,000	9,044,000	-
17	294	33,000	9,702,000	-
18	896	36,000	32,256,000	-
19	998	34,000	33,932,000	-
20	698	34,000	23,732,000	-
21	331	33,000	10,923,000	-
22	473	31,000	14,663,000	-
합 계			395,834,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	55,328,000	58,786,000	-
2	23,463,000	25,201,000	-
3	13,024,000	14,245,000	-
4	6,125,000	6,615,000	-
5	6,235,000	6,665,000	-
6	3,784,000	3,784,000	-
7	3,129,000	3,427,000	-
8	21,510,000	22,944,000	-
9	10,189,000	11,075,000	-
10	6,468,000	6,930,000	-
11	12,852,000	12,852,000	-
12	14,190,000	15,050,000	윤태환지분
13	42,328,000	42,328,000	-
14	31,680,000	31,680,000	-
16	8,512,000	9,044,000	-
17	9,114,000	9,702,000	-
18	29,568,000	32,256,000	-
19	31,936,000	33,932,000	-
20	22,336,000	23,732,000	-
21	9,930,000	10,923,000	-
22	13,717,000	14,663,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 합니다.

다. 토지가액의 결정

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	1,729	32,000	55,328,000	-
2	869	27,000	23,463,000	-
3	407	32,000	13,024,000	-
4	245	25,000	6,125,000	-
5	215	29,000	6,235,000	-
6	86	44,000	3,784,000	-
7	149	21,000	3,129,000	-
8	717	30,000	21,510,000	-
9	443	23,000	10,189,000	-
10	231	28,000	6,468,000	-
11	714	18,000	12,852,000	-
12	430	33,000	14,190,000	윤태환지분
13	962	44,000	42,328,000	-
14	660	48,000	31,680,000	-
16	266	32,000	8,512,000	-
17	294	31,000	9,114,000	-
18	896	33,000	29,568,000	-
19	998	32,000	31,936,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
20	698	32,000	22,336,000	-
21	331	30,000	9,930,000	-
22	473	29,000	13,717,000	-
합 계			375,418,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산원 발간 건물신축단가표와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 건물신축단가표

[한국부동산원, 2024]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
1-1-2-5	일반주택	조적조(연와), 슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)

나. 표준단가 및 경제적 내용연수의 결정

일련번호	구 조	층	용 도	표준단가 (원/㎡)	경제적 내용연수	비 고
15	벽돌구조	지상1층	단독주택	1,200,000	45	-

※ 상기의 건축물 재조달원가 자료를 참고하되, 실제 투하된 공사비용, 마감자재의 수준 및 기본 설비의 사양 등 건축비 관련사항을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 본건 건물에 설치된 전기설비 및 위생설비 등은 기본적인 부대설비로서 부대설비 보정단가는 일괄 표준단가에 포함하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업입니다. 감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상물건의 경우 정액법을 적용하였습니다.

4. 원가법에 의한 건물단가 산출 및 결정

가. 건물단가의 산출 및 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
15	1,200,000	45	16	29	29/45	773,000	-

나. 건물가액의 결정

일련번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
15	99.96	773,000	77,269,080	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	1	1,729	32,000	55,328,000	-
	2	869	27,000	23,463,000	-
	3	407	32,000	13,024,000	-
	4	245	25,000	6,125,000	-
	5	215	29,000	6,235,000	-
	6	86	44,000	3,784,000	-
	7	149	21,000	3,129,000	-
	8	717	30,000	21,510,000	-
	9	443	23,000	10,189,000	-
	10	231	28,000	6,468,000	-
	11	714	18,000	12,852,000	-
	12	430	33,000	14,190,000	윤태환지분
	13	962	44,000	42,328,000	-
	14	660	48,000	31,680,000	-
	16	266	32,000	8,512,000	-
	17	294	31,000	9,114,000	-
	18	896	33,000	29,568,000	-
	19	998	32,000	31,936,000	-
	20	698	32,000	22,336,000	-
	21	331	30,000	9,930,000	-
	22	473	29,000	13,717,000	-
	건물	15	99.96	773,000	77,269,080
제시외건물	(ㄱ)-(ㄷ)	-	-	98,762,000	-
합 계			551,449,080	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정의견

거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액과 재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 건물의 시산가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.



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 지정면 득소리	615	답	생산관리지역	1,729	1,729	32,000	55,328,000	
2	"	617	답	생산관리지역	869	869	27,000	23,463,000	소하천구역 저축감안
3	"	619	답	생산관리지역	407	407	32,000	13,024,000	
4	"	604	전	생산관리지역	245	245	25,000	6,125,000	
5	"	605	답	생산관리지역	215	215	29,000	6,235,000	현 일부유지
6	"	606-1	답	생산관리지역	86	86	44,000	3,784,000	현 창고용지, 일련번호13 일단지 (제시외건물 소재로인해 영향받는 토지가액 : 2,769,000)
7	"	622	답	보전관리지역	149	149	21,000	3,129,000	
8	"	634	전	생산관리지역	717	717	30,000	21,510,000	
9	"	636	전	생산관리지역	443	443	23,000	10,189,000	현 일부유지
10	"	640	전	생산관리지역	231	231	28,000	6,468,000	
11	"	645	전	생산관리지역	714	714	18,000	12,852,000	
12	"	77	대	계획관리지역	1 860x- 2	430	33,000	14,190,000	윤태환 지분전부
13	"	600-1	답	생산관리지역	962	962	44,000	42,328,000	현 창고용지, 일련번호6 일단지 (제시외건물 소재로인해 영향받는 토지가액 : 37,202,000)

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	
14	경상남도 의령군 지정면 득소리	601	대	생산관리지역	660	660	48,000	31,680,000	(제시외건물 소재로인해 영향받는 토지가액 : 30,096,000)
15	" [도로명주소] 경상남도 의령군 지정면 강변로6길 296-48	601 위지상	단독주택	벽돌구조 샌드위치 판넬지붕 단층	99.96	99.96	773,000	77,269,080	
16	"	601-1	답	생산관리지역	266	266	32,000	8,512,000	
17	"	602	답	생산관리지역	294	294	31,000	9,114,000	
18	"	606	답	생산관리지역	896	896	33,000	29,568,000	
19	"	607-4	전	생산관리지역	998	998	32,000	31,936,000	
20	"	607-5	전	생산관리지역	698	698	32,000	22,336,000	
21	"	608	답	생산관리지역	331	331	30,000	9,930,000	소하천구역 저축감안
22	"	609	답	생산관리지역	473	473	29,000	13,717,000	소하천구역 저축감안
	소 계 (제시외건물)							₩452,687,080	(제시외건물 소재로인해 영향받는 토지가액 : 13,600,000)
(ㄱ)	경상남도 의령군 지정면 득소리	600-1, 606-1 위지상 제1동	농업용 창고	일반철골구조 판넬지붕 단층	(약 165)	약 165	300,000	49,500,000	관찰감가

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	
(ㄱ)	경상남도 의령군 지정면 득소리	600-1, 606-1 위치상 제2동	농가창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(약 104)	약 104	300,000	31,200,000	관찰감가
(ㄴ)	"	600-1, 606-1, 1051-1 위치상	창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(약 64)	약 64	187,000	11,968,000	관찰감가
(ㄷ)	"	600-1, 606-1 위치상	정자	목조 목재지붕 단층	(약 9)	약 9	50,000	450,000	관찰감가
(ㄹ)	"	601 위치상	주택일부	벽돌조 샌드위치 판넬지붕 단층	(약 14)	약 14	386,000	5,404,000	관찰감가
(ㅁ)	"	601 1051-1 위치상	아궁이	목조 강판지붕 단층	(약 4)	약 4	30,000	120,000	관찰감가
(ㅂ)	"	609 위치상	창고	목조 강판지붕 단층	(약 6)	약 6	20,000	120,000	관찰감가
	소 계							₩98,762,000	
	합 계							₩551,449,080.-	
				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 지정면 득소리 소재 '득소마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지 및 자연림이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

- 일련번호(1~10, 12~14, 16~22) : 본건 또는 본건 부근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.
- 일련번호(11) : 본건까지 차량접근 불가하며, 제반 교통사정은 다소 불편시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호(1~5, 7~11, 17, 22) : 부정형 완경사로서 대부분 휴경지 상태입니다.
- 일련번호(6, 13) : 일단의 평탄한 부정형의 토지로서, 일부 창고용지로 이용 중입니다.
- 일련번호(14) : 사다리형 완경사로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.
- 일련번호(16) : 평탄한 부정형의 토지로서, 주택 부속토지(마당)로 이용 중입니다.
- 일련번호(2~5, 9, 13, 14, 17, 21, 22)의 경우 '일부 현황 도로'로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

- 일련번호(1, 6~8, 10~12, 16, 19, 20)의 경우 맹지입니다.
- 일련번호(2~5, 9, 13, 14, 17, 18, 21, 22)의 경우 맹지이나 현황 노폭 약 1.5~2미터 내외의 '일부 콘크리트 도로'가 개설되어 있습니다.

토지 감정평가요항표

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

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일련번호(2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 소하천구역(남재천)<소하천정비법>.

일련번호(3) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(4) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(5) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(6) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(7) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 영농여건불리농지.

일련번호(8) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(9) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(10) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(11) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(돼지 개 닭 메추리 오리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(12) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(돼지 개 닭 메추리 오리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(13) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

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) | |

일련번호(14) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일련번호(16) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일련번호(17) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일련번호(18) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일련번호(19) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일련번호(20) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일련번호(21) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 소하천구역(남재천)<소하천정비법>, 일련번호(22) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 소하천구역(남재천)<소하천정비법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

- 일련번호(2~5,9,13,14,17,21,22)의 공부상 지목은 '답,전,대'이나 '일부 현황 도로'로 이용 중입니다.
- 일련번호(5,9)의 공부상 지목은 각각 '답,전'이나 현황 '일부 유지'입니다.
- 일련번호(6,13)의 공부상 지목은 '답'이나 현황 '창고용지'입니다.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 :

· 본건 토지는 인접 토지와 경계가 다소 불분명한 상태로서 명확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량 등이 요구되는 바 참고하시기 바랍니다.

· 일련번호(1,7~9) 토지상의 관정, 바닥포장, 잔디, 수목 등 토지 부합물은 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.



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

벽돌구조 샌드위치 판넬지붕 단층 건물로서,
 (사용승인일 : 2008.11.17)
 외 벽 : 벽돌쌓기 등,
 창 호 : 샷시 창호 입니다.

(2) 이용상태

주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

제반 위생설비, 급·배수설비, 태양광설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

- (ㄱ) 일반철골구조 판넬지붕 단층(농업용창고) : 약 165.0㎡
- (ㄴ) 경량철골구조 판넬지붕 단층(농가창고) : 약 104.0㎡
- (ㄷ) 경량철골구조 판넬지붕 단층(창고) : 약 64.0㎡
- (ㄹ) 목조 목재지붕 단층(정자) : 약 9.0㎡
- (ㄴ) 벽돌조 샌드위치판넬지붕 단층(주택일부) : 약 14.0㎡
- (ㄷ) 목조 강판지붕 단층(아궁이) : 약 4.0㎡
- (ㄴ) 목조 강판지붕 단층(창고) : 약 6㎡

(5) 공부와의 차이

없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

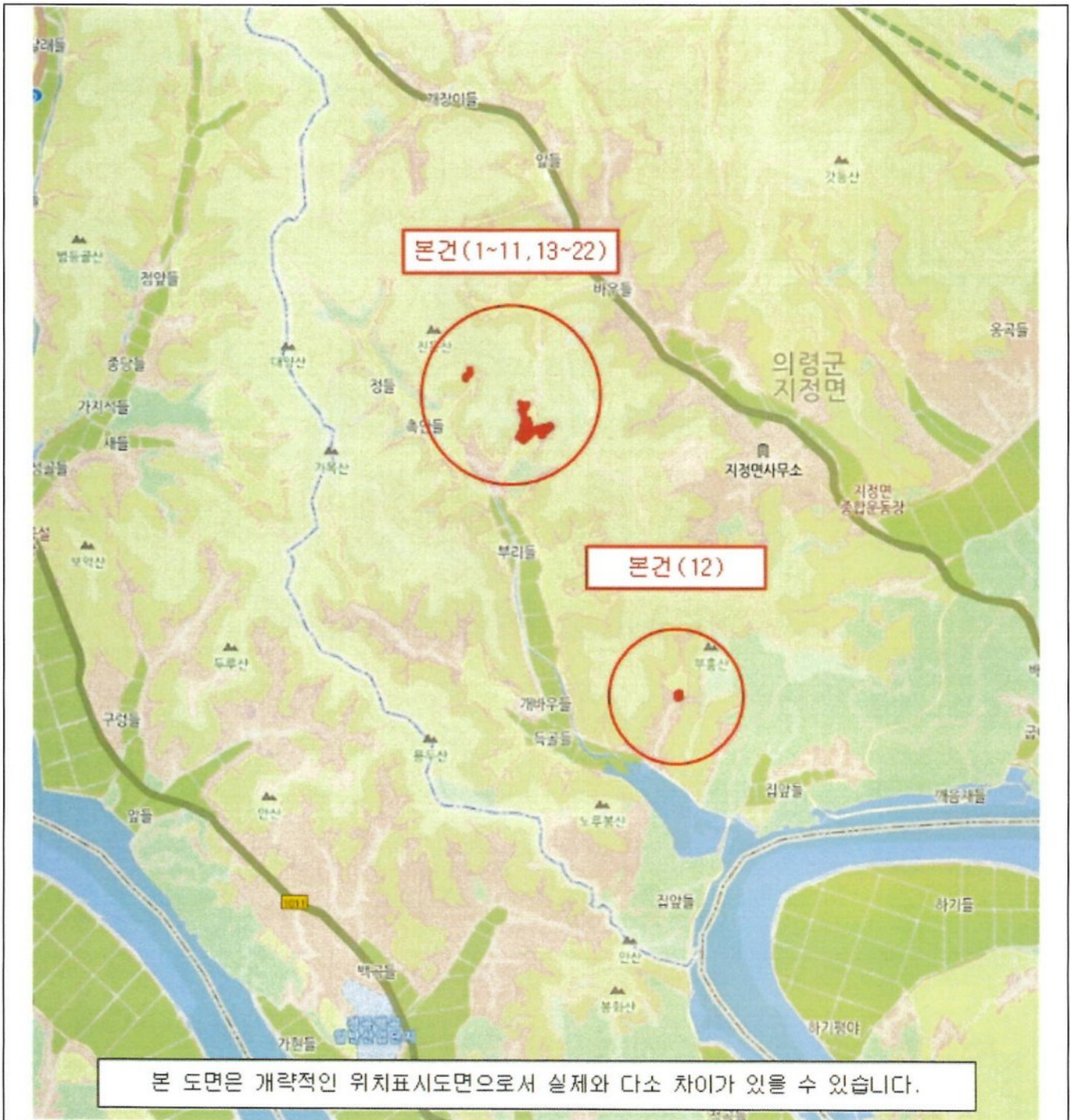
임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 건축물 현황도 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.

광역위치도



소재지	경상남도 의령군 지정면 특소리 615번지 외
-----	--------------------------



본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

상세위치도



소재지 경상남도 의령군 지정면 특소리 615번지 외



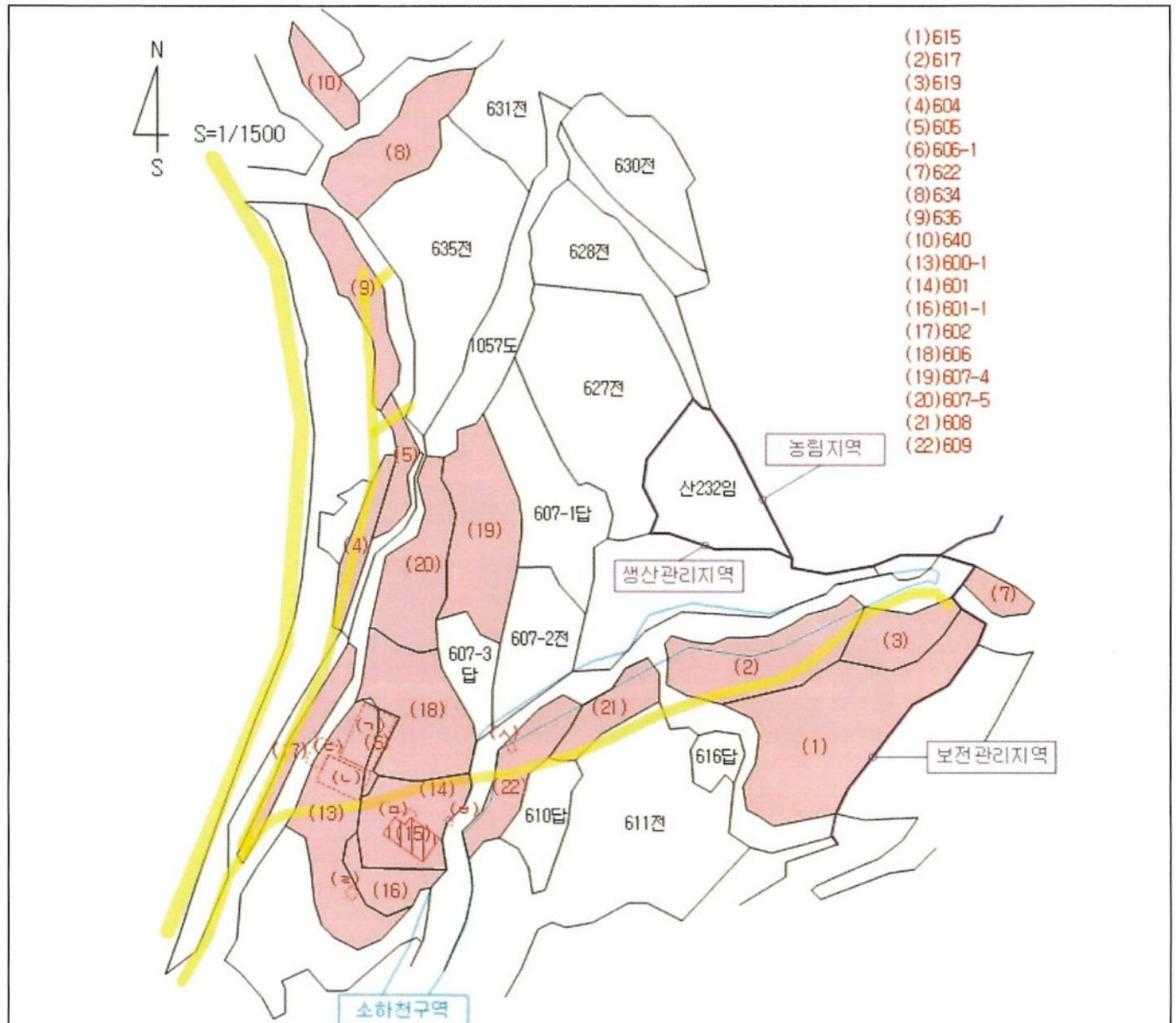
상세위치도



소재지 경상남도 의령군 지정면 득소리 77번지



지 적 및 건물 개 황 도

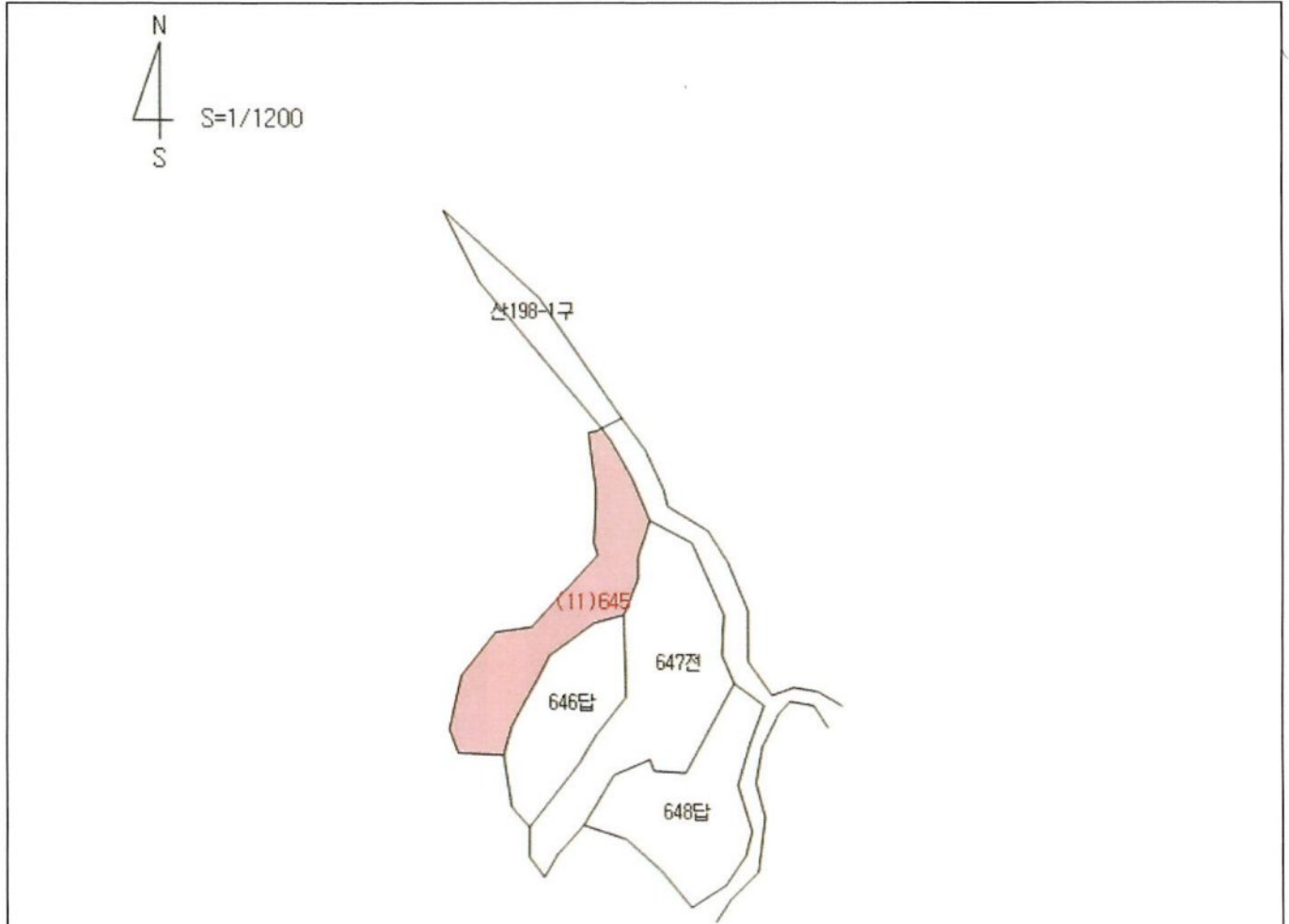


- (1) 615
- (2) 617
- (3) 619
- (4) 604
- (5) 605
- (6) 606-1
- (7) 622
- (8) 634
- (9) 636
- (10) 640
- (13) 600-1
- (14) 601
- (16) 601-1
- (17) 602
- (18) 606
- (19) 607-4
- (20) 607-5
- (21) 608
- (22) 609


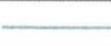







본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례	본건토지	하천 및 소하천	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물 1층	감정평가제외건물(등기)
	계획도로선	감정평가건물 2층	감정평가제외건물(미등기)

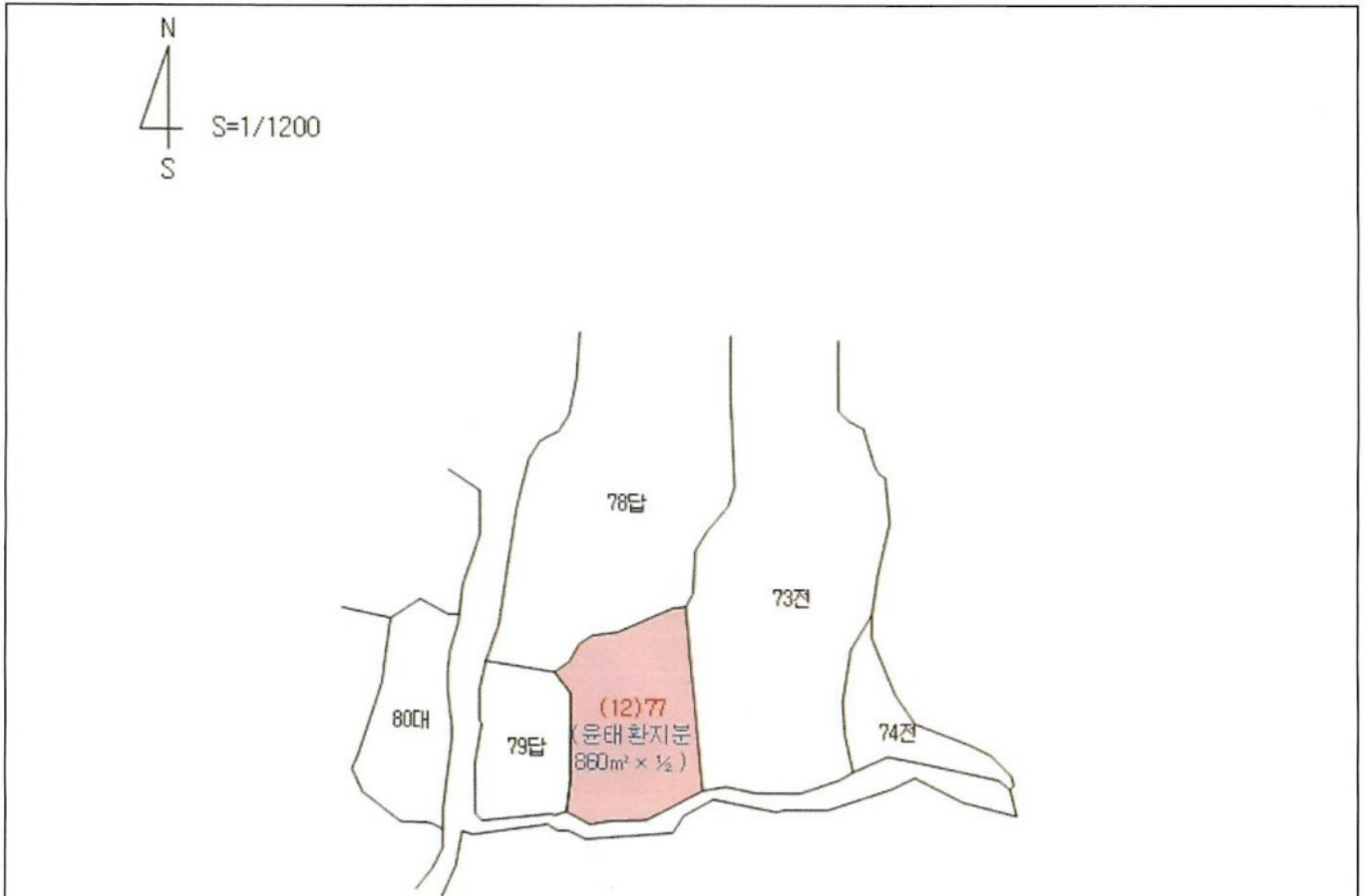
지 적 개 황 도








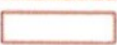



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례	 본건토지	 하천 및 소하천	 감정평가건물 3층이상
	 도로선	 감정평가건물 1층	 감정평가제외건물(등기)
	 계획도로선	 감정평가건물 2층	 감정평가제외건물(미등기)

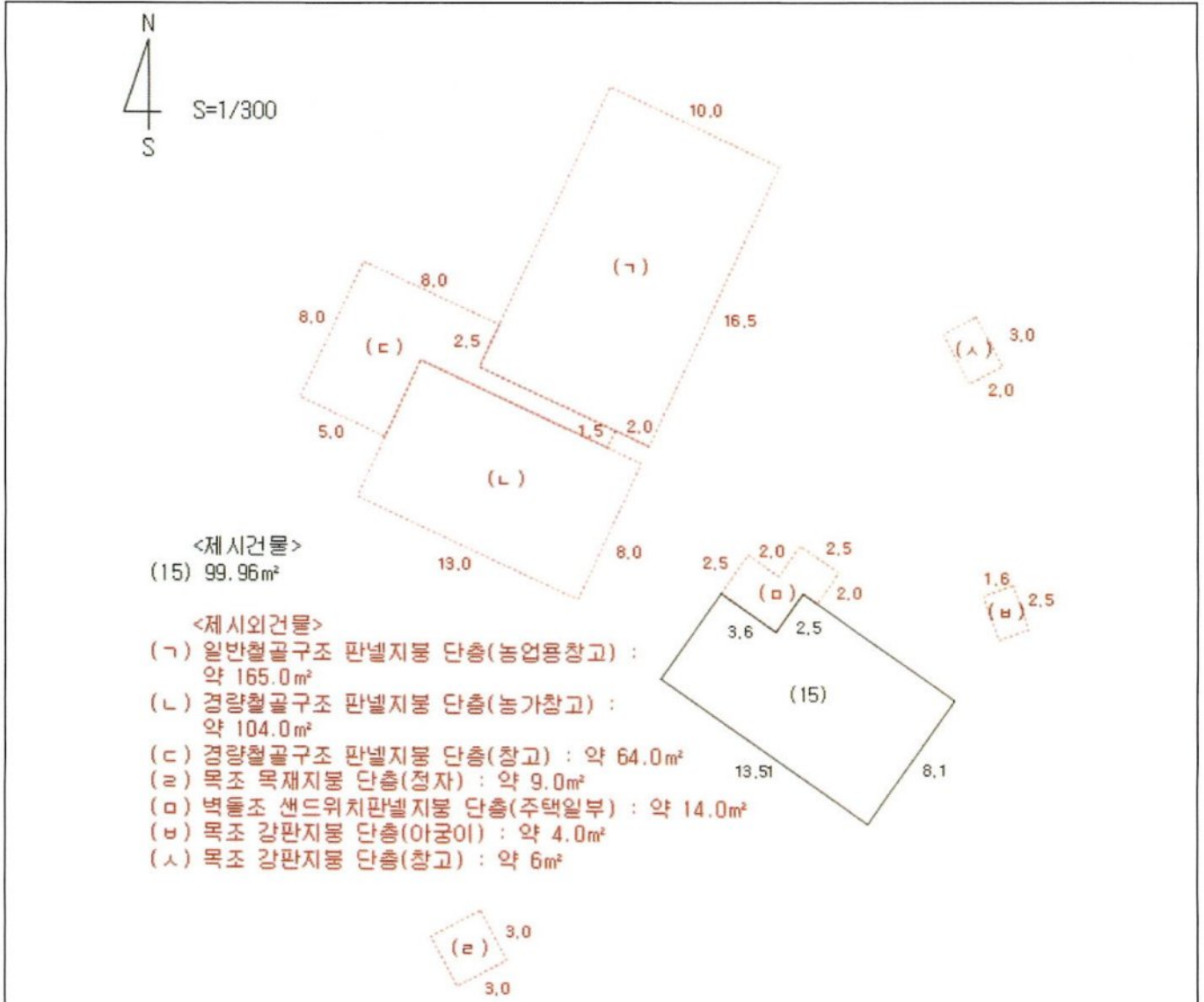
지 적 개 황 도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		본건토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가제외건물(미등기)

건물개황도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례		본건토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가제외건물(미등기)

사 진 용 지



일련번호(1) 전경



일련번호(2) 전경

사 진 용 지



일련번호(3) 전경

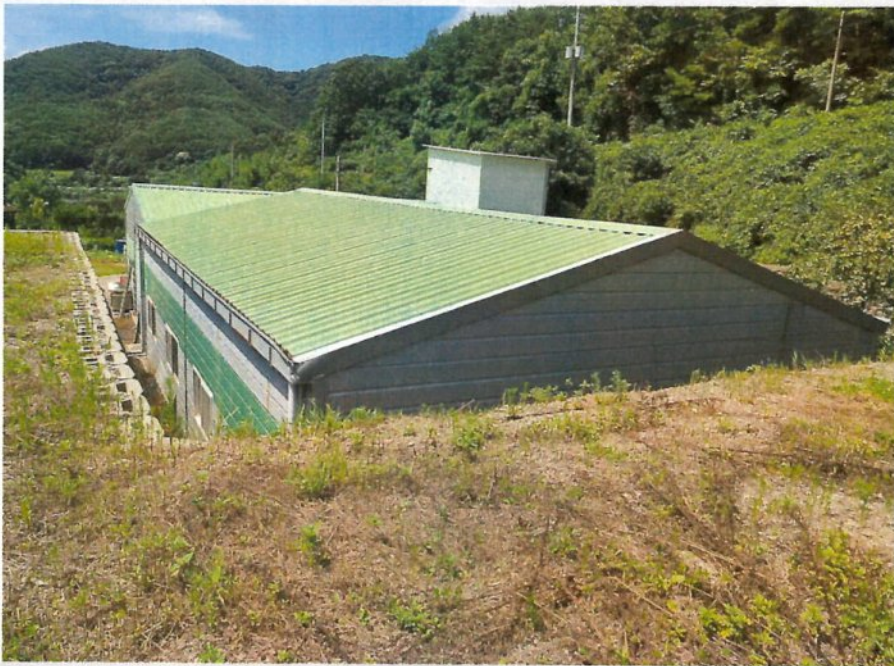


일련번호(4) 전경

사 진 용 지



일련번호(4,5) 전경



일련번호(6, 13) 및 제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



일련번호(7) 전경

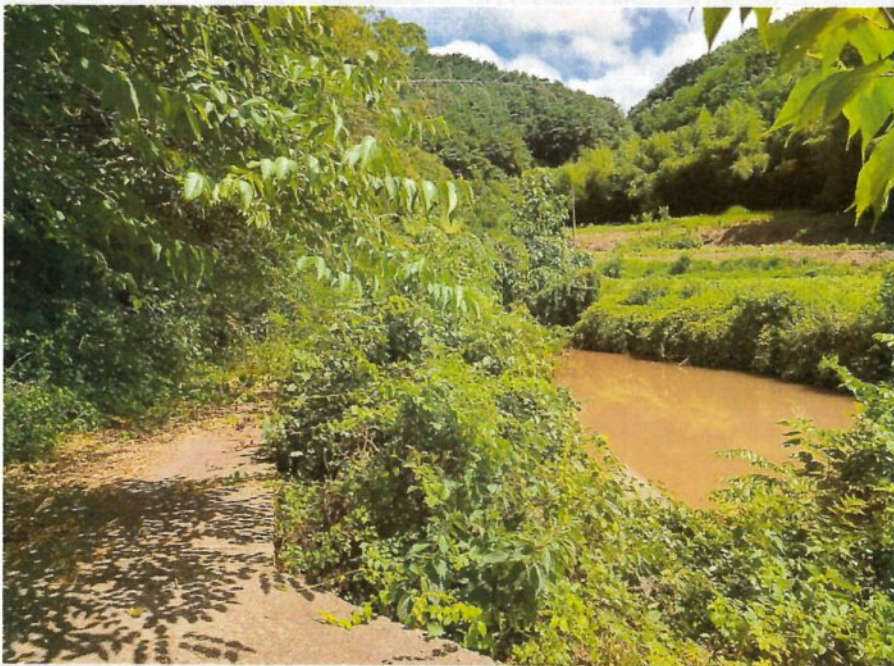


일련번호(8) 전경

사 진 용 지



일련번호(8, 10) 전경



일련번호(9) 전경 및 일부 유지

사 진 용 지



일련번호(9) 전경



일련번호(11) 및 주변환경

사 진 용 지



일련번호(12) 전경



일련번호(12) 및 주변환경

사 진 용 지



일련번호(13~16) 전경



일련번호(15) 건물

사 진 용 지



일련번호(16) 전경



일련번호(17) 전경

사 진 용 지



일련번호(18) 전경



일련번호(19) 전경

사 진 용 지



일련번호(20) 전경



일련번호(19,20) 전경

사 진 용 지

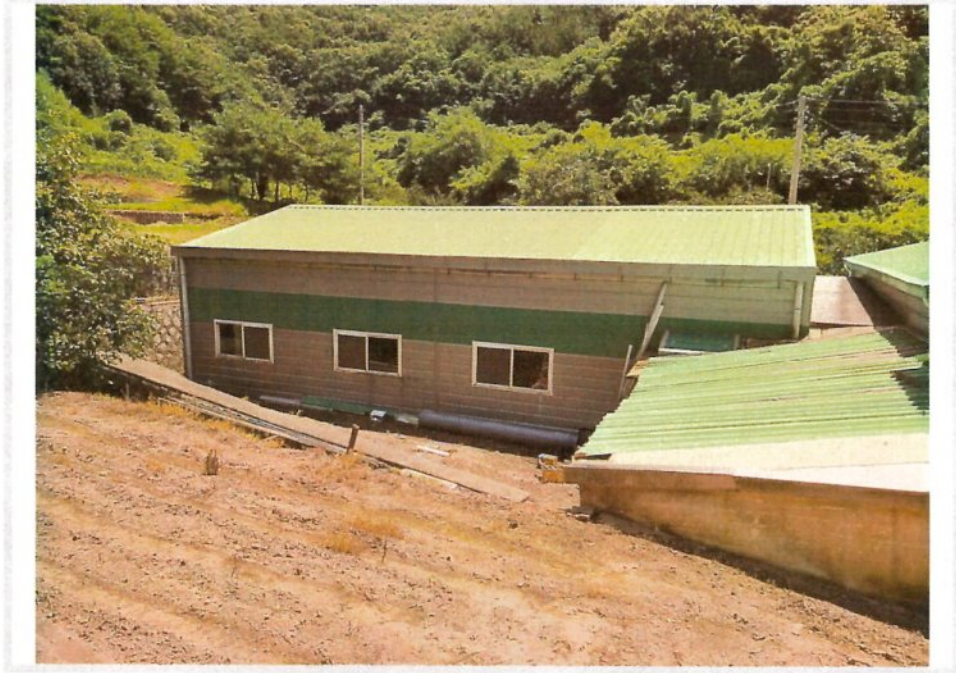


일련번호(21) 전경

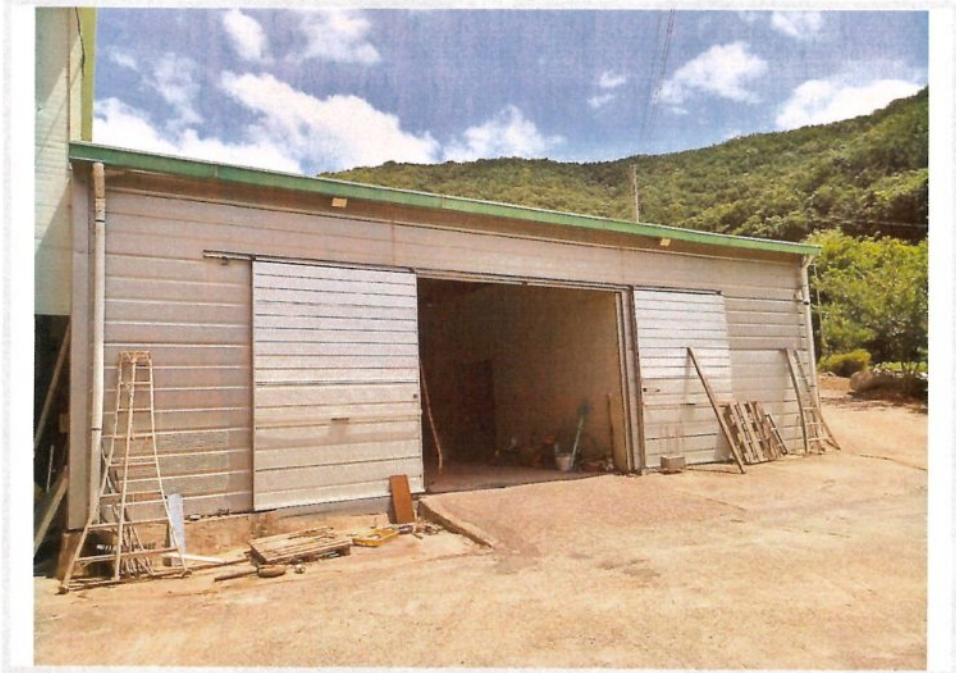


일련번호(22) 및 제시외건물(스)

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄷ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물(≡)

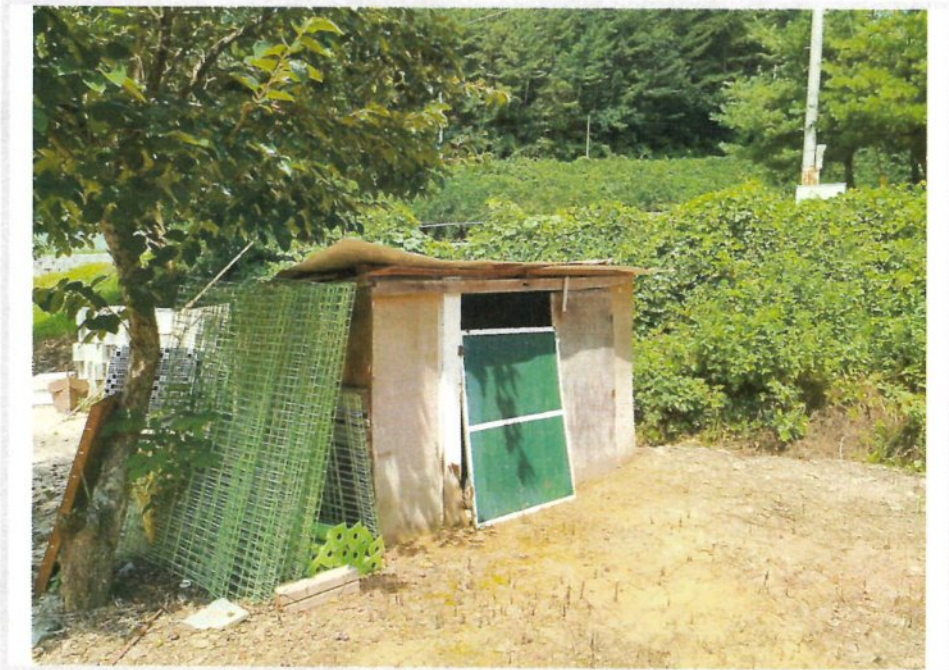


제시외건물(ㄹ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



일련번호(19) 지상 소재 관정



일련번호(1~10, 13~22) 주변환경