

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영  
건명 : 주식회사아라에너지 외 1명 소유물(2025타경20534)  
번호 : 삼창 제 S20252-04047 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



**[주]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경상남도 창원시 의창구 용동로57번안길

9-5 협성루에나비즈 306호

TEL.055-289-9424 / FAX.055-289-9425



## 감정평가 심사 인증서

감정서번호	S20252-04047	심 의 일	2025-05-13
평가목적	법원경매	담당평가사	조복만
발 의 처	창원지방법원 마산지원		
제 출 처	창원지방법원 마산지원		
물건소재지	경상남도 함안군 대산면 서촌리 산70 외		
감정평가액	一金參拾壹億壹阡五百壹萬八阡八百원整 (₩3,115,018,800.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제S20252-04047호)은 우리 법인의  
감정평가 심사위원회 규정에 의한 심사대상 감정평가건 으로서 본  
감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의  
적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에  
충실하게 작성되어, 본사 감정평가 심사위원회의 심사를 필요하였음을  
확인합니다.

(주)삼창감정평가법인 대표이사 임재남



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 조복만




(주) 삼창감정평가법인

경남지사장 김인로 (서명 또는 인)



감정평가액	삼십일억일천오백일만팔천팔백원정 (₩3,115,018,800.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가목적	경매			
제출처	(경매2계)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사아라에너지 외 1명 (2025타경20534)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
채무자	-	2025. 05. 08	2025. 05. 08	2025. 05. 12		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡)또는 수량	종별	면적 (㎡)또는 수량	단가	금액
	토지	108,724	토지	108,724	-	3,115,018,800
	합계					₩3,115,018,800
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 함안군 대신면 서촌리 소재 '서촌하소류지' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
  - 나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 그 밖의 사항

- 가. 본건 일련번호 1)~4) 토지는 두 개 이상의 용도지역에 속하는 토지로서, 주된 용도지역을 기준으로 감정평가 하되, 각 개별 용도지역이 토지가격에 영향을 미치는 경우 개별요인(행정적조건) 등을 고려하여 감정평가 하였음.
- 나. 본건 일련번호 1) 토지 북측 지상에 타인소유 제시외건물㉠~㉡ 및 제시외 수목, 일련번호 4) 토지상에 타인소유 제시외 수목이 소재하는 바, 제시외 건물 및 제시외 수목으로 인하여 토지에 영향을 받는 경우의 가격을 감정평가명세표 비교란에 병기하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 다. 본건 일련번호 1),3),5),6) 토지는 북서측으로 약 4~5미터 내외의 진입도로가 소재하나, 당해 도로는 타인소유의 토지로서, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 라. 본건 일련번호 3),6) 토지는 함안군으로부터 신축허가(2019-도시건축과-신축허가-81)를 득하여 공장부지 조성된 토지인 바 이를 고려하여 감정평가 하되, 일련번호 6) 토지는 현황 '도로 및 법면' 으로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가 하였으며 상기 신축허가 내용에 대하여 조사한 결과 기준시점 현재 유효한 것으로 탐문조사되나 경매 진행시 승계가능 여부 및 변경승인, 허가연장 등의 여부는 반드시 재확인하시길 바람.
- 마. 본건 일련번호 3) 토지상에 이동식 컨테이너 및 이동식 화장실, 건축자재 등이 적치되어 있으나 이동 및 제거 용이할 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 감정평가 하였으니 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 바. 본건 토지상에 자생하는 입목(활잠목)은 일반거래 관행상 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 임지와 입목을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 대상물건의 확정

#### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	대산면 서촌리 산70	9,930	9,930	임야	계획관리 농림지역 생산관리	자연림	세로 (가)	부정형 완경사	1,120	-
2)	대산면 서촌리 산70-2	72,989	72,989	임야	농림지역 생산관리	자연림 일부 경사지	맹지	부정형 급경사	1,140	-
3)	대산면 서촌리 667-2	24,743	24,743	임야	농림지역 생산관리	공업 나지	세로 (가)	사다리 완경사	1,170	-
4)	대산면 서촌리 산74-1	163	163	임야	계획관리 생산관리	자연림	맹지	사다리 완경사	3,030	-
5)	대산면 서촌리 667	629	629	전	생산관리	전	세로 (가)	부정형 완경사	15,000	-
6)	대산면 서촌리 667-1	270	270	전	생산관리	도로 등	-	사다리 완경사	15,000	-
합계	-	108,724	108,724	-	-	-	-	-	-	-

### 6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 5월 8일로 함.

나. 실지조사(2025년 5월 8일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

##### 가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	대산면 서촌리 산90	2,678	임야	농림 지역	자연림	맹지	부정형 급경사	1,150
표준지 B	철원읍 운서리 360	526	대	농림 지역	공업용	세로 (가)	부정형 평 지	121,000
표준지 C	대산면 대사리 산10	2,975	임야	계획 관리	자연림	맹지	부정형 급경사	2,470
표준지 D	대산면 서촌리 611-3	1,098	답	생산 관리	답	세로 (가)	사다리 평 지	20,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경상남도 함안군 '농림지역'	2025.01.01~2025.05.08	-0.120	0.9988	2025년 3월 연장적용
표준지 B	경상남도 함안군 '농림지역'	2025.01.01~2025.05.08	-0.120	0.9988	2025년 3월 연장적용
표준지 C	경상남도 함안군 '계획관리지역'	2025.01.01~2025.05.08	0.230	1.0023	2025년 3월 연장적용
표준지 D	경상남도 함안군 '생산관리지역'	2025.01.01~2025.05.08	0.028	1.00028	2025년 3월 연장적용

### 다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인 비교

#### ■ 임야지대 [일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.15	본건은 표준지와 비교시 인근 취락과의 접근성 및 임도의 폭, 반출지점까지의 거리 등에서 우세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.75	본건은 표준지와 비교시 면적 및 형상 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.40	본건은 표준지와 비교시 일부 용도지역(생산관리, 계획관리) 등에서 우세함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.208	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 임야지대[일련번호2]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.10	본건은 표준지와 비교시 인근 취락과의 접근성 및 반출지점까지의 거리 등에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.75	본건은 표준지와 비교시 면적 및 형상 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.825	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 공업지대 [일련번호3]/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고	
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 조	근 건	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.85	본건은 표준지와 비교시 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.	
		교통시설과의 거리			철도전용인입선, 전용부두 등
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	유사함.
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.80	본건은 표준지와 비교시 면적 및 형상, 고저 등에서 열세함.
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	0.87	본건은 표준지와 비교시 지목 등에서 열세함.
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.592		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 임야지대[일련번호4)/표준지C]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고	
점 조	근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	유사함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 조	적 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등 기타규제	1.00	유사함.
		기타	장래의 동향, 기타		
		개별요인 비교치			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 농경지대(전) [일련번호5]/표준지D

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지D)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.92	본건은 표준지와 비교시 형상 및 경사 등에서 열세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				0.920	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 농경지대(전) [일련번호6]/표준지D

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.50	본건은 표준지와 비교시 형상 및 경사, 이용상황 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.30	본건은 표준지와 비교시 신축허가 득한 후 토목공사 진행상태 등에서 우세함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.650	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 감정평가전례 및 거래사례

##### 가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	대산면 하기리 00-00	임야	2,561	농림 지역	자연림	법원 경매	2020.09.25	7,900	1,690	4.67
②	산인면 운곡리 00-00	임야	33,910	농림지역 보전관리	자연림	법원 경매	2020.05.22	5,000	2,050	2.44
③	칠원읍 운곡리 00-00	잡종지	792	농림 지역	주거 기타	담보	2023.05.11	198,000	115,600	1.71
④	칠원읍 운서리 00-00	잡종지	1,422	농림 지역	주거 나지	담보	2023.04.17	176,000	92,000	1.91
⑤	칠북면 가연리 00-00	임야	5,691	보전 관리	자연림	담보	2021.08.19	13,000	3,010	4.32
⑥	대산면 서촌리 00-00	답	1,319	생산 관리	답	법원 경매	2021.05.17	57,000	18,800	3.03
⑦	대산면 서촌리 00-00	전	1,098	생산 관리	전	법원 경매	2022.12.07	40,000	14,000	2.86

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	대산면 옥렬리 00-00	임야	농림 지역	16,562	자연림	100,200,000	약 6,000	2021.10.26	1,180
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉡	칠원읍 유원리 00-00	임야	농림 지역	15,570	자연림	65,000,000	약 4,100	2021.04.03	2,540
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉢	칠원읍 운곡리 00-00	잡종지	농림 지역	792	주거 기타	165,000,000	약 208,000	2022.07.05	124,900
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉣	칠원읍 운서리 00-00	대	농림 지역	996	주거 기타	170,000,000	약 170,000	2021.05.17	110,600
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉤	칠북면 봉촌리 00-00	임야	계획관리 농림지역	3,320	자연림	30,000,000	약 9,000	2023.07.20	-
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉥	범수면 우거리 00-00	임야	계획 관리	8,926	자연림	54,000,000	약 6,000	2021.11.15	3,270
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉦	대산면 하기리 00-00	답	생산 관리	529	답	25,000,000	약 47,000	2022.02.24	18,500
비고	■ 토지만의 거래사례임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

#### 가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
농림지역	자연림	세로(가)	6,000 ~ 6,500 내외 수준	인근 부동산
농림지역	자연림	맹지	4,000 ~ 4,500 내외 수준	인근 부동산
농림지역	공업나지	세로(가)	100,000 ~ 110,000 내외 수준	인근 부동산
계획관리	자연림	맹지	7,500 ~ 8,000 내외 수준	인근 부동산
생산관리	전 등	세로(가)	45,000 ~ 50,000 내외 수준	인근 부동산

#### 나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			합안군			대산면		
	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/임야	45.46	50.75	361	33.90	40.99	13	0	0	0
공장/공장용지	49.59	49.15	11	40.29	43.27	2	40.29	43.27	2
토지/전	48.90	49.83	408	39.89	49.88	29	38.96	54.29	3

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①, 거래사례 ㉔, 거래사례 ㉕, 감정평가전례 ⑦
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경상남도 함안군 '농림지역'	2020.09.25~2025.05.08	4.402	1.04402	2025년 3월 연장적용
비교사례 ㉔	경상남도 함안군'농림지역'	2022.07.05~2025.05.08	0.421	1.00421	2025년 3월 연장적용
비교사례 ㉕	경상남도 함안군'계획관리지역'	2023.07.20~2025.05.08	1.459	1.01459	2025년 3월 연장적용
비교사례 ⑦	경상남도 함안군'생산관리지역'	2022.12.07~2025.05.08	0.350	1.00350	2025년 3월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 개별요인 비교

#### ■ 임야지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.64	표준지는 비교사례와 비교시 임도의 폭 등에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.640	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 공업지대 [표준지B/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례㉔)	비 고	
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.87	표준지는 비교사례와 비교시 가로의 폭 등에서 열세함.
점 조	근 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
			철도전용인입선, 전용부두 등		
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	유사함.
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.00	유사함.
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.02	표준지는 비교사례와 비교시 지목 등에서 다소 우세함.
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				0.887	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 임야지대 [표준지C/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.85	표준지는 비교사례와 비교시 인근취락과의 접근성 및 반출지점까지의 거리 등에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.850	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [표준지D/비교사례⑦]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례⑦)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	1.20	표준지는 비교사례와 비교시 농로의 상태 등에서 우세함.	
		취락과의 접근성, 농로의 상태 등			
자 조	연 건	일조 등	1.00	유사함.	
		토양, 토질			일조, 통풍 등
		관개, 배수			토양, 토질의 양부 등
획 조	지 건	면적, 경사 등	1.08	표준지는 비교사례와 비교시 형상 및 경사 등에서 우세함.	
		경작의 편부			관개의 양부, 배수의 양부 등
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사함.	
		보조금, 융자금 등, 조장의 정도			규제의 정도 등
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.	
개별요인 비교치			1.296		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉠	7,900	1.04402	1.000	0.640	5,279
표준지 B	㉡	208,000	1.00421	1.000	0.887	185,273
표준지 C	㉢	9,000	1.01459	1.000	0.850	7,762
표준지 D	㉣	40,000	1.00350	1.000	1.296	52,021

### (6) 격차율산정

비교사례㉠ 기준 비교표준지단가	=	5,279	=	4.595
표준지공시지가A×시점수정	=	1,150 × 0.9988 = 1,149		
비교사례㉡ 기준 비교표준지단가	=	185,273	=	1.533
표준지공시지가B×시점수정	=	121,000 × 0.9988 = 120,855		
비교사례㉢ 기준 비교표준지단가	=	7,762	=	3.135
표준지공시지가C×시점수정	=	2,470 × 1.0023 = 2,476		
비교사례㉣ 기준 비교표준지단가	=	52,021	=	2.524
표준지공시지가D×시점수정	=	20,600 × 1.00028 = 20,606		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	4.59
	B	1.53
	C	3.13
	D	2.52

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	1,150	0.99880	1.000	1.208	4.59	6,368	6,400	-
2)	A	1,150	0.99880	1.000	0.825	4.59	4,349	4,300	-
3)	B	121,000	0.99880	1.000	0.592	1.53	109,465	109,000	-
4)	C	2,470	1.00230	1.000	1.000	3.13	7,748	7,700	-
5)	D	20,600	1.00028	1.000	0.920	2.52	47,772	48,000	-
6)	D	20,600	1.00028	1.000	0.650	2.52	33,752	34,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

#### 가. 거래사례 선정

##### 1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠,㉡,㉢,㉣
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

##### 2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	칠원읍 유원리 00-00	임	농림 지역	15,570	자연림	65,000,000	약 4,100	2021.04.03	2,540
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉡	칠원읍 운서리 00-00	대	농림 지역	996	주거 기타	170,000,000	약 170,000	2021.05.17	110,600
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉢	법수면 우거리 00-00	임	계획 관리	8,926	자연림	54,000,000	약 6,000	2021.11.15	3,270
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉣	대산면 하기리 00-00	답	생산 관리	529	답	25,000,000	약 47,000	2022.02.24	18,500
비고	■ 토지만의 거래사례임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	대산면 옥렐리 00-00	임야	농림 지역	16,562	자연림	100,200,000	약 6,000	2021.10.26	1,180
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉡	칠원읍 유원리 00-00	임야	농림 지역	15,570	자연림	65,000,000	약 4,100	2021.04.03	2,540
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉢	칠원읍 운곡리 00-00	잡종지	농림 지역	792	주거 기타	165,000,000	약 208,000	2022.07.05	124,900
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉣	칠원읍 운서리 00-00	대	농림 지역	996	주거 기타	170,000,000	약 170,000	2021.05.17	110,600
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉤	칠북면 봉촌리 00-00	임야	계획관리 농림지역	3,320	자연림	30,000,000	약 9,000	2023.07.20	-
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉥	법수면 우거리 00-00	임야	계획 관리	8,926	자연림	54,000,000	약 6,000	2021.11.15	3,270
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉦	대산면 하기리 00-00	답	생산 관리	529	답	25,000,000	약 47,000	2022.02.24	18,500
비고	■ 토지만의 거래사례임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①, 거래사례 ㉔, 거래사례 ㉕, 감정평가전례 ⑦
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

#### (2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경상남도 함안군 '농림지역'	2020.09.25~2025.05.08	4.402	1.04402	2025년 3월 연장적용
비교사례 ㉔	경상남도 함안군 '농림지역'	2022.07.05~2025.05.08	0.421	1.00421	2025년 3월 연장적용
비교사례 ㉕	경상남도 함안군 '계획관리지역'	2023.07.20~2025.05.08	1.459	1.01459	2025년 3월 연장적용
비교사례 ⑦	경상남도 함안군 '생산관리지역'	2022.12.07~2025.05.08	0.350	1.00350	2025년 3월 연장적용

#### (3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 임야지대[일련번호1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	1.07	본건은 거래사례와 비교시 임도의 폭 및 반출지점까지의 거리 등에서 다소 우세함.
자 조	연 건	일조 등	1.03	본건은 거래사례와 비교시 형상 등에서 다소 열세하나, 면적 등에서 다소 우세하여 전반적인 개별요인 다소 우세함.
		지세, 방위 등		
		토양, 토질		
행 조	정 적 건	조장의 정도	1.40	본건은 거래사례와 비교시 일부 용도지역(생산관리, 계획관리) 등에서 우세함.
		행정상의 조장 및 규제정도		
		기타규제		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.543	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 임야지대(일련번호2)/거래사례㉔

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.02	본건은 거래사례와 비교시 반출지점까지의 거리 등에서 다소 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 거래사례와 비교시 형상 등에서 다소 열세하나, 면적 등에서 다소 우세하여 전반적인 개별요인 다소 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.051	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공업지대 [일련번호3]/거래사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례②)	비 고	
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
점 조	근 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.92	본건은 거래사례와 비교시 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
			철도전용인입선, 전용부두 등		
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	유사함.
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.80	본건은 거래사례와 비교시 면적 및 형상, 고저 등에서 열세함.
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	0.87	본건은 거래사례와 비교시 지목 등에서 열세함.
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.640		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 임야지대(일련번호4)/거래사례㉔

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.05	본건은 거래사례와 비교시 인근취락과의 접근성 등에서 다소 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.18	본건은 거래사례와 비교시 형상 및 면적 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도림공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.239	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 농경지대(전) [일련번호5)/거래사례⑤]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례⑤)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.03	본건은 거래사례와 비교시 농로의 상태 등에서 다소 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.030	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 농경지대(전) [일련번호6)/거래사례⑤]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례⑤)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.03	본건은 거래사례와 비교시 농로의 상태 등에서 다소 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.54	본건은 거래사례와 비교시 이용상황 등에서 열세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.30	본건은 거래사례와 비교시 신축허가 득한 후 토목공사 진행상태 등에서 우세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				<b>0.723</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	4,100	1.000	1.02836	1.000	1.543	6,505	6,500	-
2)	㉠	4,100	1.000	1.02836	1.000	1.051	4,431	4,400	-
3)	㉡	170,000	1.000	1.02493	1.000	0.640	111,512	112,000	-
4)	㉢	6,000	1.000	1.04428	1.000	1.239	7,763	7,800	-
5)	㉣	47,000	1.000	1.01007	1.000	1.030	48,897	49,000	-
6)	㉣	47,000	1.000	1.01007	1.000	0.723	34,323	34,000	-

### 3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	6,400	6,500	6,400
2)	4,300	4,400	4,300
3)	109,000	112,000	109,000
4)	7,700	7,800	7,700
5)	48,000	49,000	48,000
6)	34,000	34,000	34,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

#### 1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상남도 함안군 대신면 서촌리 산70	9,930	9,930	6,400	63,552,000	-
2)	경상남도 함안군 대신면 서촌리 산70-2	72,989	72,989	4,300	313,852,700	일부 '경사지'
3)	경상남도 함안군 대신면 서촌리 667-2	24,743	24,743	109,000	2,696,987,000	신축허가득 '공업나지'
4)	경상남도 함안군 대신면 서촌리 산74-1	163	163	7,700	1,255,100	-
5)	경상남도 함안군 대신면 서촌리 667	629	629	48,000	30,192,000	-
6)	경상남도 함안군 대신면 서촌리 667-1	270	270	34,000	9,180,000	신축허가 득 '도로 및 법면' 등
합 계		108,724	108,724	-	3,115,018,800	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	3,115,018,800	상세내역은 명세표 참조
합 계	3,115,018,800	-

끝.

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 함안군 대산면 서촌리	산70	임야	계획관리지역 농림지역 생산관리지역	9,930	9,930	6,400	63,552,000	제시외 건물 및 수목으로 인하여 영향받는 경우 토지가격 : 56,561,280
2	동소	산70-2	임야	농림지역 생산관리지역	72,989	63,489 9,500	4,300 4,300	273,002,700 40,850,000	일부 경사지
3	동소	667-2	임야	농림지역 생산관리지역	24,743	24,743	109,000	2,696,987,000	조성된 '공업나지' 신축허가부지
4	동소	산74-1	임야	계획관리지역 생산관리지역	163	163	7,700	1,255,100	제시외수목으로 인하여 영향받는 경우 토지가격 : 878,570
5	동소	667	전	생산관리지역	629	629	48,000	30,192,000	
6	동소	667-1	전	생산관리지역	270	270	34,000	9,180,000	현황 '도로및 법면' 등 신축허가부지
합계				이 하		여	백	₩3,115,018,800.-	

## 토지 감정평가요항표

### 1. 위치 및 주위환경

#### 4. 인접 도로상태

#### 7. 공부와의 차이

### 2. 교통상황

#### 5. 토지이용계획 및 제한상태

#### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### 3. 형태 및 이용상태

#### 6. 제시목록 외의 물건

### 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 함안군 대산면 서촌리 소재 '서촌하소류지' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장 및 단독주택, 나지, 전, 답, 임야 등으로 형성되어 있음.

### 2. 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

### 3. 형태 및 이용상태

일련번호 1) : 환경사지의 부정형 토지로서, 자연림으로 이용중임.

일련번호 2) : 급경사지의 부정형 토지로서, 자연림 및 일부 경사지(절개지)로 이용중임.

일련번호 3) : 환경사지 내 평탄하게 토지 조성되어 있는 사다리형 토지로서, 농업나지로 이용중임.

일련번호 4) : 환경사지의 사다리형 토지로서, 자연림으로 이용중임.

일련번호 5) : 환경사지의 부정형 토지로서, 전으로 이용중임.

일련번호 6) : 환경사지의 사다리형 토지로서, 도로 및 일부 법면 등으로 이용중임.

### 4. 인접 도로상태

일련번호 1),3),5) : 일련번호 6) 토지를 통하여 북서측으로 약 4~5미터 내외의 포장도로(타인소유의 토지)와 접함.

일련번호 2),4) : 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통하여 출입이 가능함.

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 계획관리지역, 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16) (일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 임업용산지〈산지관리법〉, 준보전산지〈산지관리법〉, 영농여건불리농지

일련번호 2) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16) (일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2022-12-16) (일부제한700m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 임업용산지〈산지관리법〉, 준보전산지〈산지관리법〉

## 토지 감정평가요항표

### 1. 위치 및 주위환경

### 4. 인접 도로상태

### 7. 공부와의 차이

### 2. 교통상황

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### 3. 형태 및 이용상태

### 6. 제시목록 외의 물건

일련번호 3) :농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 임업용산지〈산지관리법〉, 준보전산지〈산지관리법〉  
 일련번호 4) :계획관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 준보전산지〈산지관리법〉  
 일련번호 5) :생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 영농여건불리농지  
 일련번호 6) :생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 영농여건불리농지

### 6. 제시목록 외의 물건

본건 일련번호 1) 토지 북측 지상에 타인소유 제시외건물㉠~㉡ 및 제시의 수목, 일련번호 4) 토지상에 타인소유 제시의 수목이 소재함.

### 7. 공부와의 차이

- 1) 본건 일련번호 3) 토지는 공부상 지목이 '임야' 이나, 현황 신축허가 득한후 토지조성된 '공업나지' 임.
- 2) 본건 일련번호 6) 토지는 공부상 지목이 '전' 이나, 현황 '도로 및 법면' 임.

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

# 광역위치도



소재지

경상남도 함안군 대신면 서촌리 산70 외

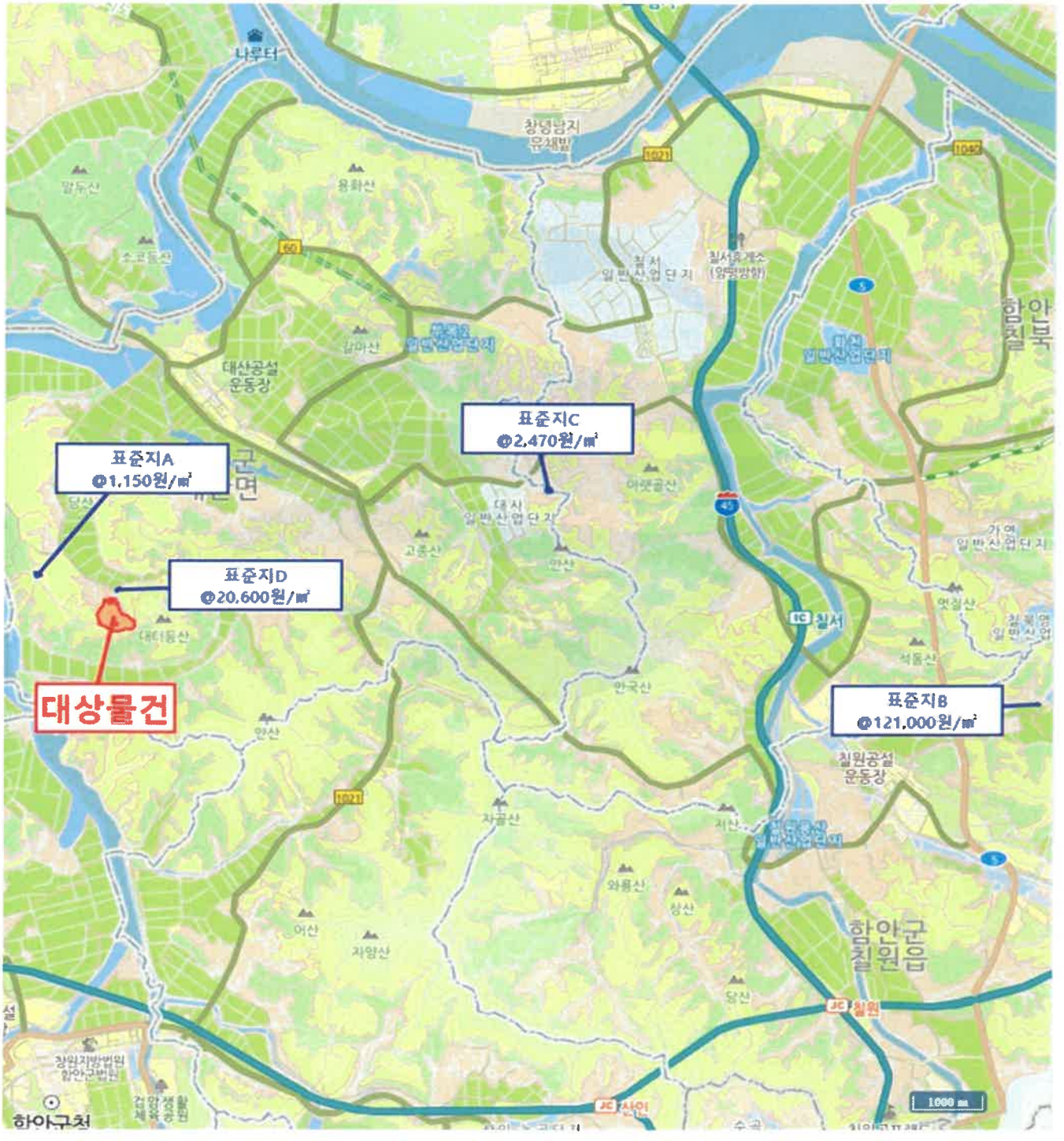


# 상세 위치도



소재지

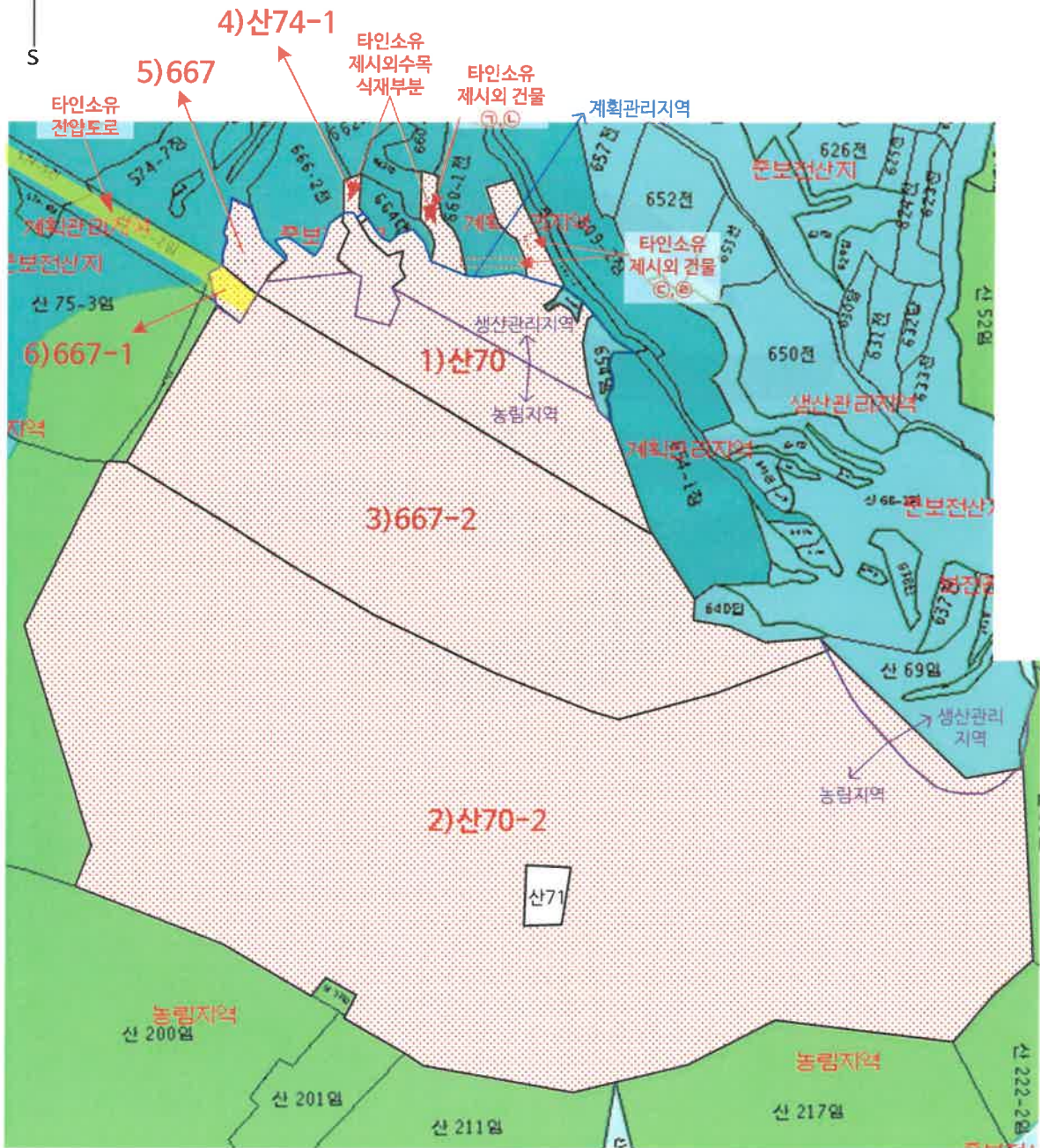
경상남도 함안군 대신면 서촌리 산70 외



# 지적 및 건물개황도



지적 개황도 : S=1/3,000





【주위전경 및 타인소유 진입도로】

【본건전경 1)】





【본건전경 2】

【본건전경 3】





【본건전경 4) 및  
제시외 수목】

【본건전경 5)】



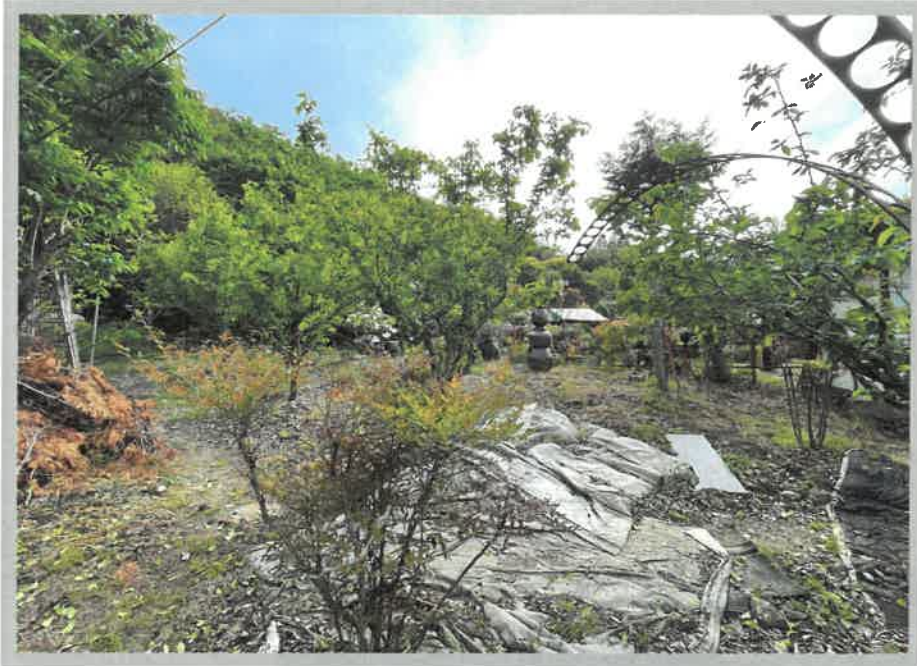
# 사 진 용 지



【일련번호 1) 지상  
타인소유  
제시외건물㉠,㉡】



【일련번호 1) 지상  
타인소유  
제시외건물㉠,㉡】



【일련번호 1) 지상  
타인소유  
제시외 수목】



【일련번호 1) 지상  
타인소유  
제시외 수목】



【일련번호 3) 지상  
컨테이너 및 화장실】

【일련번호 3) 지상  
건축자재】

