

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

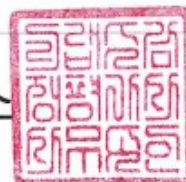
건명: 이덕형 소유물건(2024타경3226)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관  
김수영

감정평가서번호: R1-2412-1-097

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.

리랩스감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
박 재 우

朴 宰 右



감정평가액	구억육천이십만이천원정 (₩960,202,000.)		
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가 목 적	법원경매
제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	이덕형 (2024타경3226)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 작성 일
기 타 참고사항	-	2024. 12. 13	2024. 12. 12 ~ 2024. 12. 13 2024. 12. 24

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	10,095	토지	10,095	-	960,202,000
제시외건물	(약 356)	제시외건물	약 356	-	감정평가외	
	이	하	여	백		
합 계					₩960,202,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 함안군 가야읍 도항리 소재 “함안공설운동장” 북서측에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 현황

경상남도 함안군 가야읍 가야리									
토지	일련 번호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로 조건	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	379	605	전	계획관리	일부 토목 공사중	지적도상 맹지	부정형 완경사	33,700
	2	392-1	483	전	계획관리	나지 등	지적도상 맹지	부정형 완경사	33,700
	3	392-2	516	전	계획관리	나지 등	지적도상 맹지	부정형 완경사	32,000
	4	393-1	46	임야	계획관리	토지임야	맹지	부정형 완경사	6,860
	5	394-2	50	묘지	계획관리	일부 토목 공사중	세로 (가)	부정형 완경사	37,800
	6	394-3	565	묘지	계획관리	일부 토목 공사중	세로 (가)	부정형 완경사	37,800
	7	394-4	843	묘지	계획관리	일부 토목 공사중	세로 (불)	부정형 완경사	38,900
	8	394-5	387	묘지	계획관리	대지 등	세로 (불)	부정형 완경사	38,900
	9	394-6	64	묘지	계획관리	대지 등	세로 (불)	부정형 완경사	37,800
	10	394-9	39	묘지	계획관리	토지임야	맹지	부정형 완경사	37,800
	11	394-10	6,497	묘지	계획관리	일부 토목 공사중	세로 (불)	부정형 완경사	37,800

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 12월 13일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 12~13일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 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 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없습니다.

### 3. 특이 및 유의사항

(1) 일련번호 1,5~7,11 토지는 2024.01.16. / 2024.01.17. / 2024.01.30. 함안군청으로부터 단독주택 신축신고 5건을 득하였고, 기준시점 현재 대지 및 내부도로 토목공사 중에 있는 바, 이를 고려하여 평가하였으며, 경매 진행시 변경승인, 허가연장 및 승계가능 여부는 재확인 하시길 바랍니다.

1 경상남도 함안군 가야읍 가야리 394-10			
허가신고번호	2024-도시건축과-신축신고-8		
허가구분	신축신고	허가/신고일	2024-01-16
대지면적(㎡)	691	건축면적(㎡)	80.65
연면적(㎡)	80.65		
주용도	단독주택	기타용도	
착공구분	미착공	착공예정	
실착공일			
사용승인구분		사용승인일	

2 경상남도 함안군 가야읍 가야리 394-10			
허가신고번호	2024-도시건축과-신축신고-9		
허가구분	신축신고	허가/신고일	2024-01-16
대지면적(㎡)	366	건축면적(㎡)	80.65
연면적(㎡)	80.65		
주용도	단독주택	기타용도	
착공구분	미착공	착공예정	
실착공일			
사용승인구분		사용승인일	

3 경상남도 함안군 가야읍 가야리 394-10			
허가신고번호	2024-도시건축과-신축신고-10		
허가구분	신축신고	허가/신고일	2024-01-16
대지면적(㎡)	467	건축면적(㎡)	80.65
연면적(㎡)	80.65		
주용도	단독주택	기타용도	
착공구분	미착공	착공예정	
실착공일			
사용승인구분		사용승인일	

4 경상남도 함안군 가야읍 가야리 394-10			
허가신고번호	2024-도시건축과-신축신고-11		
허가구분	신축신고	허가/신고일	2024-01-17
대지면적(㎡)	1,058	건축면적(㎡)	80.65
연면적(㎡)	80.65		
주용도	단독주택	기타용도	
착공구분	착공	착공예정	2024-04-26
실착공일			
사용승인구분		사용승인일	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 경상남도 함안군 가야읍 가야리 394-10			
허가신고번호	2024-도시건축과-건축신고-19		
허가구분	신축신고	허가/신고일	2024-01-30
대지면적(㎡)	801	건축면적(㎡)	80.65
면적(㎡)	80.65		
주용도	단독주택	기타용도	단독주택
착공구분	착공	착공예정	2024-04-26
실착공일			
사용승인구분	사용승인일		

- (2) 일련번호 5,6,7,11 토지는 일부 현황 도로로 이용 중이며, 이로 인한 제한정도를 감안하여 평가하  
 되, 도로면적은 감정평가를 위해 위성사진을 참고하여 대략적으로 산출된 면적으로서, 지적측량을  
 통한 실제 면적과는 차이가 있을 수 있으니, 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 일련번호 6 토지 동측 일부는 타인소유 건물이 과재되어 있는 것으로 확인되는 바, 이로 인해 영향  
 받는 경우 토지가격을 비교란에 병기하되, 과재면적은 감정평가를 위해 위성사진을 참고하여 대략  
 적으로 산출된 면적으로서, 지적측량을 통한 실제 면적과는 차이가 있을 수 있으니, 응찰시 참고  
 하시기 바랍니다.
- (4) 일련번호 7,8,9,11 지상에 타인소유로 추정되는 소유불분명의 제시외건물 19개동이 소재하며, 이로  
 인해 영향받는 경우 토지가격을 비교란에 병기하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- (5) 일련번호 11 토지상에 소유자 미상의 분묘 3기 및 함안군에서 설치한 소규모 수도급수시설이 소재  
 하는 바, 이로 인해 영향받는 경우 토지가격을 비교란에 병기하였으니, 업무진행시 참고하시기 바  
 랍니다.
- (6) 일련번호 9 지번상 미등기상태의 타인소유의 건축물대장이 등재되어 있으며, 당해 지상 제시외건물  
 ㉠, ㉡와의 물적 일치성 및 중복여부는 확인되지 아니하오니, 업무진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 제조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있습니다.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 산출 과정

### (1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

#### (가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### (나) 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하도록 합니다.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

<함안군>

(공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	가야읍 가야리 347-3	360.0	답	답	계획관리	맹지	사다리 완경사	34,100	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

<함안군>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
계획관리지역 2024.01.01.~2024.12.13.	1.004% <b>( 1.01004 )</b>	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.877 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.091 $( 1 + 0.00877 ) * ( 1 + 0.00091 * 43/31 )$ ≒ 1.01004

## (라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.  
(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같습니다.

### ◎ 농경지대 개별요인 비교항목

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부
		배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타 조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

### ◎ 일련번호 1(신축신고 부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.15	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.495</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 1(신축신고 중 잔여지부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.00	대등합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.000</b>	대상토지와 비교표준지는 대등합니다.

## ◎ 일련번호 2 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.00	대등합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.000</b>	대상토지와 비교표준지는 대등합니다.

## ◎ 일련번호 3 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.00	대등합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.000</b>	대상토지와 비교표준지는 대등합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 4 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.00	대등합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	0.90	대상토지가 경작의 편부 등 획지조건에서 열세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.900</b>	대상토지는 비교표준지보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 5(신축신고 중 도로부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	0.70	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 열세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.910</b>	대상토지는 비교표준지보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 5(신축신고 중 잔여지부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.300</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 5(현황 도로부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	0.33	대상토지는 현황 도로부분으로서 기타조건에서 열세합니다.
격차율 계	<b>0.429</b>	대상토지는 비교표준지보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 6(건축신고 부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.15	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.495</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

## ◎ 일련번호 6(신축신고 중 잔여지부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.300</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 6(현황 도로부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	0.33	대상토지는 현황 도로부분으로서 기타조건에서 열세합니다.
격차율 계	<b>0.429</b>	대상토지는 비교표준지보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 6(건축신고 중 도로부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	0.70	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 열세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.910</b>	대상토지는 비교표준지보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 7(신축신고 부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.15	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.495</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 7(신축신고 중 잔여지부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.10	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.15	대상토지가 토지의 조성정도 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.265</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

## ◎ 일련번호 7(현황 도로부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.10	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.15	대상토지가 토지의 조성정도 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	0.33	대상토지는 현황 도로부분으로서 기타조건에서 열세합니다.
격차율 계	<b>0.417</b>	대상토지는 비교표준지보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 8 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.10	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.15	대상토지가 토지의 조성정도 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.265</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 9 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.10	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.15	대상토지가 토지의 조성정도 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.265</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

## ◎ 일련번호 10 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.00	대등합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.000</b>	대상토지와 비교표준지는 대등합니다.

## ◎ 일련번호 11(건축신고 부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.30	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.15	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.495</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 11(건축신고 중 잔여지부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.10	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.100</b>	대상토지는 비교표준지보다 우세합니다.

## ◎ 일련번호 11(현황 도로부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.10	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	0.33	대상토지는 현황 도로부분으로서 기타조건에서 열세합니다.
격차율 계	<b>0.363</b>	대상토지는 비교표준지보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 11(건축신고 중 도로부분) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.10	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	0.70	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 열세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.770</b>	대상토지는 비교표준지보다 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
가격시점 현재 비교표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

### ③ 인근 평가사례

<함안군>

(출처:KAPA-HUB)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	용도 지역	비 고
평가 사례 1	가야읍 가야리 000-0	198.0	전	2019.07.23.	89,000	29,200	공매	계획 관리	-
평가 사례 2	가야읍 가야리 000	63.0	전	2021.12.01.	99,000	34,400	공매	계획 관리	-
평가 사례 3	가야읍 가야리 000	1,246.0	전	2021.12.01.	83,000	32,800	공매	계획 관리	-

### ④ 평가사례 선정사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변 환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하며, 시가수준을 충분히 반영하고 있다고 판단되는 <A:평가사례1>을 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 보정치의 산정

### ◎ 비교표준지 A / 평가사례 1 비교

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가사례 기준 비교표준지 단가	89,000	1.10083	1.00	0.800	78,379	<b>2.28</b>
기준시점 현재 비교표준지 단가	34,100	1.01004	-	-	34,442	

#### 산 정 내 역

시점수정	함안군 계획관리지역 (2019.07.23.~2024.12.13.) : 1.10083						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	-	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>0.800</b>
비교표준지는 평가사례에 비해 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.							

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됩니다.	<b>A : 2.28</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 공시지가 기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
일련 번호	비교표준지 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인보정치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1.신고부분	34,100	1.01004	1.00	1.495	2.28	117,400	117,000
1.잔여부분	34,100	1.01004	1.00	1.00	2.28	78,528	79,000
<b>1.가중평균</b>	<b>117,000×0.357+79,000×0.643</b>					<b>92,566</b>	<b>93,000</b>
<b>2</b>	<b>34,100</b>	<b>1.01004</b>	<b>1.00</b>	<b>1.000</b>	<b>2.28</b>	<b>78,528</b>	<b>79,000</b>
<b>3</b>	<b>34,100</b>	<b>1.01004</b>	<b>1.00</b>	<b>1.000</b>	<b>2.28</b>	<b>78,528</b>	<b>79,000</b>
<b>4</b>	<b>34,100</b>	<b>1.01004</b>	<b>1.00</b>	<b>0.900</b>	<b>2.28</b>	<b>70,675</b>	<b>71,000</b>
5.도로예정	34,100	1.01004	1.00	0.910	2.28	71,461	71,000
5.잔여부분	34,100	1.01004	1.00	1.300	2.28	102,087	102,000
5.현황도로	34,100	1.01004	1.00	0.429	2.28	33,688	34,000
<b>5.가중평균</b>	<b>71,000×0.700+102,000×0.160+34,000×0.140</b>					<b>70,780</b>	<b>71,000</b>
6.신고부분	34,100	1.01004	1.00	1.495	2.28	117,400	117,000
6.잔여부분	34,100	1.01004	1.00	1.300	2.28	102,087	102,000
6.현황도로	34,100	1.01004	1.00	0.429	2.28	33,688	34,000
6.도로예정	34,100	1.01004	1.00	0.910	2.28	71,461	71,000
<b>6.가중평균</b>	<b>117,400×0.186+71,000×0.387+102,000×0.315+34,000×0.112</b>					<b>85,251</b>	<b>85,000</b>
7.신고부분	34,100	1.01004	1.00	1.495	2.28	117,400	117,000
7.잔여부분	34,100	1.01004	1.00	1.265	2.28	99,338	99,000
7.현황도로	34,100	1.01004	1.00	0.417	2.28	32,746	33,000
<b>7.가중평균</b>	<b>117,000×0.021+99,000×0.892+33,000×0.087</b>					<b>93,636</b>	<b>94,000</b>
<b>8</b>	<b>34,100</b>	<b>1.01004</b>	<b>1.00</b>	<b>1.265</b>	<b>2.28</b>	<b>99,338</b>	<b>99,000</b>
<b>9</b>	<b>34,100</b>	<b>1.01004</b>	<b>1.00</b>	<b>1.265</b>	<b>2.28</b>	<b>99,338</b>	<b>99,000</b>
<b>10</b>	<b>34,100</b>	<b>1.01004</b>	<b>1.00</b>	<b>1.000</b>	<b>2.28</b>	<b>78,528</b>	<b>79,000</b>
11.신고부분	34,100	1.01004	1.00	1.495	2.28	117,400	117,000
11.잔여부분	34,100	1.01004	1.00	1.100	2.28	86,381	86,000
11.현황도로	34,100	1.01004	1.00	0.363	2.28	28,505	29,000
11.도로예정	34,100	1.01004	1.00	0.770	2.28	60,467	60,000
<b>11.가중평균</b>	<b>117,400×0.469+60,000×0.046+86,000×0.480+29,000×0.005</b>					<b>99,245</b>	<b>99,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

### (가) 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정합니다.

### (나) 비교 거래사례 선정

#### ① 인근 거래사례 현황

(출처 : 등기사항전부증명서)

거래 사례 1	소재지		경상남도 함안군 가야읍 가야리 000			
	거래시점		2024.03.16.	거래가액(원)		75,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			계획관리	826	답	33,000
토지 거래단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )				
		75,000,000 / 826 = 90,799원/m <sup>2</sup>				

#### ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <일련번호1 : 거래사례1>을 선정하였습니다.

### (다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (라) 시점수정

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
함안군 계획관리지역 2024.03.16.~2024.12.13.	0.905% ( 1.00905 )	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.085 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.124 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.101 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.098 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.109 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.111 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.097 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.091  $( 1 + 0.00085 * 16/31 ) * ( 1 + 0.00124 ) * ( 1 + 0.00101 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.00109 ) * ( 1 + 0.00111 ) * ( 1 + 0.00097 ) * ( 1 + 0.00091 ) * ( 1 + 0.00091 * 43/31 ) \approx 1.00905$

※ 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## (마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.(1.000)

## (바) 개별요인 비교

### ◎ 일련번호 1(신축신고 부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.15	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	1.323	대상토지는 거래사례보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 1(신축신고 중 잔여지부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.85	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.850</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 2 / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.85	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.850</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 3 / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.85	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.850</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 4 / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.85	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	0.90	대상토지가 경작의 편부 등 획지조건에서 열세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.765</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 5(신축신고 중 도로부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	0.70	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 열세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.805</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 5(신축신고 중 잔여지부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.150</b>	대상토지는 거래사례보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 5(현황 도로부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	0.33	대상토지는 현황 도로부분으로서 기타조건에서 열세합니다.
격차율 계	<b>0.380</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 6(건축신고 부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.15	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.323</b>	대상토지는 거래사례보다 우세합니다.

## ◎ 일련번호 6(신축신고 중 잔여지부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.150</b>	대상토지는 거래사례보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 6(현황 도로부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	0.33	대상토지는 현황 도로부분으로서 기타조건에서 열세합니다.
격차율 계	<b>0.380</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 6(건축신고 중 도로부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	0.70	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 열세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.805</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 7(신축신고 부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.15	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.323</b>	대상토지는 거래사례보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 7(신축신고 중 잔여지부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.95	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.15	대상토지가 토지의 조성정도 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.093</b>	대상토지는 거래사례보다 우세합니다.

## ◎ 일련번호 7(현황 도로부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.95	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.15	대상토지가 토지의 조성정도 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	0.33	대상토지는 현황 도로부분으로서 기타조건에서 열세합니다.
격차율 계	<b>0.361</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 8 / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.95	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.15	대상토지가 토지의 조성정도 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.093</b>	대상토지는 거래사례보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 9 / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.95	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.15	대상토지가 토지의 조성정도 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.093</b>	대상토지는 거래사례보다 우세합니다.

## ◎ 일련번호 10 / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.85	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.850</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 11(건축신고 부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.15	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.15	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>1.323</b>	대상토지는 거래사례보다 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◎ 일련번호 11(건축신고 중 잔여지부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.95	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.950</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 11(현황 도로부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.95	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	0.33	대상토지는 현황 도로부분으로서 기타조건에서 열세합니다.
격차율 계	<b>0.314</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

## ◎ 일련번호 11(건축신고 중 도로부분) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.95	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	0.70	대상토지가 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 열세합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.665</b>	대상토지는 거래사례보다 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
일련 번호	거래사례 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1.신고부분	90,799	1.00	1.00905	1.00	1.323	121,214	121,000
1.잔여부분	90,799	1.00	1.00905	1.00	0.850	77,877	78,000
<b>1</b>	<b>121,000×0.357+78,000×0.643</b>					<b>93,351</b>	<b>93,000</b>
<b>2</b>	<b>90,799</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00905</b>	<b>1.00</b>	<b>0.850</b>	<b>77,877</b>	<b>78,000</b>
<b>3</b>	<b>90,799</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00905</b>	<b>1.00</b>	<b>0.850</b>	<b>77,877</b>	<b>78,000</b>
<b>4</b>	<b>90,799</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00905</b>	<b>1.00</b>	<b>0.765</b>	<b>70,089</b>	<b>70,000</b>
5.도로예정	90,799	1.00	1.00905	1.00	0.805	73,754	74,000
5.잔여부분	90,799	1.00	1.00905	1.00	1.150	105,363	105,000
5.현황도로	90,799	1.00	1.00905	1.00	0.380	34,815	35,000
<b>5</b>	<b>74,000×0.700+105,000×0.160+35,000×0.140</b>					<b>73,500</b>	<b>74,000</b>
6.신고부분	90,799	1.00	1.00905	1.00	1.323	121,214	121,000
6.잔여부분	90,799	1.00	1.00905	1.00	1.150	105,363	105,000
6.현황도로	90,799	1.00	1.00905	1.00	0.380	34,815	35,000
6.도로예정	90,799	1.00	1.00905	1.00	0.805	73,754	74,000
<b>6</b>	<b>121,000×0.186+74,000×0.387+105,000×0.315+35,000×0.112</b>					<b>88,139</b>	<b>88,000</b>
7.신고부분	90,799	1.00	1.00905	1.00	1.323	121,214	121,000
7.잔여부분	90,799	1.00	1.00905	1.00	1.093	100,141	100,000
7.현황도로	90,799	1.00	1.00905	1.00	0.361	33,075	33,000
<b>7</b>	<b>121,000×0.021+100,000×0.892+33,000×0.087</b>					<b>94,612</b>	<b>95,000</b>
<b>8</b>	<b>90,799</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00905</b>	<b>1.00</b>	<b>1.093</b>	<b>100,141</b>	<b>100,000</b>
<b>9</b>	<b>90,799</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00905</b>	<b>1.00</b>	<b>1.093</b>	<b>100,141</b>	<b>100,000</b>
<b>10</b>	<b>90,799</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00905</b>	<b>1.00</b>	<b>0.850</b>	<b>77,877</b>	<b>78,000</b>
11.신고부분	90,799	1.00	1.00905	1.00	1.323	121,214	121,000
11.잔여부분	90,799	1.00	1.00905	1.00	0.950	87,039	87,000
11.현황도로	90,799	1.00	1.00905	1.00	0.314	28,768	29,000
11.도로예정	90,799	1.00	1.00905	1.00	0.665	60,927	61,000
<b>11</b>	<b>121,000×0.469+61,000×0.046+87,000×0.480+29,000×0.005</b>					<b>101,460</b>	<b>101,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	토지면적(m <sup>2</sup> )	공시지가기준법 토지단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	거래사례비교법 토지단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
1	605	93,000	<b>56,265,000</b>	93,000	<b>56,265,000</b>
2	483	79,000	<b>38,157,000</b>	78,000	<b>37,674,000</b>
3	516	79,000	<b>40,764,000</b>	78,000	<b>40,248,000</b>
4	46	71,000	<b>3,266,000</b>	70,000	<b>3,220,000</b>
5	50	71,000	<b>3,550,000</b>	74,000	<b>3,700,000</b>
6	565	85,000	<b>48,025,000</b>	88,000	<b>49,720,000</b>
7	843	94,000	<b>79,242,000</b>	95,000	<b>80,085,000</b>
8	387	99,000	<b>38,313,000</b>	100,000	<b>38,700,000</b>
9	64	99,000	<b>6,336,000</b>	100,000	<b>6,400,000</b>
10	39	79,000	<b>3,081,000</b>	78,000	<b>3,042,000</b>
11	6,497	99,000	<b>643,203,000</b>	101,000	<b>656,197,000</b>
합계	10,095	-	<b>960,202,000</b>	-	<b>975,251,000</b>

### 2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

구 분		사정면적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토지	1 전	605	93,000	56,265,000
	2 전	483	79,000	38,157,000
	3 전	516	79,000	40,764,000
	4 임야	46	71,000	3,266,000
	5 묘지	50	71,000	3,550,000
	6 묘지	565	85,000	48,025,000
	7 묘지	843	94,000	79,242,000
	8 묘지	387	99,000	38,313,000
	9 묘지	64	99,000	6,336,000
	10 묘지	39	79,000	3,081,000
	11 묘지	6,497	99,000	643,203,000
합 계		<b>10,095</b>	-	<b>960,202,000</b>

## 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 함안군 가야읍 가야리	379	전	계획관리지역	605	605	93,000	56,265,000	· 신축신고 감안
2	경상남도 함안군 가야읍 가야리	392-1	전	계획관리지역	483	483	79,000	38,157,000	
3	경상남도 함안군 가야읍 가야리	392-2	전	계획관리지역	516	516	79,000	40,764,000	
4	경상남도 함안군 가야읍 가야리	393-1	임야	계획관리지역	46	46	71,000	3,266,000	
5	경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-2	묘지	계획관리지역	50	50	71,000	3,550,000	· 신축신고 감안 · 현황도로 감안
6	경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-3	묘지	계획관리지역	565	565	85,000	48,025,000	· 신축신고 감안 · 현황도로 감안 · 타인소유 건물로인해 영향받는 토지가격 :46,325,000
7	경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-4	묘지	계획관리지역	843	843	94,000	79,242,000	· 신축신고 감안 · 현황도로 감안

## 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	
8	경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-5	묘지	계획관리지역	387	387	99,000	38,313,000	· 제시외건물 · 타인소유 건물 과재 로 인해 영향받는 토지가격 :50,468,600
9	경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-6	묘지	계획관리지역	64	64	99,000	6,336,000	· 제시외건물 로 인해 영향받는 토지가격 :28,819,100
10	경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-9	묘지	계획관리지역	39	39	79,000	3,081,000	· 제시외건물 로 인해 영향받는 토지가격 :4,435,200
11	경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-10	묘지	계획관리지역	6,497	6,497	99,000	643,203,000	· 신축신고 감안 · 현황도로 감안 · 분묘 및 급수시설, 제시외건물 로 인해 영향받는 경우 토지가격 :637,263,000
<b>소 계</b>								<b>₩960,202,000</b>	

## 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	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-4 위지상	화장실	목조 스레트지붕 단층	(약 3)	약 3	-	감정평가외	소유불분명
ㄴ	동 소	"	창고	목조 스레트지붕 단층	(약 15)	약 15	-	감정평가외	소유불분명
ㄷ	동 소	"	창고	조적조 강판지붕 단층	(약 6)	약 6	-	감정평가외	소유불분명
ㄹ	동 소	"	주택	조적조 강판지붕 단층	(약 60)	약 60	-	감정평가외	소유불분명
ㄴ	동 소	394-5. 394-10 양지상	농막	목조 및 파이프조 판넬 및 비닐지붕 단층	(약 18)	약 18	-	감정평가외	소유불분명
ㄷ	동 소	394-4 위지상	창고	조적조 스레트지붕 단층	(약 9)	약 9	-	감정평가외	소유불분명
ㄹ	동 소	"	창고	조적조 스레트지붕 단층	(약 8)	약 8	-	감정평가외	소유불분명
ㅇ	동 소	"	주택 및 창고	조적조 스레트지붕 단층	(약 15)	약 15	-	감정평가외	소유불분명
ㅈ	동 소	"	주택	조적조 강판지붕 단층	(약 60)	약 60	-	감정평가외	소유불분명

## 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	
㉚	경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-4 위지상	주택의 일부	조적조 슬래브지붕 단층	(약 10)	약 10	-	감정평가외	소유불분명
㉛	동 소	"	참고	조적조 스레트지붕 단층	(약 4)	약 4	-	감정평가외	소유불분명
㉜	동 소	"	참고	토담조 스레트지붕 단층	(약 19)	약 19	-	감정평가외	소유불분명
㉝	동 소	394-5, 394-10 양지상	참고	조적조 스레트지붕 단층	(약 4)	약 4	-	감정평가외	소유불분명
㉞	동 소	"	주택	조적조 스레트지붕 단층	(약 45)	약 45	-	감정평가외	소유불분명
가	동 소	"	참고	조적조 스레트지붕 단층	(약 5)	약 5	-	감정평가외	소유불분명
나	동 소	"	참고 및 대문	조적조 스레트지붕 단층	(약 21)	약 21	-	감정평가외	소유불분명
다	동 소	"	화장실	조적조 스레트지붕 단층	(약 1)	약 1	-	감정평가외	소유불분명
라	동 소	394-6, 394-10 양지상	주택 및 참고	조적조 스레트지붕 단층	(약 48)	약 48	-	감정평가외	소유불분명

## 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	
마	경상남도 함안군 가야읍 가야리	394-6, 394-10 양지상	화장실 및 창고	조적조 스레트지붕 단층	(약 5)	약 5	-	감정평가외	소유불분명
	소 계 합 계							₩960,202,000	W 구 인
				이	하	여	백		

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 함안군 가야읍 도항리 소재 "함안공설운동장" 북서측에 위치하며, 주위는 농가주택 및 농경지가 혼재하는 농촌지대입니다.

## (2) 교통상황

대상물건 및 인근까지 차량접근 가능하며, 대중교통사정은 보통 이하입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

### 1) 일련번호 1

부정형 완경사 토지로서, 일부 신축신고 득하여 토목공사 진행 중이며, 잔여지는 휴경지 등으로 이용 중입니다.

2) 일련번호 2, 3 : 부정형 완경사 토지로서, 나지 등으로 이용 중입니다.

3) 일련번호 4, 10 : 부정형 완경사 토지로서, 토지임야 상태입니다.

### 4) 일련번호 5, 6

부정형 완경사 토지로서, 일부 신축신고 득하여 토목공사 진행 중이며, 잔여지는 현황 도로 및 전 등으로 이용 중입니다.

### 5) 일련번호 7

부정형 완경사 토지로서, 일부 신축신고 득하여 토목공사 진행 중이며, 잔여지는 현황 대지 및 도로 등으로 이용 중입니다.

### 6) 일련번호 8, 9

부정형 완경사 토지로서, 현황 대지 및 휴경지 등으로 이용 중입니다.

### 7) 일련번호 11

부정형 완경사 토지로서, 일부 신축신고 득하여 토목공사 진행 중이며, 잔여지는 휴경지,

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

대지, 묘지, 현황 도로등으로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

- 1) 일련번호 1, 2, 3  
지적도상 맹지이나, 인접 토지를 경유하여 접근 가능합니다.
- 2) 일련번호 4, 10 : 맹지 입니다.
- 3) 일련번호 5, 6  
지적도상 맹지이나, 대상 토지 내 개설된 로폭 약 2m 내외의 현황 도로와 접합니다.
- 4) 일련번호 7, 8, 9, 11 : 세로(불)에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 1) 일련번호 1  
계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(주거형) 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-12-20)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 영농여건불리농지.
- 2) 일련번호 2, 3  
계획관리지역 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-12-20)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 영농여건불리농지.
- 3) 일련번호 4  
계획관리지역 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-12-20)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>.
- 4) 일련번호 5, 6, 7, 8, 9, 11

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(주거형) 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-12-20)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

## 5) 일련번호 10

계획관리지역 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-12-20)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

- ㉠ : 목조 스투트지붕, 단층, 화장실, 약 3㎡.
- ㉡ : 목조 스투트지붕, 단층, 창고, 약 15㎡.
- ㉢ : 조적조 강판지붕, 단층, 창고, 약 6㎡.
- ㉣ : 조적조 강판지붕, 단층, 주택, 약 60㎡.
- ㉤ : 목조 및 파이프조 판넬 및 비닐지붕, 단층, 농막, 약 18㎡.
- ㉥ : 조적조 스투트지붕, 단층, 창고, 약 9㎡.
- ㉦ : 조적조 스투트지붕, 단층, 창고, 약 8㎡.
- ㉧ : 조적조 스투트지붕, 단층, 주택 및 창고, 약 15㎡.
- ㉨ : 조적조 강판지붕, 단층, 주택, 약 60㎡.
- ㉩ : 조적조 슬래브지붕, 단층, 주택의 일부, 약 10㎡.
- ㉪ : 조적조 스투트지붕, 단층, 창고, 약 4㎡.
- ㉫ : 토담조 스투트지붕, 단층, 창고, 약 19㎡.
- ㉬ : 조적조 스투트지붕, 단층, 창고, 약 4㎡.
- ㉭ : 조적조 스투트지붕, 단층, 주택, 약 45㎡.
- ㉮ : 조적조 스투트지붕, 단층, 창고, 약 5㎡.
- ㉯ : 조적조 스투트지붕, 단층, 창고 및 대문, 약 21㎡.
- ㉰ : 조적조 스투트지붕, 단층, 화장실, 약 1㎡.
- ㉱ : 조적조 스투트지붕, 단층, 주택 및 창고, 약 48㎡.
- ㉲ : 조적조 스투트지붕, 단층, 화장실 및 창고, 약 5㎡.

## (7) 공부와의 차이

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

대상물건은 공부상 지목 전, 임야, 묘지이나, 현황 토목공사 중인 토지, 대지, 묘지, 나지, 휴경지, 토지임야, 도로 상태로서, 현황을 고려하여 평가하였습니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 일련번호 1,5~7,11 토지는 2024.01.16. / 2024.01.17. / 2024.01.30. 함안군청으로부터 단독주택 신축신고 5건을 득하였고, 기준시점 현재 대지 및 내부도로 토목공사 중에 있는 바, 이를 고려하여 평가하였으며, 경매 진행시 변경승인, 허가연장 및 승계가능 여부는 재확인 하시길 바랍니다.

2) 일련번호 5,6,7,11 토지는 일부 현황 도로로 이용 중이며, 이로 인한 제한정도를 감안하여 평가하되, 도로면적은 감정평가를 위해 위성사진을 참고하여 대략적으로 산출된 면적으로서, 지적측량을 통한 실제 면적과는 차이가 있을 수 있으니, 응찰시 참고하시기 바랍니다.

3) 일련번호 6 토지 동측 일부는 타인소유 건물이 과재되어 있는 것으로 확인되는 바, 이로 인해 영향받는 경우 토지가격을 비교란에 병기하되, 과재면적은 감정평가를 위해 위성사진을 참고하여 대략적으로 산출된 면적으로서, 지적측량을 통한 실제 면적과는 차이가 있을 수 있으니, 응찰시 참고하시기 바랍니다.

4) 일련번호 7,8,9,11 지상에 타인소유로 추정되는 소유불분명의 제시외건물 19개동이 소재하며, 이로 인해 영향받는 경우 토지가격을 비교란에 병기하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

5) 일련번호 11 토지상에 소유자 미상의 분묘 3기 및 함안군에서 설치한 소규모 수도급수시설이 소재하는 바, 이로 인해 영향받는 경우 토지가격을 비교란에 병기하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

6) 일련번호 9 지번상 미등기상태의 타인소유의 건축물대장이 등재되어 있으며, 당해 지상 제시외건물 @, @와의 물적 일치성 및 중복여부는 확인되지 아니하오니, 업무진행시 참고바랍니다.

# 광역위치도

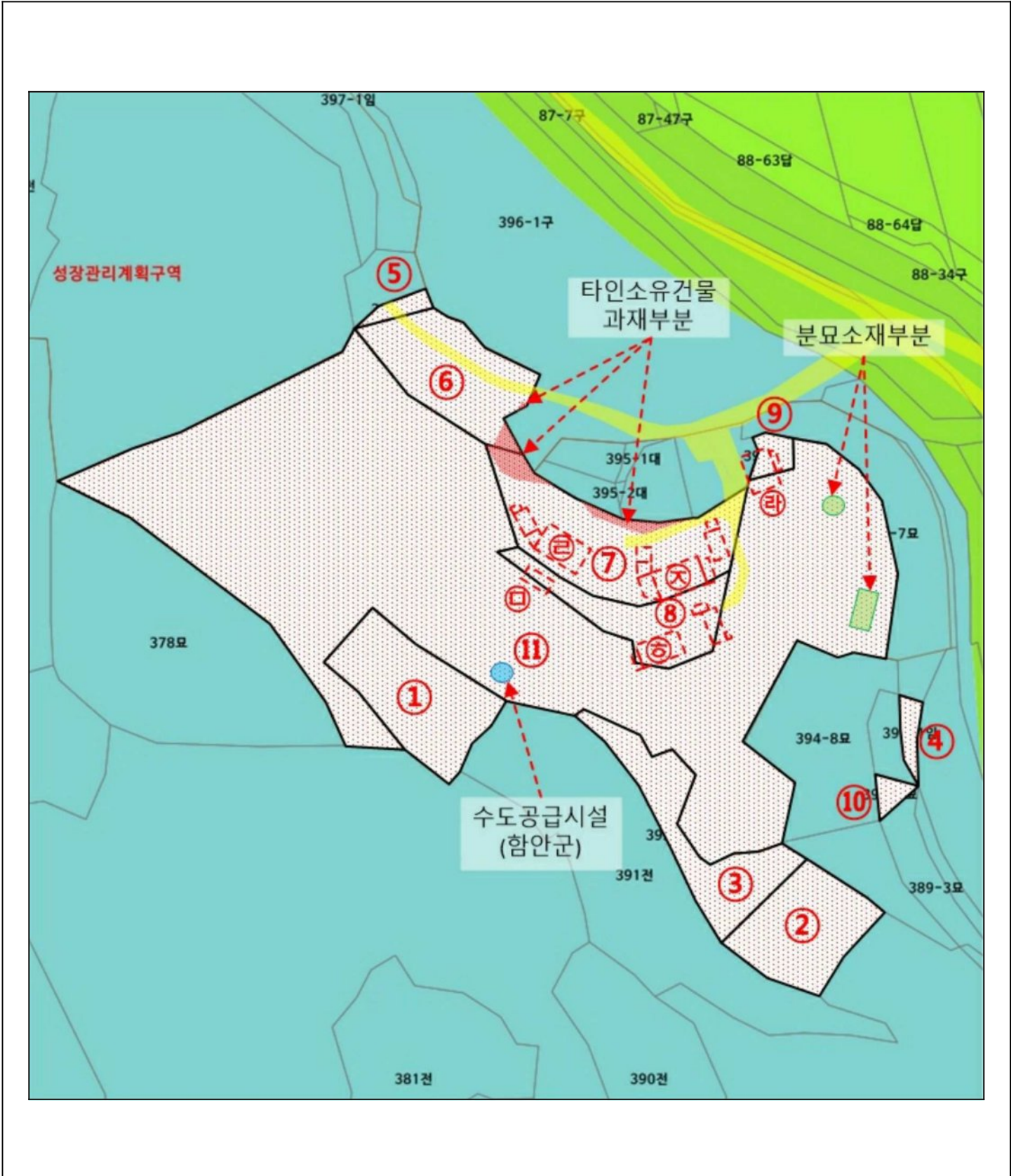


소재지	경상남도 함안군 가야읍 가야리 379외
-----	-----------------------

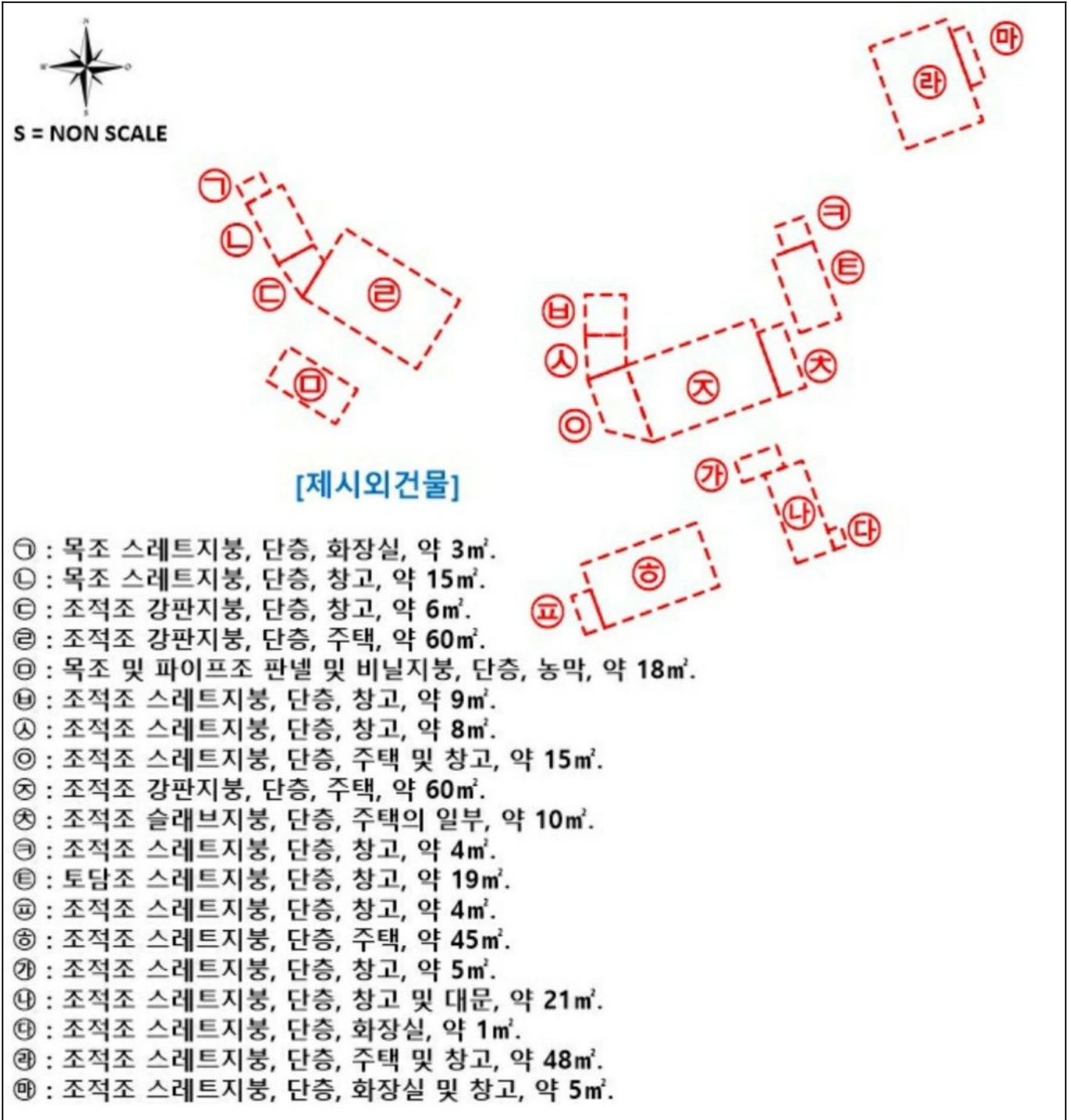




# 지 적 도



# 건물개황도





이해를 돕기 위한 대략적인 위치표시로서, 실제 경계와는 차이가 있을 수 있습니다.

1, 11 ( )



이해를 돕기 위한 대략적인 위치표시로서, 실제 경계와는 차이가 있을 수 있습니다.

2 3 11 ( )



4 ( )



5, 6 ( )



7 ( )



8 ( )



이해를 돕기 위한 대략적인 위치표시로서, 실제 경계와는 차이가 있을 수 있습니다.

9 ( )



이해를 돕기 위한 대략적인 위치표시로서, 실제 경계와는 차이가 있을 수 있습니다.

10 ( )



11 ( )



11 ( )



11

1



11

2



11 ( )



7



7



8 11



7



7



7



8, 11



8, 11



9, 11