감 정 평 가 서

건 명	최민호 소유물건(2025타경167)
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
감정서번호	B-2502-05-1301

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.

감 정 평 가 사
김 종 규 김종규 (인)

(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장 민 해 수 (인)

감정평가액	일십일억오천이만이천칠백이십원정(₩1,150,022,720.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 마산지원 경매1계	
소 유 자 (대상업체명)	최민호 (2025타경167)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.02.19	2025.02.19	2025.03.04

감정평가내용

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	40,606 이	토지	40,606 하	- 여	1,150,022,720 백
합 계					₩1,150,022,720

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 민 해 수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 군북면 박곡리에 소재하는 부동산 (토지)으로서 창원지방법원 마산지원에서 의뢰한 **부동산강제경매** 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 2025 년 02 월 19 일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2025 년 02 월 19 일자로 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 공시지가기준법 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) 평가대상 토지(1,2~7,12~15,20~22)지상에 소재하는 소나무, 상수리나무, 대나무등의 수목은 토지에 포함하여 거래하는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

(5) 평가대상 토지(22)지상에 분묘가 소재하여 그 분묘가 소재하여 미치는 영향가액을 토지건물감정평가명세표 비고란에 별도 부기하였고, 남동측 경계선상에 소재하는 분묘의 정확한 위치는 측량을 요하는 상태인 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

2. 감정평가 조건 및 기타 참고사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지개요

일련번호	소재지(경상남도)	지번	지목	공부면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상및지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	함안군 군북면 박곡리	1084	임	149	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 완경사	865	-
2	함안군 군북면 박곡리	1085	전	228	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	13,200	-
3	함안군 군북면 박곡리	1089	답	159	답	보전관리	세로(불)	부정형 평지	15,000	-
4	함안군 군북면 박곡리	1090	대	460	단독	보전관리	맹지	부정형 완경사	40,000	-
5	함안군 군북면 박곡리	1091-1	임	592	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 평지	4,060	-
6	함안군 군북면 박곡리	1091-2	대	278	단독	보전관리	맹지	부정형 완경사	40,000	-
7	함안군 군북면 박곡리	1092	전	1,002	전	보전관리	세로(불)	부정형 평지	15,000	-
8	함안군 군북면 박곡리	1094	답	585	답	보전관리	세로(불)	부정형 평지	14,900	일부 하천
9	함안군 군북면 박곡리	1095	답	6,807	답	보전관리	맹지	부정형 평지	14,000	-
10	함안군 군북면 박곡리	1096	전	1,535	전	보전관리	맹지	부정형 평지	14,000	-
11	함안군 군북면 박곡리	1110	답	4,639	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	13,000	-
12	함안군 군북면 박곡리	1112	답	202	답	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	13,200	일부 하천
13	함안군 군북면 박곡리	1113	천	165	하천등	보전관리	맹지	부정형 평지	4,290	일부 전
14	함안군 군북면 박곡리	1114	전	873	전	보전관리	세로(불)	부정형 평지	15,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	소재지 (경상남도)	지번	지목	공부 면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 접면	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
15	함안군 군북면 박곡리	1115	답	50	답	보전관리	맹지	부정형 평지	14,300	일부 하천
16	함안군 군북면 박곡리	1121	답	945	답	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	13,200	-
17	함안군 군북면 박곡리	1124	답	7,326	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	12,600	-
18	함안군 군북면 박곡리	1129-1	임	975	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	3,390	-
19	함안군 군북면 박곡리	1129-4	임	202	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	3,390	-
20	함안군 군북면 박곡리	1132	답	344	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	10,000	-
21	함안군 군북면 박곡리	산151	임	1,983	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	3,680	-
22	함안군 군북면 박곡리	산164	임	11,107	자연림	농림지역, 보전관리	맹지	부정형 완경사	1,290	분묘 소재

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 인근지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 (경상남도)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	함안군 군북면 박곡리	산102	19,140	임야	자연림	농림지역	맹지	부전형 완경사	865	-
B	함안군 군북면 박곡리	1120	426	답	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	13,100	-
C	함안군 군북면 박곡리	524-2	436	대	단독	보전관리	세로(가)	사다리 평지	69,500	-
D	함안군 군북면 박곡리	산140-1	611	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	3,570	-

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 ~ 2025.02.19 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 농림지역	비고
2025.01.01~2025.01.31	-0.018%	-
누 계 (2025.01.01~2025.02.19)	(1 - 0.00018) * (1 - 0.00018 * 19/31) ≒ 0.99971	-

기간	함안군 보전관리지역	비고
2025.01.01~2025.01.31	0.005%	-
누 계 (2025.01.01~2025.02.19)	(1 + 0.00005) * (1 + 0.00005 * 19/31) ≒ 1.00008	-

※「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 가로조건·접근조건·환경조건/자연조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 "조건단위" 별 격차율을 곱한 것으로 하였음.

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[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, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭,포장,보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적,접면너비,깊이,형상 등	면적,접면너비,깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지
	접면도로상태	각지,2면획지,3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역등
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		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	-	1.000	0.800	-	1.050	1.000	0.840	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 표고, 지세, 규모, 굴곡의 위치 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하나 평가대상 토지는 등록전환된 토지로서 행정상의 조장 및 규제정도 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
2,20	B	-	0.800	0.800	0.800	1.000	1.000	0.512	-
	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 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
8	B	-	0.800	0.800	0.600	1.000	0.800	0.307	-
	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 : 평가대상 토지의 일부가 "하천"으로서 장래의 동향등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
3,7, 14	B	-	0.850	0.800	0.900	1.000	1.000	0.612	-
	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 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
12,13, 15	B	-	1.000	0.850	0.950	1.000	0.850	0.686	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 일부 토지가 "하천"으로서 장래의 동향등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
9,10,11	B	-	1.100	1.050	1.050	1.000	1.000	1.213	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 농로의 상태, 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 동일하여 전체적인 개별요인은 우세함.								

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
16,17	B	-	0.800	0.800	1.200	1.000	1.000	0.768	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
4,6	C	0.900	0.800	0.800	0.800	1.000	1.000	0.461	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 포장등 열세임. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 열세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경사, 조성의 정도등 열세임. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
5,18, 19	D	-	1.300	1.800	-	1.050	1.000	2.457	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 표고, 지세, 경사 등은 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하고 등록전환 된 토지로서 행정상의 조장 및 규제정도 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
21	D	-	1.300	1.500	-	1.000	0.850	1.658	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 표고, 지세 등은 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 토지의 일부가 "하천"으로 장래의 동향등은 열세하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
22	A	-	1.000	1.000	-	1.100	1.000	1.100	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 표고, 지세, 방위 등은 동일함. 행정적조건 : 지목, 대상토지 잃부는 보전관리지역으로 행정상의 조장 및 규제정도 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

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

$$\frac{}{\text{가격시점 현재의 비교표준지 가격}}$$

$$\text{(표준지가격} \times \text{시점수정치)}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

선례 기호	소재지 (함안군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
1	군북면 박곡리 산1**	임야	27,372	농림지역	1,200	2023.06.16	법원경매	-
2	군북면 박곡리 산1**	임야	11,107	농림지역	1,500	2023.06.16	법원경매	본건전례
3	군북면 수곡리 산7*-*	임야	12,553	보전관리	4,300	2023.09.11	가사소송	-
4	군북면 명관리 4**-*	대	777	보전관리	99,000	2024.09.04	법원경매	-
5	군북면 박곡리 1*-*	답	243	보전관리	54,000	2023.06.27	담보	-
6	군북면 명관리 산3*-*	임야	1,487	보전관리	6,400	2024.09.04	법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역의 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

실거래 기호	소재지 (함안군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	군북면 박곡리 산4*	임야	농림지역	814	2024.05.16	63,868.00	52,000,000	토지만거래
2	군북면 박곡리 5**	대	보전관리	75,331	2025.01.06	326.0	30,000,000	토지건물 거래사례
용도	구조	층수	면적 (㎡)	경제적 내용년수	경과 년수	재조달 원가(원/㎡)	건물가액(원)	비고
단독 주택	목구조 슬레이트	1층	26.78	40	40	450,000	3,012,750	사용승인일자: 주:1930년 부:1972년 관찰감가:잔존년수10년
물치	시멘트블록조 스레이트	1층	32.39	40	40	300,000	2,429,250	
3	군북면 박곡리 1***-**	답	보전관리	37,000	2024.12.12	464.00	17,168,000	토지만거래
4	군북면 박곡리 산9*	임야	보전관리	2,316	2020.12.08	4,489.00	10,400,000	토지만거래
5	군북면 수곡리 산5*	임야	보전관리	2,644	2022.12.29	694.00	1,835,000	토지만거래

※ 토지단가(유효숫자 3 자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

(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(1,3,4,5)를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 격차율산정

- 평가사례(1) / 비교표준지(A)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
군북면 박곡리 산1**	평가사례(1)기준 표준지가액	1,200	-	0.99930	1.00	1.210	1,451	1.677
군북면 박곡리 102	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	865	-	0.99971	-	-	865	
사정보정	---							
* 인근 평가사례 시점수정(2023.06.16~2025.02.19) - 함안군 농림지역 :							0.99930	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01~2025.02.19) - 함안군 농림지역 :							0.99971	

산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.10	1.10	-	1.00	1.00	1.210
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 인근 취락과의 접근성 등은 우세함. 자연조건 : 표고, 지세, 굴곡의 정도 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*평가사례(1)시점수정 : 경상남도 함안군 (23.06.16~25.02.19) (농림)

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.004

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.004

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.004

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.003

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.018

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.018

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.020

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.008

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.018

(1 + 0.00004 * 15/30) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00004) * (1 - 0.00003) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00020) * (1 + 0.00008) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00018 * 19/31) ≒ 0.99930

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(5) / 비교표준지(B)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
군북면 박곡리 1*-*	평가사례(5)기준 표준지가액	54,000	-	1.00204	1.00	0.798	43,180	3.295
군북면 박곡리 1120	표준지공시지가 (B)기준 현재가액	13,100	-	1.00008	-	-	13,101	
사정보정	--							
* 인근 평가사례 시점수정(2023.06.27~2025.02.19) - 함안군 보전관리지역 :							1.00204	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01~2025.02.19) - 함안군 보전관리지역 :							1.00008	

산정내역								
	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	0.80	0.95	1.05	1.00	1.00	0.798
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 인근 취락과의 접근성은 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.						

*평가사례(5) 시점수정 : 경상남도 함안군 (23.06.27~25.02.19) (보전관리)

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.003

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.006

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.002

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.002

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.003

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.003

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.010

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.169

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.005

(1 + 0.00003 * 4/30) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00005 * 19/31)

≒ 1.00204

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(4) / 비교표준지(C)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
군북면 명관리 4**-*	평가사례(4)기준 표준지가액	99,000	-	1.00074	1.00	1.155	114,430	1.646
군북면 박곡리 524-2	표준지공시지가 (C)기준 현재가액	69,500	-	1.00008	-	-	69,506	
사정보정	—							
* 인근 평가사례 시점수정(2024.09.04~2025.02.19) - 함안군 보전관리지역 :							1.00074	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01~2025.02.19) - 함안군 보전관리지역 :							1.00008	

산정내역								
	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.155
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 가로조건 : 가로의 폭 등 동일함. 접근조건 : 인근 취락과의 접근성은 동일함. 환경조건 : 인근토지 이용상황과의 적합성 등 우세함. 획지조건 : 형상, 면적 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*평가사례(4) 시점수정 : 경상남도 함안군 (24.09.04~25.02.19) (보전관리)

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.015

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.011

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.031

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.010

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.005

(1 + 0.00015 * 27/30) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00005 * 19/31)

≒ 1.00074

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(3) / 비교표준지(D)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
군북면 수곡리 산7*-*	평가사례(3)기준 표준지가액	4,300	-	1.00194	1.00	1.652	7,119	1.994
군북면 박곡리 산140-1	표준지공시지가 (D)기준 현재가액	3,570	-	1.00008	-	-	3,570	
사정보정	—							
* 인근 평가사례 시점수정(2023.09.11~2025.02.19) - 함안군 보전관리지역 :							1.00194	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01~2025.02.19) - 함안군 보전관리지역 :							1.00008	

산정내역								
	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.10	1.50	-	1.00	1.00	1.652
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 인근 취락과의 접근성은 우세함. 자연조건 : 표고, 지세, 경사, 형상 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하고 표준지는 접도구역에 1%저촉되나 그 면적이 미미하여, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*평가사례(3) 시점수정 : 경상남도 함안군 (23.09.11~25.02.19) (보전관리)

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.002

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.003

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.003

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.010

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.169

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.005

(1 + 0.00002 * 20/30) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00005 * 19/31) ≒ 1.00194

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사 · 분석됨.

인근지역 지가수준 농림지역 "임야"	1,500원/㎡내외
인근지역 지가수준 보전관리지역 "대"	53,000원/㎡내외
인근지역 지가수준 보전관리지역 "답"	30,000원/㎡내외
인근지역 지가수준 보전관리지역 "임야"	5,000원/㎡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	1.67
B	3.29
C	1.64
D	1.99

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산출 및 결정

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	865	0.99971	1.00	0.840	1.67	1,213	1,210
2	B	13,100	1.00008	1.00	0.512	3.29	22,068	22,100
3	B	13,100	1.00008	1.00	0.612	3.29	26,379	26,400
4	C	69,500	1.00008	1.00	0.461	1.64	52,549	52,500
5	D	3,570	1.00008	1.00	2.457	1.99	17,457	17,500
6	C	69,500	1.00008	1.00	0.461	1.64	52,549	52,500
7	B	13,100	1.00008	1.00	0.612	3.29	26,379	26,400
8	B	13,100	1.00008	1.00	0.307	3.29	13,232	13,200
9	B	13,100	1.00008	1.00	1.213	3.29	52,283	52,300
10	B	13,100	1.00008	1.00	1.213	3.29	52,283	52,300
11	B	13,100	1.00008	1.00	1.213	3.29	52,283	52,300
12	B	13,100	1.00008	1.00	0.686	3.29	29,568	29,600
13	B	13,100	1.00008	1.00	0.686	3.29	29,568	29,600
14	B	13,100	1.00008	1.00	0.612	3.29	26,379	26,400
15	B	13,100	1.00008	1.00	0.686	3.29	29,568	29,600
16	B	13,100	1.00008	1.00	0.768	3.29	33,103	33,100
17	B	13,100	1.00008	1.00	0.768	3.29	33,103	33,100
18	D	3,570	1.00008	1.00	2.457	1.99	17,457	17,500
19	D	3,570	1.00008	1.00	2.457	1.99	17,457	17,500
20	B	13,100	1.00008	1.00	0.512	3.29	22,068	22,100
21	D	3,570	1.00008	1.00	1.658	1.99	11,780	11,800
22	A	865	0.99971	1.00	1.100	1.67	1,589	1,590

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법의 시산가액

일련번호	공부면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	149.0	1,210	180,290	-
2	228.0	22,100	5,038,800	-
3	159.0	26,400	4,197,600	-
4	460.0	52,500	24,150,000	-
5	592.0	17,500	10,360,000	-
6	278.0	52,500	14,595,000	-
7	1,002.0	26,400	26,452,800	-
8	585.0	13,200	7,722,000	-
9	6,807.0	52,300	356,006,100	-
10	1,535.0	52,300	80,280,500	-
11	4,639.0	52,300	242,619,700	-
12	202.0	29,600	5,979,200	-
13	165.0	29,600	4,884,000	-
14	873.0	26,400	23,047,200	-
15	50.0	29,600	1,480,000	-
16	945.0	33,100	31,279,500	-
17	7,326.0	33,100	242,490,600	-
18	975.0	17,500	17,062,500	-
19	202.0	17,500	3,535,000	-
20	344.0	22,100	7,602,400	-
21	1,983.0	11,800	23,399,400	-
22	11,107.0	1,590	17,660,130	-
합 계	40,606.0	-	1,150,022,720	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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(1,2,3,5)을 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

실거래 기호	소재지 (함안군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	군북면 박곡리 산4*	임야	농림지역	814	2024.05.16	63,868.00	52,000,000	토지만거래
2	군북면 박곡리 5**	대	보전관리	75,331	2025.01.06	326.0	30,000,000	토지건물 거래사례
3	군북면 박곡리 1***-**	답	보전관리	37,000	2024.12.12	464.00	17,168,000	토지만거래
5	군북면 수곡리 산5*	임야	보전관리	2,644	2022.12.29	694.00	1,835,000	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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

일련번호	사례기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1,22	1	경상남도 함안군	농림지역	2024.05.16~2025.02.19까지	1.00023
4,6	2	경상남도 함안군	보전관리지역	2025.01.06~2025.02.19까지	1.00007
2,3,7~17,20	3	경상남도 함안군	보전관리지역	2024.12.12~2025.02.19까지	1.00015
5,18,19,21	5	경상남도 함안군	보전관리지역	2022.12.29~2025.02.19까지	1.00233

*거례사례(1) 시점수정 : 경상남도 함안군 (24.05.16~25.02.19) (농림)

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.004
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : -0.006
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.020
2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.006
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.004
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.008
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.014
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.008
2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.018

(1 - 0.00004 * 16/31) * (1 - 0.00006) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00008) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00018 * 19/31) ≒ 1.00023

*거례사례(2) 시점수정 : 경상남도 함안군 (25.01.06~25.02.19) (보전관리)

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.005

(1 + 0.00005 * 19/31) * (1 + 0.00005 * 26/31) ≒ 1.00007

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*거례사례(3) 시점수정 : 경상남도 함안군 (24.12.12~25.02.19) (보전관리)

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.010

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.005

(1 + 0.00010 * 20/31) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00005 * 19/31) ≒ 1.00015

*거례사례(5) 시점수정 : 경상남도 함안군 (22.12.29~25.02.19) (보전관리)

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.034

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.053

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.169

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.005

(1 + 0.00034 * 3/31) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00005 * 19/31) ≒ 1.00233

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1)지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[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, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭,포장,보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적,접면너비,깊이,형상 등	면적,접면너비,깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지
	접면도로상태	각지,2면획지,3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역등
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	실거래 기호	가로 조건	접근 조건	자연/ 환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	1	-	1.300	1.200	-	1.050	1.000	1.638	-
	평가대상 토지는 거래사례 토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 표고, 지세, 규모, 굴곡의 위치 등은 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하나 평가대상 토지는 등록전환된 토지로서 행정상의 조장 및 규제정도 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
2,20	3	-	1.000	0.800	0.800	1.000	1.000	0.640	-
	평가대상 토지는 거래사례 토지 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 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
8	3	-	1.000	0.800	0.600	1.000	0.800	0.384	-
	평가대상 토지는 거래사례 토지 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 : 평가대상 토지의 일부가 "하천"으로서 장래의 동향등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
3,7, 14	3	-	1.000	0.850	0.900	1.000	1.000	0.765	-
	평가대상 토지는 거래사례 토지 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 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
12,13, 15	3	-	1.000	1.000	0.950	1.000	0.850	0.808	-
	평가대상 토지는 거래사례 토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 형상, 경작의 편부등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 일부 토지가 "하천"으로서 장래의 동향등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
9,10,11	3	-	1.200	1.100	1.100	1.000	1.000	1.452	-
	평가대상 토지는 거래사례 토지 대비하여 접근조건 : 농로의 상태, 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 동일하여 전체적인 개별요인은 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	실거래 기호	가로 조건	접근 조건	자연/ 환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
16,17	3	-	1.000	0.900	1.000	1.000	1.000	0.900	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 형상, 조성의 정도, 경작의 편부등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
4,6	2	0.900	0.950	0.950	0.900	1.000	1.000	0.731	-
	평가대상 토지는 거래사례토지 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 포장등 열세임. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 열세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경사, 조성의 정도등 열세임. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
5,18, 19	5	-	1.300	5.000	-	1.050	1.000	6.825	-
	평가대상 토지는 거래사례 토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 지세, 고저, 경사 등은 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하고 대상토지는 등록전환된 토지로 행정상의 조장 및 규제정도 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
21	5	-	1.500	1.800	-	1.000	0.850	2.295	-
	평가대상 토지는 거래사례 토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 표고, 지세, 경사 등은 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 토지의 일부가 "하천"으로 장래의 동향등은 열세하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
22	1	-	1.300	1.350	-	1.100	1.000	1.931	-
	평가대상 토지는 거래사례 토지 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 표고, 지세, 방위 등은 우세함. 행정적조건 : 지목, 대상지의 일부는 보전관리지역으로 행정상의 조장 및 규제정도 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법의 의한 토지단가산출 및 결정

일련번호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	814	1.00	1.00023	1.00	1.638	1,334	1,330
2	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.640	23,684	23,680
3	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.765	28,309	28,310
4	75,331	1.00	1.00007	1.00	0.731	55,071	55,070
5	2,644	1.00	1.00233	1.00	6.825	18,087	18,090
6	75,331	1.00	1.00007	1.00	0.731	55,071	55,070
7	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.765	28,309	28,310
8	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.384	14,210	14,210
9	37,000	1.00	1.00015	1.00	1.452	53,732	53,730
10	37,000	1.00	1.00015	1.00	1.452	53,732	53,730
11	37,000	1.00	1.00015	1.00	1.452	53,732	53,730
12	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.808	29,900	29,900
13	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.808	29,900	29,900
14	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.765	28,309	28,310
15	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.808	29,900	29,900
16	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.900	33,305	33,300
17	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.900	33,305	33,300
18	2,644	1.00	1.00233	1.00	6.825	18,087	18,090
19	2,644	1.00	1.00233	1.00	6.825	18,087	18,090
20	37,000	1.00	1.00015	1.00	0.640	23,684	23,680
21	2,644	1.00	1.00233	1.00	2.295	6,082	6,080
22	814	1.00	1.00023	1.00	1.931	1,572	1,570

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법의 시산가액

일련번호	공부면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	149.0	1,330	198,170	-
2	228.0	23,680	5,399,040	-
3	159.0	28,310	4,501,290	-
4	460.0	55,070	25,332,200	-
5	592.0	18,090	10,709,280	-
6	278.0	55,070	15,309,460	-
7	1,002.0	28,310	28,366,620	-
8	585.0	14,210	8,312,850	-
9	6,807.0	53,730	365,740,110	-
10	1,535.0	53,730	82,475,550	-
11	4,639.0	53,730	249,253,470	-
12	202.0	29,900	6,039,800	-
13	165.0	29,900	4,933,500	-
14	873.0	28,310	24,714,630	-
15	50.0	29,900	1,495,000	-
16	945.0	33,300	31,468,500	-
17	7,326.0	33,300	243,955,800	-
18	975.0	18,090	17,637,750	-
19	202.0	18,090	3,654,180	-
20	344.0	23,680	8,145,920	-
21	1,983.0	6,080	12,056,640	-
22	11,107.0	1,570	17,437,990	-
합 계	40,606.0	-	1,167,137,750	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지단가의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	40,606.0	-	1,150,022,720	-
거래사례비교법	40,606.0	-	1,167,137,750	-

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)	1,150,022,720

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	40,606.0	-	1,150,022,720	-
감정평가액(합계)			1,150,022,720	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 함안군 군북면 박곡리	1084	임야	농림지역	149	149	1,210	180,290	
2	"	1085	전	보전관리지역	228	228	22,100	5,038,800	
3	"	1089	답	보전관리지역	159	159	26,400	4,197,600	
4	"	1090	대	보전관리지역	460	460	52,500	24,150,000	
5	"	1091-1	임야	보전관리지역	592	592	17,500	10,360,000	
6	"	1091-2	대	보전관리지역	278	278	52,500	14,595,000	
7	"	1092	전	보전관리지역	1,002	1,002	26,400	26,452,800	
8	"	1094	답	보전관리지역	585	585	13,200	7,722,000	일부"하천"
9	"	1095	답	보전관리지역	6,807	6,807	52,300	356,006,100	
10	"	1096	전	보전관리지역	1,535	1,535	52,300	80,280,500	
11	"	1110	답	보전관리지역	4,639	4,639	52,300	242,619,700	
12	"	1112	답	보전관리지역	202	202	29,600	5,979,200	일부"하천"
13	"	1113	하천	보전관리지역	165	165	29,600	4,884,000	일부"전"
14	"	1114	전	보전관리지역	873	873	26,400	23,047,200	
15	"	1115	답	보전관리지역	50	50	29,600	1,480,000	일부"하천"
16	"	1121	답	보전관리지역	945	945	33,100	31,279,500	
17	"	1124	답	보전관리지역	7,326	7,326	33,100	242,490,600	
18	"	1129-1	임야	보전관리지역	975	975	17,500	17,062,500	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
19	"	1129-4	임야	보전관리지역	202	202	17,500	3,535,000	
20	"	1132	답	보전관리지역	344	344	22,100	7,602,400	
21	"	산151	임야	보전관리지역	1,983	1,983	11,800	23,399,400	
22	"	산164	임야	농림지역 보전관리지역	11,107	11,107	1,590	17,660,130	분묘소재로 인하여 영향받는 토지가액 ₩12,660,130
	합 계							₩1,150,022,720.-	
				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 군북면 박곡리 소재 '가덕마을' 근거리에 위치하며,
부근은 임야,농경지 등으로 형성된 순수 임야지대로서, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

평가대상 토지가 소재하는 북측근거리에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하나
함안읍소재지
외곽에 소재하여 대중교통사정은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(2,3,7) : 부정형 토지로서 남서 하향 경사지대에 소재하고 "묵전"의 상태임.
일련번호(8) : 부정형 토지로서 북서측 하향 경사지대에 소재하고 "하천, 묵전"의 상태임.
일련번호(9,10,11,16,17) : 부정형 토지로서 북서측 하향 경사지대 내 지반 평탄하게
조성되어
"전"의 상태임.
일련번호(12,13,14,15,20) : 부정형 토지로서 남하향 경사지대에소재하는 "묵전"의 상태이고
일련
번호(12,15)토지의 일부는 하천, 일련번호(13)토지의 일부는 "묵전", 일련번호(14)토지는
"묵전"
의 상태이고, 일련번호(2)토지는 북서 하향경사지대에 소재하고 "묵전"의 상태임.
일련번호(1,5,18,19,21,22) : 공히 부정형 토지로서 일련번호(1,5,22)토지는 남서
하향경사지대
에 소재하고, 일련번호(18,19)는 남동 하향의 경사지대에 소재하고, 일련번호(21)토지는 남
하향
경사지대에 소재하고, 공히 임야로 이용중이고 일련번호(22)의 일부는 "묘지"로 이용중임.
일련번호(4,6) : 부정형 토지로서 남동 하향의 경사지대에 위치하고 나지의 상태임.

(4) 인접 도로상태

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)

일련번호(1,2,6,8,14~20,22)토지 : 지적도상 맹지이고 인접지를 통하여 출입가능한 상태이고,
일련번호(3~5,7,9,11~13,21)토지 : 지적도상 도로에 접하는 상태이나 실질적으로 폐도된 상태,
일련번호(10)토지 : 서측으로 소로한면의 도로에 접하는 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호1)농림지역,임업용산지<산지관리법>,
토지기호2,3,4,7,14,15,20)보전관리지역,영농여건불리농지,
토지기호5,18,19,21)보전관리지역,준보전산지<산지관리법>,
토지기호6,8,11,12,13,16,17)보전관리지역,
토지기호9,10)보전관리지역,접도구역(2019-09-10)<도로법>,
토지기호22)농림지역,보전관리지역,임업용산지<산지관리법>,준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(9)토지상에는 별첨사진용지와 같이 이동가능한 벌통이 소재하고, 일련번호(22)토지상에 별첨사진용지와 같이 제시외 분묘가 소재함.

(7) 공부와의 차이

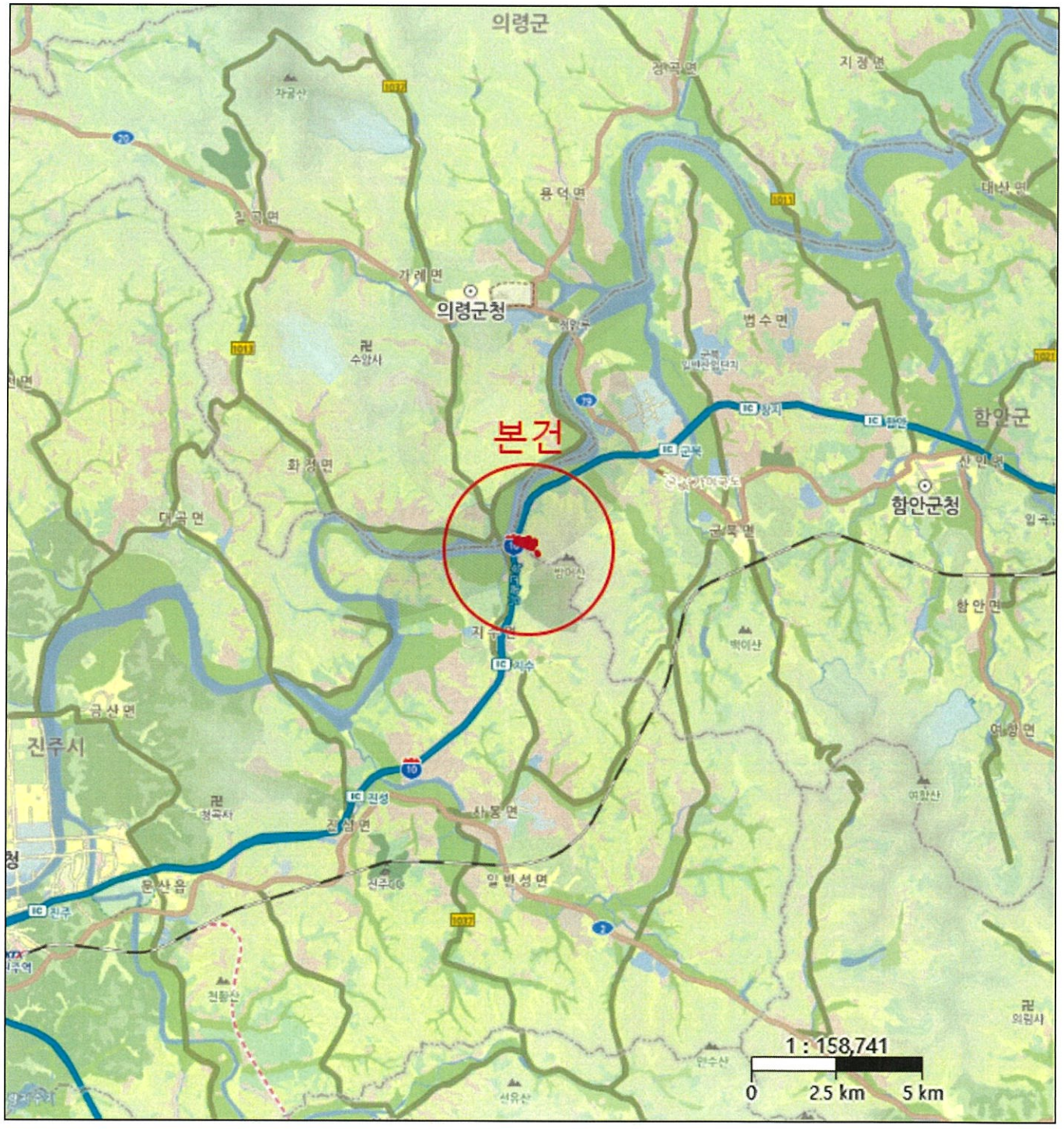
일련번호(8,12,15)토지는 공부상 지목이 "답"이나 현황 "묵전, 일부 하천"임.
일련번호(13)토지는 공부상 지목이 "하천"이나 현황 일부 "하천"임.
일련번호(22)토지는 공부상 지목이 "임야"이나 현황 "임야, 묘지"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

실지조상일 현재 이해관계인 부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

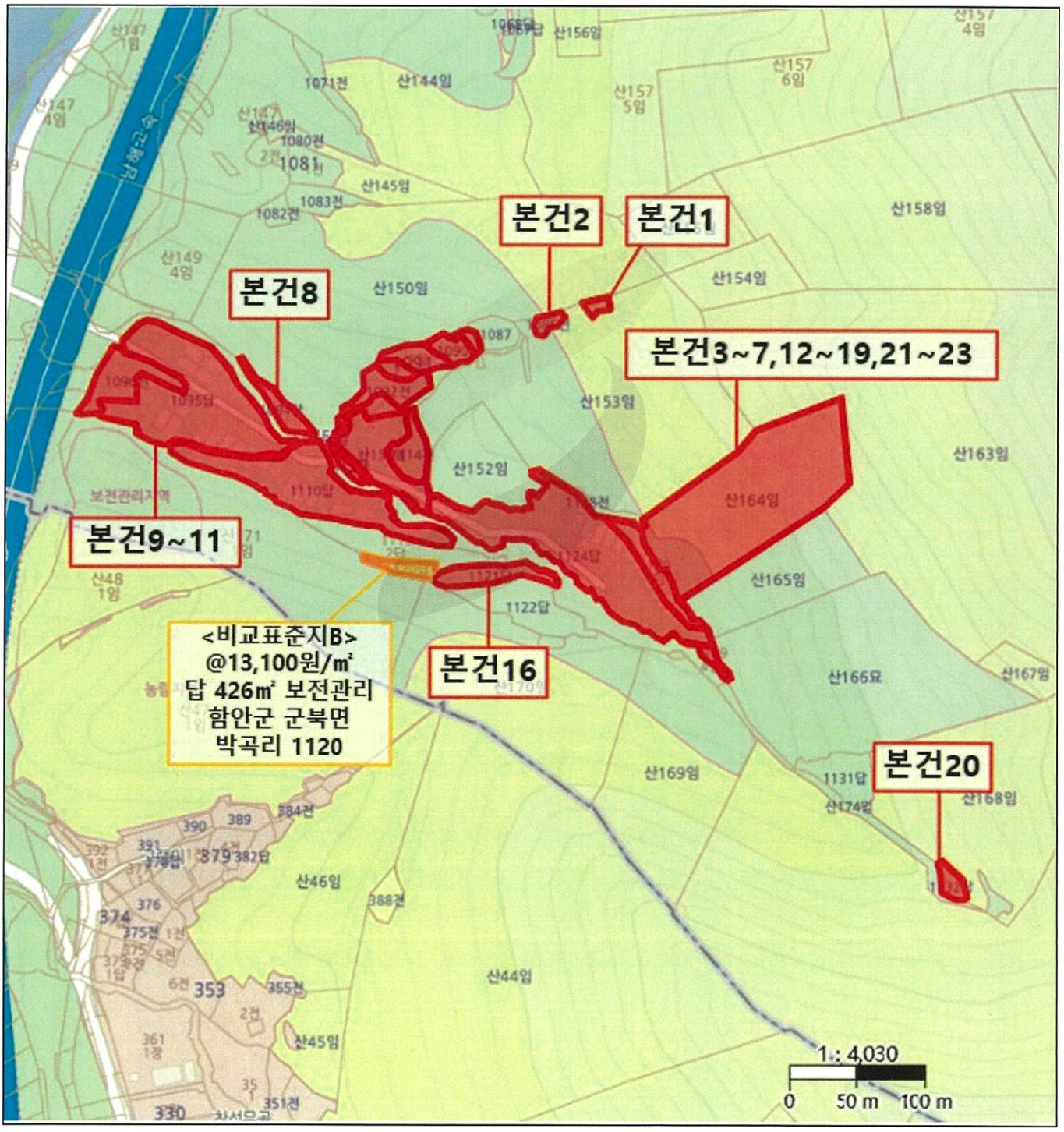
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 함안군 군북면 박곡리 1084외



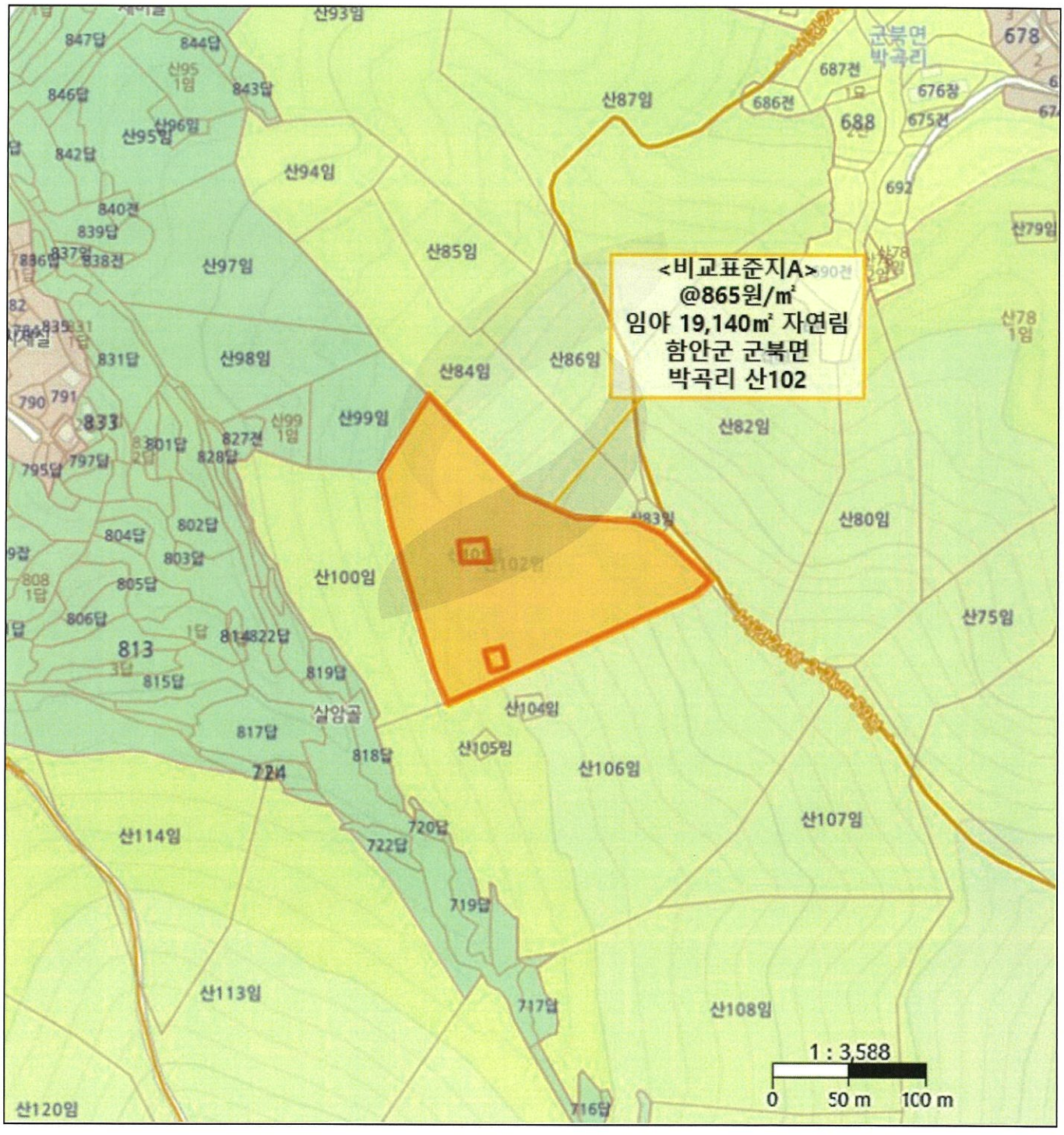
위 치 도

소 재 지	경상남도 함안군 군북면 박곡리 1084외



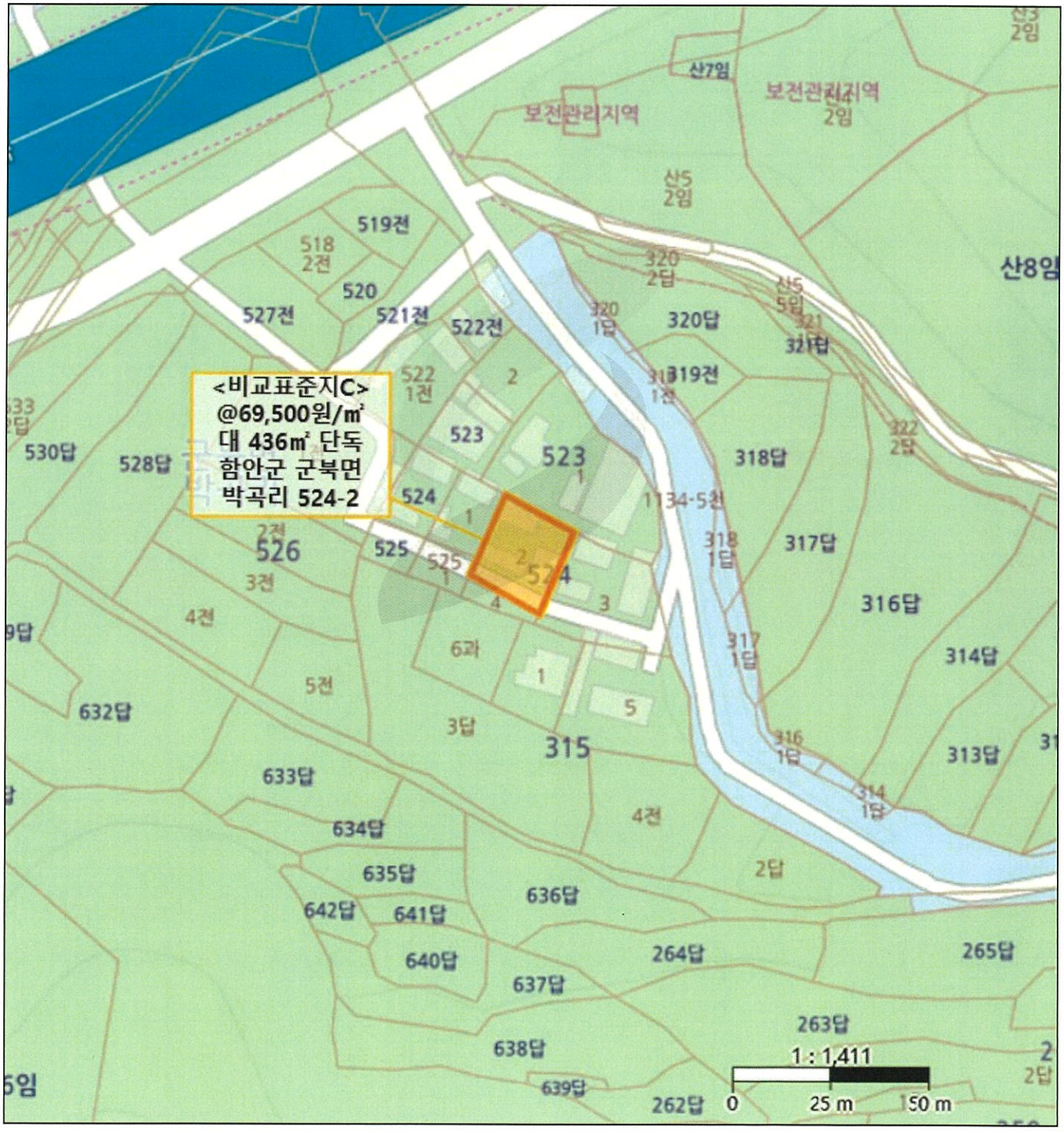
위 치 도

소 재 지	경상남도 함안군 군북면 박곡리 1084외



위 치 도

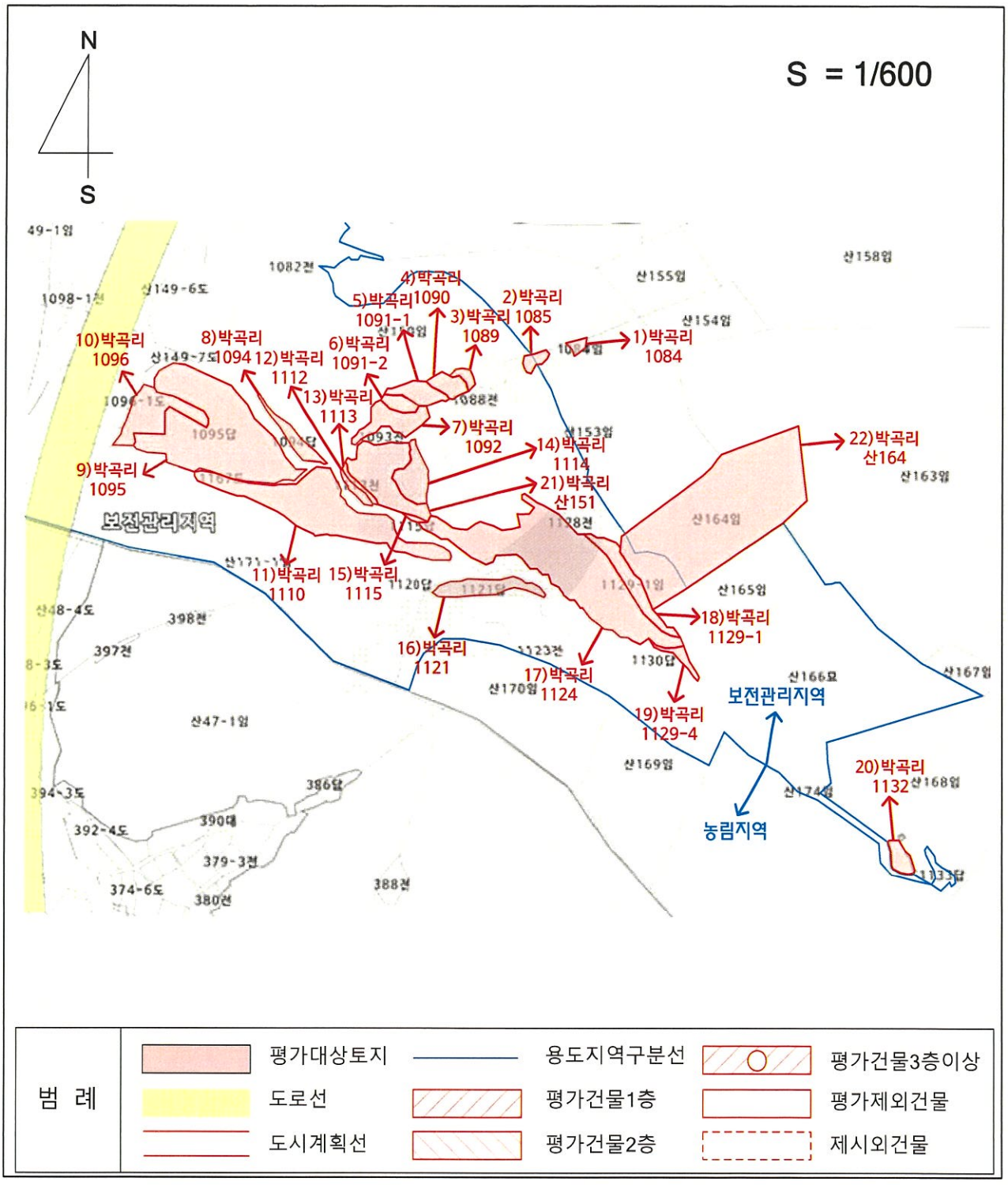
소 재 지	경상남도 함안군 군북면 박곡리 1084외



위 치 도

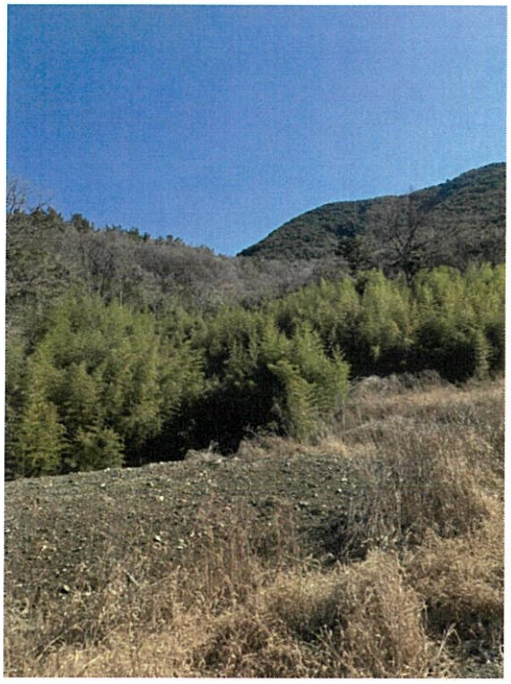
소 재 지	경상남도 함안군 군북면 박곡리 1084외

지 적 개 황 도

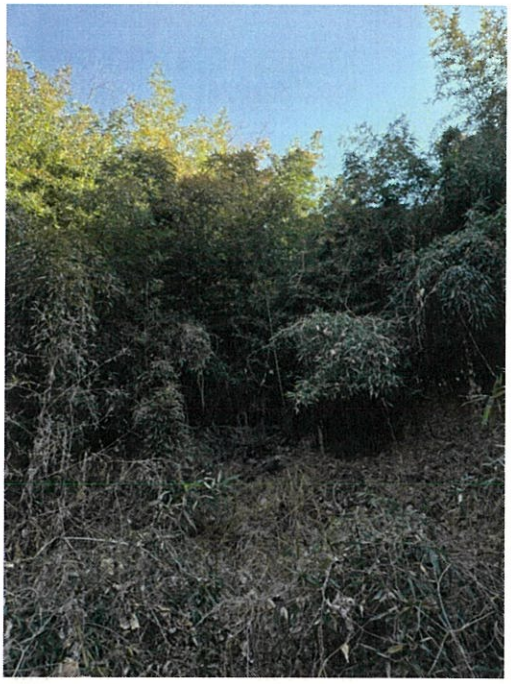


(주)신한감정평가법인 경남부산지사

사 진 용 지

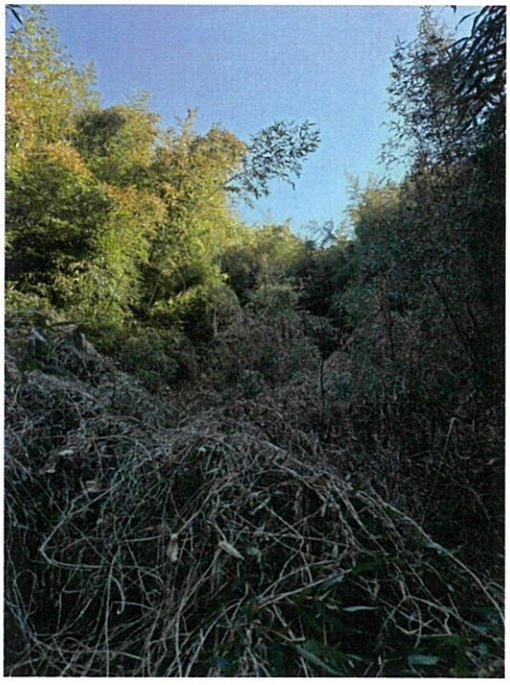


일련번호(1,2)토지의 전경



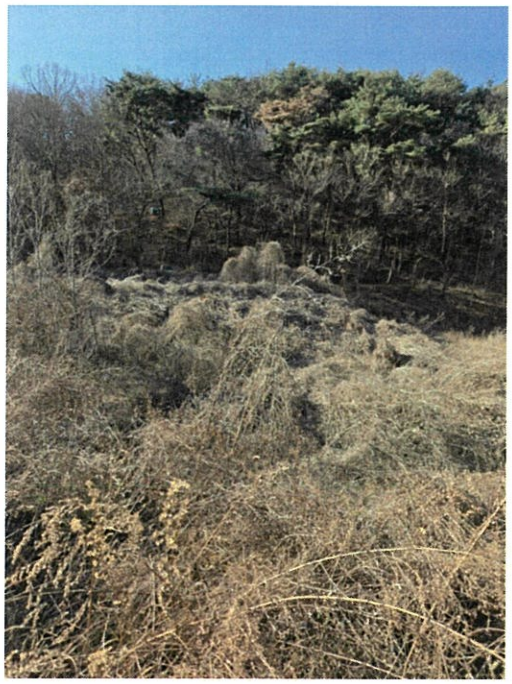
일련번호(3,4,5)-토지의 전경

일련번호(3,4,5)-토지의 전경

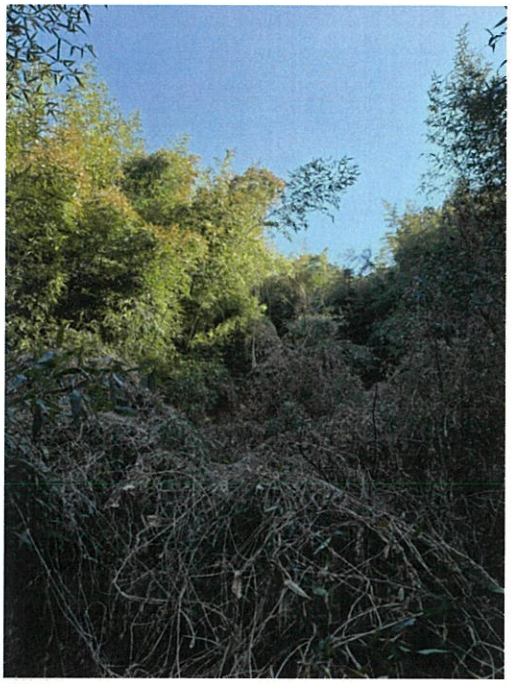


일련번호(3,4,5)-토지의 전경

사 진 용 지



일련번호(3,4,5)-토지의 전경

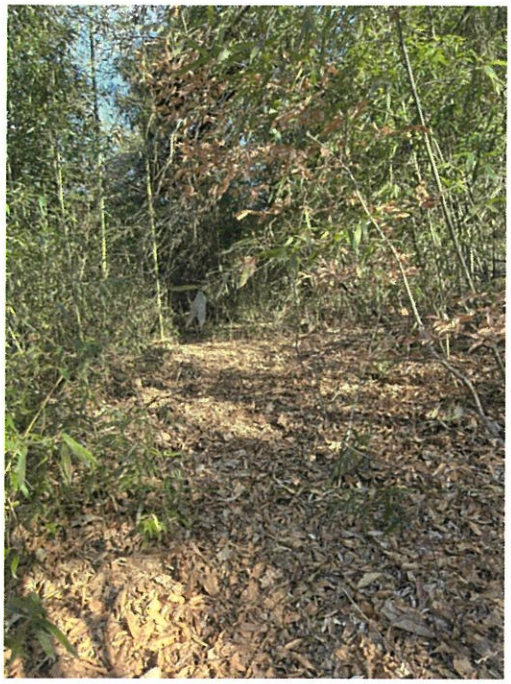


일련번호(6)-토지의 전경

일련번호(6)-토지의 전경

일련번호(7)-토지의 전경

사 진 용 지



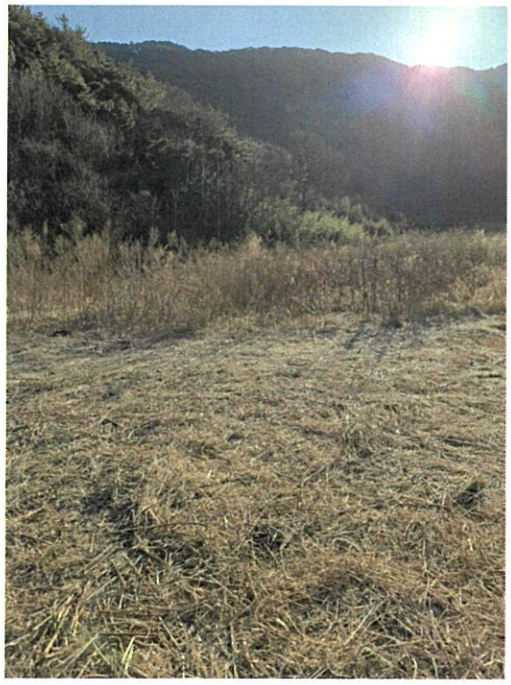
일련번호(7)-토지의 전경

일련번호(7)-토지의 전경

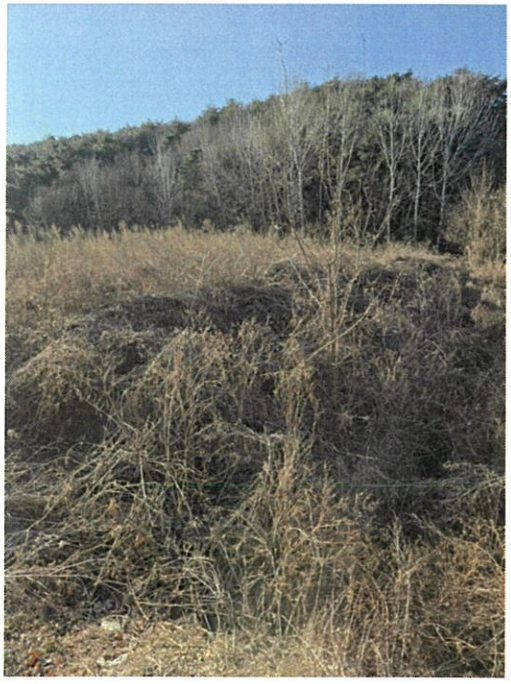
일련번호(7)-토지의 전경

일련번호(8)-토지의 전경

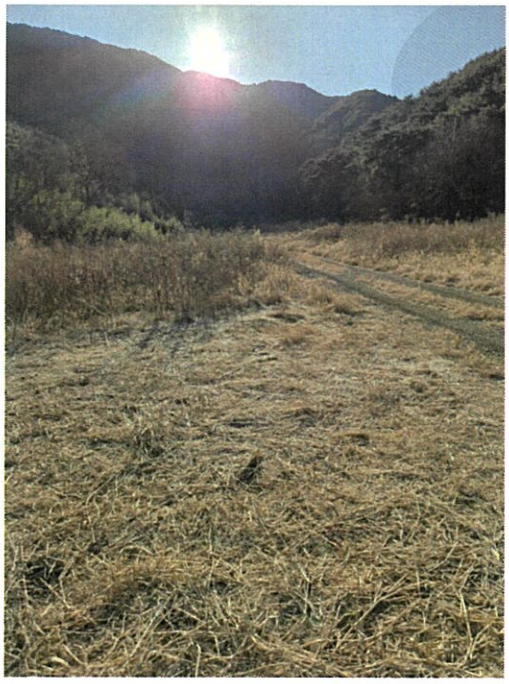
사 진 용 지



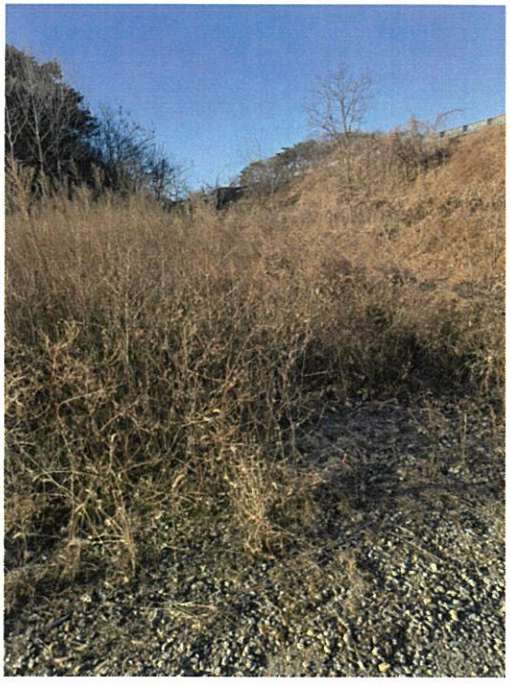
일련번호(9)-토지의 전경



일련번호(9)-토지의 전경



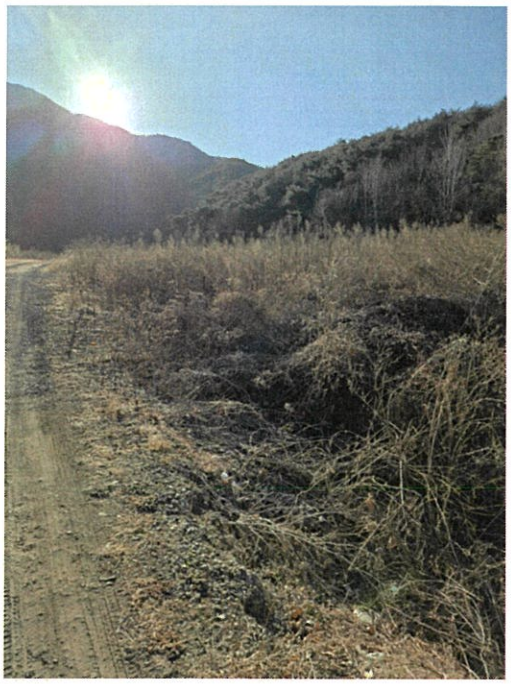
일련번호(9)-토지의 전경



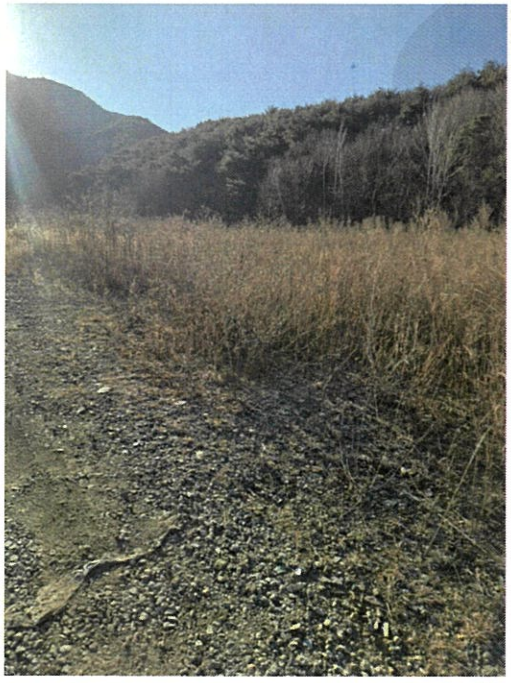
일련번호(9)-토지의 전경

사 진 용 지

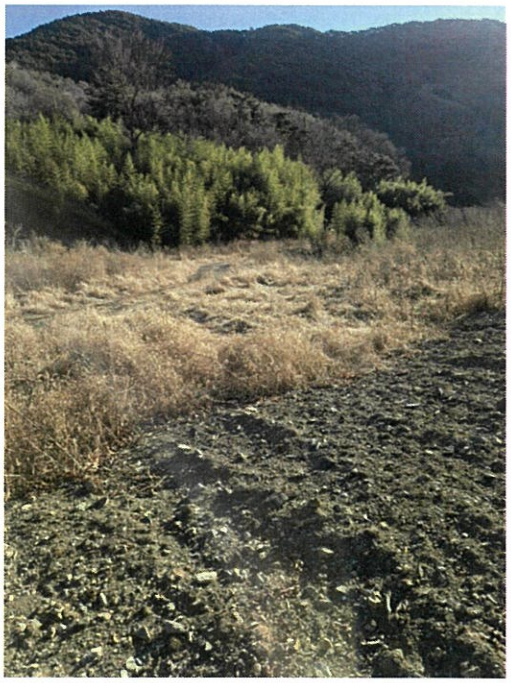
일련번호(9)-토지의 전경 및 벌통



일련번호(10)-토지의 전경

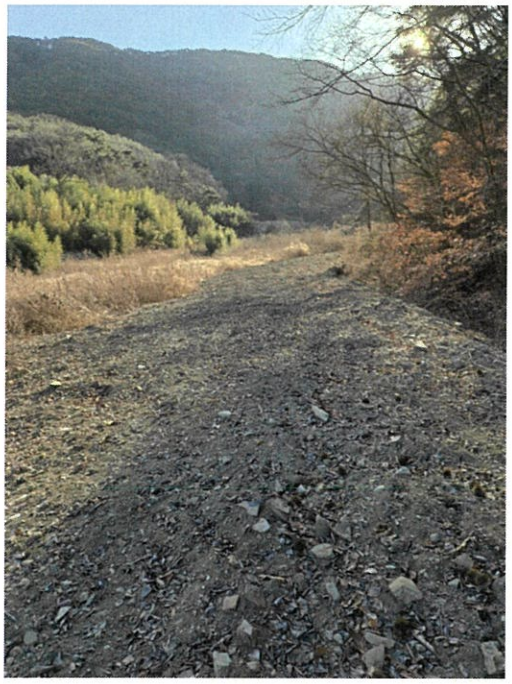


일련번호(10)-토지의 전경



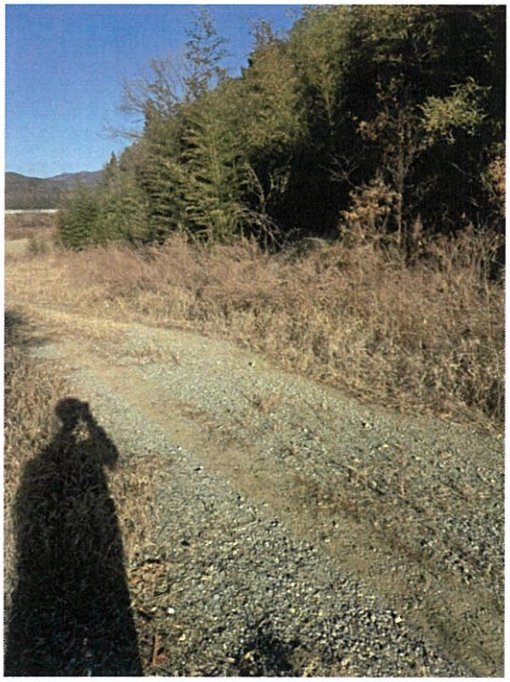
일련번호(11)-토지의 전경

사 진 용 지

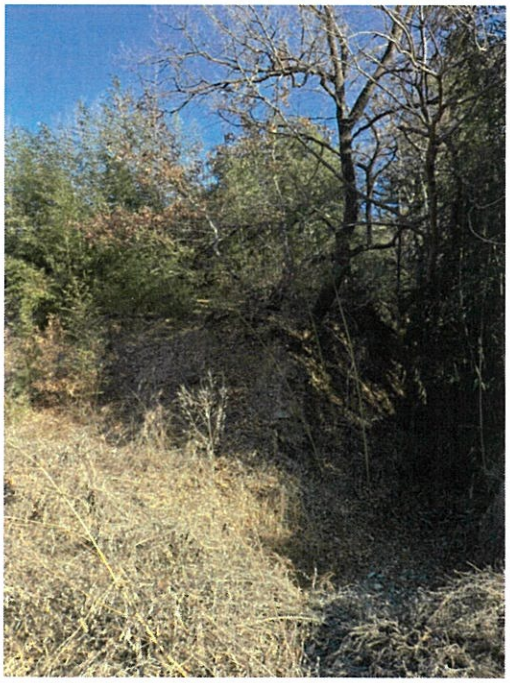


일련번호(11)-토지의 전경

일련번호(11)-토지의 전경

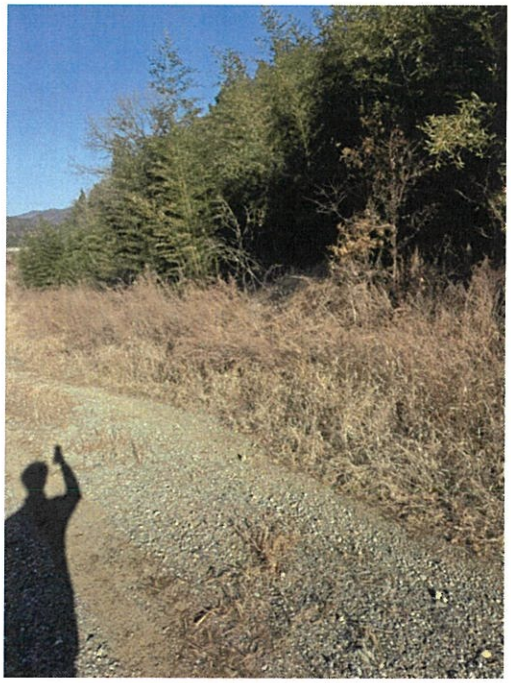


일련번호(12,13)-토지의 전경

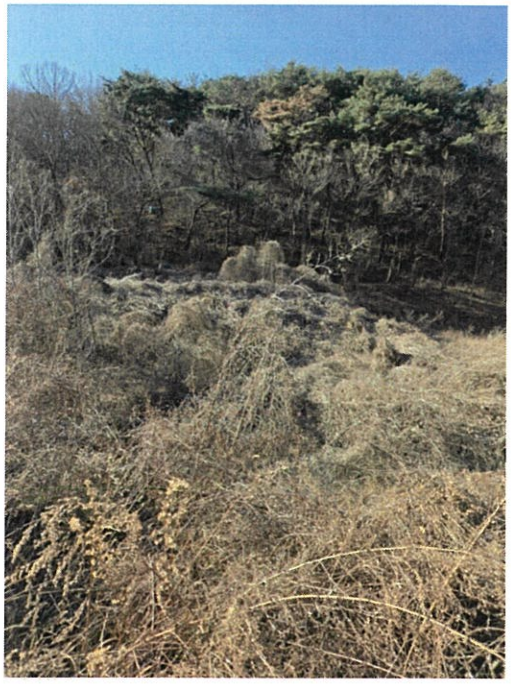


일련번호(14)-토지의 전경

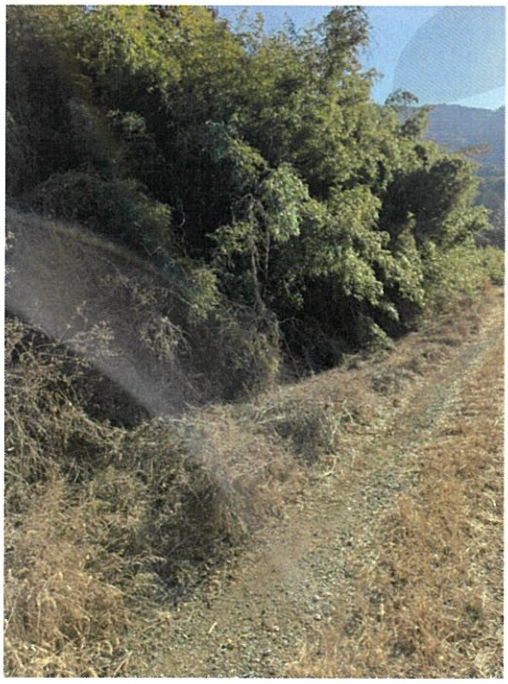
사 진 용 지



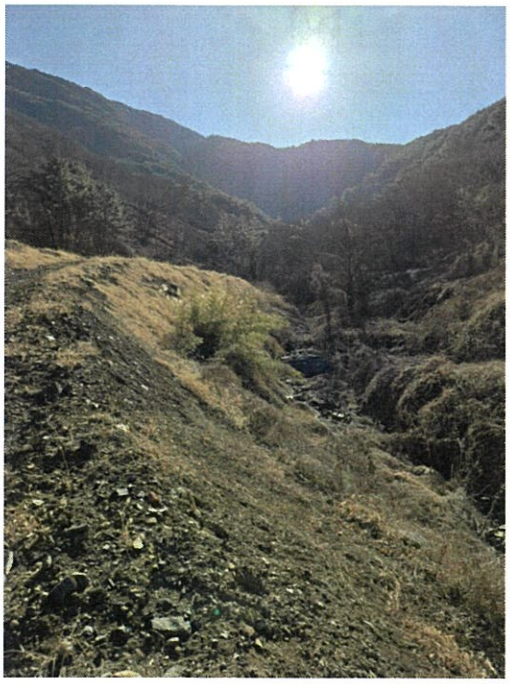
일련번호(15)-토지의 전경



일련번호(16)-토지의 전경

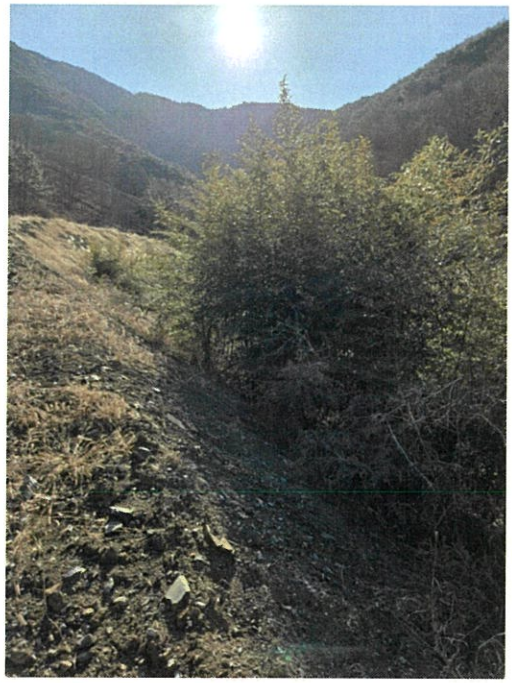


일련번호(17)-토지의 전경

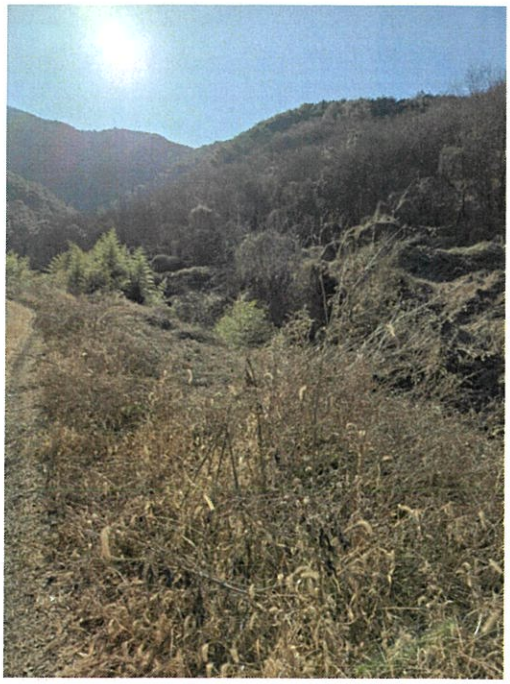


일련번호(17)-토지의 전경

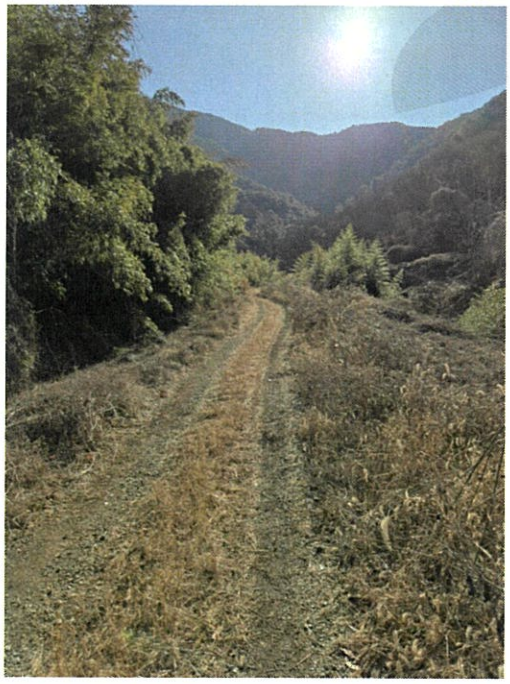
사 진 용 지



일련번호(17)-토지의 전경



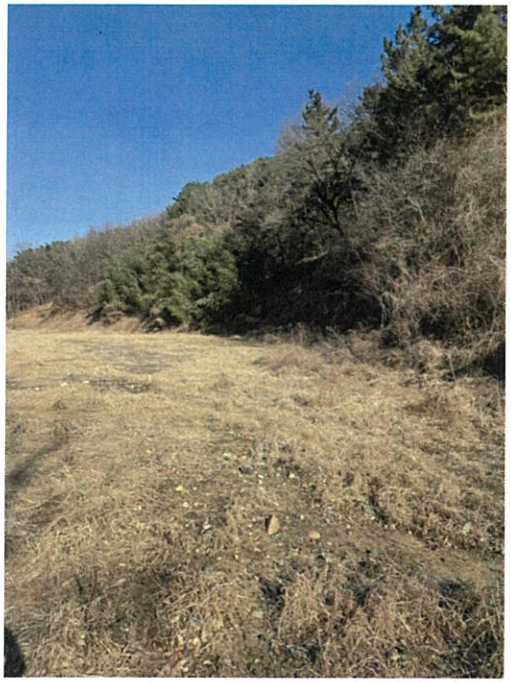
일련번호(17)-토지의 전경



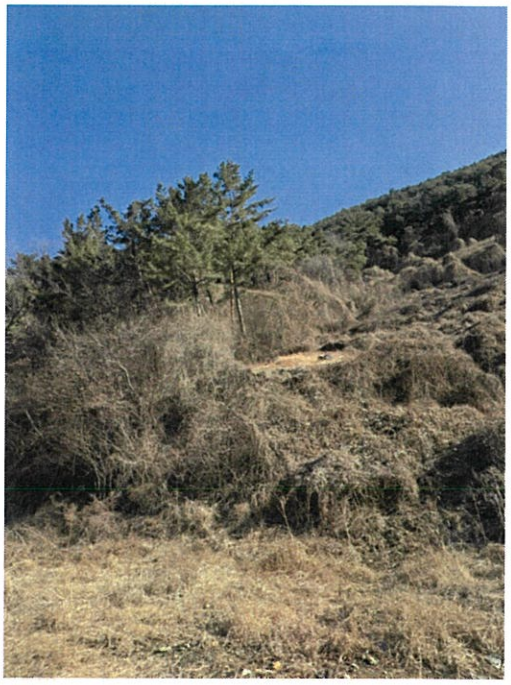
일련번호(17)-토지의 전경

일련번호(17)-토지의 전경

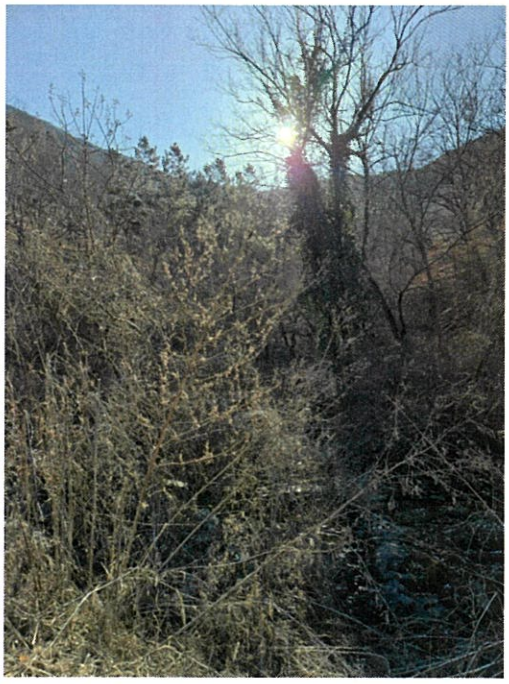
사 진 용 지



일련번호(18)-토지의 전경



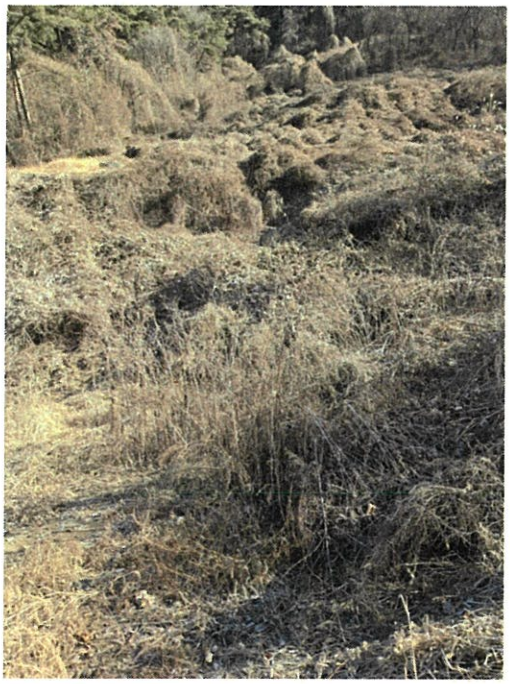
일련번호(18)-토지의 전경



일련번호(18)-토지의 전경

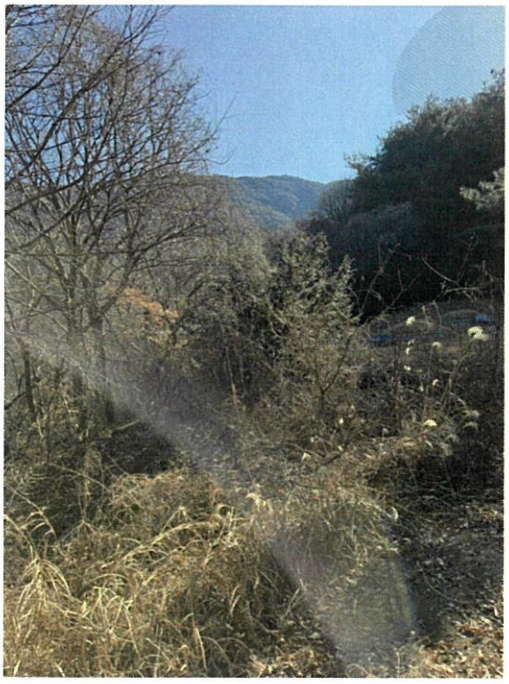
일련번호(19)-토지의 전경

사 진 용 지

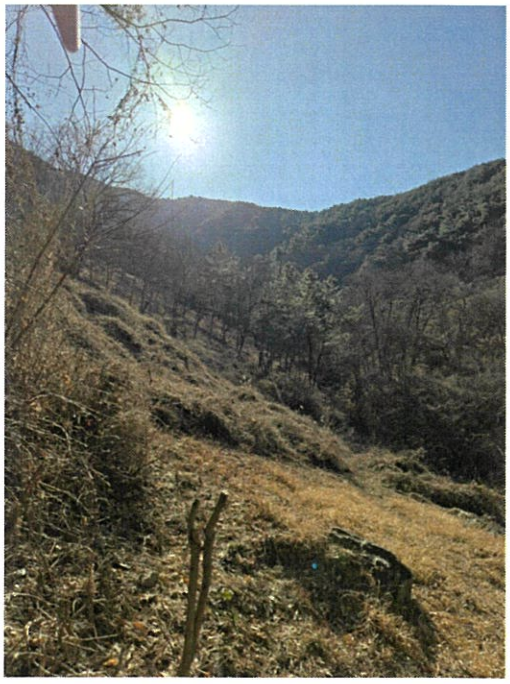


일련번호(19)-토지의 전경

일련번호(19)-토지의 전경



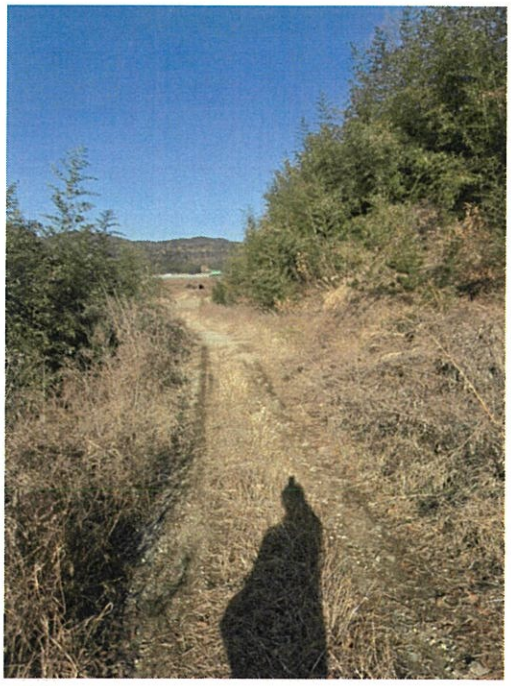
일련번호(20)-토지의 전경



일련번호(20)-토지의 전경

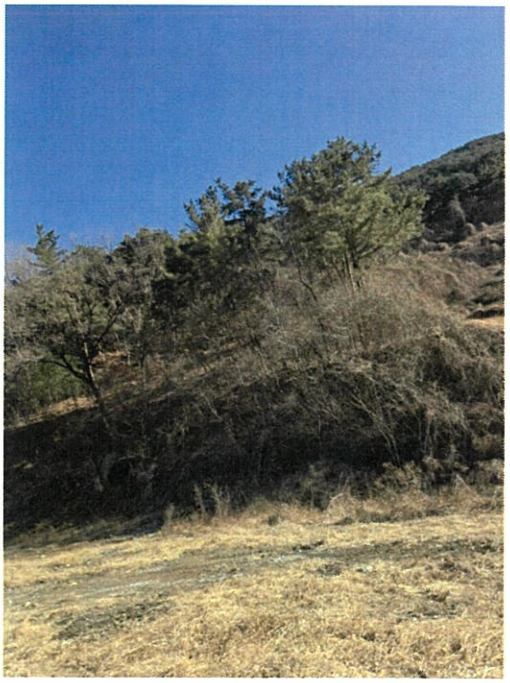
사 진 용 지

일련번호(21)-토지의 전경



일련번호(21)-토지의 전경

일련번호(22)-토지의 분묘



일련번호(22)-토지의 전경