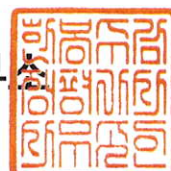


# 감정평가서

건명	최무식 외 2명 소유물건(2024타경876)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규
감정서번호	H2403-106

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

한봉수감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사

한봉수

한봉수



감정평가액	일십일억사천육백오십육만육천일백오십원정(₩1,146,566,150.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최무식 외 2명 (2024타경876)	감정평가조건	-	
목록표시 근거 기타 참고사항	귀 제시목록 - -	기준시점	조사기간	작성일
		2024.04.05	2024.04.05	2024.04.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
토지		4,463	토지	49,051	-	1,145,166,150
토지		89,176x $\frac{7}{14}$				
제시외수목		(약30여주)	제시외수목	(약30여주)	-	1,400,000
합계						₩1,146,566,150

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 창원시 마산회원구 두척동	718-5	답	자연녹지지역 개발제한구역	2,463	2,463	237,000	583,731,000	
2	경상남도 창원시 마산회원구 두척동	산88	임야	자연녹지지역 개발제한구역	7 80,529x-- 14	40,264.5	8,200	330,168,900	최무식지분 최우영지분 최혜정지분
3	경상남도 함안군 칠서면 태곡리	111-2	잡종지	계획관리지역	995	995	77,000	76,615,000	
4	경상남도 함안군 칠서면 계내리	219	전	계획관리지역	7 2,562x-- 14	1,281	73,000	93,513,000	최무식지분 최우영지분 최혜정지분
5	경상남도 함안군 칠서면 용성리	476	임야	자연녹지지역	1,005	1,005	46,000	46,230,000	분묘소재 감안한 토지가액 ₩45,767,700

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
6	경상남도 함안군 대산면 부목리	산85-1	임야	보전관리지역	7 6,085x-- 14	3,042.5	4,900	14,908,250	최무식지분 최우영지분 최혜정지분 분묘및제외 수목 감안한 토지가액 ₩14,759,200
a	(제외 수목) "	" 위지상	향나무	약10~30년생	7 약25여주x-- 14	7 약30여주x- 14	일괄	1,400,000	관리상태 좋지않은 가치미미한 수목일체 포함
			측백나무	약5년생	7 약5여주x-- 14				최무식지분 최우영지분 최혜정지분
	합 계			이	하	여	백	₩1,146,566,150.+	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 두척동 외에 위치하는 토지로 창원지방법원 마산지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 05일임.

### 4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사는 2024년 04월 05일에 실시하였으며 실지조사시 공부, 이용상황 및 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 5. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타참고사항

- 본건 토지의 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는 바 참고하시기 바람.
- 본건 토지 지상의 경제적 가치가 미미한 자생입목 등은 거래관행상 토지와 일괄 거래되는 바 당해 토지에 포함 평가하였음.
- 본건 토지 기호2, 기호4, 기호6은 공유지분의 토지로 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능하므로 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하며 소유지분비율에 의거 면적사정하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지 기호2의 북측은 일부 도로로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가 하였으며, 일부 소하천구역에 저축되어 이를 감안하여 감정평가 하였음. 본건 토지와 유사한 통상의 광평수토지에는 관리상태 및 접근의 곤란 등으로 육안으로 관측이 어려운 분묘가 소재할 수 있으므로 이를 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호3은 지목은 잡종지이나 일부 유지상태이므로 이를 감안하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지 기호5의 지상 일부에는 분묘가 소재하며 분묘가 당해 토지에 미치는 소유권 행사 제한의 정도를 감안한 가액을 명세표에 병기하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호6의 지상 일부에는 분묘가 소재하며 분묘가 당해 토지에 미치는 소유권 행사 제한의 정도를 감안한 가액을 명세표에 병기하였으니 참고하시기 바람. 본건 토지 기호 6 위 지상 일부에는 제시외수목이 소재하며, 제시외수목이 당해 토지에 미치는 소유권 행사 제한의 정도를 감안한 가액을 명세표에 병기하였으니 참고하시기 바람. (토지 지상의 제시외 수목은 계절적 한계 및 인접토지와 의 경계불분명 등으로 수종, 수령 및 주수 등의 파악이 다소 곤란한 점을 감안하여 감정평가서를 작성하였으니 이를 참고하시기 바람.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상 토지 개요

기호	소재지	지목	면적	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세
1	경상남도 창원시 마산회원구 두척동 718-5	답	2,463	자연녹지개발제한	휴경지	세로(가)	부정형평지
2	경상남도 창원시 마산회원구 두척동 산88	임야	80,529 x7/14 (최무식지분, 최우영지분, 최혜정지분)	자연녹지개발제한	자연림	세로(가)	부정형급경사
3	경상남도 함안군 칠서면 태곡리 111-2	잡종지	995	계획관리	잡종지	맹지	부정형저지
4	경상남도 함안군 칠서면 계내리 219	전	2,562 x7/14 (최무식지분, 최우영지분, 최혜정지분)	계획관리	휴경지	맹지	부정형완경사
5	경상남도 함안군 칠서면 용성리 476	임야	1,005	자연녹지	자연림	맹지	부정형완경사
6	경상남도 함안군 대산면 부목리 산85-1	임야	6,085 x7/14 (최무식지분, 최우영지분, 최혜정지분)	보전관리	자연림	맹지	부정형급경사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 본건의 재조달원가에 감가수정을 하여 본건의 가액을 산정하는 원가법, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 본건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 본건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례 비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 산출과정

#### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	두척동 716	1,550	답	전	자연녹지개발제한	세로(가)	부정형평지	206,800
B	두척동 산88	80,529	임야	자연림	자연녹지개발제한	세로(가)	부정형급경사	4,390
C	태곡리 415	952	답	답	계획관리	맹지	부정형평지	57,100
D	계내리 559	3,190	전	과수원	계획관리	맹지	사다리완경사	41,700
E	이룡리 341	3,517	임야	토지임야	자연녹지	맹지	사다리완경사	17,100
F	부목리 산52	15,868	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형완경사	1,930

※ 표준지공시지가의 공시기준일은 2024년 01월 01일임.

※ 비교표준지 B는 일부 소하천구역에 저촉되는 바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.

※ 비교표준지 C는 일부 소하천구역에 저촉되나 그면적이 미미하여 이에 구매됨 없이 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지	비고
A, B	경상남도 창원시 마산회원구 (24.01.01~24.04.05 ) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.153 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.078 $( 1 + 0.00153 ) * ( 1 + 0.00078 * 36/29 )$ ≒ 1.00250
C, D	경상남도 함안군 (24.01.01~24.04.05 ) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.060 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.041 $( 1 + 0.00060 ) * ( 1 + 0.00041 * 36/29 )$ ≒ 1.00111
E	경상남도 함안군 (24.01.01~24.04.05 ) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.014 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.010 $( 1 + 0.00014 ) * ( 1 + 0.00010 * 36/29 )$ ≒ 1.00026
F	경상남도 함안군 (24.01.01~24.04.05 ) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.008 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.004 $( 1 + 0.00008 ) * ( 1 + 0.00004 * 36/29 )$ ≒ 1.00013

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## (3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

### ■농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지 조건	면적, 경사 등	면적 경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

### ■임야지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
		표고
	지세, 방위 등	방위
		경사
		경사면의 위치 경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 개별요인 비교

기호	표준지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	—	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
2	B	—	1.00	1.00	—	1.00	1.00	1.000
3	C	—	1.00	0.67	0.80	1.10	1.00	0.590
4	D	—	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
5	E	—	1.00	1.55	—	1.00	1.00	1.550
6	F	—	0.80	0.90	—	1.00	1.00	0.720

기호 1 : 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세함.

기호 2 : 본건이 비교표준지이므로 요인비교치는 동일함.

기호 3 : 비교표준지대비 자연조건(일부 유지) 및 획지조건(경사 등)에서 열세하며, 행정적조건(지목)에서 우세함.

기호 4 : 비교표준지대비 획지조건(경작의 편부)에서 열세함.

기호 5 : 비교표준지대비 자연조건(경사 등)에서 우세함.

기호 6 : 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근 지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나. 가격조사자료

#### (가) 인근 평가사례

기호	소재지 지 번	용도지역 지 목	이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	두척동 ***	자연녹지 개발제한 전	전	2024.03.18	경매	195,000	-
(2)	회성동 산**_*	자연녹지 개발제한 임야	자연림	2021.05.06	경매	7,800	-
(3)	태곡리 ***_*	계획관리 전	전	2022.04.18	공매	143,000	-
(4)	계내리 ***	계획관리 전	전	2023.01.18	경매	75,000	-
(5)	이룡리 ***_*	자연녹지 농림지역 임야	자연림	2021.01.18	담보	25,000	-
(6)	부목리 산**_*	보전관리 임야	자연림	2020.05.12	경매	4,900	-

(출처: 한국감정평가사협회)

※평가사례 (5)는 두 개의 용도지역(자연녹지지역, 농림지역)에 걸쳐 소재하나 대부분 자연녹지지역이므로 주된 용도 지역인 자연녹지지역을 기준으로하여 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 인근 거래사례

기호	소재지 지 번	용도지역 지 목	거래시점	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
#1	두척동 **	자연녹지 개발제한 답	2023.03.02	229,809	-
#2	두척동 산***_*	자연녹지 개발제한 임야	2022.12.21	6,050	-
#3	태곡리 ***_*	계획관리 잡	2022.10.12	74,316	-
#4	계내리 ***	계획관리 답	2023.05.17	79,681	-
#5	용성리 ***, ***	자연녹지 전	2022.08.30	75,394	-
#6	부목리 산**	보전관리 임야	2021.05.19	9,831	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 요인 보정치 산출

### (가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 비교사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가격} \quad (\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격} \quad (\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$$

### (나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 용도지역·이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

### (다) 그밖의 요인 보정치 산정

#### ① 비교표준지 A / 사례 기호 ( 1 )

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	195,000	1.00051	1.000	1.254	244,655	1.180	1.18
기준시점 표준지가격	206,800	1.00250	—	—	207,317		
시점수정	경상남도 창원시 마산회원구 녹지지역 2024.03.18 ~ 2024.04.05						
지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	1.12	1.00	1.12	1.00	1.00	1.254
표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 비교표준지 B / 사례 기호 ( 2 )

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	7,800	1.03649	1.000	1.014	8,198	1.863	1.86
기준시점 표준지가격	4,390	1.00250	—	—	4,401		
시점수정	경상남도 창원시 마산회원구 녹지지역 2021.05.06 ~ 2024.04.05						
지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	1.15	0.90	—	0.99	0.99	1.014
표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하며, 자연조건(지세 등) 및 행정적조건(일부 소하천구역 저축), 기타조건(일부 도로)에서 열세함.							

## ③ 비교표준지 C / 사례 기호 ( 3 )

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	143,000	1.02082	1.000	0.889	129,774	2.270	2.27
기준시점 표준지가격	57,100	1.00111	—	—	57,163		
시점수정	경상남도 함안군 계획관리 2022.04.18 ~ 2024.04.05						
지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	0.80	1.00	1.10	1.01	1.00	0.889
표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세하며, 획지조건(경사 등) 및 행정적조건(사례 일부 접도구역)에서 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 비교표준지 D / 사례 기호 ( 4 )

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	75,000	1.00559	1.000	1.020	76,928	1.843	1.84
기준시점 표준지가격	41,700	1.00111	—	—	41,746		
시점수정	경상남도 함안군 계획관리 2023.01.18 ~ 2024.04.05						
지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
표준지는 사례대비 획지조건(경작의 편부)에서 우세함.							

## ⑤ 비교표준지 E / 사례 기호 ( 5 )

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	25,000	1.03839	1.000	1.140	29,594	1.730	1.73
기준시점 표준지가격	17,100	1.00026	—	—	17,104		
시점수정	경상남도 함안군 녹지지역 2021.01.18 ~ 2024.04.05						
지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	0.95	1.20	—	1.00	1.00	1.140
표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세하며, 자연조건(경사 등)에서 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ⑥ 비교표준지 F / 사례 기호 ( 6 )

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	4,900	1.05515	1.000	1.320	6,825	3.536	3.53
기준시점 표준지가격	1,930	1.00013	—	—	1,930		
시점수정	경상남도 함안군 보전관리 2020.05.12 ~ 2024.04.05						
지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	1.20	1.10	—	1.00	1.00	1.320
표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부) 및 자연조건(경사 등)에서 우세함.							

## (6) 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	206,800	1.00250	1.000	0.970	1.18	237,295	237,000
2	B	4,390	1.00250	1.000	1.000	1.86	8,186	8,200
3	C	57,100	1.00111	1.000	0.590	2.27	76,559	77,000
4	D	41,700	1.00111	1.000	0.950	1.84	72,973	73,000
5	E	17,100	1.00026	1.000	1.550	1.73	45,866	46,000
6	F	1,930	1.00013	1.000	0.720	3.53	4,906	4,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 산출과정

### (1) 비교거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

### (2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

거래사례	비 고
#1	경상남도 창원시 마산회원구 (23.03.02~24.04.05) (녹지) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.109 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.011 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.032 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.041 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.054 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.044 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.055 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.044 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.044 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.067 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.153 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.078 $(1 + 0.00109 * 30/31) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00078 * 36/29)$ ≒ 1.00750

※ 기준시점이 속한 기간의 자가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례	비 고
#2	경상남도 창원시 마산회원구 (22.12.21~24.04.05 ) (녹지) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.049 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.593 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.153 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.078 $( 1 + 0.00049 * 11/31 ) * ( 1 + 0.00593 ) * ( 1 + 0.00153 ) * ( 1 + 0.00078 * 36/29 )$ $\approx 1.00862$
#3	경상남도 함안군 (22.10.12~24.04.05 ) (계획관리) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.174 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.166 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.108 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.479 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.060 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.041 $( 1 + 0.00174 * 20/31 ) * ( 1 + 0.00166 ) * ( 1 + 0.00108 ) * ( 1 + 0.00479 ) * ( 1 + 0.00060 ) * ( 1 + 0.00041 * 36/29 )$ $\approx 1.00979$
#4	경상남도 함안군 (23.05.17~24.04.05 ) (계획관리) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.033 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.036 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.037 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.029 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.024 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.025 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.039 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.037 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.060 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.041 $( 1 + 0.00033 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00036 ) * ( 1 + 0.00037 ) * ( 1 + 0.00029 ) * ( 1 + 0.00024 ) * ( 1 + 0.00025 ) * ( 1 + 0.00039 ) * ( 1 + 0.00037 ) * ( 1 + 0.00060 ) * ( 1 + 0.00041 * 36/29 )$ $\approx 1.00354$

※ 기준시점이 속한 기간의 자가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례	비 고
#5	경상남도 함안군 (22.08.30~24.04.05 ) (녹지) 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.232 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.117 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.034 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.032 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.035 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.064 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.014 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.010 $(1 + 0.00232 * 2/31) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00010 * 36/29)$ $\approx 1.00324$
#6	경상남도 함안군 (21.05.19~24.04.05 ) (보전관리) 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.251 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.183 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.216 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.008 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.339 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.294 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.130 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.180 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.063 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.053 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.008 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.004 $(1 + 0.00251 * 13/31) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00339) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.01063) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00004 * 36/29)$ $\approx 1.02610$

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## (4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 개별요인 비교

### ■ 개별요인 비교

기호	거래사례	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	#1	—	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
2	#2	—	1.25	1.10	—	0.99	0.99	1.348
3	#3	—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4	#4	—	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
5	#5	—	1.00	0.60	—	1.00	1.00	0.600
6	#6	—	0.70	0.70	—	1.00	1.00	0.490

기호 1 : 거래사례대비 접근조건(교통의 편부)에서 우세함.

기호 2 : 거래사례대비 접근조건(교통의 편부) 및 자연조건(지세 등)에서 우세하며, 행정적조건(일부 소하천구역 저축) 및 기타조건(일부 도로)에서 열세함.

기호 3 : 거래사례와 대체로 유사함.

기호 4 : 거래사례대비 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경작의 편부)에서 열세함.

기호 5 : 거래사례대비 자연조건(경사 등)에서 열세함.

기호 6 : 거래사례대비 접근조건(교통의 편부) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
	기호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	229,809	1.000	1.00750	1.000	1.050	243,109	243,000
2	#2	6,050	1.000	1.00862	1.000	1.348	8,226	8,200
3	#3	74,316	1.000	1.00979	1.000	1.000	75,044	75,000
4	#4	79,681	1.000	1.00354	1.000	0.903	72,207	72,000
5	#5	75,394	1.000	1.00324	1.000	0.600	45,383	45,000
6	#6	9,831	1.000	1.02610	1.000	0.490	4,943	4,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시산가액 검토 및 토지 평가단가의 결정

### (1) 토지 시산가액 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	237,000	243,000	-
2	8,200	8,200	-
3	77,000	75,000	-
4	73,000	72,000	-
5	46,000	45,000	-
6	4,900	4,900	-

### (2) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액 (단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 감정평가액 결정


기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	237,000	2,463	583,731,000	-
2	8,200	40,264.5	330,168,900	최무식, 최우영, 최혜정 지분
3	77,000	995	76,615,000	-
4	73,000	1,281	93,513,000	최무식, 최우영, 최혜정 지분
5	46,000	1,005	46,230,000	-
6	4,900	3,042.5	14,908,250	최무식, 최우영, 최혜정 지분
합계	-	49,051	1,145,166,150	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

상기의 평가사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분	감정평가액(원)
토 지	1,145,166,150
제시외 수목	1,400,000
합계	₩1,146,566,150 

### 2. 기타 참고사항

---

---

---

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

기호 1, 2: 경상남도 창원시 마산회원구 두척동에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.  
 기호 3: 경상남도 함안군 칠서면 태곡리에 위치하며, 주위는 농경지 등으로 형성되어 있음.  
 기호 4: 경상남도 함안군 칠서면 계내리에 위치하며, 주위는 농경지 등으로 형성되어 있음.  
 기호 5: 경상남도 함안군 칠서면 용성리에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.  
 기호 6: 경상남도 함안군 대신면 부목리에 위치하며, 주위는 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

기호 1, 2: 본건까지 차량의 접근이 가능하며, 지역내 대중교통 등의 교통상황은 보통시 됨.  
 기호 3~6: 본건까지 차량의 접근이 불가능하며, 지역내 대중교통 등의 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1: 부정형, 평지의 토지로 휴경지임.  
 기호 2: 부정형, 급경사지의 토지로 자연림임.  
 기호 3: 부정형, 저지의 토지로 잡종지이며 일부 유지임.  
 기호 4: 부정형, 완경사의 토지로 휴경지임.  
 기호 5: 부정형, 완경사의 토지로 자연림임.  
 기호 6: 부정형, 급경사의 토지로 자연림임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1: 본건의 남동측으로 폭 약 2미터 내외의 도로가 소재함.  
 기호 2: 본건의 북측으로 토지 일부가 폭 약 2미터내 내외의 도로로 이용중임.  
 기호 3~6: 지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법)  
 기호 2: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 배출시설규모이상 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

별조치법), 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 소하천구역(송정천)<소하천정비법>

기호 3: 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호 4: 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경상남도 문화재보호 조례>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호 5: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

기호 6: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

### (6) 제시목록 외의 물건

'감정평가액의 산출근거 및 결정의견'을 참조하시기 바랍니다.

### (7) 공부와의 차이

-.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

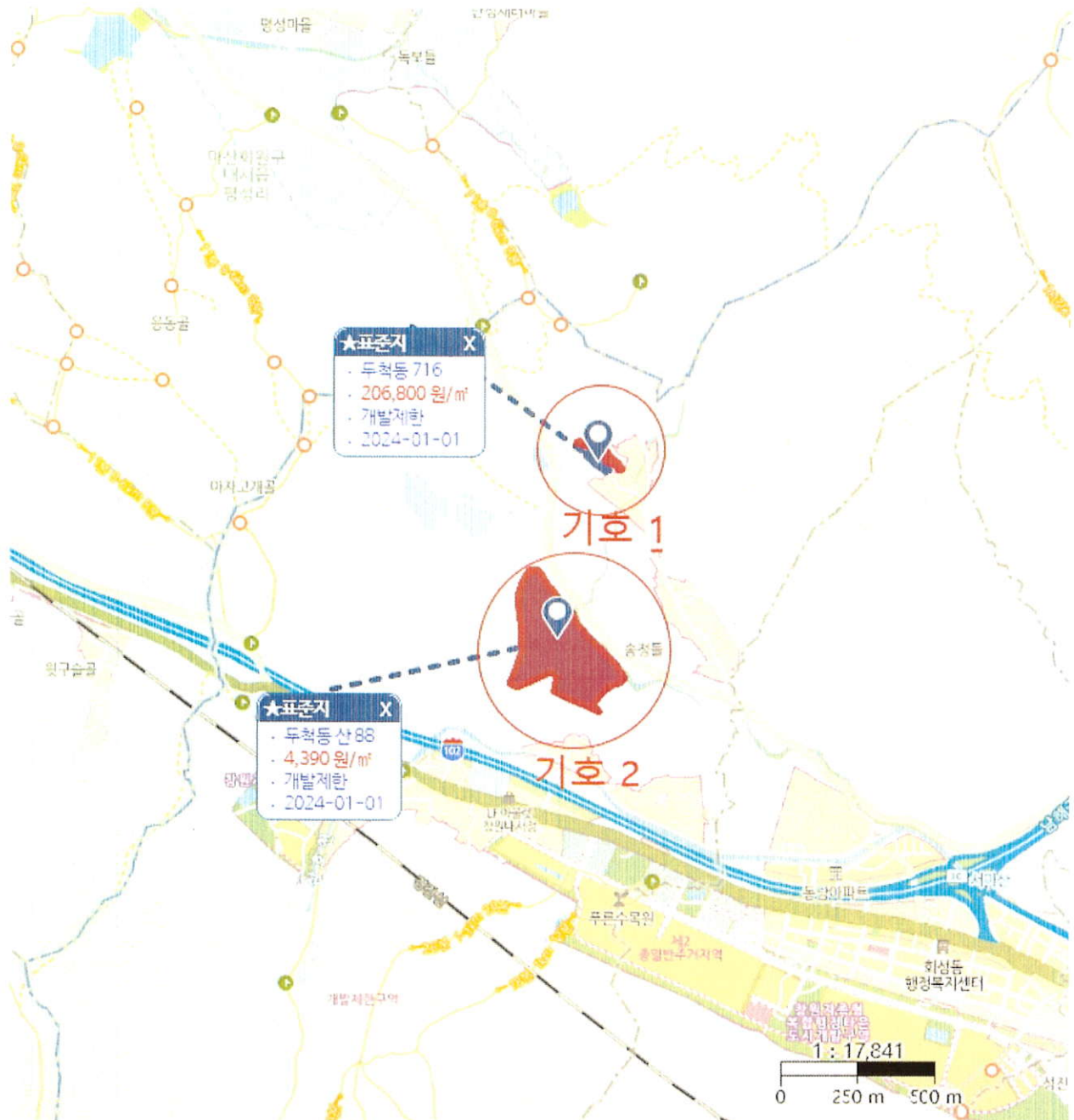
1)임대관계: 미상임.

2)기타: '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'을 참조하시기 바랍니다.

# 위 치 도

소 재 지

경상남도 창원시 마산회원구 두척동 718-5, 산88





# 위 치 도

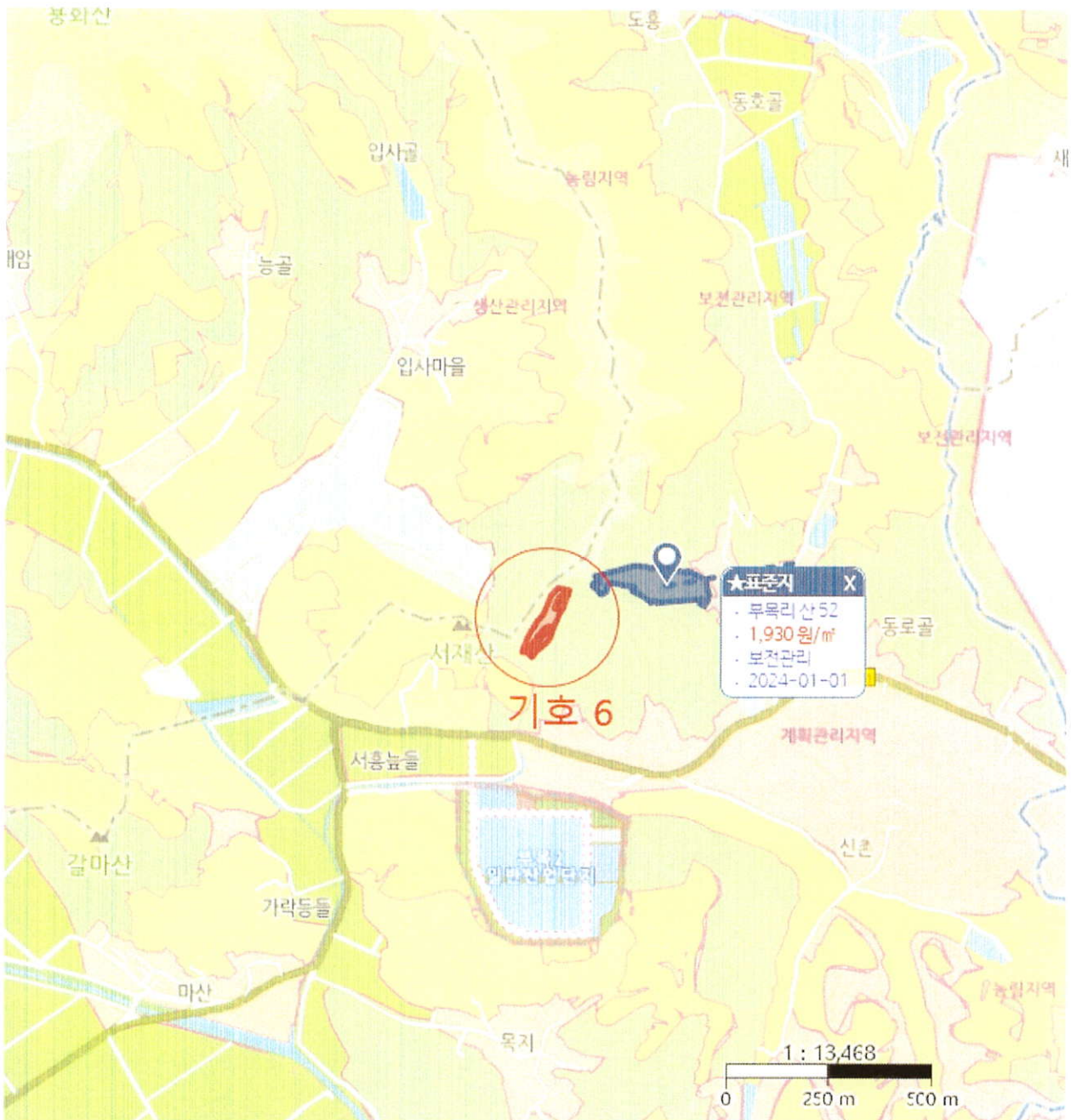
소재지

경상남도 함안군 칠서면 계내리 219, 용성리 476

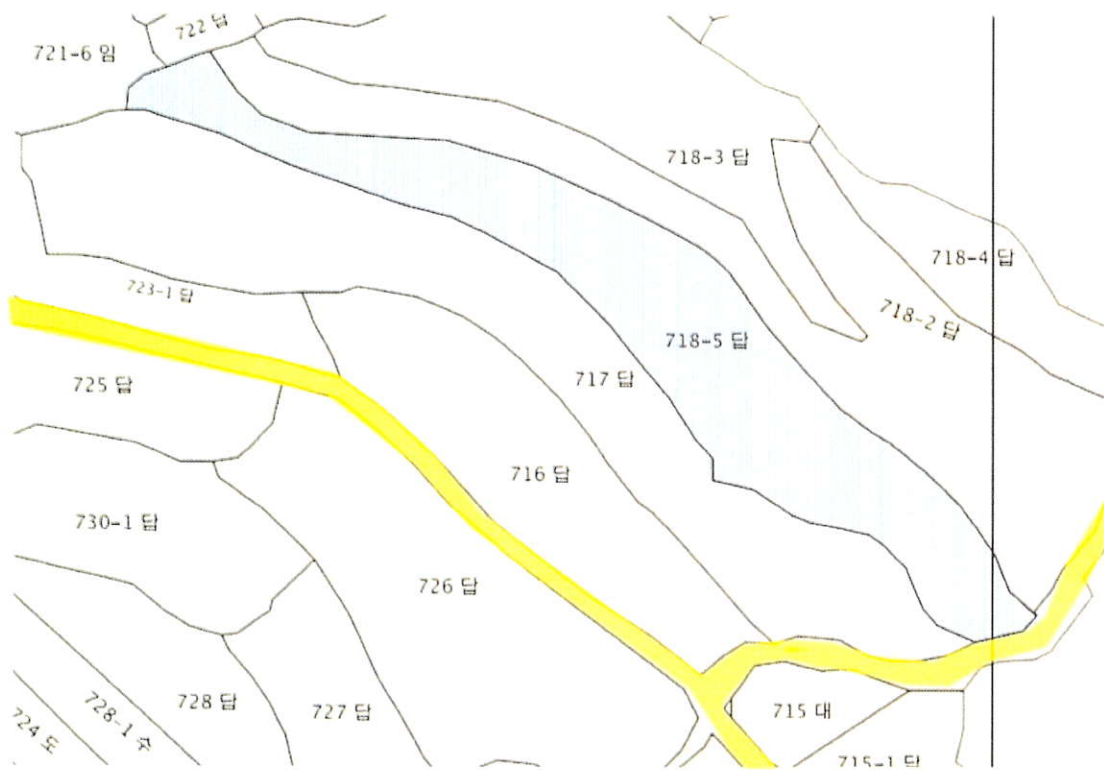


# 위 치 도

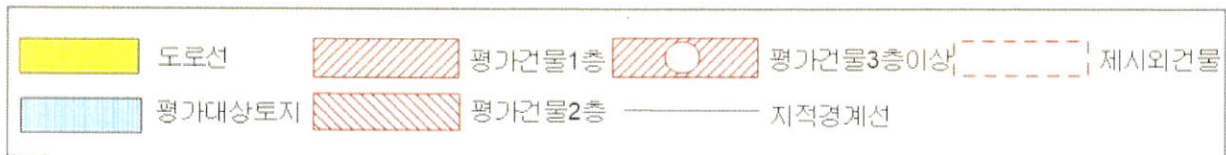
소재지 경상남도 함안군 대산면 부목리 산85-1



# 지 적 개 황 도



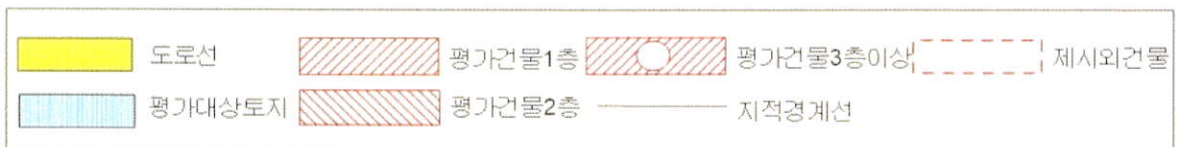
\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 지적도 등과 차이가 있을 수 있습니다.



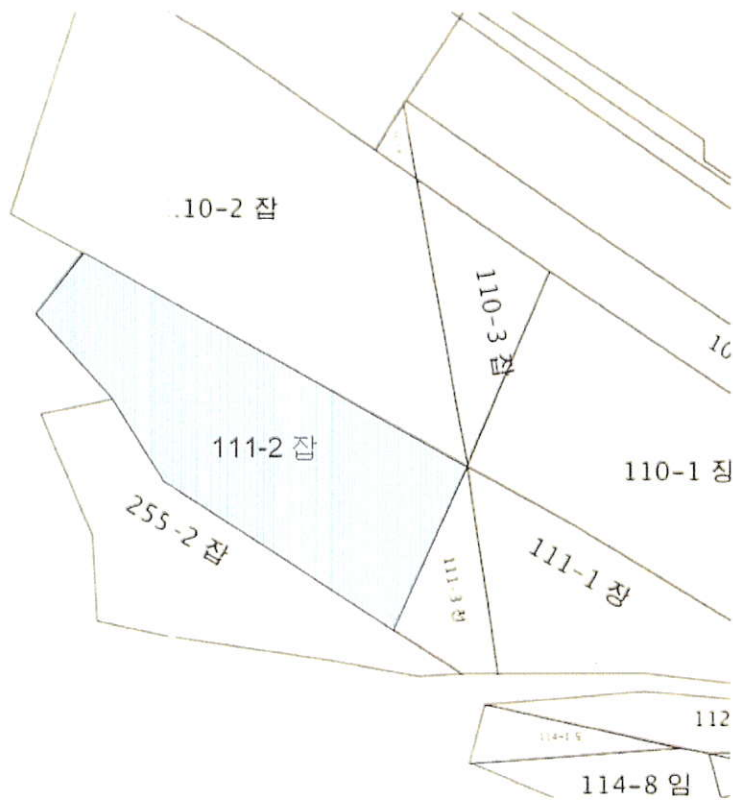
# 지 적 개 황 도



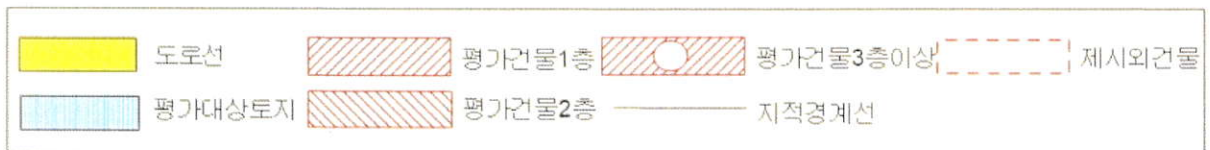
\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.



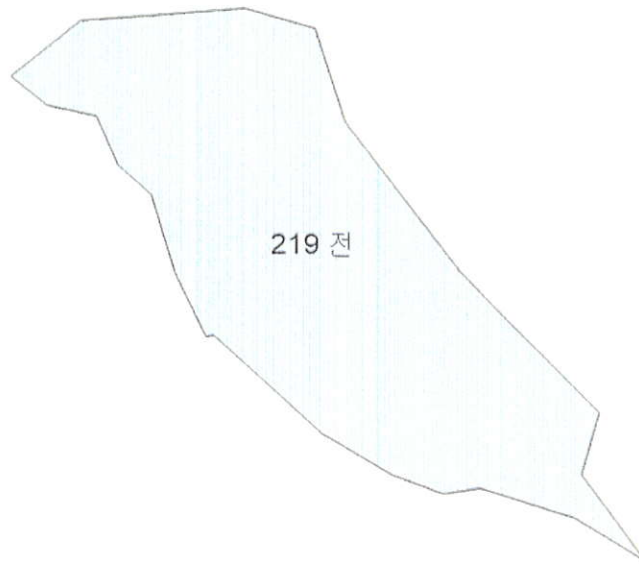
# 지 적 개 황 도










\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.



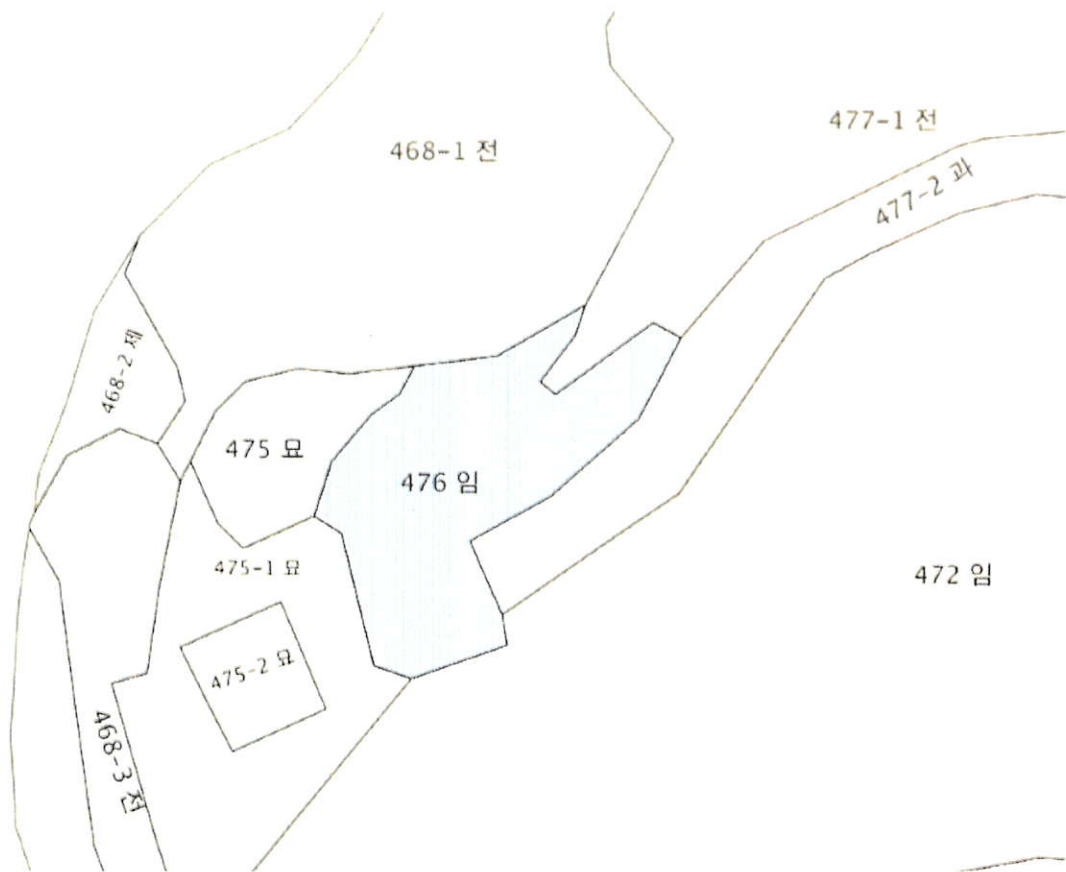
# 지 적 개 황 도










\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		지적경계선		

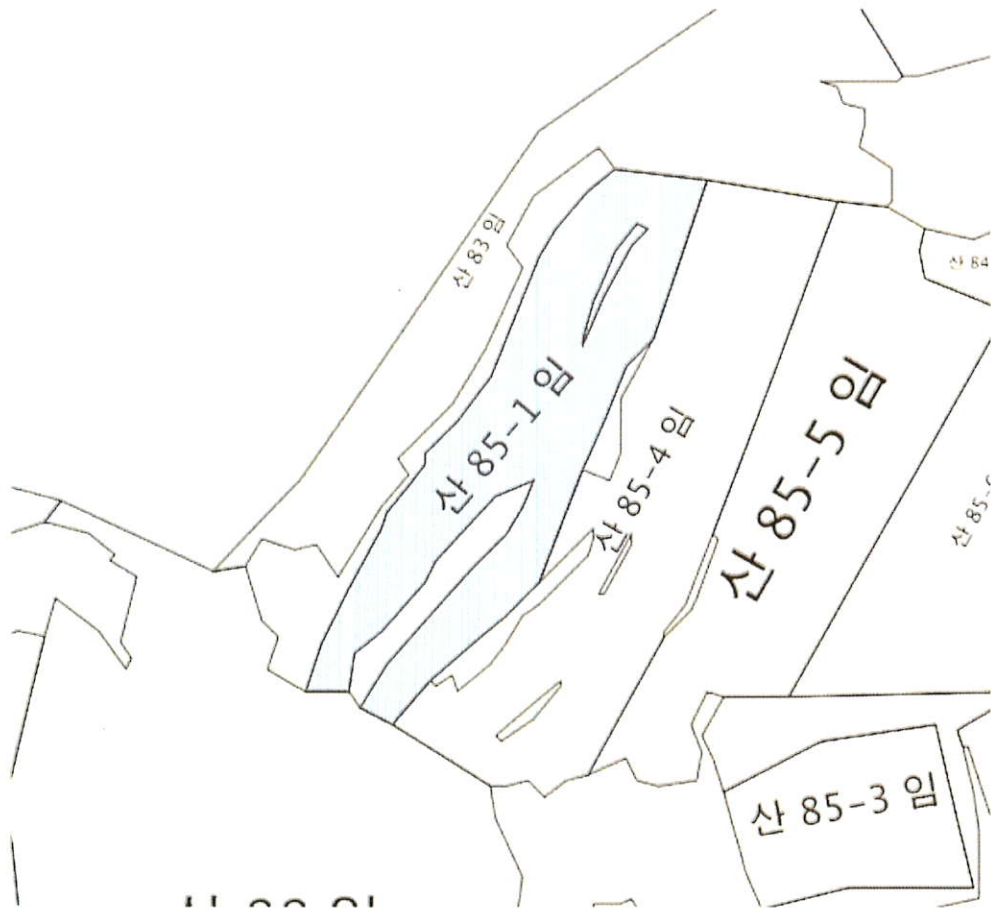
# 지 적 개 황 도



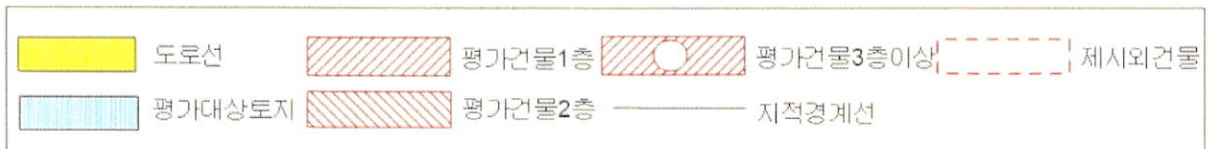
\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

 도로선	 평가건물1층	 평가건물3층이상	 제시외건물
 평가대상토지	 평가건물2층	 지적경계선	

# 지 적 개 황 도



\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.



# 사 진 용 지



토지 기호 1 사진



토지 기호 2 사진

# 사 진 용 지



토지 기호 3 사진



토지 기호 4 사진

# 사 진 용 지

---



토지 기호 5 사진



토지 기호 5 지상 분묘 사진

# 사 진 용 지



토지 기호 6 사진



토지 기호 6 지상 분묘 사진