

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 F25010301호
건명	조한진 소유물건 (2024타경107609)

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



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

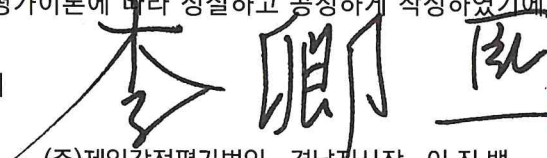
경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구.대우증권빌딩 4층)

TEL : (055)222-2100 FAX : (055)222-2205

(부동산)감정평가표


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

감정평가사 이경희



(주)제일감정평가법인 경남지사장 이진백 (서명 또는 인)



감정평가액	삼천오백육십팔만오천오백원(₩35,685,500.-)					
평가의뢰인	창원지방법원 마산지원2계 사법보좌관 김수영		감정평가 목적	경매(2024타경107609)		
			제 출 처	창원지방법원 마산지원2계		
소유자 (대상업체명)	조한진		기준 가치	시장 가치		
			감정평가조건	의견란 참조		
목 록 표 시 근 거	의뢰 목록		기준 시점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2025. 01. 16	2025. 01. 15, 2025. 01. 16	2025. 01. 16	
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	2,281	토지	957.3	-	34,285,500
	(제시외 수목)	(14주)	제시외 수목	14주	-	1,400,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩35,685,500.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감정평가사					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 함안군 법수면 사정리 소재 '사정마을' 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 마산지원2계의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	사정리 450	전	1,891 중 569.1	보전관리	전	부정형 완경사지	19,800	조한진 지분
2	사정리 464	전	390	보전관리	전	부정형 완경사지	19,800	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 16일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 01월 15일 ~ 2025년 01월 16일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였습니다.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 지적, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됩니다.
- ② 대상물건 일련번호1),2) 토지 지상에 소유자 미상의 제시외수목(감나무) 다수주가 식재되어 있으며 감정 목적을 고려 현황 평가하였으며, 제시외수목으로 인한 토지 감안가격은 토지감정평가 명세표 비교란에 별도 표기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 대상물건 일련번호1) 토지는 공유지분 토지로서, 지분의 위치확인이 불분명한 바, 토지 전체를 기준으로 평가하되, 조한진(3/10) 지분 비율만을 평가합니다.
- ④ 대상물건 일련번호1) 토지 일부는 타인점유 부분으로 추정되는 바, 감정목적 등을 고려하여 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 정확한 지적경계부분은 지적측량 후 업무 진행하시기 바랍니다.
- ⑤ 대상물건 일련번호1) 토지상에 분묘(2기)가 소재하여 이를 감안하여 평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- ⑥ 대상물건 일련번호2) 지상에 소재하는 자연생 입목(소나무 1주)은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지가격에 포함 평가하였으며, 인접 필지와 지적경계가 불분명하여 정확한 지적경계부분은 지적측량 후 업무 진행하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가합니다.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

2) 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정합니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정합니다.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	법수면 사정리 463	전	1,448	보전관리	전	맹지	부정형 완경사지	19,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경상남도 함안군 (2024.01.01~ 2025.01.16)	보전관리	0.208% 1.00208	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.159 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.031 $(1 + 0.00159) * (1 + 0.00031 * 47/30) \approx 1.00208$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용합니다

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(공히 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	상호 대등합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	분묘가 소재하는 바, 감안합니다.
		기타		
누 계			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	상호 대등합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정합니다.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$
---------------	---	---

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황	도로조건	형상 지세	평가목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)	개별지가 (원/m ²)
(1)	법수면 사정리 893-1	전	1,830	보전관리 전	맹지	부정형 완경사	법원경매	2024.06.07	35,000	23,500
(2)	법수면 사정리 586-1	전	1,362	보전관리 전	세로(가)	부정형 평지	법원경매	2022.07.03	35,000	25,400
(3)	법수면 사정리 434	전	1,140	보전관리 전	맹지	부정형 완경사	법원경매	2022.09.01	36,000	21,800

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	법수면 사정리 330-1	답	429	보전관리	부정형평지	2023.07.13	16,900,000	39,000
			-	답	세로(불)	-		23,700
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : ■ 토지 추정단가 : 16,900,000원 / 429m ² ≒ 39,000원/m ²							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준 (원/m ²)	비고
보전관리	전	맹지	33,000 ~ 40,000/m ²	본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됩니다.

라. 경매 통계자료

경남 함안군 2024년 01월 ~ 2024년 12월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	4,479,103,620	1,976,218,200	44.1	268	40	14.9
전	7,472,662,090	3,120,981,767	41.8	325	36	11.1

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (3)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정합니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	형상 지세	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(3)	법수면 사정리 434	전	1,140	보전관리 전	맹지	부정형 완경사	법원경매	2022.09.01	36,000	A

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(3)	36,000	1.00386	1.000	1.000	1.030	37,223
시점수정	경상남도 함안군 (2022.09.01 ~ 2025.01.16) 보전관리지역 지가변동을 적용합니다.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.						
개별요인	비교표준지A는 평가사례(3) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우등합니다.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	19,800	1.00208	19,841

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(3)	37,223	19,841	1.876

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정합니다.	1.87

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	19,800	1.00208	1.000	0.950	1.87	35,247	35,000
2	19,800	1.00208	1.000	1.000	1.87	37,103	37,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	법수면 사정리 450	1,891	567.3	35,000	19,855,500	조한진 지분, 분묘 및 타인점유 감안
2	법수면 사정리 464	390	390	37,000	14,430,000	-
합 계		2,281	957.3	-	34,285,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	토지 단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	----------------

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정합니다.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	법수면 사정리 330-1	답	429	보전관리	부정형평지	2023.07.13	16,900,000	39,000
			-	답	세로(불)	-		23,700
의견	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : ■ 토지 추정단가 : 16,900,000원 / 429 ≒ 39,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2023.07.13~2025.01.16	0.231	1.00231	경상남도 함안군 '보전관리지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.03	교통의 편부 등에서 우등합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	분묘가 소재하는 바, 감안합니다.
		기타		
누 계			0.979	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.03	교통의 편부 등에서 우등합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	0.979	0.979
2	#1	1.000	1.000	1.030	1.030

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	39,000	1.000	1.00231	0.979	38,269	38,000
2	#1	39,000	1.000	1.00231	1.030	40,263	40,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	법수면 사정리 450	1,891	567.3	38,000	21,557,400	조한진 지분, 분묘 및 타인점유 감안
2	법수면 사정리 464	390	390	40,000	15,600,000	-
합 계		2,281	957.3	-	37,157,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	법수면 사정리 450	19,855,500	21,557,400
2	법수면 사정리 464	14,430,000	15,600,000
합 계		34,285,500	37,157,400

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정합니다.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	법수면 사정리 450	1,891	567.3	35,000	19,855,500	조한진 지분, 분묘 및 타인점유 감안
2	법수면 사정리 464	390	390	37,000	14,430,000	-
합 계		2,281	957.3	-	34,285,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	34,285,500	-
제시외 수목	1,400,000	감나무 14주
합 계	35,685,500	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-01-16]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고										
					공 부	사 정	단 가	금 액											
1	경상남도 함안군 법수면 사정리	450	전	보전관리지역	1,891 X -- 3 10	567.3	35,000	19,855,500	조한진 지분, 분묘 및 타인점유 감안, 제시외수목으 로 영향받는 감안가격 ₩19,061,280										
2	"	464	전	보전관리지역	390	390	37,000	14,430,000	제시외수목으 로 영향받는 감안가격 ₩13,852,800										
소 계								₩34,285,500											
ㄱ	경상남도 함안군 법수면 사정리	450	과수목	감나무	(6주)	6주	일괄	600,000											
ㄴ	"	464	과수목	감나무	(8주)	8주	일괄	800,000											
소 계								₩1,400,000											
합 계								₩35,685,500											
이					하					여					백				

토지 감정 평가 요 항 표

<p>1. 위치 및 주위환경</p> <p>2. 교통상황</p> <p>3. 형태 및 이용상태</p>	<p>4. 인접 도로상태</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>6. 제시목록 외의 물건</p>	<p>7. 공부와의 차이</p> <p>8. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)</p>
<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 경상남도 함안군 법수면 사정리 소재, '사정마을' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 단독주택 등이 혼재하는 마을주변 농경지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.</p> <p>2. 교통상황 대상물건 까지 소형차량 및 농기계 출입이 가능하며 제반 교통사정은 보통입니다.</p> <p>3. 형태 및 이용상태 일련번호1),2) 공히 완경사지대내 부정형의 토지로서, 현황 '전(농경지)'으로 이용 중입니다.</p> <p>4. 인접 도로상태 일련번호1),2) 공히 지적도상 맹지입니다.</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태 일련번호1),2) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법).</p> <p>6. 제시목록 외의 물건 일련번호1) 지상에 기호ㄱ) 감나무 6주, 일련번호2) 지상에 기호ㄴ) 감나무 8주가 식재되어 있습니다.</p> <p>7. 공부와의 차이 없습니다.</p> <p>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) ┌임대관계 : 미상입니다. └기 타 : ----</p>		

위 치 도

4

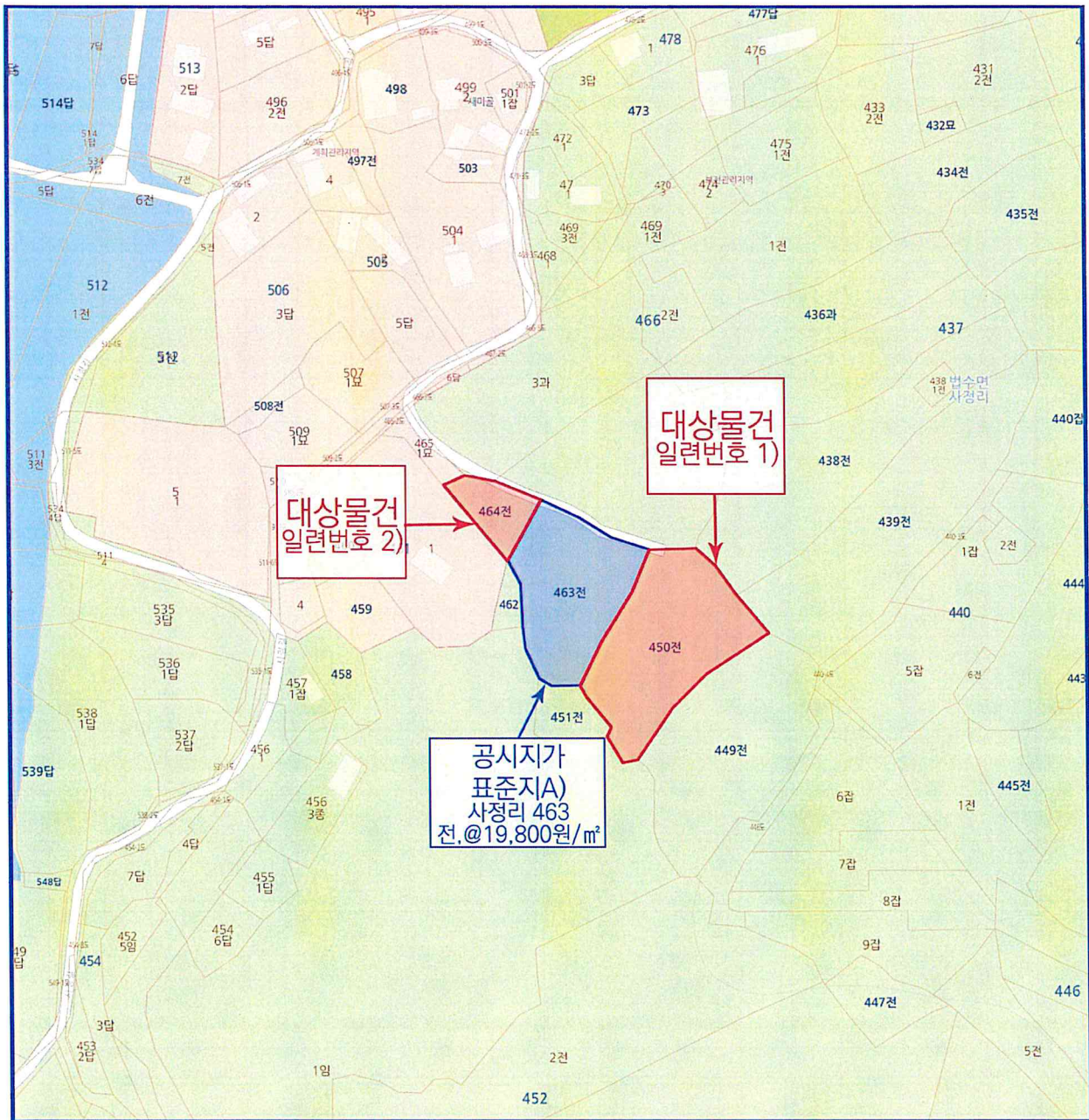
소재지 (광역)경상남도 함안군 법수면 사정리 450 외



위 치 도

4

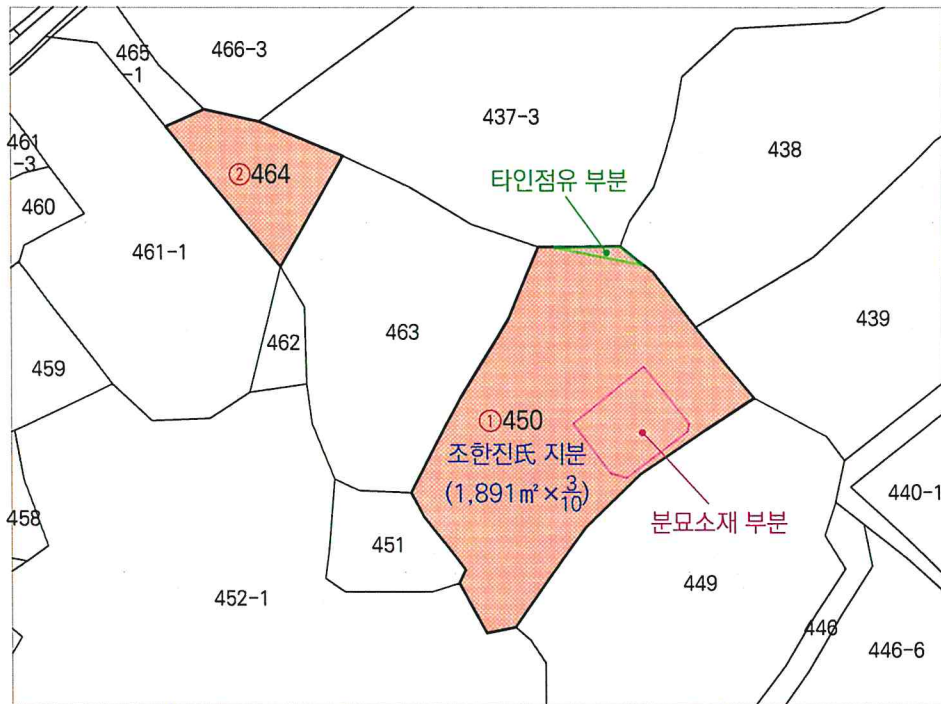
소재지 (상세)경상남도 함안군 법수면 사정리 450 외



지 적 개 황 도

기 호 ()

4 1/1200



범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선	평가건물 1층	제시외건물(감정평가 외)
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

사 진 용 지



【 일련번호1) 전경 】

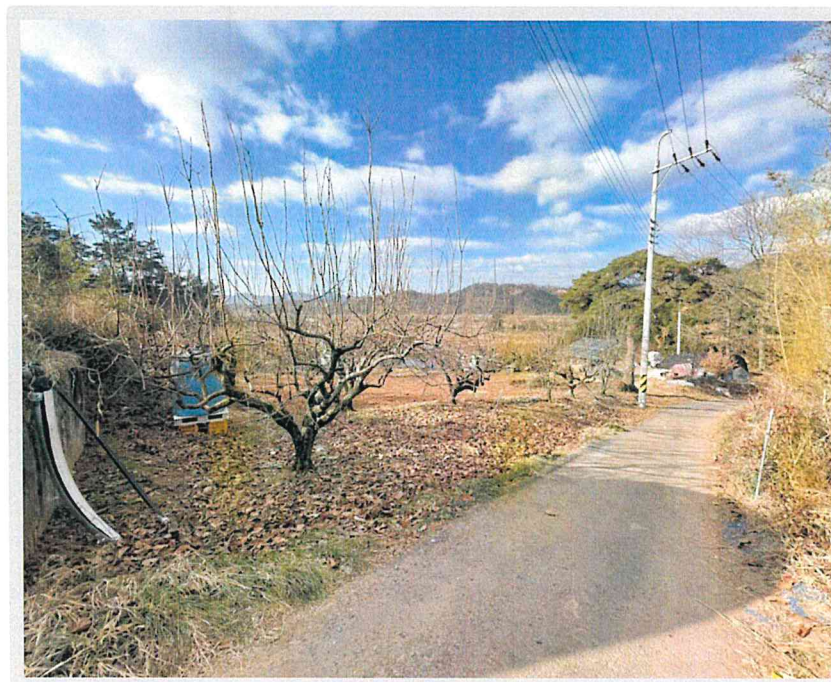


【 일련번호1) 전경 】

사 진 용 지

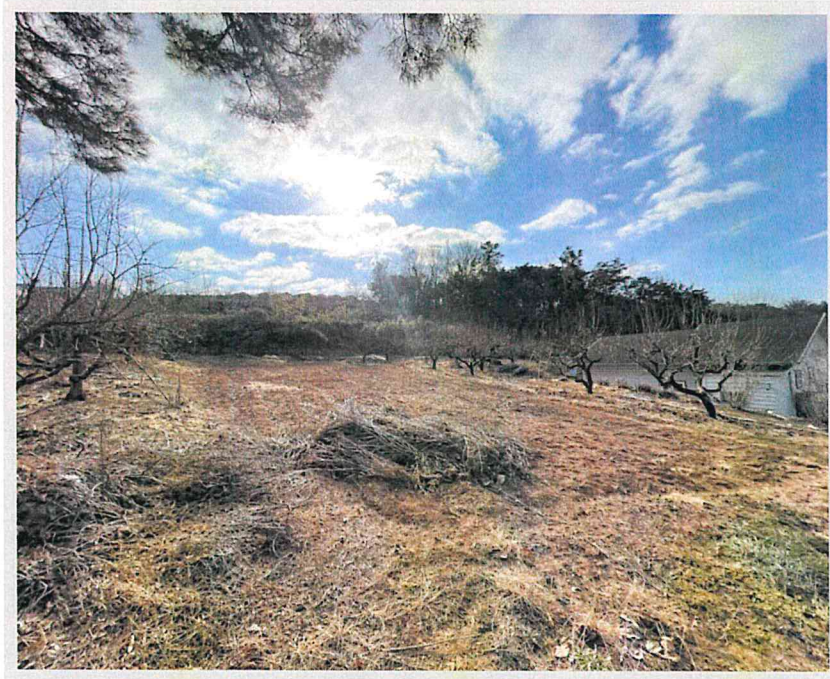


【 일련번호1) 전경 】



【 일련번호2) 전경 】

사 진 용 지



【 일련번호1) 전경 】



【 일련번호1) 전경 】