

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
건명 : 이상석 외 7명 소유물(2025타경20400)
번호 : 삼창제 S20252-03005 호

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



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경상남도 창원시 의창구 용동로57번안길

9-5 협성루에나비즈 306호

TEL.055-289-9424 / FAX.055-289-9425



(부동산) 감정평가표

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

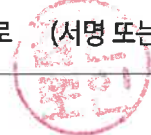
감정평가사 조복만

조복만



(주) 삼창 감정평가법인

경남지사장 김인로 (서명 또는 인)



감정평가액	육억오천팔백오십삼만일천원정 (₩658,531,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가목적	경매	
제출처	(경매2계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이상석 외 7명 (2025타경20400)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
채무자	-	2025. 03. 11	2025. 03. 11	2025. 03. 11

감정평가내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	단가	금액
	토지	5,161.2	토지	5,161.2	-	654,291,000
제시외건물	(101.2)	제시외건물	101.2	-	4,240,000	
합계					₩658,531,000	
	이	하	여	백		

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

심사자 감정평가사 *김인로*

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 소재 '운곡저수지' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서, 창원 지방법원 마산지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 본건은 공유지분 토지로서, 공유자별 소유부분을 특정하게 곤란한 바, 토지 전체를 기준으로 평가하되 귀 제시 지분 비율에 의거 평가하였음.

나. 본건 지상에 별첨 '지적 및 건물개황도' 일련번호(㉠,㉡)과 같이 제시외건물이 소재하는 바, 개략적인 실측 사정하여 감정평가 하되, 감가수정은 현상 및 관리상태, 장래 가능이용년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 일련번호(1,3,5,10,11,12) 토지는 2019년 건축 허가/신고를 득하였으나, 건축이 진행되지 아니하였는 것으로 확인 되었으며, 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	칠원읍 운곡리 229	560	560	전	보전 관리	주거 기타	소로 한면	사다리 완경사	49,600	-
2)	칠원읍 운곡리 235-3	526	526	전	보전 관리	전기타	세로 (가)	사다리 완경사	49,600	-
3)	칠원읍 운곡리 227-16	494	494	과수원	보전 관리	주거 기타	세각 (가)	세장형 완경사	44,500	-
4)	칠원읍 운곡리 229-6	69	69	전	보전 관리	도로등	-	세장형 완경사	49,600	-
5)	칠원읍 운곡리 229-5	276	276	전	보전 관리	주거 기타	세각 (가)	사다리 완경사	42,400	-
6)	칠원읍 운곡리 229-7	2 X (1 / 4)	0.5	도로	보전 관리	도로등	-	세장형 완경사	29,300	-
7)	칠원읍 운곡리 227-26	331 X (1.71 / 15.32)	36.95	도로	보전 관리	도로등	-	세장형 완경사	29,300	-
8)	칠원읍 운곡리 산3-8	162	162	임야	보전 관리	자연림	맹지	사다리 완경사	7,350	-
9)	칠원읍 운곡리 227-21	509	509	과수원	보전 관리	전기타	세로 (가)	사다리 완경사	42,400	-
10)	칠원읍 운곡리 227-20	674	674	과수원	보전 관리	주거 기타	세각 (가)	자루형 완경사	42,400	-
11)	칠원읍 운곡리 227-19	500	500	과수원	보전 관리	주거 기타	세각 (가)	세장형 완경사	44,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
12)	칠원읍 운곡리 227-18	206	206	과수원	보전 관리	주거 기타	세각 (가)	사다리 완경사	42,400	-
13)	칠원읍 운곡리 227-11	445	445	과수원	보전 관리	전기타	세로 (가)	자루형 완경사	42,400	-
14)	칠원읍 운곡리 229-3	87 X (21.75 / 87)	21.75	도로	보전 관리	도로등	-	세장형 완경사	49,600	-
15)	칠원읍 운곡리 235	681	681	전	보전 관리	전기타	세로 (가)	사다리 완경사	49,600	-
합계	-	5,161.2	5,161.2	-	-	-	-	-	-	-

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 3월 11일로 함.

나. 실지조사(2025년 3월 11일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	칠원읍 운곡리 196-1	979	답	보전 관리	답	세로 (불)	부정형 완경사	44,800

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경상남도 함안군 '보전관리지역'	2025.01.01~2025.03.11	0.011	1.00011	2025년 1월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.10	비교표준지 대비 본건은 농로의 상태 등에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교표준지 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.35	비교표준지 대비 본건은 조성의 상태 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.411	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호2]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.97	비교표준지 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교표준지 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.95	비교표준지 대비 본건은 획지조건 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.875	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호3),5),11),12)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교표준지 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.35	비교표준지 대비 본건은 조성의 상태 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.283	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호4),6),7),14)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
		일조 등	일조, 통풍 등	0.95	
자 조	연 건	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		비교표준지 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.35	
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	0.33	본건은 도로인 바, 표준지 대비 본건은 개별요인 열세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.423		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호8,13]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	0.80	비교표준지 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
		취락과의 접근성, 농로의 상태 등		
자 조	연 건	일조 등	0.95	비교표준지 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
		토양, 토질		
		관개, 배수		
획 조	지 건	면적, 경사 등	0.65	비교표준지 대비 본건은 획지조건 등에서 열세함.
		경작의 편부		
행 조	정 적 건	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		행정상의 조장 및 규제정도 규제의 정도 등		
기 조	타 건	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.494	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호9]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	비교표준지 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교표준지 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.60	비교표준지 대비 본건은 획지조건 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.456	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호10]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교표준지 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.15	비교표준지 대비 본건은 조성의 상태 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조	적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.093		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호15)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.97	비교표준지 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교표준지 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.95	비교표준지 대비 본건은 획지조건 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.875	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	칠원읍 운곡리 00-00	대	517	보전 관리	전기타	담보	2024.08.29	281,000	42,400	6.63
②	칠원읍 운곡리 00-00	과수원	494	보전 관리	전기타	담보	2024.09.11	281,000	44,500	6.31
③	칠원읍 운곡리 00-00	답	171	보전 관리	답	담보	2020.09.16	185,000	46,200	4
④	북면 동전리 00-00	임야	992 중 248	보전 관리	자연립	법원 경매	2022.01.07	86,000	7,600	11.32

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	칠원읍 운곡리 00-00	대	보전 관리	494	전기타	156,500,000 (토지만거래)	약 317,000	2024.09.10	44,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 156,500,000원/494㎡≈317,000/㎡								
㉡	칠원읍 운곡리 00-00	전	보전 관리	426	전기타	50,000,000 (토지만거래)	약 117,000	2023.07.17	42,800
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 50,000,000원/426㎡≈117,000/㎡								
㉢	북면 하천리 00-00	대	보전 관리	295	단독 주택	128,000,000 (건물포함)	약 331,000	2024.09.04	138,800
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 강파이프구조(사용승인일 : 2011.11.11), 면적 : 54.12㎡ ■ 토지 추정단가 : [(128,000,000원 - (800,000원/㎡ × 28/40 × 54.12㎡)) / 295] ≈ 331,000/㎡								
㉣	북면 월백리 00-00	답	보전 관리	668	답	80,800,000 (토지만거래)	약 121,000	2024.05.24	52,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 80,800,000원/668㎡≈121,000/㎡								
㉤	북면 하천리 00-00	임야	보전 관리	130	자연림	8,000,000 (토지만거래)	약 62,000	2021.12.24	4,800
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 8,000,000원/130㎡≈62,000/㎡								
㉥	북면 월백리 00-00	전	보전 관리	1,017	과수원	160,000,000 (토지만거래)	약 157,000	2024.06.10	66,400
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 160,000,000원/1,017㎡≈157,000/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	북면 월백리 00-00	전	보전 관리	641	전	90,000,000 (토지만거래)	약 140,000	2022.09.05	44,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 90,000,000원/641㎡≈140,000/㎡								
㉡	칠북면 덕남리 00-00	전	보전 관리	1,534	전	217,000,000 (토지만거래)	약 141,000	2023.06.27	43,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 217,000,000원/1,534㎡≈141,000/㎡								
㉢	칠원읍 운곡리 00-00	목장 용지	보전 관리	2,976	주거 기타	530,000,000 (건물포함)	약 153,000	2024.11.07	109,800
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 경량철골조, 조적조(사용승인일 : 1996.05.10), 면적 : 559.05㎡ ■ 토지 추정단가 : [(530,000,000원 - (450,000원/㎡ × 12/40 × 559.05㎡)) / 2,976] ≈ 153,000/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
보전관리	전,과수원	세로(가)	65,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산
보전관리	전,과수원	세로(가) 소로한면	110,000~190,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산
보전관리	임야	맹지	65,000/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			함안군			칠원읍		
	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/전	48.10	50.95	389	37.74	55.66	30	64.03	64.03	1
기타토지/도로	40.56	66.87	21	0	0	0	0	0	0
토지/임야	48.74	53.28	338	40.75	42.95	18	34.76	42.07	4
토지/과수원	41.01	48.54	25	25.69	25.96	2	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경상남도 함안군 '보전관리지역'	2023.07.17~2025.03.11	0.203	1.00203	2025년 1월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [표준지A/비교사례C]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례C)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	비교사례 대비 표준지는 자연조건 등에서 우세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.05	비교사례 대비 표준지는 획지조건에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.103	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉠	117,000	1.00203	1.000	1.103	129,313

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례㉠ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{129,313}{44,800 \times 1.00011} = 2.886$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.88

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	44,800	1.00011	1.000	1.411	2.88	182,072	182,000	-
2)	A	44,800	1.00011	1.000	0.875	2.88	112,908	113,000	-
3)	A	44,800	1.00011	1.000	1.283	2.88	165,556	166,000	-
4)	A	44,800	1.00011	1.000	0.423	2.88	54,583	55,000	-
5)	A	44,800	1.00011	1.000	1.283	2.88	165,556	166,000	-
6)	A	44,800	1.00011	1.000	0.423	2.88	54,583	55,000	-
7)	A	44,800	1.00011	1.000	0.423	2.88	54,583	55,000	-
8)	A	44,800	1.00011	1.000	0.494	2.88	63,744	64,000	-
9)	A	44,800	1.00011	1.000	0.456	2.88	58,841	59,000	-
10)	A	44,800	1.00011	1.000	1.093	2.88	141,038	141,000	-
11)	A	44,800	1.00011	1.000	1.283	2.88	165,556	166,000	-
12)	A	44,800	1.00011	1.000	1.283	2.88	165,556	166,000	-
13)	A	44,800	1.00011	1.000	0.494	2.88	63,744	64,000	-
14)	A	44,800	1.00011	1.000	0.423	2.88	54,583	55,000	-
15)	A	44,800	1.00011	1.000	0.875	2.88	112,908	113,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㊸
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㊸	칠원읍 운곡리 00-00	목	보전 관리	2,976	주거 기타	530,000,000 (건물포함)	약 153,000	2024.11.07	109,800
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 경량철골조, 조적조(사용승인일 : 1996.05.10), 면적 : 559.05 ■ 토지 추정단가 : $[{530,000,000\text{원} - (450,000\text{원}/\text{㎡} \times 12/40 \times 559.05)}] / 2,976 \approx 153,000/\text{㎡}$								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ⊗	경상남도 함안군 '보전관리지역'	2024.11.07~2025.03.11	0.046	1.00046	2025년 1월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1)/거래사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례③)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교사례 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.30	비교사례 대비 본건은 조성상태 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.235	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호2), 15)/거래사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례지)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.87	비교사례 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교사례 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.90	비교사례 대비 본건은 획지조건 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.744	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호3),5),11),12)/거래사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례②)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	비교사례 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
		일조 등	일조, 통풍 등	0.95	
자 조	연 건	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.30	비교사례 대비 본건은 조성의 상태 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.112		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호4),6),7),14)/거래사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	비교사례 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교사례 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.30	비교사례 대비 본건은 조성의 상태 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	0.33	본건은 도로인 바, 비교사례 대비 본건은 개별요인 열세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				0.367	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호8),13)/거래사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.75	비교사례 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교사례 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.60	비교사례 대비 본건은 획지조건 등에서 열세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				0.428	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호9)/거래사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사액%)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.75	비교사례 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
		일조 등	일조, 통풍 등		
자 조	연 건	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등	0.95	비교사례 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
		면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등		
획 조	지 건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	0.55	비교사례 대비 본건은 획지조건 등에서 열세함.
		행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도 규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.392		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호10)/거래사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례③)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	비교사례 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	비교사례 대비 본건은 자연조건 등에서 열세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.10	비교사례 대비 본건은 획지조건 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.941		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	1.235	189,041	189,000	-
2)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.744	113,884	114,000	-
3)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	1.112	170,214	170,000	-
4)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.367	56,176	56,000	-
5)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	1.112	170,214	170,000	-
6)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.367	56,176	56,000	-
7)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.367	56,176	56,000	-
8)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.428	65,514	66,000	-
9)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.392	60,003	60,000	-
10)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.941	144,039	144,000	-
11)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	1.112	170,214	170,000	-
12)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	1.112	170,214	170,000	-
13)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.428	65,514	66,000	-
14)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.367	56,176	56,000	-
15)	㉔	153,000	1.000	1.00046	1.000	0.744	113,884	114,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	182,000	189,000	182,000
2)	113,000	114,000	113,000
3)	166,000	170,000	166,000
4)	55,000	56,000	55,000
5)	166,000	170,000	166,000
6)	55,000	56,000	55,000
7)	55,000	56,000	55,000
8)	64,000	66,000	64,000
9)	59,000	60,000	59,000
10)	141,000	144,000	141,000
11)	166,000	170,000	166,000
12)	166,000	170,000	166,000
13)	64,000	66,000	64,000
14)	55,000	56,000	55,000
15)	113,000	114,000	113,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 229	560	560	182,000	101,920,000	-
2)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 235-3	526	526	113,000	59,438,000	-
3)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 227-16	494	494	166,000	82,004,000	-
4)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 229-6	69	69	55,000	3,795,000	-
5)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 229-5	276	276	166,000	45,816,000	-
6)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 229-7	2 X (1 / 4)	0.5	55,000	27,500	차분평가
7)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 227-26	331 X (1.71 / 15.32)	36.95	55,000	2,032,250	차분평가
8)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 산3-8	162	162	64,000	10,368,000	-
9)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 227-21	509	509	59,000	30,031,000	-
10)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 227-20	674	674	141,000	95,034,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
11)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 227-19	500	500	166,000	83,000,000	-
12)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 227-18	206	206	166,000	34,196,000	-
13)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 227-11	445	445	64,000	28,480,000	-
14)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 229-3	87 X (21.75 / 87)	21.75	55,000	1,196,250	지분평가
15)	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 235	681	681	113,000	76,953,000	-
합 계		5,161.2	5,161.2	-	654,291,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	654,291,000	상세내역은 명세표 참조
제시외건물	4,240,000	
합 계	658,531,000	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리	229	전	보전관리지역	560	560	182,000	101,920,000	
2	동소	235-3	전	보전관리지역	526	526	113,000	59,438,000	
3	동소	227-16	과수원	보전관리지역	494	494	166,000	82,004,000	
4	동소	229-6	전	보전관리지역	69	69	55,000	3,795,000	
5	동소	229-5	전	보전관리지역	276	276	166,000	45,816,000	
6	동소	229-7	도로	보전관리지역	1 2 X - 4	0.5	55,000	27,500	지분평가
7	동소	227-26	도로	보전관리지역	1.71 331 X --- 15.32	36.95	55,000	2,032,250	지분평가
8	동소	산3-8	임야	보전관리지역	162	162	64,000	10,368,000	
9	동소	227-21	과수원	보전관리지역	509	509	59,000	30,031,000	
10	동소	227-20	과수원	보전관리지역	674	674	141,000	95,034,000	
11	동소	227-19	과수원	보전관리지역	500	500	166,000	83,000,000	
12	동소	227-18	과수원	보전관리지역	206	206	166,000	34,196,000	
13	동소	227-11	과수원	보전관리지역	445	445	64,000	28,480,000	

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
14	동소	229-3	도로	보전관리지역	21.75 87 X --- 87	21.75	55,000	1,196,250	지분평가
15	동소	235	전	보전관리지역	681	681	113,000	76,953,000	
소 계								₩654,291,000	
㉠	경상남도 함안군 칠원읍 운곡리	227-20 위지상	창고	컨테이너조 철판지붕 단층	(약34.2)	34.2	75,000	2,565,000	
㉡	동소	235 위지상	창고	비닐하우스 단층	(약67.0)	67.0	25,000	1,675,000	
소 계								₩4,240,000	
합 계								₩658,531,000.-	
									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

본건은 경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 소재 '운곡저수지' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 소규모공장, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

일련번호 1~15) 본건 및 인근까지 차량접근 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

- 일련번호 1) 환경사지 내 자체지반 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 주거 기타로 이용중임.
 일련번호 2) 환경사지 내 사다리형의 토지로서, 전 기타로 이용중임.
 일련번호 3) 환경사지 내 세장형의 토지로서, 주거 기타로 이용중임.
 일련번호 4) 환경사지 내 세장형의 토지로서, 도로로 이용중임.
 일련번호 5) 환경사지 내 사다리형의 토지로서, 주거 기타로 이용중임.
 일련번호 6) 환경사지 내 세장형의 토지로서, 도로로 이용중임.
 일련번호 7) 환경사지 내 세장형의 토지로서, 도로로 이용중임.
 일련번호 8) 환경사지 내 사다리형의 토지로서, 자연림로 이용중임.
 일련번호 9) 환경사지 내 사다리형의 토지로서, 전 기타로 이용중임.
 일련번호 10) 환경사지 내 자루형의 토지로서, 주거 기타로 이용중임.
 일련번호 11) 환경사지 내 세장형의 토지로서, 주거 기타로 이용중임.
 일련번호 12) 환경사지 내 사다리형의 토지로서, 주거 기타로 이용중임.
 일련번호 13) 환경사지 내 자루형의 토지로서, 전기타으로 이용중임.
 일련번호 14) 환경사지 내 세장형의 토지로서, 도로로 이용중임.
 일련번호 15) 환경사지 내 사다리형의 토지로서, 전 기타로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 일련번호 1) 북서측으로 왕복 2차선 도로 및 약4m 폭의 내부 도로에 접함.
 일련번호 2) 서측으로 약 2m 폭의 도로에 접함.
 일련번호 3) 남서측으로 약4m 폭의 내부 도로에 접함.
 일련번호 4) 본건 약4m 폭의 내부 도로임.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 토지이용계획 및 제한상태

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태

6. 제시목록 외의 물건

일련번호 5) 남서측 및 북동측으로 약4m 폭의 내부 도로에 각각 접함.
 일련번호 6) 본건 약4m 폭의 내부 도로임.
 일련번호 7) 본건 약4m 폭의 내부 도로임.
 일련번호 8) 본건은 지적도상 맹지이나, 인접 동일소유자 필지를 통하여 접근 가능함.
 일련번호 9) 북서측 및 북동측으로 약4m 폭의 내부 도로에 각각 접함.
 일련번호 10) 북서측 및 북동측으로 약4m 폭의 내부 도로에 각각 접함.
 일련번호 11) 남서측 및 북동측으로 약4m 폭의 내부 도로에 각각 접함.
 일련번호 12) 남서측 및 북동측으로 약4m 폭의 내부 도로에 각각 접함.
 일련번호 13) 남서측으로 약4m 폭의 내부 도로에 각각 접함.
 일련번호 14) 본건 약4m 폭의 내부 도로임.
 일련번호 15) 서측으로 약 2m 폭의 도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
- 일련번호 2) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
- 일련번호 3) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
- 일련번호 4) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
- 일련번호 5) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
- 일련번호 6) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
- 일련번호 7) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
- 일련번호 8) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 토지이용계획 및 제한상태

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태

6. 제시목록 외의 물건

■ 일련번호 9) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호 10) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호 11) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호 12) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호 13) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호 14) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호 15) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

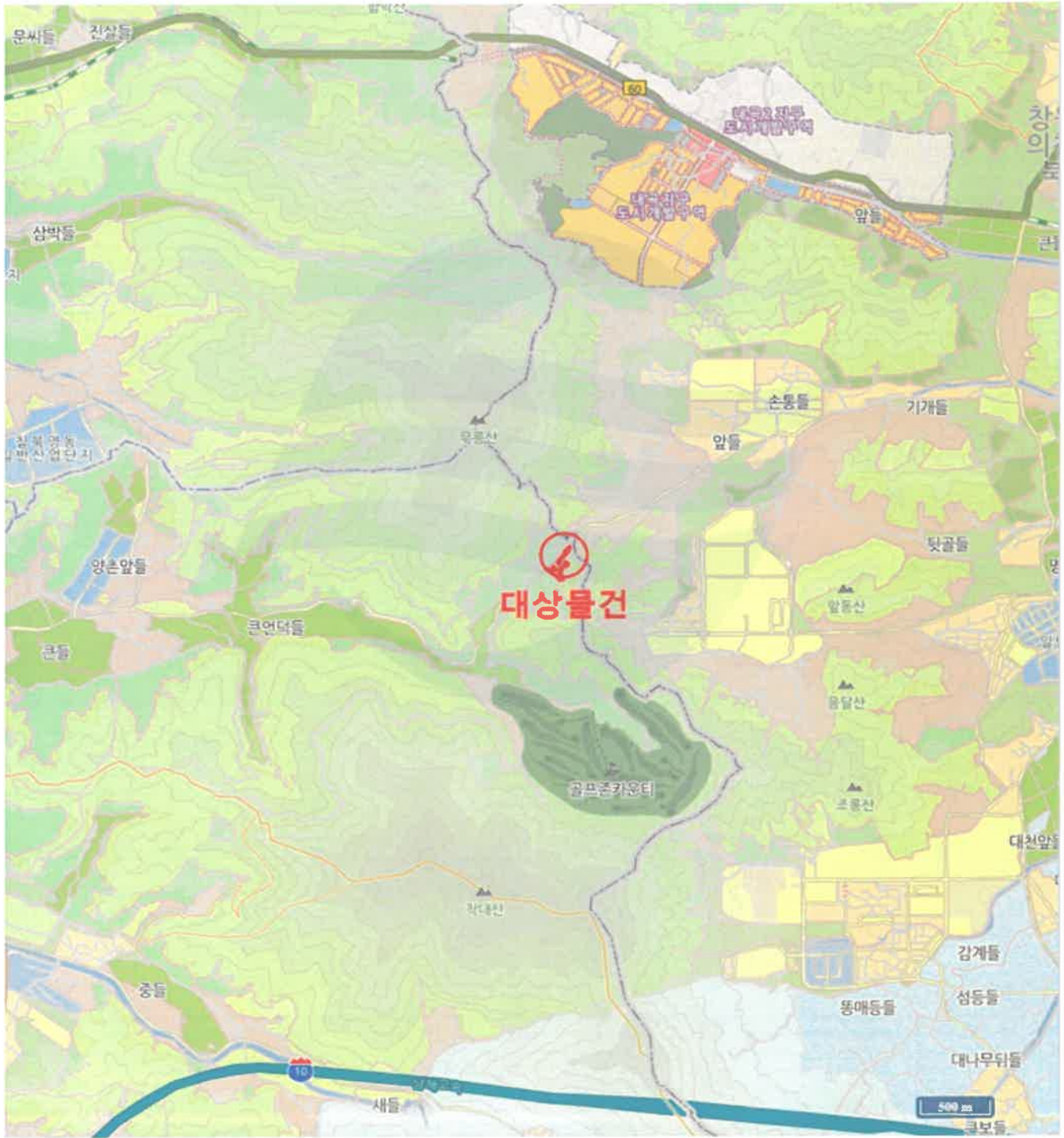
임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도

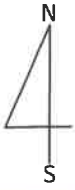


소재지

경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 229 외

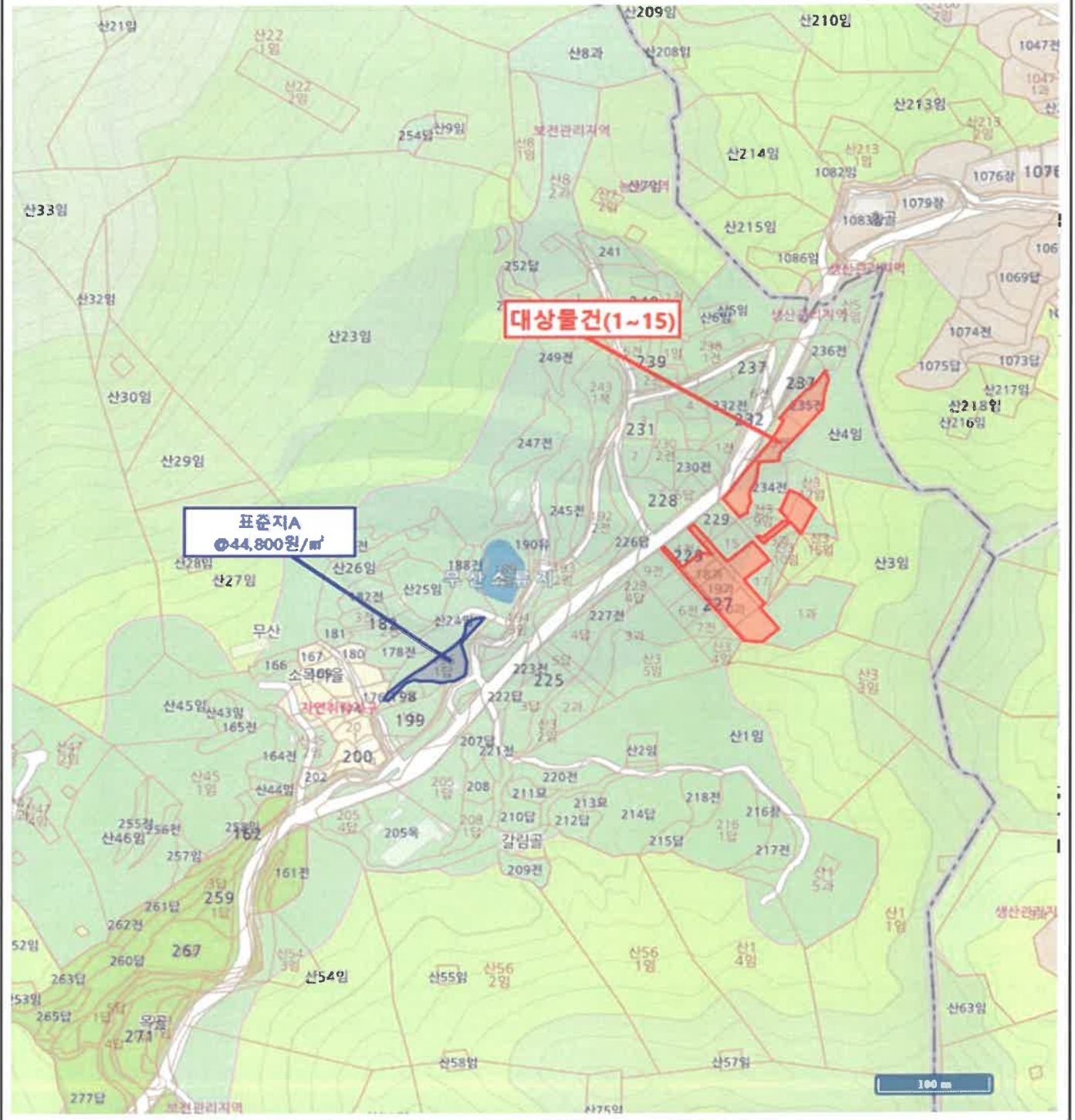


상세 위치도



소재지

경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 229 외





【본건단지전경】

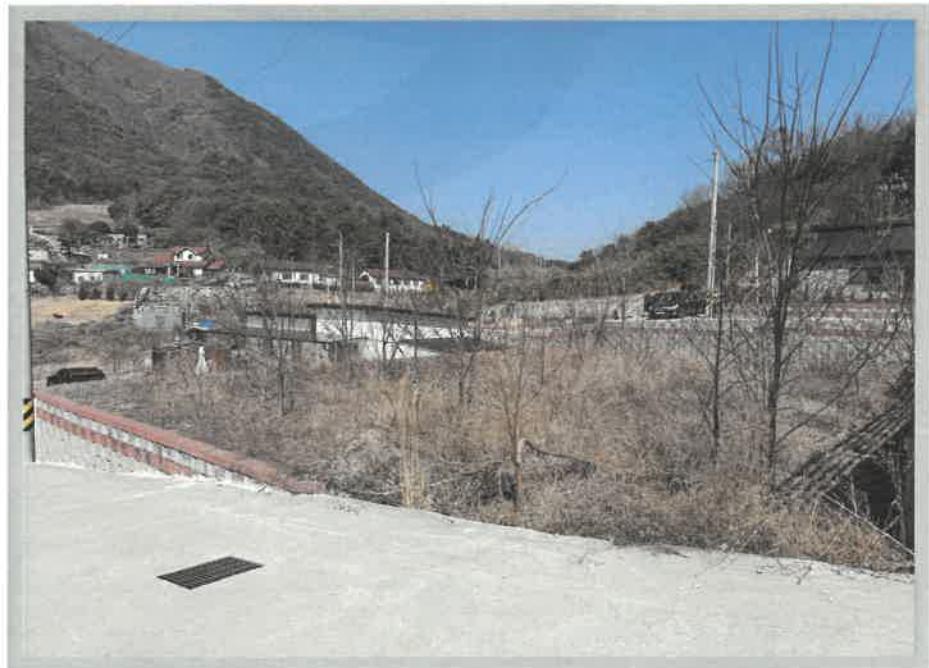
【대상물건(1)】





【대상물건(2)】

【대상물건(3)】





【대상물건(4)】

【대상물건(5)】





【대상물건(6)】

【대상물건(7)】





【대상물건(8)】



【대상물건(9)】



【대상물건(10)】



【대상물건(11)】



【대상물건(12)】



【대상물건(13)】



【대상물건(14)】



【대상물건(15)】

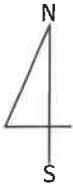


【부합물 및 종물 ㉠】



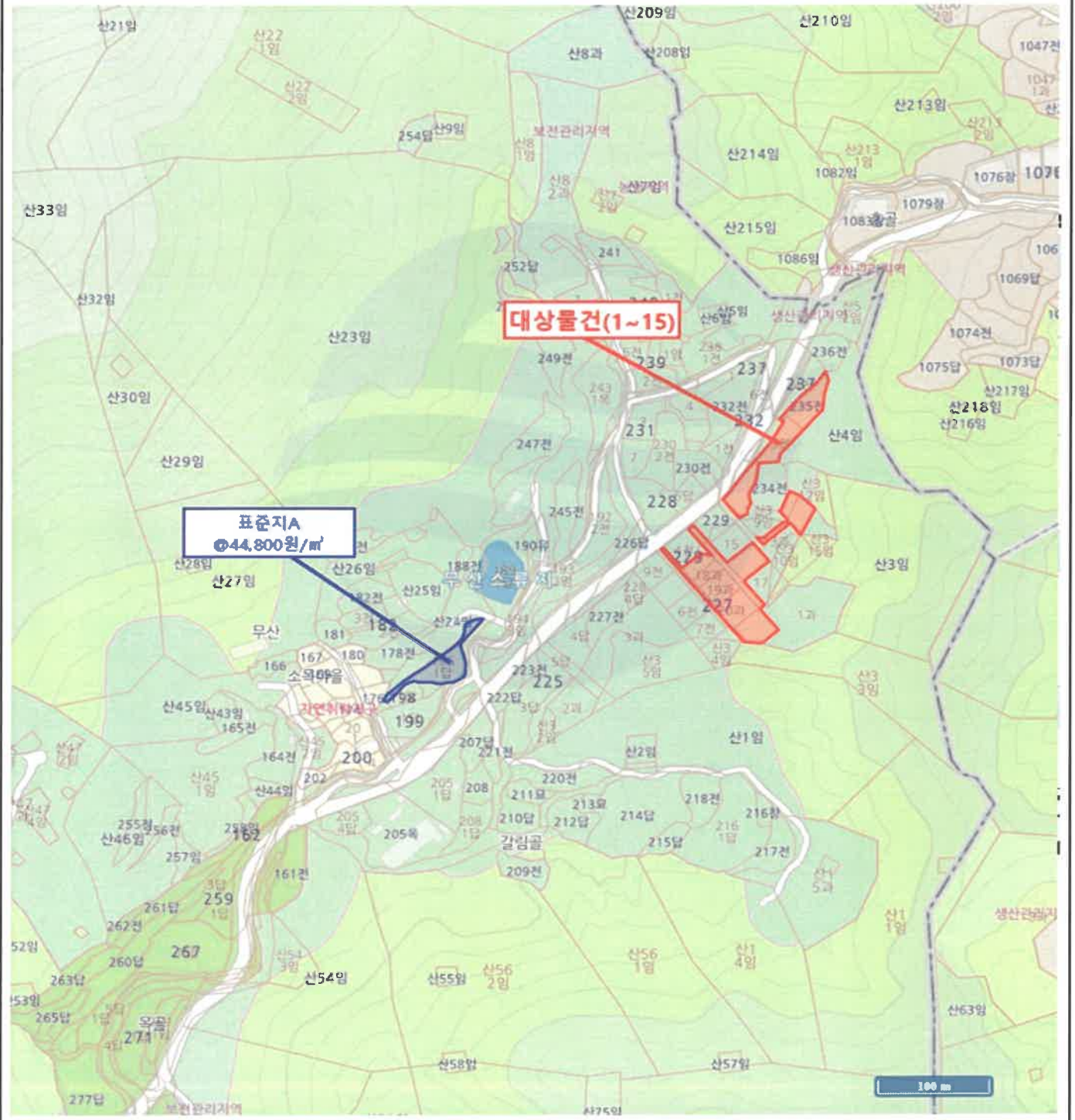
【부합물 및 종물 ㉡】

상세 위치도



소재지

경상남도 함안군 칠원읍 운곡리 229 외



사 진 용 지



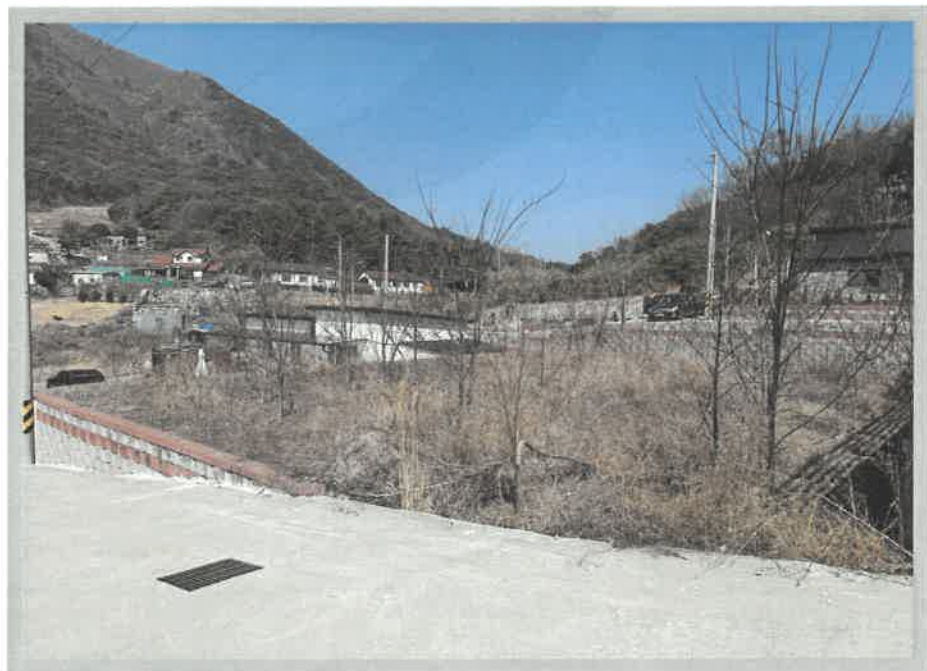
【본건단지전경】

【대상물건(1)】





【대상물건(2)】



【대상물건(3)】



【대상물건(4)】

【대상물건(5)】





【대상물건(6)】



【대상물건(7)】



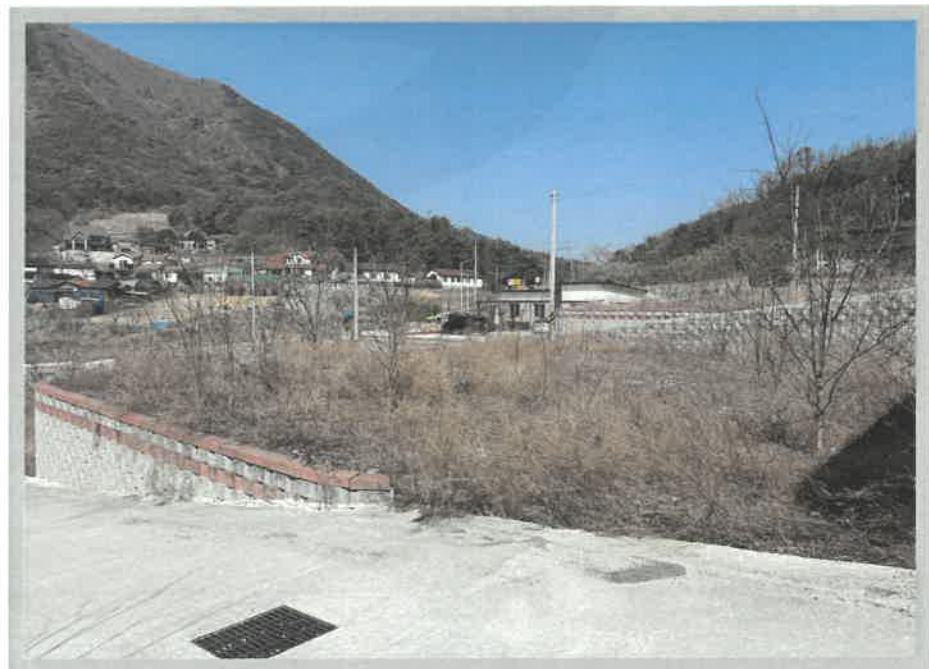
【대상물건(8)】



【대상물건(9)】



【대상물건(10)】



【대상물건(11)】



【대상물건(12)】

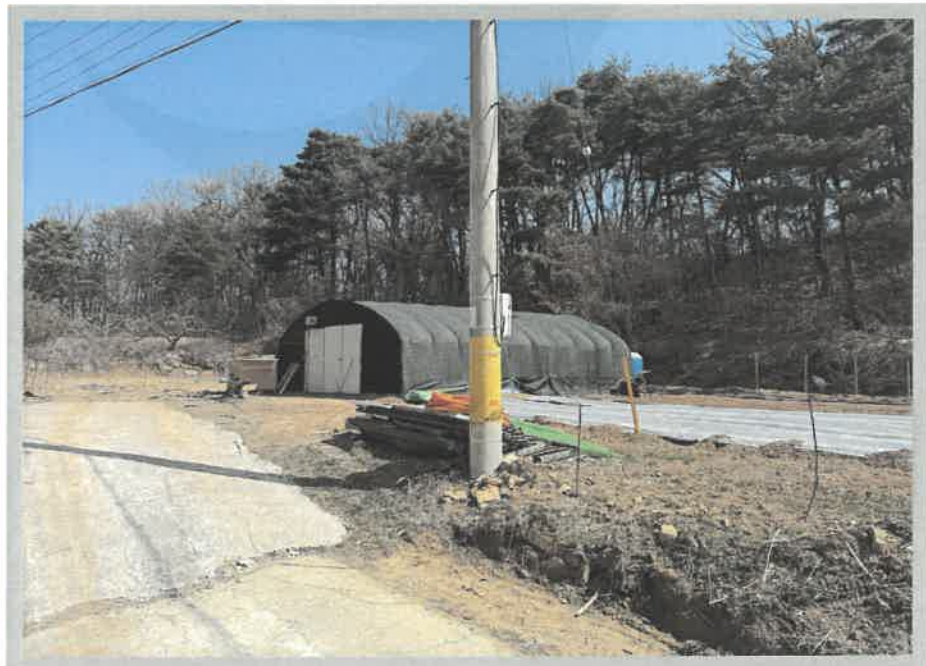
【대상물건(13)】





【대상물건(14)】

【대상물건(15)】





【부합물 및 종물 ㉟】



【부합물 및 종물 ㉠】