

# 감정평가서

건명	권현양 소유물건(2025타경20507)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복
감정서번호	B-2504-05-1601

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

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김종규

김종규

(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수



감정평가액	일억팔천삼백오만칠천원정(W183,057,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	권현양 (2025타경20507)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.16	2025.04.16	2025.04.23	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,612	토지	2,612	-	183,057,000
		이	하	여	백	
	합계					W183,057,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김 (인) 민해수 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 대산면 평림리에 소재하는 부동산 (토지)으로서 창원지방법원 마산지원에서 의뢰한 **부동산임의경매** 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

평가대상의 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가 기준가치 결정

평가대상에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준 시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 16일임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2025년 04월 16일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법의 방식

##### (1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

##### (2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

##### (3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

##### (4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 평가대상 토지에 적용하는 평가방식

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법 규정하고 있고,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용 하여 감정평가 하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절 한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,
- (3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (4) 일련번호 (2) 토지는 현황 “도로”로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제 26 조 관련 규정에 의거 인근 토지에 대한 평가금액을 기준으로 불리한 정도를 개별 토지의 감정평가 시 개별요인에 반영하여 감정평가하였음.
- (5) 평가대상 토지 일련번호(1)토지상의 복숭아나무, 대추나무, 감나무, 일련번호(5,6)토지상의 고로쇠나무, 상수리나무등, 일련번호(7)토지상의 대나무, 감나무, 뽕나무, 가시오가피나무, 자두나무, 가축나무등, 일련번호(8~13)토지상의 소나무, 느티나무, 아카시아나무등은 토지의 거래관행상 토지에 포함하여 매매하는 점을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

## 2. 감정평가 조건 및 기타 참고사항

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 대상 부동산의 개요

### 1. 감정평가대상 토지개요

일련 번호	소재지 (경상남도)	지번	지목	공부 면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	함안군 군북면 평림리	683	전	188	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	34,800	-
2	함안군 군북면 평림리	687-2	도로	33	도로 등	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	13,100	-
3	함안군 군북면 평림리	691-2	전	119	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	34,800	-
4	함안군 군북면 평림리	694	답	273	답	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	27,000	-
5	함안군 군북면 평림리	717	전	240	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	22,900	-
6	함안군 군북면 평림리	718	전	96	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	22,900	-
7	함안군 군북면 평림리	730-1	전	632	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	34,100	-
8	함안군 군북면 평림리	771	전	205	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	22,300	-
9	함안군 군북면 평림리	772	전	159	전	계획 관리	맹지	부정형 급경사	16,900	-
10	함안군 군북면 평림리	773	전	261	전	보전 관리	맹지	부정형 급경사	7,720	-
11	함안군 군북면 평림리	774	전	169	전	보전 관리	맹지	부정형 급경사	9,550	-
12	함안군 군북면 평림리	771-3	전	102	전	계획 관리	맹지	부정형 급경사	16,900	-
13	함안군 군북면 평림리	710-2	답	135	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	37,700	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

#### 1) 비교표준지 선정 기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도지역·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- (2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- (3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근 지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기 호	소재지 (경상남도)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	함안군 대산면 평림리	690	1,445	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	35,700	1~4
B	함안군 대산면 평림리	711	2,803	전	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	22,600	5~9, 12, 13
C	함안군 대산면 대사리	658	2,988	전	전	보전 관리	세로 (불)	사다리 평지	22,300	10, 11

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시점수정

### (1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

### (2) 지가변동률(2025.01.01 ~ 2025.04.16 까지) : 경상남도 함안군

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	함안군 계획관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.101%	2월까지지가변동률누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.050%	2월 지가변동률
2025.01.01 ~ 2025.04.16까지	$( 1 + 0.00101 ) * ( 1 + 0.00050 * 47/28 )$ ≈ 1.00185	

기간	함안군 보전관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.029%	2월까지지가변동률누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.024%	2월 지가변동률
2025.01.01 ~ 2025.04.16까지	$( 1 + 0.00029 ) * ( 1 + 0.00024 * 47/28 )$ ≈ 1.00069	

※ 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 공표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 가격시점 당시 해당 월의 지가변동률이 고시되지 아니하여 전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 지역요인 비교[감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제 조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 대상토지와 비교표준지는 인근 지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(지역요인비교치 : 1.00)

### 4) 개별요인 비교

평가 대상토지의 공법상 용도지역과 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 용도지대에 따른 접근조건·환경조건/자연조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 “조건단위” 별 격차율을 곱한 것으로 하였음.

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의편부	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
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## [평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	자연/ 환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	A	-	1.100	1.050	0.950	1.000	1.000	1.097	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
2	A	-	1.100	1.050	0.700	1.030	0.330	0.275	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : "성장관리계획구역" 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 열세함.								
3	A	-	1.000	1.050	1.030	1.000	1.000	1.082	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
4	A	-	0.950	1.050	1.050	1.000	1.000	1.047	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
5	B	-	0.700	0.850	0.800	1.030	1.000	0.490	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : "성장관리구역"에서 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
6	B	-	0.700	0.850	0.800	1.030	1.000	0.490	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : "성장관리구역"에서 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	자연/ 환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
7	A	-	1.000	0.850	0.850	1.000	1.000	0.723	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
8	B	-	1.000	1.000	1.000	1.030	0.980	1.009	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 동일함. 행정적조건 : "성장관리구역"에서 우세함. 기타조건 : "고압선하부지"에서 열세함.								
9	B	-	1.100	1.000	0.950	1.000	1.000	1.045	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
10	C	-	0.750	0.700	0.800	1.000	0.990	0.416	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : "고압선하부지"에서 열세함.								
11	C	-	0.750	0.700	0.800	1.000	1.000	0.420	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
12	B	-	1.100	1.050	1.000	1.000	1.000	1.155	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
13	B	-	1.150	1.100	1.000	1.000	1.000	1.265	-
평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.									

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

#### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 적정가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

#### ② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

#### ③ 산식

$$\begin{aligned}
 & \text{가격시점 현재의 선례(사례)기준 비교표준지 가격} \\
 \text{그 밖의} & \quad ((\text{선례})\text{사례가격} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}) \\
 \text{요인} & = \frac{\quad}{\quad} \\
 \text{보정치} & \quad \text{가격시점 현재의 비교표준지 가격} \\
 & \quad \quad (\text{표준지가격} \times \text{시점수정치})
 \end{aligned}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

선례 기호	소재지 (함안군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
1	대산면 평림리 3***	전	1,345	계획관리	71,000	2024.11.13	법원경매	-
2	대산면 평림리 3***	전	1,444	계획관리	66,000	2024.11.13	법원경매	-
3	대산면 평림리 3**	전	225	계획관리	123,000	2025.02.25	법원경매	-
4	대산면 평림리 3***	도로	728	계획관리	97,000	2025.03.04	법원경매	-
5	대산면 평림리 6**	답	5,037	계획관리	132,000	2025.03.04	법원경매	-
6	대산면 대사리 7**	전	1,217	보전관리	46,000	2021.04.27	법원경매	-
7	철서면 회산리 1***	답	119	보전관리	64,000	2020.08.19	법원경매	-

## (3) 인근지역의 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

실거래 기호	소재지 (함안군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	대산면 평림리 1***	전	계획 관리	92,764	2023.04.10	1,078.00	100,000,000	토지만거래
2	대산면 평림리 3**	답	계획 관리	75,335	2024.07.30	10,485.0	789,890,000	토지만거래
3	대산면 평림리 1*	전	보전 관리	13,369	2023.10.20	374.00	5,000,000	토지만거래
4	대산면 대사리 2**	전	보전 관리	42,372	2020.06.18	1,652.00	70,000,000	토지만거래

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ① 사례의 선정

인근지역에 위치하며, 대상부동산 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 평가사례 및 매매사례 중에서 지리적 위치, 지목 및 이용상황, 평가 또는 거래시점 및 가격의 적정성 등을 종합적으로 고려하여 상기 전례중 평가사례(2.5.7)를 선정하였음.

### ② 격차율산정

- 평가사례(5) / 비교표준지(A)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
대산면 평림리 6**	평가사례(5)기준 표준지가액	132,000	-	1.00079	1.00	0.812	107,302	3.000
대산면 평림리 690	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	35,700	-	1.00185	-	-	35,766	
사정보정	—							
* 인근 평가사례 시점수정(2025.03.04 ~ 2025.04.16) - 함안군 계획관리지역 :							1.00079	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01 ~ 2025.04.16) - 함안군 계획관리지역 :							1.00185	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	0.95	0.90	0.95	1.00	1.00	0.812
산정내역	개별요인	평가사례 토지는 비교표준지 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 계통성등 동일함. 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.						

\*평가사례(5)시점수정 : 경상남도 함안군 (25.03.04 ~ 25.04.16 ) (계획관리)

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.050

( 1 + 0.00050 \* 44/28 ) ≒ 1.00079

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(2) / 비교표준지(B)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
대산면 평림리 3***	평가사례(2)기준 표준지가액	66,000	-	1.00335	1.00	0.969	64,168	2.834
대산면 평림리 711	표준지공시지가 (B)기준 현재가액	22,600	-	1.00185	-	-	22,642	
사정보정	---							
* 인근 평가사례 시점수정(2024.11.13 ~ 2025.04.16) - 함안군 계획관리지역 :							1.00335	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01 ~ 2025.04.16) - 함안군 계획관리지역 :							1.00185	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.00	1.02	0.95	1.00	1.00	0.969
	개별요인	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 계통성등 동일함. 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.						

\*평가사례(2)시점수정 : 경상남도 함안군 (24.11.13 ~ 25.04.16 ) (계획관리)

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.070

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.108

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.101

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.050

$$( 1 + 0.00070 * 18/30 ) * ( 1 + 0.00108 ) * ( 1 + 0.00101 ) * ( 1 + 0.00050 * 47/28 )$$

$$\approx 1.00335$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(7) / 비교표준지(C)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
칠서면 회산리 1***	평가사례(7)기준 표준지가액	64,000	-	1.05035	1.00	1.097	73,760	3.301
대산면 대사리 658	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	22,300	-	1.00185	-	-	22,341	
사정보정	—							
* 인근 평가사례 시점수정(2020.08.19 ~ 2025.04.16) - 함안군 보전관리지역 :							1.05035	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01~2025.04.16) - 함안군 보전관리지역 :							1.00185	
산정내역	지역요인	비교표준지가 소재하는 유사지역내에 위치하여 지역요인 대체로 유사함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.10	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	1.097
	개별요인	비교표준지는 평가사례 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 계통성등 우세함. 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.						

\*평가사례(7)시점수정 : 경상남도 함안군 (20.08.19 ~ 25.04.16 ) (보전관리)

- 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.127
- 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.050
- 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.231
- 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.293
- 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.494
- 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.475
- 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.063
- 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.053
- 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.169
- 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.029
- 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.024

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$( 1 + 0.00127 * 13/31 ) * ( 1 + 0.00050 ) * ( 1 + 0.00231 ) * ( 1 + 0.00293 ) * ( 1 + 0.00494 ) * ( 1 + 0.02475 ) * ( 1 + 0.01063 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00169 ) * ( 1 + 0.00029 ) * ( 1 + 0.00024 * 47/28 )$$

≃ 1.05035

## (5) 그 밖의 요인의 결정

### ① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상기의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

### ② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 가로조건, 접근조건 및 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적절한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사·분석됨.

인근지역 지가수준 계획관리지역 "답, 전"	70,000 ~ 90,000원/㎡내외
인근지역 지가수준 보전관리지역 "전"	40,000 ~ 60,000원/㎡내외

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례·거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	3.00
B	2.83
C	3.30

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산출 및 결정

일련번호	비교표준지		시정수정	지역요인	개별요인	그 밖의요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	35,700	1.00185	1.00	1.097	3.00	117,706	118,000
2	A	35,700	1.00185	1.00	0.275	3.00	29,507	30,000
3	A	35,700	1.00185	1.00	1.082	3.00	116,097	116,000
4	A	35,700	1.00185	1.00	1.047	3.00	112,341	112,000
5	B	22,600	1.00185	1.00	0.490	2.83	31,397	31,000
6	B	22,600	1.00185	1.00	0.490	2.83	31,397	31,000
7	A	35,700	1.00185	1.00	0.723	3.00	77,577	78,000
8	B	22,600	1.00185	1.00	1.009	2.83	64,653	65,000
9	B	22,600	1.00185	1.00	1.045	2.83	66,960	67,000
10	C	22,300	1.00069	1.00	0.416	3.30	30,635	31,000
11	C	22,300	1.00069	1.00	0.420	3.30	30,929	31,000
12	B	22,600	1.00185	1.00	1.155	2.83	74,008	74,000
13	B	22,600	1.00185	1.00	1.265	2.83	81,057	81,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 공시지가기준법의 시산가액

일련 번호	공부면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	188.0	118,000	22,184,000	-
2	33.0	30,000	990,000	-
3	119.0	116,000	13,804,000	-
4	273.0	112,000	30,576,000	-
5	240.0	31,000	7,440,000	-
6	96.0	31,000	2,976,000	-
7	632.0	78,000	49,296,000	-
8	205.0	65,000	13,325,000	-
9	159.0	67,000	10,653,000	-
10	261.0	31,000	8,091,000	-
11	169.0	31,000	5,239,000	-
12	102.0	74,000	7,548,000	-
13	135.0	81,000	10,935,000	-
합계	2,612.0	-	183,057,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례 비교법의 의한 시산가액

### 1) 거래사례의 선택

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

### 2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

#### (1) 거래사례의 선정기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### (2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례중 본건의 토지가격에 영향을 미치는 다음의 거래사례(1,2,4)을 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

실거래 기호	소재지 (함안군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	대산면 평림리 1***	전	계획 관리	92,764	2023.04.10	1,078.00	100,000,000	토지만거래
2	대산면 평림리 3**	답	계획 관리	75,335	2024.07.30	10,485.0	789,890,000	토지만거래
4	대산면 대사리 2**	전	보전 관리	42,372	2020.06.18	1,652.00	70,000,000	토지만거래

### 3) 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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

### 4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련 번호	사례 기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1~4	1	경상남도 함안군	계획관리 지역	2023.04.10~2025.04.16까지	1.01536
5~9, 12,13	2	경상남도 함안군	계획관리 지역	2024.07.30~2025.04.16까지	1.00671
10,11	4	경상남도 함안군	보전관리 지역	2020.06.18~2025.04.16까지	1.05449

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

### (1) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역 또는 유사지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일 또는 유사함.(1.00)

#### [개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의편부	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
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## [평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 누계	비고
1	1	-	1.250	1.100	0.950	1.000	1.000	1.306	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
2	1	-	1.250	1.100	0.700	1.030	0.330	0.327	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : "성장관리구역"에서 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 열세함.								
3	1	-	1.250	1.050	1.030	1.000	1.000	1.352	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
4	1	-	1.050	1.100	1.100	1.000	1.000	1.271	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
5	2	-	0.750	0.800	0.700	1.030	1.000	0.433	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : "성장관리구역"에서 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
6	2	-	0.750	0.800	0.700	1.030	1.000	0.433	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : "성장관리구역"에서 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
7	2	-	1.250	0.950	0.900	1.000	1.000	1.069	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
8	2	-	1.050	1.000	0.850	1.030	0.980	0.901	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : "성장관리구역"에서 우세함. 기타조건 : "고압선하부지"에서 열세함.								
9	2	-	1.050	1.000	0.850	1.000	1.000	0.893	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								
10	4	-	0.850	0.950	0.850	1.000	0.990	0.680	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : "고압선하부지"에서 열세함.								
11	4	-	0.850	0.950	0.850	1.000	0.990	0.680	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 열세함.								
12	2	-	1.050	1.050	0.950	1.000	1.000	1.047	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	자연/ 환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
13	2	-	1.100	1.050	0.950	1.000	1.000	1.097	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일함.								

## 6) 거래사례비교법의 의한 토지단가산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	92,764	1.00	1.01536	1.00	1.306	123,011	123,000
2	92,764	1.00	1.01536	1.00	0.327	30,800	31,000
3	92,764	1.00	1.01536	1.00	1.352	127,343	127,000
4	92,764	1.00	1.01536	1.00	1.271	119,714	120,000
5	75,335	1.00	1.00671	1.00	0.433	32,839	33,000
6	75,335	1.00	1.00671	1.00	0.433	32,839	33,000
7	75,335	1.00	1.00671	1.00	1.069	81,073	81,000
8	75,335	1.00	1.00671	1.00	0.901	68,332	68,000
9	75,335	1.00	1.00671	1.00	0.893	67,726	68,000
10	42,372	1.00	1.05449	1.00	0.680	30,383	30,000
11	42,372	1.00	1.05449	1.00	0.680	30,383	30,000
12	75,335	1.00	1.00671	1.00	1.047	79,405	79,000
13	75,335	1.00	1.00671	1.00	1.097	83,197	83,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 거래사례비교법의 시산가액

일련 번호	공부면적 (㎡)	토지 단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	188.0	123,000	23,124,000	-
2	33.0	31,000	1,023,000	-
3	119.0	127,000	15,113,000	-
4	273.0	120,000	32,760,000	-
5	240.0	33,000	7,920,000	-
6	96.0	33,000	3,168,000	-
7	632.0	81,000	51,192,000	-
8	205.0	68,000	13,940,000	-
9	159.0	68,000	10,812,000	-
10	261.0	30,000	7,830,000	-
11	169.0	30,000	5,070,000	-
12	102.0	79,000	8,058,000	-
13	135.0	83,000	11,205,000	-
<b>합계</b>	<b>2,612.0</b>	-	191,215,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지단가의 결정

### 1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	2,612.0	-	183,057,000	-
거래사례비교법	2,612.0	-	191,215,000	-

### 2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

평가대상 토지의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 3) 토지가액의 결정

본건의 수요성, 공시지가와 인근지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	183,057,000
----------	-------------

## V. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	결정단가(원)	감정평가액(원)	비고
토지	2,612.0	-	183,057,000	-
감정평가액(합계)			183,057,000	

# 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	
1	경상남도 함안군 대산면 평림리	683	전	계획관리지역	188	188	118,000	22,184,000	
2	"	687-2	도로	계획관리지역	33	33	30,000	990,000	
3	"	691-2	전	계획관리지역	119	119	116,000	13,804,000	
4	"	694	답	계획관리지역	273	273	112,000	30,576,000	
5	"	717	전	계획관리지역	240	240	31,000	7,440,000	
6	"	718	전	계획관리지역	96	96	31,000	2,976,000	
7	"	730-1	전	계획관리지역	632	632	78,000	49,296,000	
8	"	771	전	계획관리지역	205	205	65,000	13,325,000	선하지 감안
9	"	772	전	보전관리지역	159	159	67,000	10,653,000	
10	"	773	전	보전관리지역	261	261	31,000	8,091,000	선하지 감안
11	"	774	전	계획관리지역	169	169	31,000	5,239,000	
12	"	771-3	전	계획관리지역	102	102	74,000	7,548,000	
13	"	710-2	답	계획관리지역	135	135	81,000	10,935,000	
<b>합 계</b>								<b>₩183,057,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 함안군 대산면 평림리 소재 "대산면사무소" 남동측 근거리에 위치하며, 인근으로 소규모 제조업소, 단독주택, 농경지(전) 및 자연림 등이 소재하고 있는등 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건 일부 토지까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1)토지 : 북동 하향 완경사 지대 내의 부정형 토지로서 "전",  
 일련번호(2)토지 : 서측 도로의 경사면으로 북동 하향의 경사지로 "도로",  
 일련번호(3)토지 : 인접지와 대체로 등고이고 부정형의 "답",  
 일련번호(4)토지 : 인접지와 대체로 등고이고 사다리형의 "답",  
 일련번호(5)토지 : 북동 하향의 임야 하단부에 위치한 부정형의 "목전"의 상태,  
 일련번호(6)토지 : 북동 하향의 임야 하단부에 위치한 유사 사다리형의 "목적",  
 일련번호(7)토지 : 북서 하향의 부정형 토지로 "전"의 상태,  
 일련번호(8)토지 : 동 하향의 부정형 토지로 "목전"의 상태,  
 일련번호(9)토지 : 임야 하단부의 남서 하향의 부정형 토지로 "목전"의 상태,  
 일련번호(10)토지 : 북 하향 경사지의 부정형 토지로 목전"의 상태,  
 일련번호(11)토지 : 북서 하향의 임야하단부의 부정형 토지로 "목전"의 상태,  
 일련번호(12)토지 : 남 하향의 임야 하단부의 "목전"의 상태,  
 일련번호(13)토지 : 남서 하향의 임야 하단부의 "목전"의 상태로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1)토지 : 남서측으로 소로한면의 도로에 , 북측으로 약3미터 내외의 포장도로와

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

각각 접함.

일련번호(2)토지 : 서측으로 소로한면에 접하는 현황 도로임.

일련번호(3)토지 : 남동측으로 소로한면의 포장도로에 접함.

일련번호(4)토지 : 지적도상 맹지이나 인접지를 통하여 경작 가능상태임.

일련번호(5,6)토지 : 지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 진출입 가능함.

일련번호(7) : 북서측으로 소로한면의 포장도로에 접함.

일련번호(8, 10, 11)토지 : 지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 진출입 가능함.

일련번호(9, 12)토지 : 지적도상 맹지이며, 인접필지(일련번호13)를 통해 진출입 가능함.

일련번호(13) : 남측으로 개설된 포장된 농로로 진출입 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1)토지 : 계획관리지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(2021-04-01)(접함),  
가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3  
1호)<수도법>

일련번호(2)토지 : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(산업형) , 소로3류(폭 8m  
미만)(2021-04-01)(접함), 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및  
이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령  
제14조의3 1호)<수도법>

일련번호(3)토지 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

일련번호(4)토지 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

일련번호(5)토지 : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(산업형),  
가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3  
1호)<수도법>

일련번호(6)토지 : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(산업형),  
가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3  
1호)<수도법>

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

일련번호(7)토지 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

일련번호(8)토지 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

일련번호(9)토지 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

일련번호(10)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 영농여건불리농지

일련번호(11)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 영농여건불리농지

일련번호(12)토지 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

일련번호(13)토지 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

**(6) 제시목록 외의 물건**

-

**(7) 공부와의 차이**

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

-

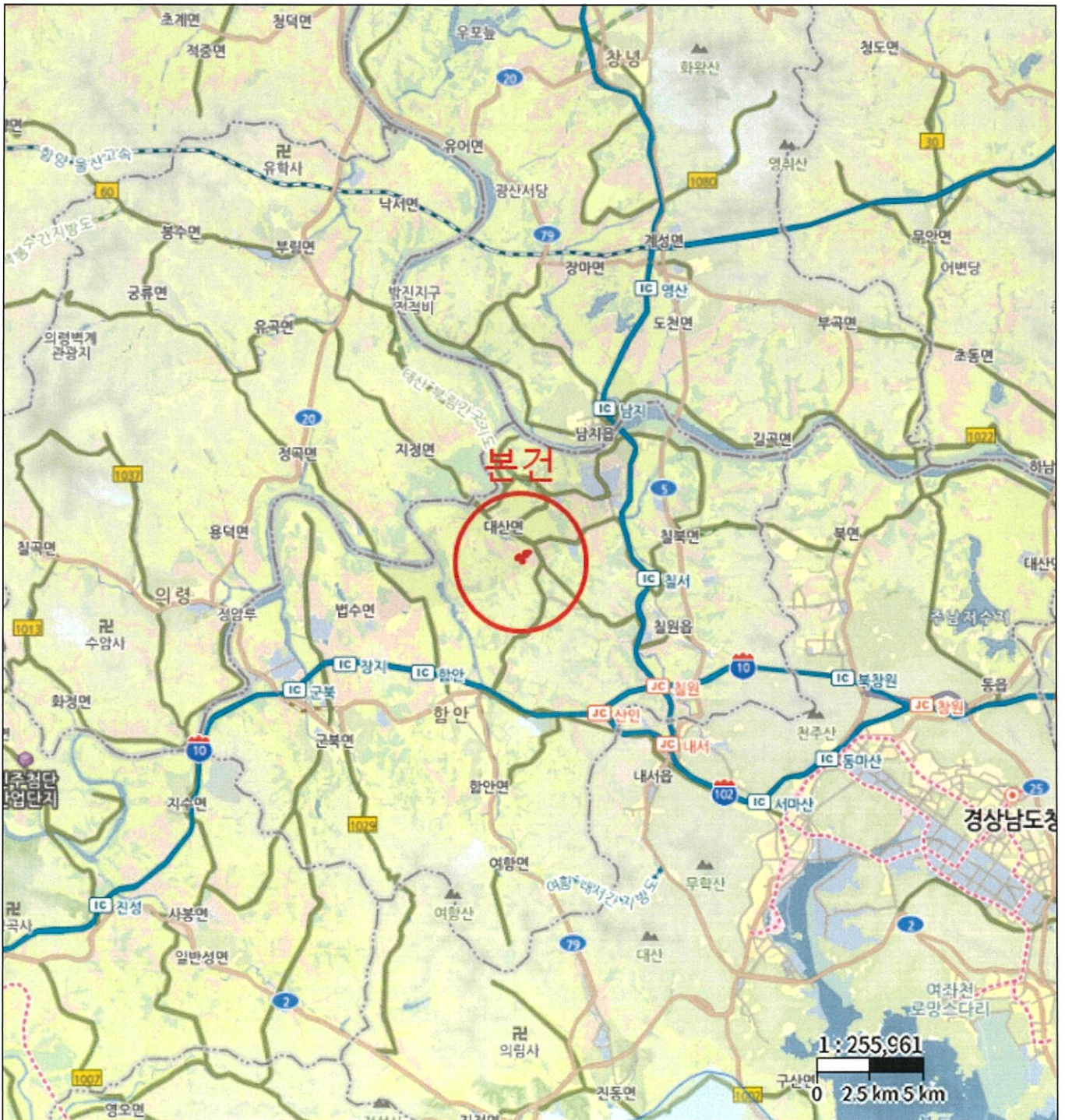
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역위치도



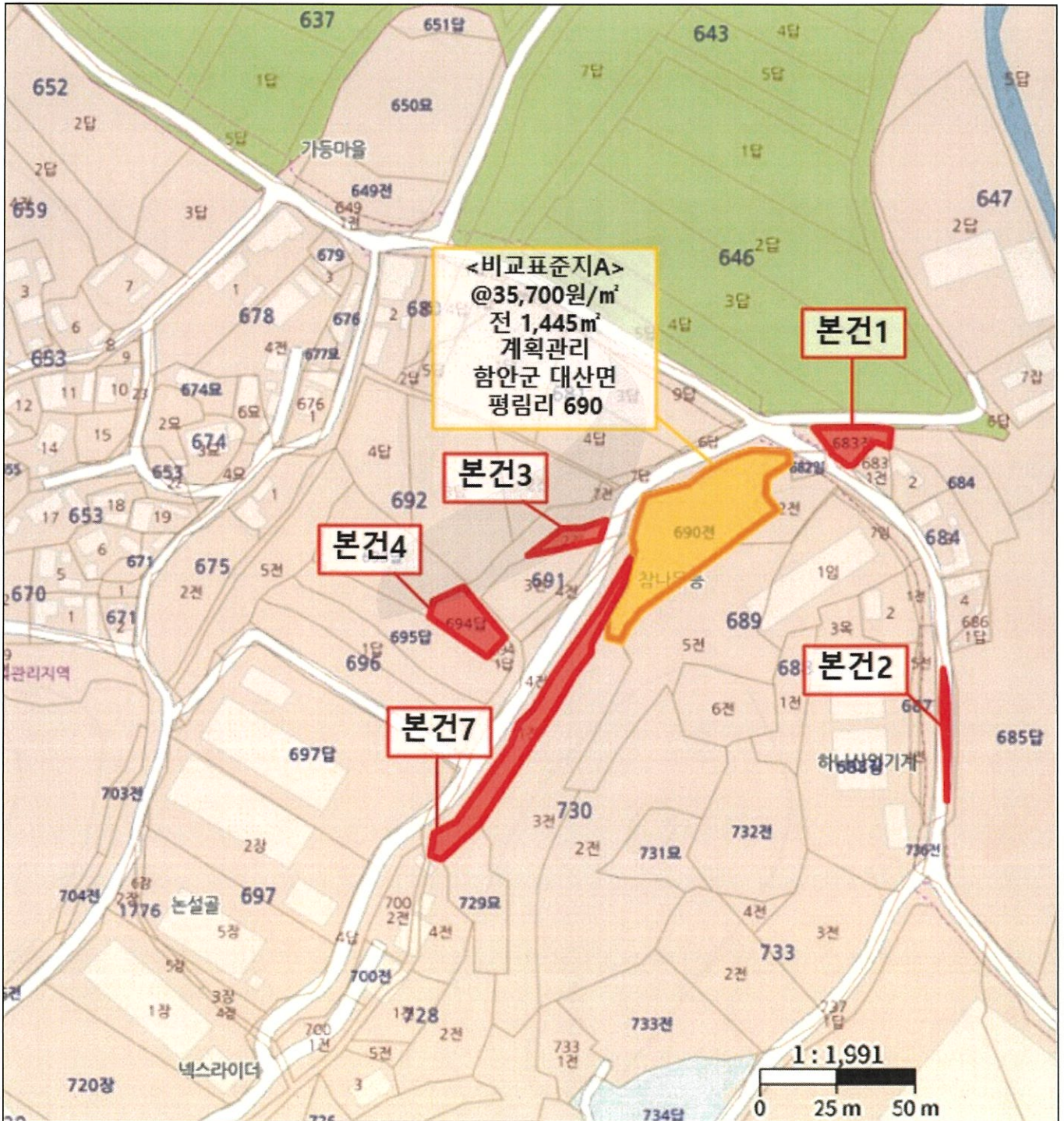
소재지	경상남도 함안군 대신면 평림리 683외
-----	-----------------------



# 상세위치도



소재지 경상남도 함안군 대신면 평림리 683

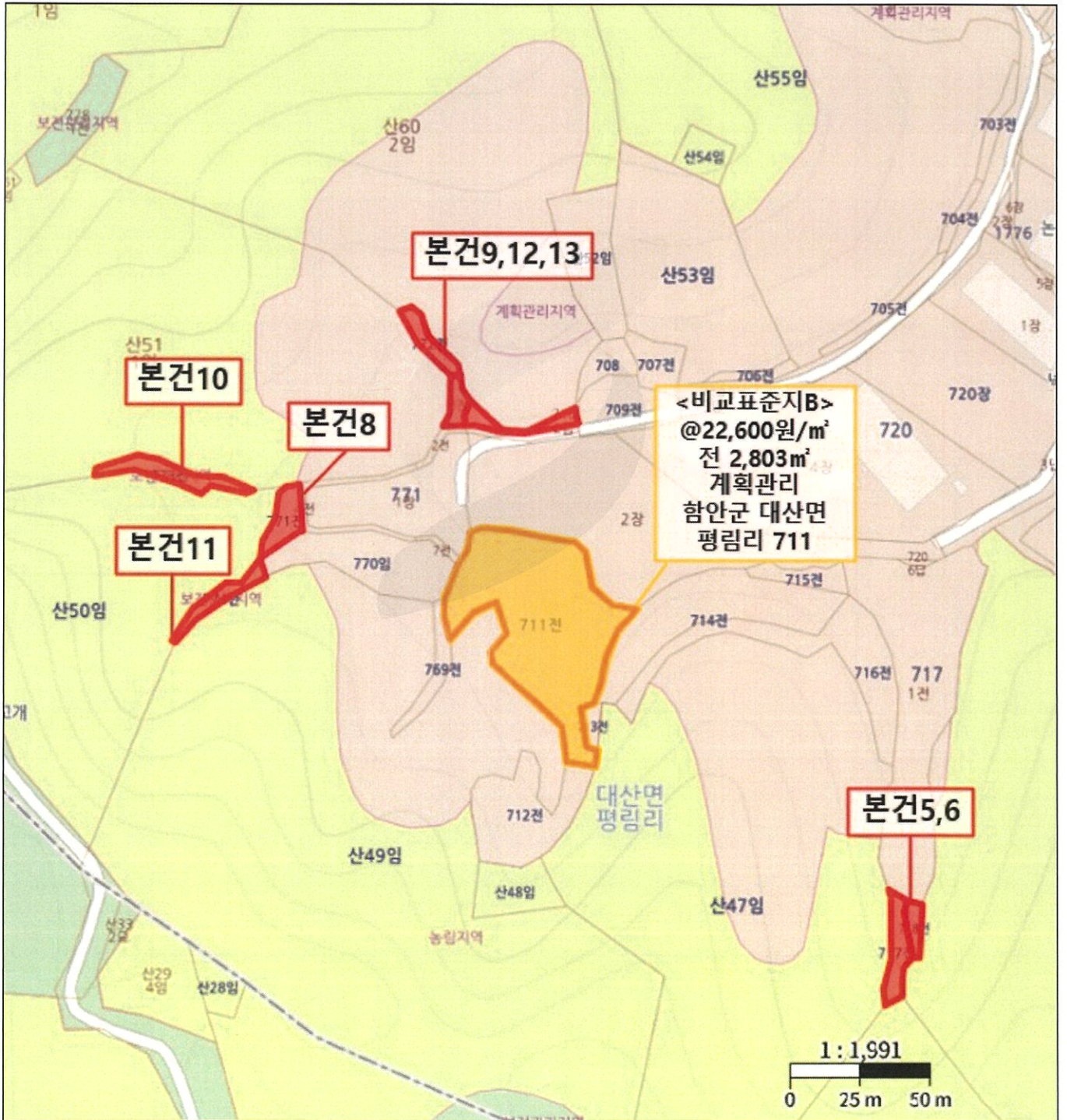


# 상 세 위 치 도



소재지

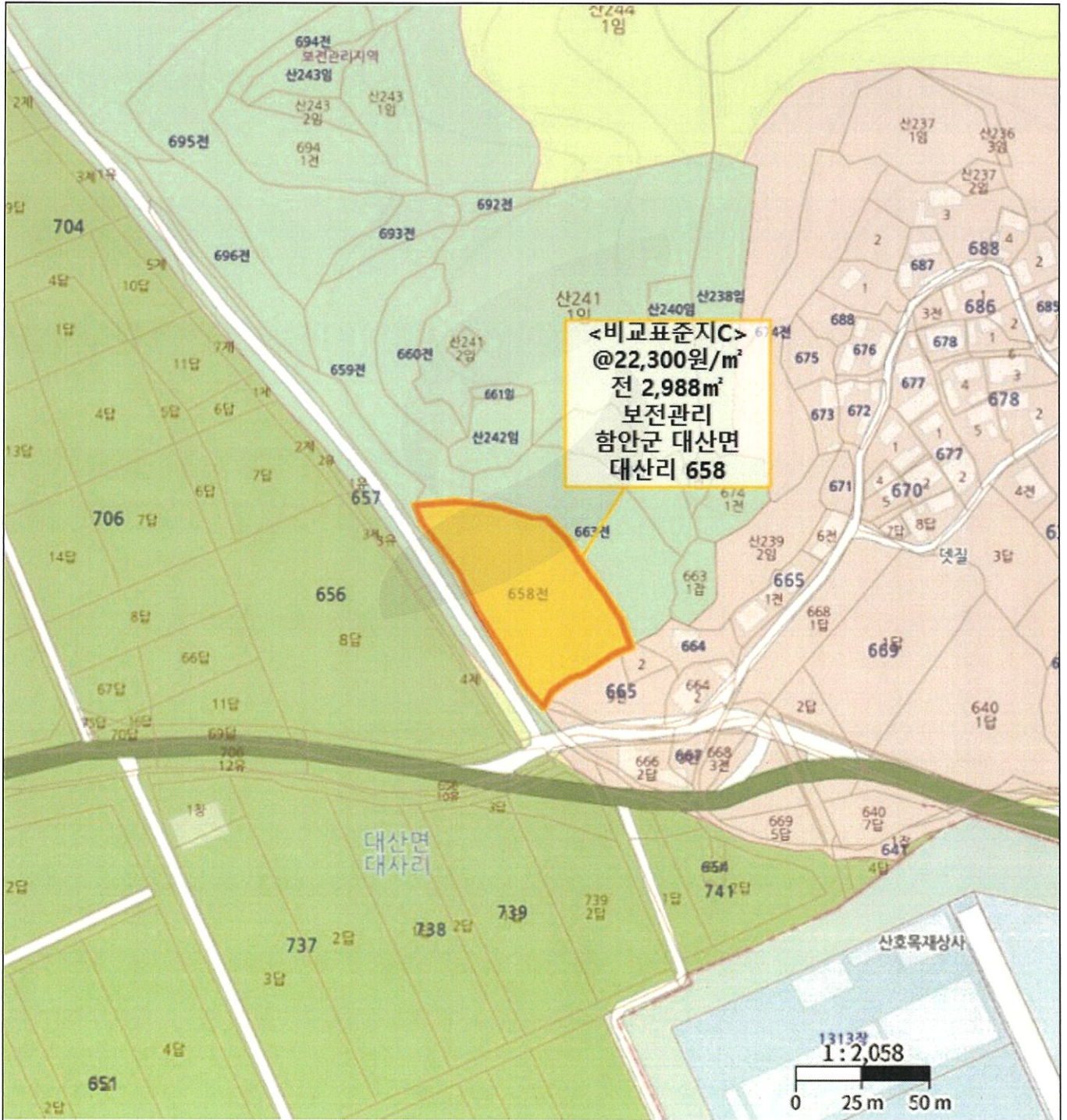
경상남도 함안군 대산면 평림리 683



# 상세 위치도



소재지 경상남도 함안군 대신면 평림리 683외



# 사진용지



일련번호(1)토지 남측에서 본 전경



일련번호(1)토지 및 수목

# 사 진 용 지



일련번호(2)토지 북측에서 본 전경

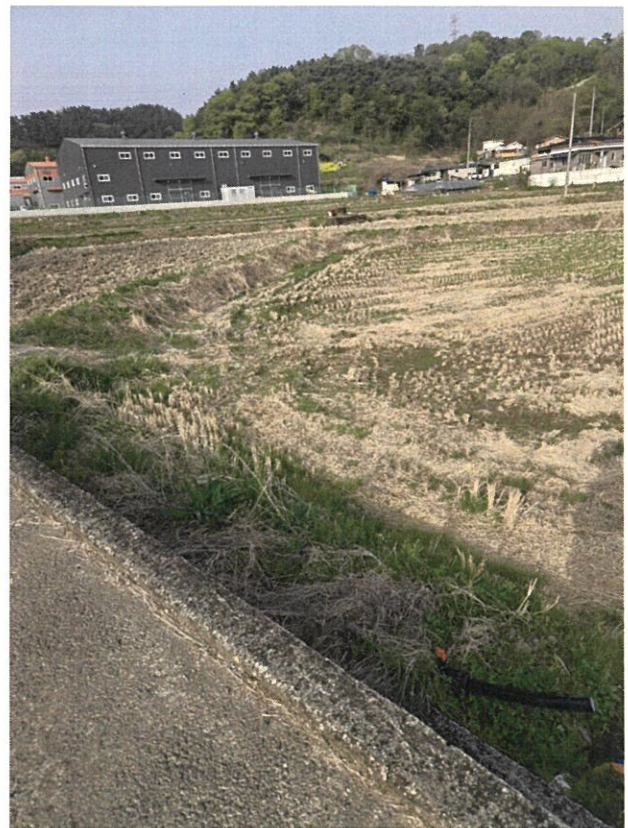


일련번호(2)토지

# 사 진 용 지



일련번호(3)토지 남측에서 본 전경

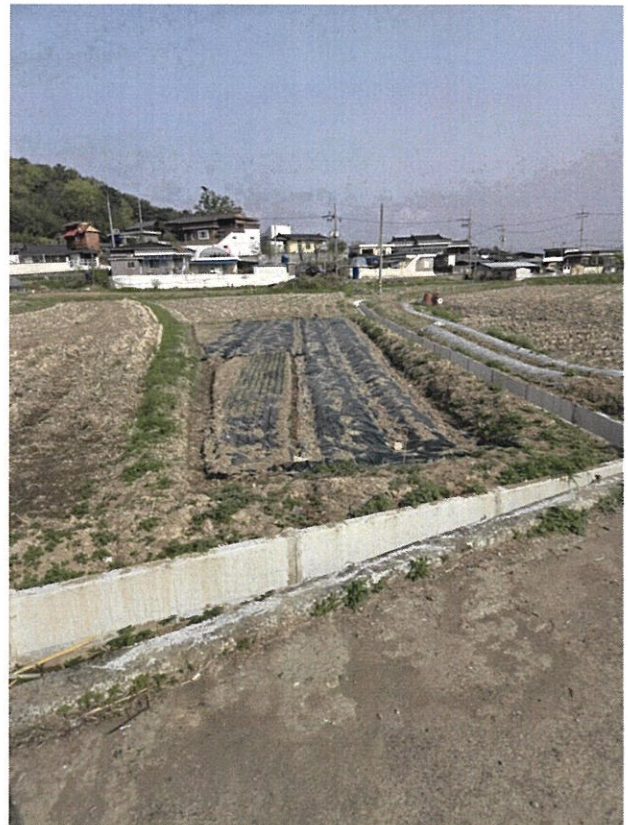


일련번호(3)토지

# 사 진 용 지



일련번호(4)토지 북측에서 본 전경

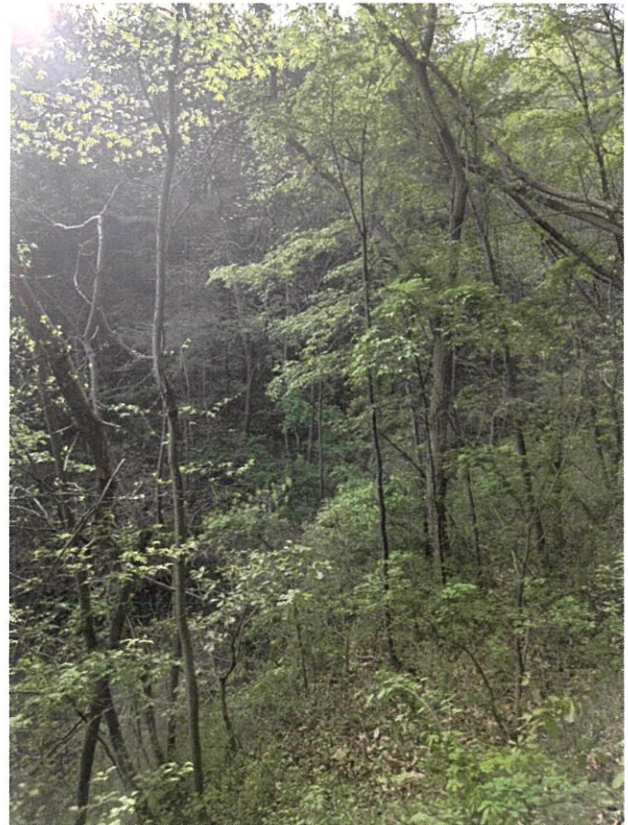


일련번호(4)토지

# 사 진 용 지



일련번호(5)토지의 전경

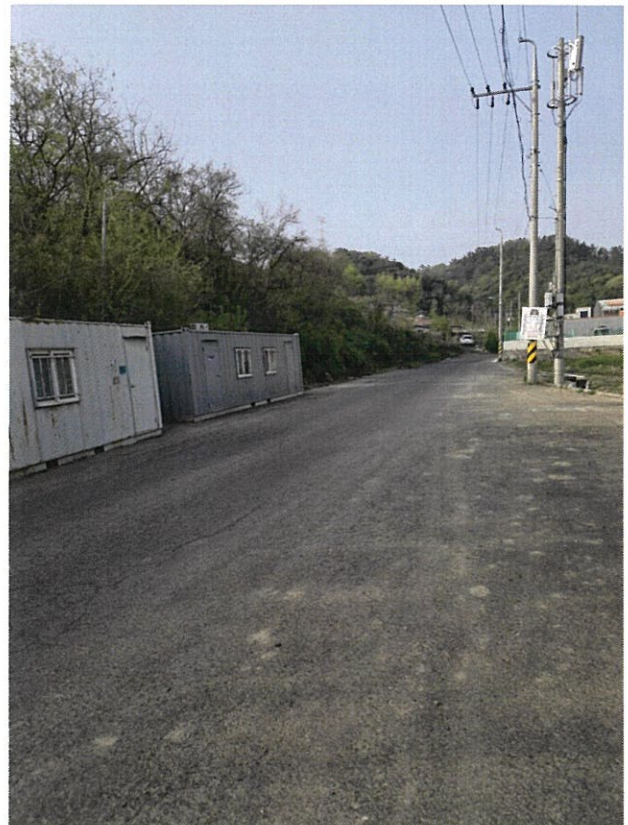


일련번호(5)토지의 전경2

# 사 진 용 지



일련번호 (5,6)토지의 전경



일련번호 (7)토지 북측에서 본 전경

# 사 진 용 지



일련번호(7)토지의 전경 및 수목등



일련번호(8)토지의 전경

# 사 진 용 지



일련번호(9)토지의 전경

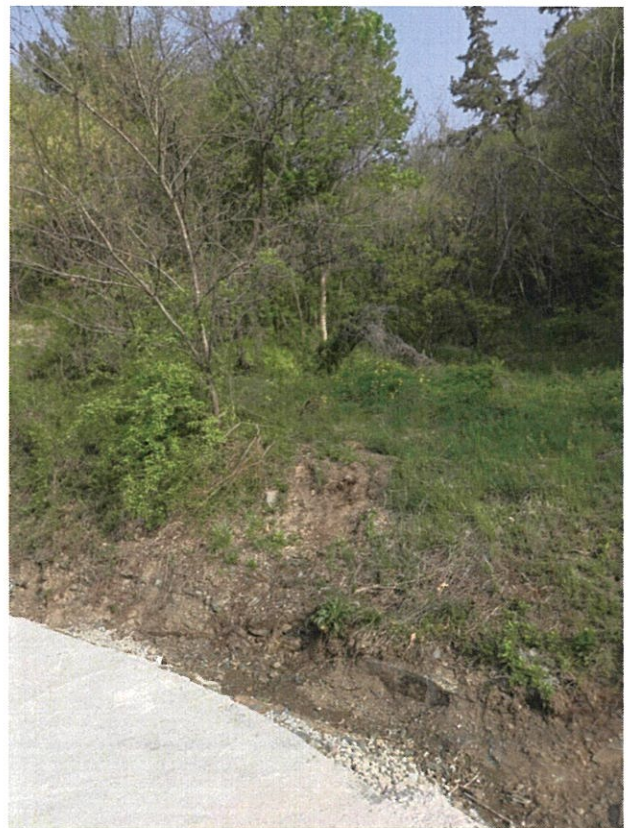


일련번호(10)토지의 전경

# 사 진 용 지



일련번호(11)토지의 전경

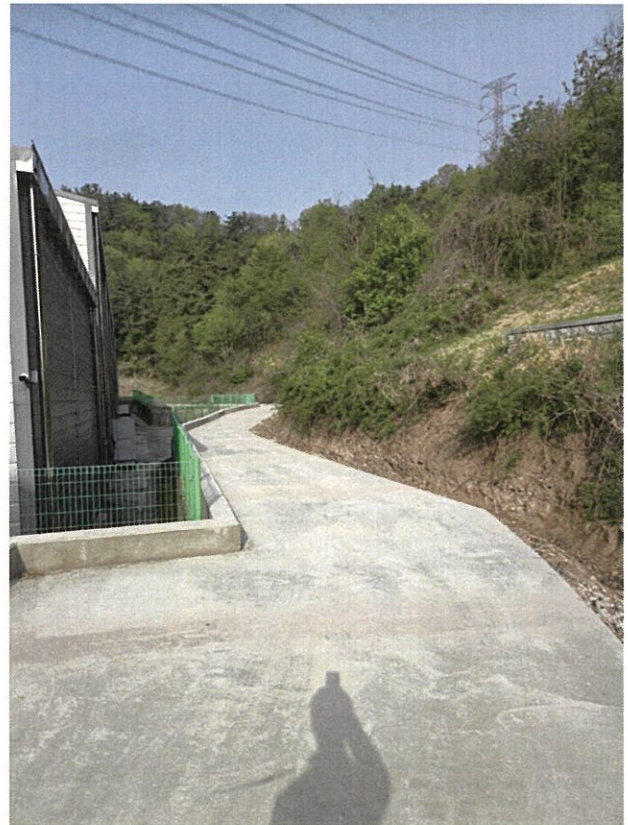


일련번호(12)토지의 전경

# 사 진 용 지



일련번호(13)토지의 전경



일련번호(13)토지의 중간전경