감정평가서

의 뢰 인 : 우리자산신탁(주)

건 명 : 경상남도 함안군 대산면 평림리 949-1외 소재 부동산

번 호 : RB230208-17-2402

발송 No. 2023 .02. 13 주식회사 리얼티뱅크감정평가법인울산지사

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.

㈜리얼티뱅크감정평가법인 울산지사
울산광역시 남구 북부순환도로13번길 27, 2층(무거동)
TEL: 052-707-5500 FAX: 070-8677-5501

230208-17-2402

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 홍 규 (인)

㈜리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박 홍 규 (서명 또는 인)

감정평가액	金일십사억육천칠백육십구만오천원정(₩1,467,695,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가 목적	공 매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주) <수탁자>	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2023. 02. 09	2023. 02. 09	2023. 02. 10

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
토지	3,569	토지	3,569	-	1,467,695,000
	이	하	여	백	
합 계					₩1,467,695,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
이 창 현 (인)

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경상남도 함안군 대산면 평림리	949-1	대	제2종 일반주거지역	1,940	1,907	465,000	886,755,000	2종일주
				제1종 일반주거지역		33	350,000	11,550,000	1종일주
2	"	949-8	대	제2종 일반주거지역	1,541	1,109	318,000	352,662,000	1종일주
				제1종 일반주거지역		432	409,000	176,688,000	2종일주
3	"	580-5	묘지	제2종 일반주거지역	88	88	455,000	40,040,000	
	합 계							₩1,467,695,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 대산면 평림리에 소재하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 대상 물건

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 / 지세	용도지역	공시지가 (원/㎡)	비고
1	평림리 949-1	1,940.0	1,940.0	대	소로한면	부정형 평지	2종일주 1종일주	206,500	-
2	평림리 949-8	1,541.0	1,541.0	대	세로(불)	부정형 평지	1종일주 2종일주	166,500	-
3	평림리 580-5	88.0	88.0	묘지	소로한면	사다리 평지	2종일주	206,700	-

3. 기준가치

본 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ **기준시점**

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 2월 9일로 함.

■ **실지조사 실시기간**

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 본건 현황등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2023년 2월 9일자임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및「감정평가에 관한 규칙」제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제②항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부자료에 의하였는바 업무진행시 재확인하시기 바람.

(2) 본건 일련번호(1),(2) 토지는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 두개의 용도지역(제2종일반주거지역, 제1종일반주거지역)에 걸쳐 소재하여 각 부분에 대하여 구분하여 평가하였으며, 그 면적은 제반 자료등에 의거 개략적으로 산정하였으니, 업무시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 토지의 감정평가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교 표준지의 선정

본건 토지의 평가에 적용할 비교표준지는「 감정평가에 관한 규칙 」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래 표준지를 선정함.

(공시기준일:2023.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)	비고
					도로교통	지세			
A	평림리 579-9	718.0	대	단독주택	2종일주	사다리	대산중교 남동측인근	220,800	-
					소로한면	평지			
B	무릉리 952	182.0	대	단독주택	1종일주	사다리	칠원중교 북동측인근	169,400	-
					세로(가)	평지			

(2) 시점수정

① 지가변동률

지역	용도지역	기 간	변동률 (%)	비 고
경상남도 함안군	주거지역	2022.12.01 ~ 2022.12.31	-0.085	2022년 12월 지가변동률
		누 계 (2023.01.01 ~ 2023.02.09)	-0.110	(1-0.00085*40/31) ≒ 0.99890

※ 2023년 01월 이후 지가변동률 미고시로, 직전월인 2022년 12월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

② 생산자물가 상승률

$$\frac{\text{2022년 12월}}{\text{2022년 12월}} = \frac{119.96}{119.96} \fallingdotseq 1.00000$$

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

③ 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동 추이를 나타내는 생산자물가지수보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제②항 제2호에 의거「 부동산 거래신고 등에 관한 법률 」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 지가변동률을 적용함.(이하동일)

④ 시점수정

경상남도 함안군 주거지역	0.99890

(3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 소재하며, 제반 지역요인 대등함.(비교치:1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인의 비교

1) 비교항목(이하동일)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉡ 인근지역 내 지가 수준

일련번호	지리적 위치	도로조건	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
1~3	본건부근	소로한면	주상나지	400,000~500,000 내.외	2종일주

㉢ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구 분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정※1	지역요인※2	개별요인※3	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례(a)기준 표준지(A)평가가격	구혜리 253-6외	783,582	1.01078	1.000	0.640	506,899	2.298
표준지(A)의 기준시점가격	평림리 579-9	220,800	0.99890	-	-	220,557	

※1. 시점수정:(2021.02.18 ~ 2023.02.09) - 경상남도 함안군 주거지역 : 1.01078

※2. 지역요인:비교표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 대등함.

※3. 개별요인:비교표준지는 사례에 비해 접근조건 및 환경조건(인근환경등)에서 열세함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.00	0.80	0.80	1.00	1.00	1.00	0.640

구 분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정※1	지역요인※2	개별요인※3	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례(c)기준 표준지(B)평가가격	무릉리 950-1	541,353	1.01686	1.000	0.900	495,432	2.928
표준지(B)의 기준시점가격	무릉리 952	169,400	0.99890	-	-	169,214	

※1. 시점수정:(2021.05.31 ~ 2023.02.09) - 경상남도 함안군 주거지역 : 1.01686

※2. 지역요인:비교표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 대등함.

※3. 개별요인:비교표준지는 사례에 비해 접근조건에서 열세함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 결정의견	상기 평가전례 및 인근지역 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인을 아래와 같이 결정함.
그 밖의 요인보정치 (비교표준지(A))	2.29
그 밖의 요인보정치 (비교표준지(B))	2.92

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	220,800	0.99890	1.000	0.920	2.29	464,670	465,000	2종일주
	B	169,400	0.99890	1.000	0.708	2.92	349,826	350,000	1종일주
2	B	169,400	0.99890	1.000	0.644	2.92	318,203	318,000	1종일주
	A	220,800	0.99890	1.000	0.810	2.29	409,111	409,000	2종일주
3	A	220,800	0.99890	1.000	0.900	2.29	454,568	455,000	2종일주

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	토지면적(㎡) (A)	결정단가(원/㎡) (B)	산출금액(원) (C)=(A)×(B)	결정가격(원)	비고
1	평림리 949-1	1,907.0	465,000	886,755,000	**886,755,000**	2종일주
		33.0	350,000	11,550,000	**11,550,000**	1종일주
2	평림리 949-8	1,109.0	318,000	352,662,000	**352,662,000**	1종일주
		432.0	409,000	176,688,000	**176,688,000**	2종일주
3	평림리 580-5	88.0	455,000	40,040,000	**40,040,000**	2종일주
합 계		3,569.0	-		**1,467,695,000**	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례 비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교 거래사례의 선정

① 인근 유사거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	매매시점
b	구혜리 412-1	대	149.0	단독주택	2종일주	332,214	49,500,000	2022.04.12
d	무릉리 1042-4	대	431.0	상업용	1종일주	696,055	300,000,000	2020.12.17

※출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서

② 비교거래사례의 선정

최근 3년이내에 거래되었고 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례 중 본건의 인근지역에 소재하며, 대상토지와 용도지역이 동일하고 지목 등 물적 유사성 등을 고려 거래사례(b,d)를 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

(3) 시점수정

지역	용도지역	기 간	변동률 (%)	비 고
경상남도 함안군	주거지역	누 계 (2022.04.12 ~ 2023.02.09)	0.456	(1 + 0.00054 * 19/30) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00081) * (1 - 0.00070) * (1 - 0.00085) * (1 - 0.00085 * 40/31) ≒ 1.00456
		누 계 (2020.12.17 ~ 2023.02.09)	2.842	(1 - 0.00099 * 15/31) * (1 + 0.01859) * (1 + 0.01124) * (1 - 0.00085 * 40/31) ≒ 1.02842

(4) 지역요인의 비교

본건은 비교 거래사례의 인근지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인의 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율	비 고
1	1.12	1.15	1.15	0.94	1.00	1.00	1.392	2종일주
	0.80	0.65	1.00	1.00	1.00	1.00	0.520	1종일주
2	0.70	0.65	1.00	1.00	1.00	1.00	0.455	1종일주
	1.00	1.15	1.15	0.94	1.00	1.00	1.243	2종일주
3	1.12	1.15	1.15	1.00	0.90	1.00	1.333	2종일주

(6) 거래사례 비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	기호	거래단가 (원/㎡)							
1	b	332,214	1.00000	1.00456	1.000	1.392	464,551	465,000	2종일주
	d	696,055	1.00000	1.02842	1.000	0.520	372,235	372,000	1종일주
2	d	696,055	1.00000	1.02842	1.000	0.455	325,706	326,000	1종일주
	b	332,214	1.00000	1.00456	1.000	1.243	414,825	415,000	2종일주
3	b	332,214	1.00000	1.00456	1.000	1.333	444,861	445,000	2종일주

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	토지면적(㎡) (A)	결정단가(원/㎡) (B)	산출금액(원) (C)=(A)×(B)	결정가격(원)	비고
1	평림리 949-1	1,907.0	465,000	886,755,000	**886,755,000**	2종일주
		33.0	372,000	12,276,000	**12,276,000**	1종일주
2	평림리 949-8	1,109.0	326,000	361,534,000	**361,534,000**	1종일주
		432.0	415,000	179,280,000	**179,280,000**	2종일주
3	평림리 580-5	88.0	445,000	39,160,000	**39,160,000**	2종일주
합 계		3,569.0			**1,479,005,000**	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

(1) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

담보 목적의 감정평가로서, 환가성 등을 참작하고 감정평가 제규정에 의거 본건 토지를 거래사례비교법으로 검토한 바, 공시지가 기준법에 의한 시산가격과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산출되어, 각 방법에서 적용된 원인 비교 및 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되는 바, 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 토지의 감정평가액으로 결정함.

(2) 토지의 감정평가액

일련번호	소재지	토지면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	산출금액(원)	결정가격(원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
1	평림리 949-1	1,907.0	465,000	886,755,000	**886,755,000**	2종일주
		33.0	350,000	11,550,000	**11,550,000**	1종일주
2	평림리 949-8	1,109.0	318,000	352,662,000	**352,662,000**	1종일주
		432.0	409,000	176,688,000	**176,688,000**	2종일주
3	평림리 580-5	88.0	455,000	40,040,000	**40,040,000**	2종일주
합 계		3,569.0			**1,467,695,000**	

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 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 함안군 대산면 평림리 소재 '경남로봇고등학교' 남동측 인근에 소재하며, 인근으로 단독주택, 근린생화릿설, 전, 답 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량진입 가능하며, 제반 대중교통상황은 불편한 편임.

3. 형태 및 이용상황

본건은 공히 인접지 및 인접도로대비 등고평탄한 부정형 및 사다리형 토지로서, 나지 상태임.

4. 인접 도로상태

본건(1),(3)은 북동측으로 소로와 접하고 있음.

본건(2)는 남측으로 세로와 접하고 있음.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

본건(1) :

제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

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 기타

본건(2) :

제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

본건(3) :

제2종일반주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

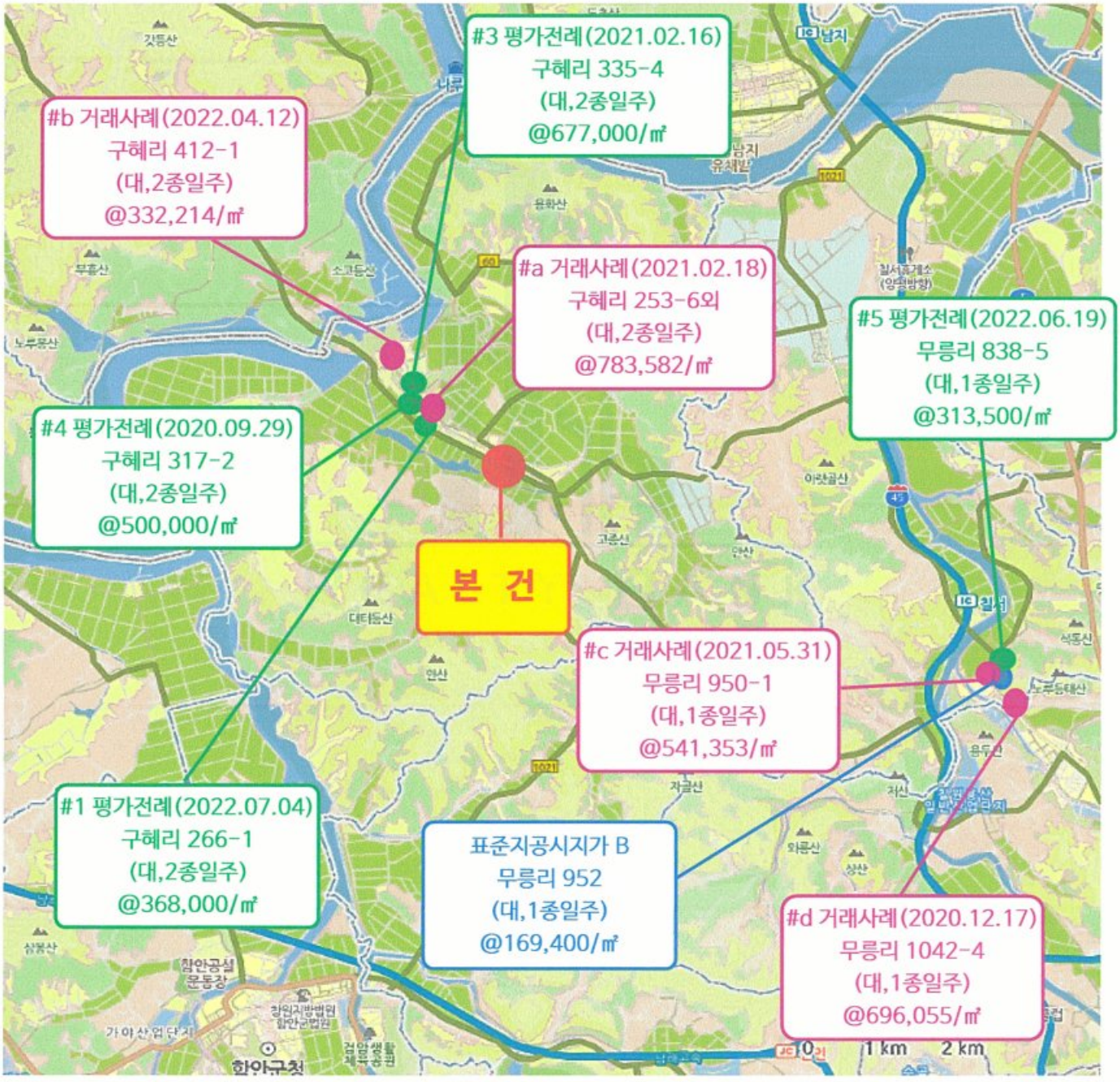
미상임.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 함안군 대산면 평림리 949-1외



상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 함안군 대산면 평림리 949-1외

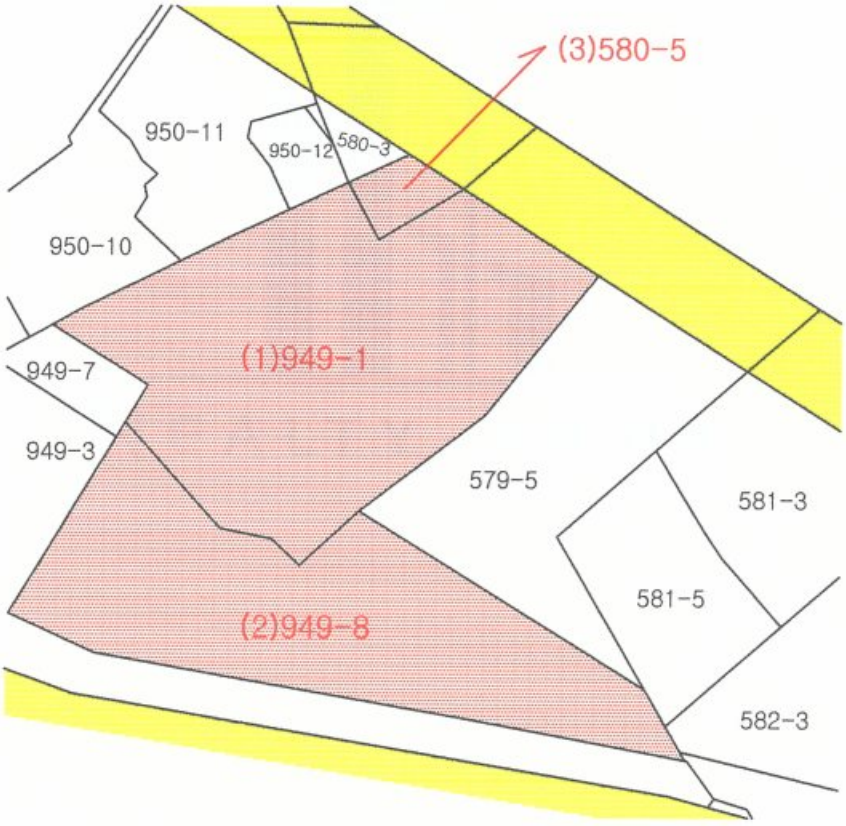


지 적 개 황 도

N

S

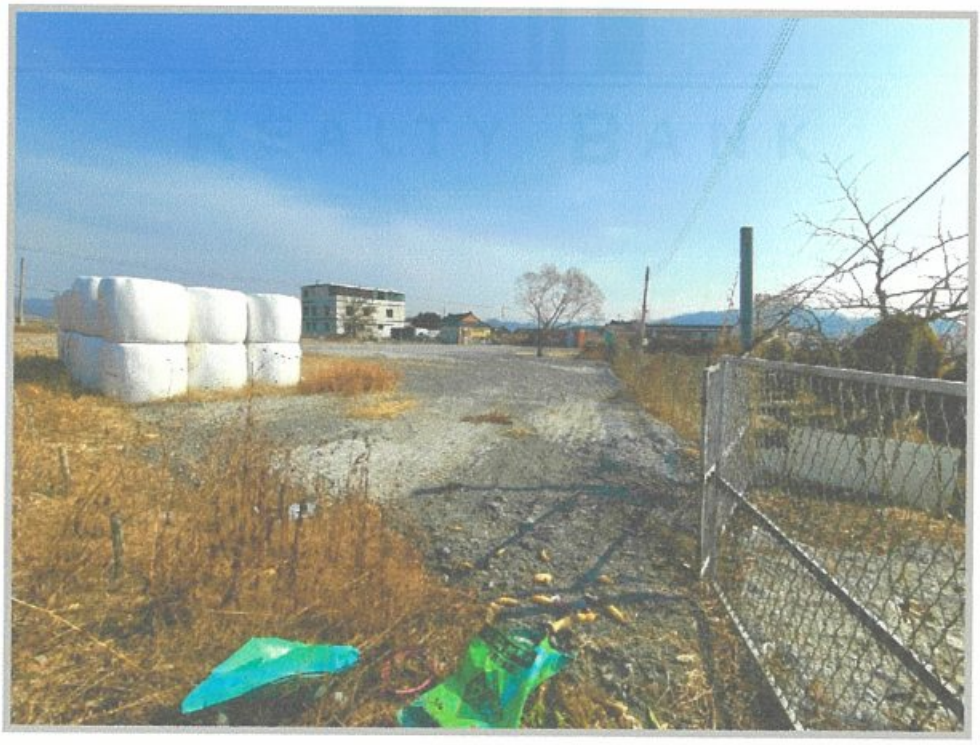
축 척 : 1000분의 1



사 진 용 지



[본건(1,3) 전경]

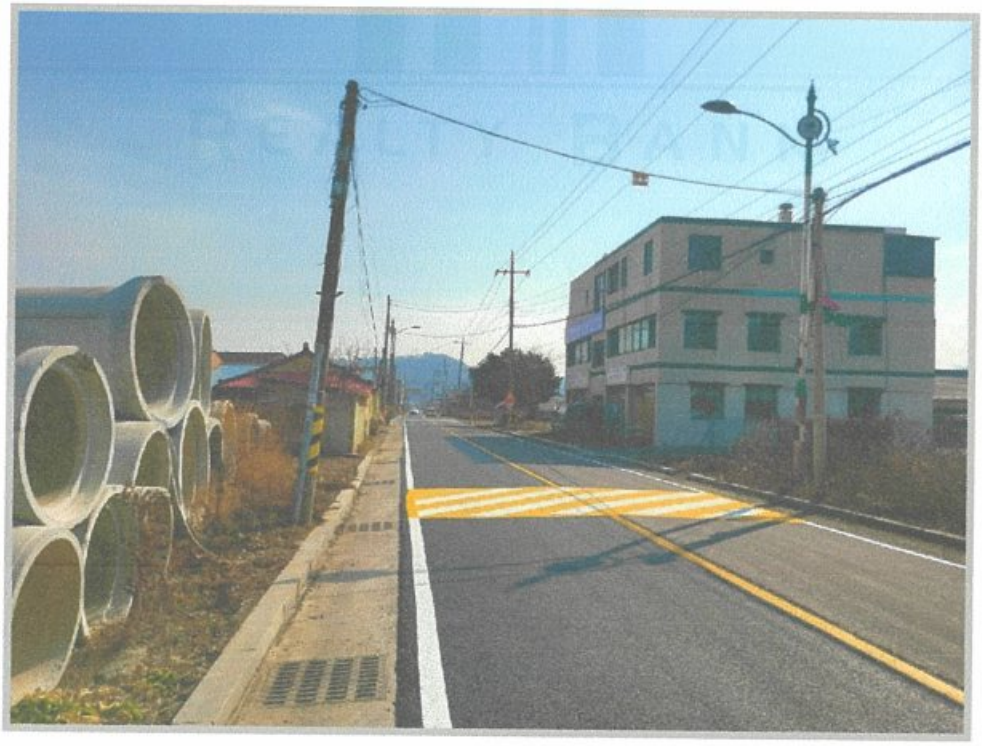


[본건(2) 전경]

사 진 용 지

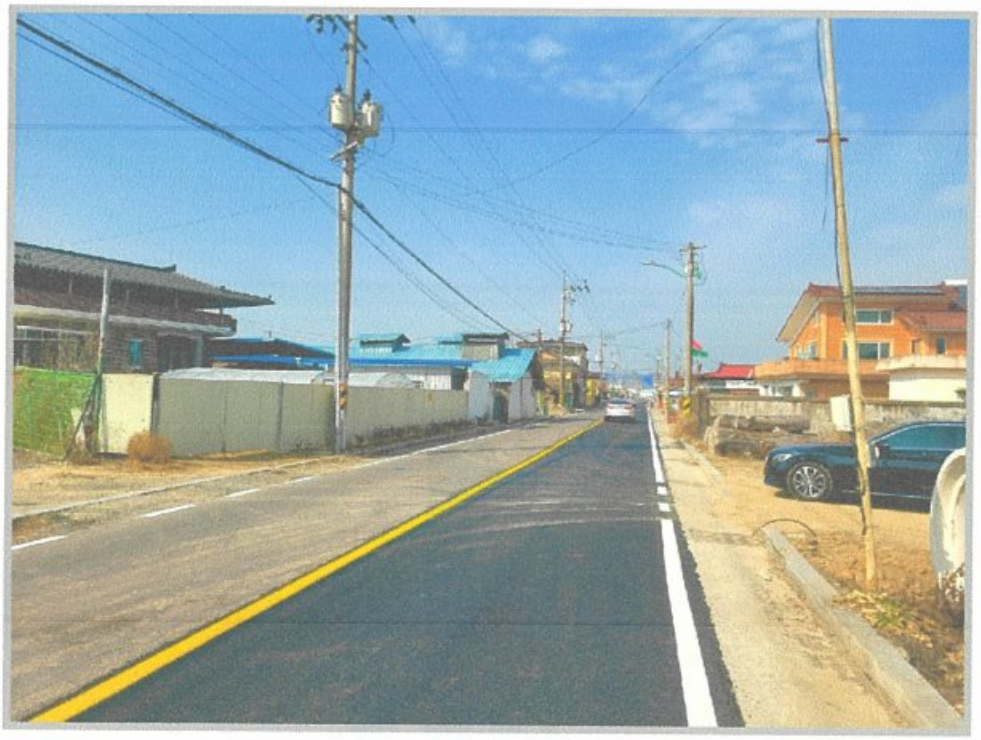


[본건 전체 전경]



[주위환경(1)]

사 진 용 지



[주위환경(2)]



[주위환경(3)-세로주변]