

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤희찬 소유물건(2025타경20578)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
신기복

감정평가서번호: JK250520-03-001

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.

(주)정일감정평가법인 경남지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	일억사천오백사십만사천원정(₩145,404,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	윤희찬 (2025타경20578)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.29	2025.05.28 ~ 2025.05.29	2025. 05. 30	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	3,570	토지	3,570	-	145,404,000
		이	하	여	백	
	합계				₩145,404,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 의령군 화정면 상이리에 소재하는 토지에 대하여 '창원지방법원 마산지원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 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 말한다. 본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 05월 29일임.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

(1) 토지의 평가

1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정 평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 물건의 매매사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

3) 본건 토지의 평가

①본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

②일련번호1,2,3 토지 중 일부가 현황 도로로 이용 중인바, 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 의령군 화정면)

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	비고
1	상이리 848	답	1,881	답	계획관리	세로(불)	사다리평지	-
2	상이리 849	전	129	답	계획관리	세로(불)	부정형평지	-
3	상이리 903	답	783	답	계획관리	세로(불)	사다리평지	-
4	상이리 904	답	777	답	계획관리	세로(불)	사다리평지	-

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2025.01.01.]

<경상남도 의령군 화정면>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	상이리 864	1,623	답	답	계획관리	세로(불)	부정형완경사	12,400	-

※비교표준지 토지 중 일부는 소하천구역에 저촉되나, 그 면적이 미미하여 이에 구매받지 않고 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 표준지를 비교 표준지로 선정하는 바, 상기 대상토지를 선정하였음.

2) 시점수정

가. 지가변동률

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 의령군	계획관리	2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.201	$(1+0.00201) \times (1+0.00050 \times 29/30)$ ≈ 1.00249
		2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.050	
		2025.01.01 ~ 2025.05.29	0.249	

※2025년 05월의 이후의 지가변동률 미고시로, 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

나. 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비고
2025.04	120.24	$120.32/119.52 \approx 1.00602$ (0.669% 상승)	-
2024.12	119.52		

다. 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함(이하동일).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인의 비교

본건(1),(2),(3),(4)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교

본건(1)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	
			본건/표준지	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.05	본건은 표준지에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.04	본건은 표준지에 비해 형상 및 경사 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	본건은 표준지에 비해 일부 현황 도로에서 열세함.
		기타		
누 계			1.081	1.00 × 1.05 × 1.00 × 1.04 × 1.00 × 0.99

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건(2)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.05	본건은 표준지에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.03	본건은 표준지에 비해 경사 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	0.90	본건은 표준지에 비해 일부 현황 도로에서 열세함.
		기타		
누 계			0.973	1.00 × 1.05 × 1.00 × 1.03 × 1.00 × 0.90

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건(3)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.01	본건은 표준지에 비해 접근도로의 구조 등에서 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.05	본건은 표준지에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.06	본건은 표준지에 비해 형상 및 경사 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
		장래의 동향	0.99	본건은 표준지에 비해 일부 현황 도로에서 열세함.
기타	기타			
누 계			1.113	$1.01 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.06 \times 1.00 \times 0.99$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건(4)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.05	본건은 표준지에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.06	본건은 표준지에 비해 형상 및 경사 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
		규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.113	1.00 × 1.05 × 1.00 × 1.06 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래 사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역 가격자료

평가사례(경상남도 의령군 화정면)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	상일리 69*	답	계획관리	640	45,000	2024.06.20	담보	[적용사례]
2	상일리 50*	답	계획관리	698	44,000	2023.04.25	담보	-

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 기호1 사례를 본 평가의 사례로 선정함.

다. 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

*평가사례(거래사례)기준 표준지가액
 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호A 기준

평가사례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는

<평가사례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가사례#1기준 표준지가격	45,000	1.00716	1.000	0.828	37,527	3.019
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	12,400		1.00249		12,431	

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2024.06.20 ~ 2025.05.29
- 대상지역 : 경상남도 의령군
- 적용변동률 : 용도지역(계획관리)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2024.06.20 ~ 2025.05.29	0.716%	1.00716	-

**평가사례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계 치
표준지/ 평가사례	1.00	0.90	1.00	0.92	1.00	1.00	0.828
비교표준지는 사례에 비해 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 3.01으로 결정하였음.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	12,400	1.00249	1.000	1.081	3.01	40,448	40,000
2	A	12,400	1.00249	1.000	0.973	3.01	36,407	36,000
3	A	12,400	1.00249	1.000	1.113	3.01	41,645	42,000
4	A	12,400	1.00249	1.000	1.113	3.01	41,645	42,000

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 의령군 화정면]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	상이리 88*	답	계획관리	512	37,851	2024.04.01	[적용사례]

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 유사한 상기 사례를 본건의 사례로 선정함.

2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.000)

3) 지가변동률(경상남도)

대상기간	대상지역	용도지역	변동률(%)	시점수정	비 고
2024.04.01 ~ 2025.05.29	의령군	계획관리	1.019	1.01019	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인의 비교

본건(1), (2), (3), (4)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교
본건(1)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.07	본건은 사례에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.04	본건은 사례에 비해 형상 및 경사 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	본건은 사례에 비해 일부 현황 도로에서 열세함.
		기타		
누 계			1.102	1.00 × 1.07 × 1.00 × 1.04 × 1.00 × 0.99

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건(2)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.07	본건은 사례에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.03	본건은 사례에 비해 경사 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
		장래의 동향	0.90	본건은 사례에 비해 일부 현황 도로에서 열세함.
기타	기타			
누 계			0.992	1.00 × 1.07 × 1.00 × 1.03 × 1.00 × 0.90

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건(3)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.01	본건은 사례에 비해 접근도로의 구조 등에서 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.07	본건은 사례에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.06	본건은 사례에 비해 형상 및 경사 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	본건은 사례에 비해 일부 현황 도로에서 열세함.
		기타		
누 계			1.134	1.01×1.07×1.00 ×1.06×1.00×0.99

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건(4)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.07	본건은 사례에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.06	본건은 사례에 비해 형상 및 경사 등에서 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
		장래의 동향	1.00	대등함.
기타	기타			
누 계			1.134	1.00 × 1.07 × 1.00 × 1.06 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	37,851	1.000	1.01019	1.000	1.102	42,137	42,000	-
2	37,851	1.000	1.01019	1.000	0.992	37,931	38,000	-
3	37,851	1.000	1.01019	1.000	1.134	43,360	43,000	-
4	37,851	1.000	1.01019	1.000	1.134	43,360	43,000	-

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	40,000	42,000	-
2	36,000	38,000	-
3	42,000	43,000	
4	42,000	43,000	

2) 상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가에 적용할 토지단가로 결정하고자 함.

3) 토지단가의 결정

- 일련번호 1 : @ 40,000원/㎡
- 일련번호 2 : @ 36,000원/㎡
- 일련번호 3 : @ 42,000원/㎡
- 일련번호 4 : @ 42,000원/㎡

토지 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 화정면 상이리	848	답	계획관리지역	1,881	1,881	40,000	75,240,000	일부 도로 감안금액
2	경상남도 의령군 화정면 상이리	849	전	계획관리지역	129	129	36,000	4,644,000	일부 도로 감안금액
3	경상남도 의령군 화정면 상이리	903	답	계획관리지역	783	783	42,000	32,886,000	일부 도로 감안금액
4	경상남도 의령군 화정면 상이리	904	답	계획관리지역	777	777	42,000	32,634,000	
합 계								₩145,404,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 공히, 경상남도 의령군 화정면 상이리 소재 '지곡마을회관' 북측 인근에 위치하며, 주위는 자연림, 농경지, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 제반 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건은 공히, 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호2 : 부정형 평지로서, 답으로 이용 중임.
일련번호1,3,4 : 공히, 사다리 평지로서, 답으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호1,2 : 공히, 북측으로 소형차량 통행가능한 세로(불)임.
일련번호3,4 : 공히, 서측으로 소형차량 통행가능한 세로(불)임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』 상,
공히, 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

토지 감정평가 요항표

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

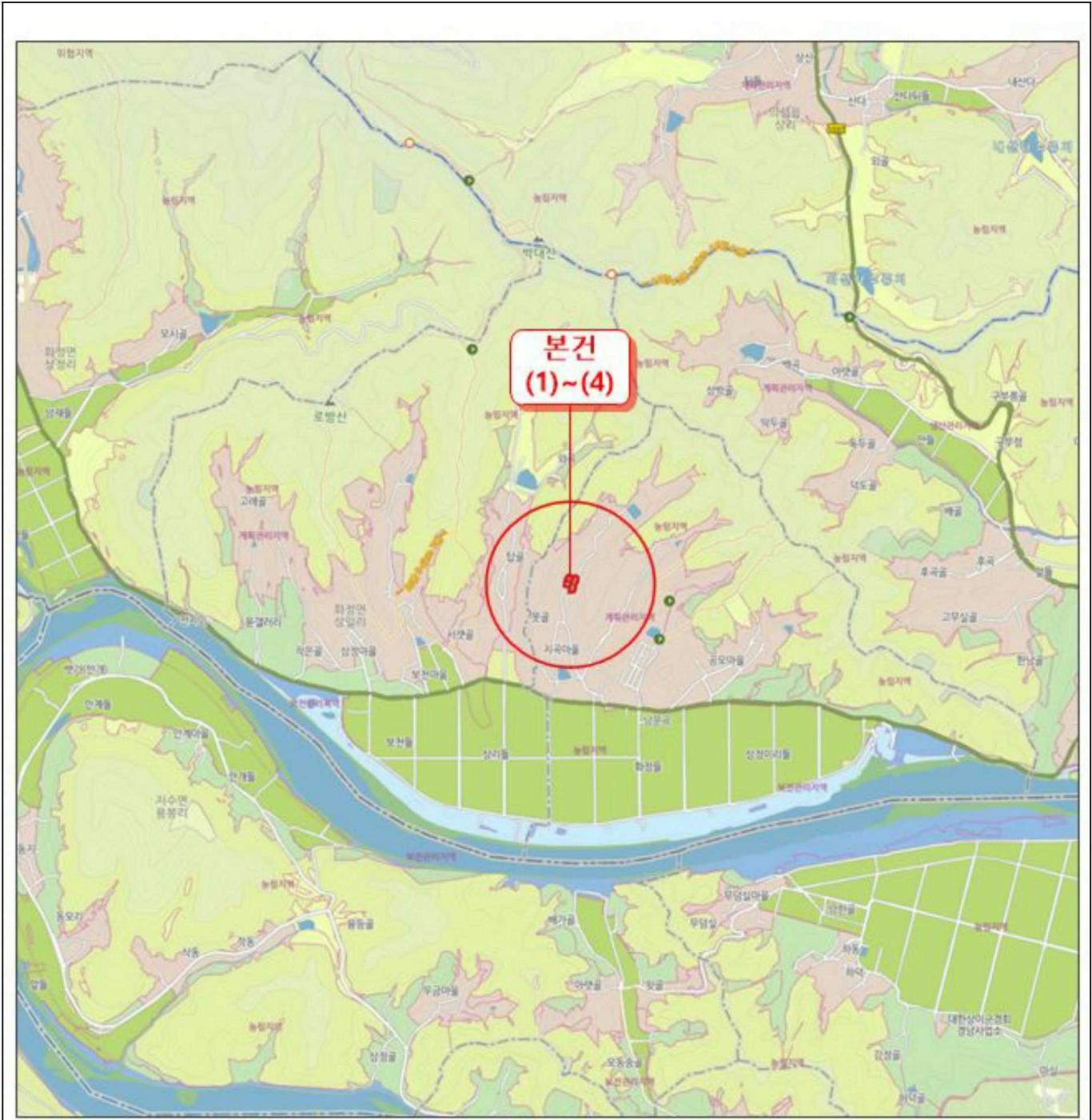
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기 타:없 음.

광역위치도



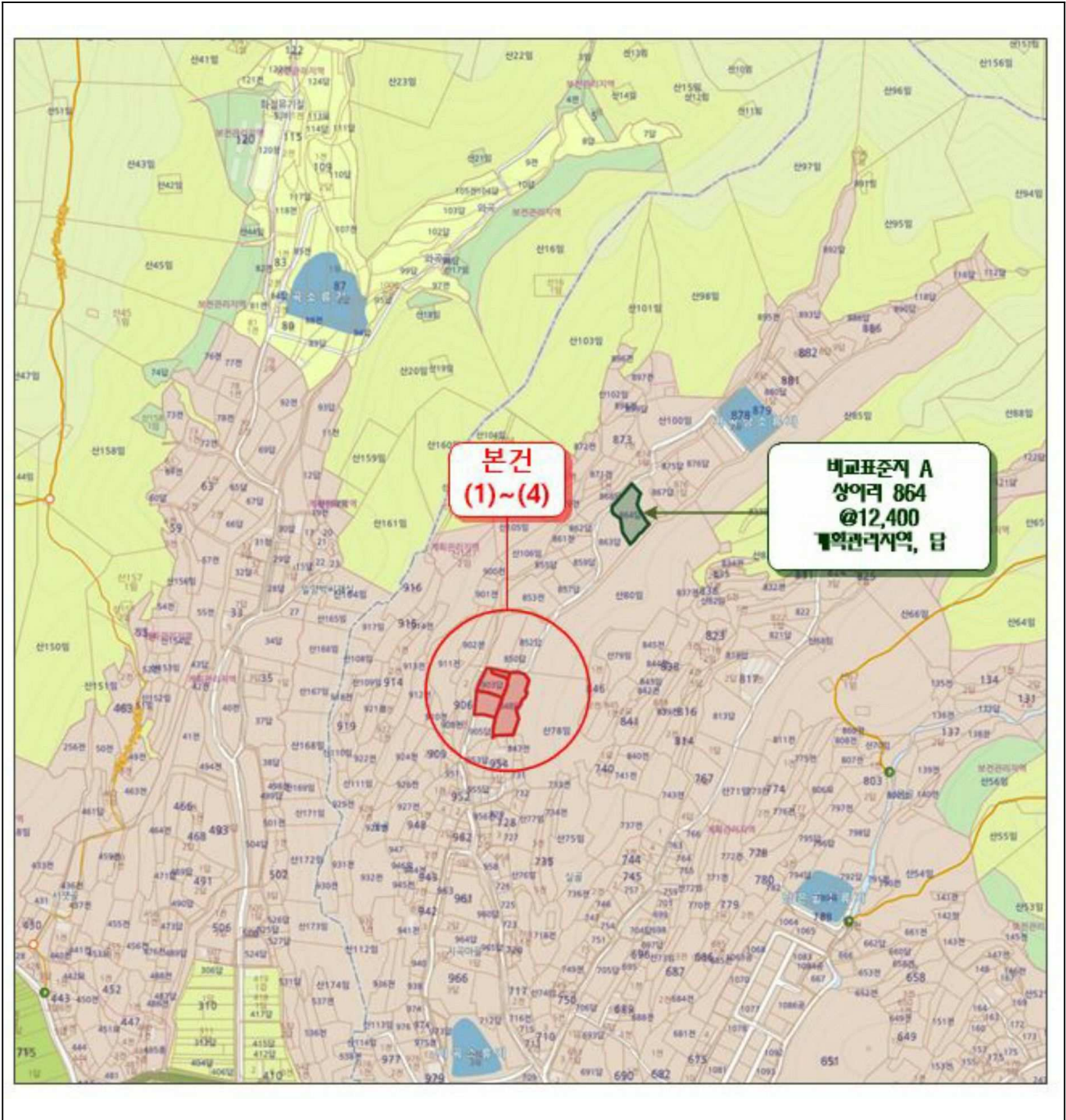
소재지 경상남도 의령군 화정면 상이리 848외



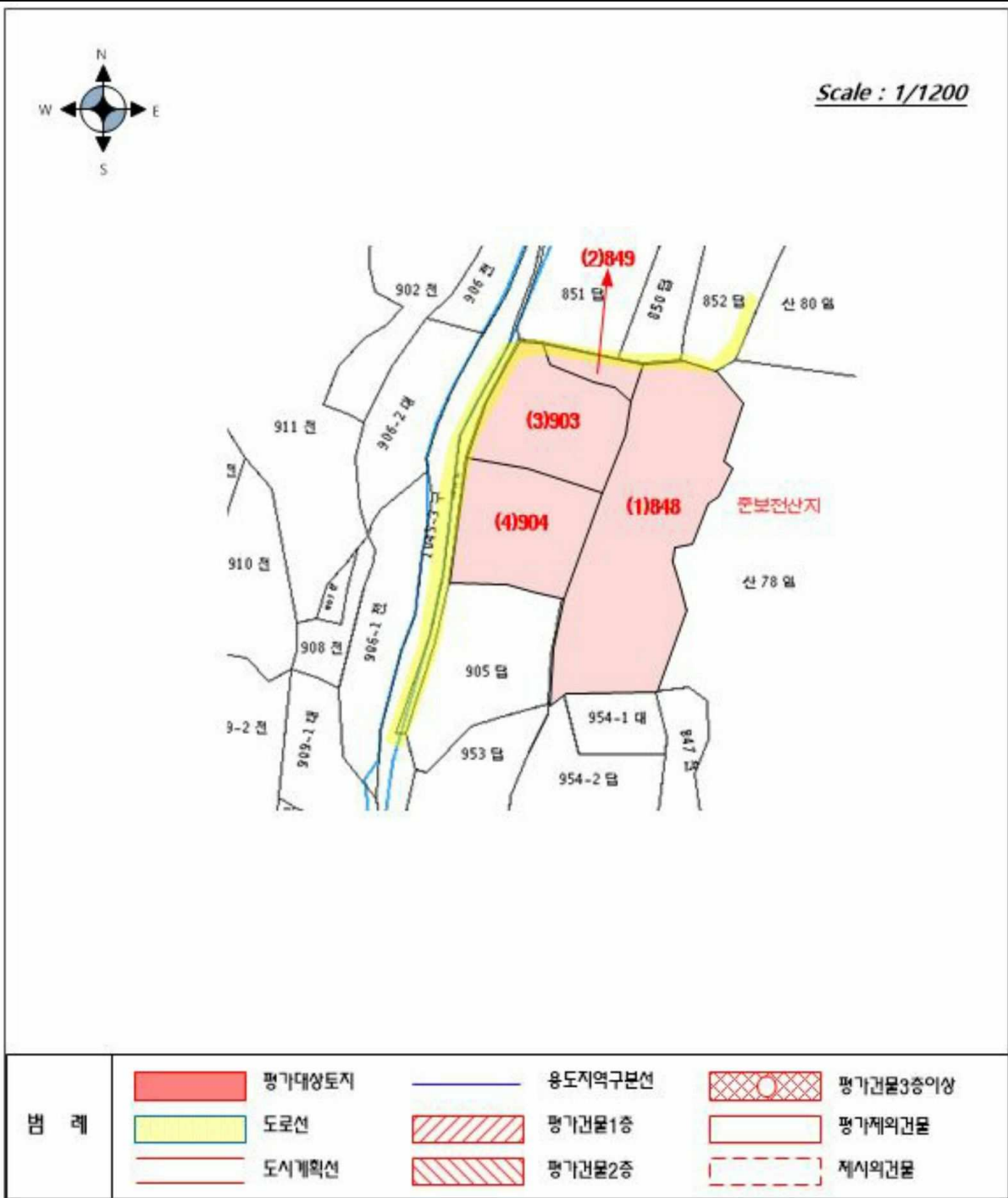
상 세 위 치 도



소재지 경상남도 의령군 화정면 상이리 848외



지 적 개 황 도





(1)



(2)

