

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 권익환
건명	조현화 소유물건(2023타경107275)
감정서번호	GY202401-3-05

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

가야감정평가사사무소

(토지)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

강양중

감정평가액	일십칠억육백팔십삼만오백원정(₩1,706,830,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 권익환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	조현화 (2023타경107275)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.05	2024.07.04 ~ 2024.07.05	2024. 07. 22	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	338,153	토지	338,153	--	1,664,343,500
	(제시외 건물)	(136.7)	(제시외 건물)	(136.7)	--	39,332,000
	(제시외 수목)	(약57주)	(제시외 수목)	(약57주)	--	3,155,000
합계					₩1,706,830,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 산인면 모곡리, 송정리, 입곡리 일원에 산재하는 부동산(토지)으로서, 경매목적의 평가건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경상남도 함안군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	비고
토지	1	산인면 모곡리 산79	177,917	임야	농림지역 보전관리	임야	부정형 급경사	
	2	산인면 모곡리 745	40	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	3	산인면 모곡리 1061-1	23	전	보전관리	농경지	삼각형 완경사	
	4	산인면 모곡리 924	129	전	보전관리	휴경지	부정형 급경사	
	5	산인면 모곡리 861	883	임야	보전관리	임야	부정형 완경사	
	6	산인면 모곡리 854	635	답	보전관리	휴경지	부정형 완경사	
	7	산인면 모곡리 850	66	임야	보전관리	묘지	부정형 완경사	
	8	산인면 모곡리 804	453	임야	보전관리	임야	부정형 완경사	
	9	산인면 모곡리 775	397	답	보전관리	휴경지	부정형 급경사	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호	소재지 (경상남도 합안군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	비고
토지	10	산인면 모곡리 768	40	임야	보전관리	임야	부정형 급경사	
	11	산인면 모곡리 766	945	답	보전관리	휴경지	부정형 급경사	
	12	산인면 모곡리 759	417	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	13	산인면 모곡리 757	149	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	14	산인면 모곡리 753	155	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	15	산인면 모곡리 747	40	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	16	산인면 모곡리 743	76	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	17	산인면 모곡리 산68	96,099	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	18	산인면 송정리 404-11	164	과수원	계획관리	농경지	사다리 평지	
	19	산인면 모곡리 산68-2	40,264	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	20	산인면 모곡리 858	2,562	전	보전관리	휴경지	부정형 완경사	
	21	산인면 모곡리 852	790	임야	보전관리	임야	부정형 완경사	
	22	산인면 모곡리 781	1,068	답	계획관리 보전관리	휴경지	부정형 평지	
	23	산인면 모곡리 763	66	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호	소재지 (경상남도 합안군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	비고
토지	24	산인면 모곡리 760	340	대	보전관리	건부지	부정형 급경사	제각
	25	산인면 모곡리 758	374	전	보전관리	휴경지	부정형 급경사	
	26	산인면 모곡리 754	175	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	27	산인면 모곡리 752	212	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	28	산인면 모곡리 627	185	답	보전관리	농경지	부정형 평지	
	29	산인면 모곡리 1152	300.3	대	계획관리	단독주택	사다리 평지	
	30	산인면 모곡리 925	119	전	보전관리	휴경지	부정형 급경사	
	31	산인면 모곡리 772	182	임야	보전관리	임야	부정형 급경사	
	32	산인면 모곡리 751	225	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	33	산인면 모곡리 755	20	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	34	산인면 모곡리 750	433	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	35	산인면 모곡리 749	73	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	36	산인면 모곡리 748	30	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	37	산인면 모곡리 746	1,154	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호	소재지 (경상남도 합안군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	비고
토지	38	산인면 모곡리 744	122	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	39	산인면 입곡리 산173	6,545	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	40	산인면 모곡리 1150	443.7	대	계획관리	주거나지	부정형 평지	
	41	산인면 모곡리 843	770	전	보전관리	묘지 휴경지	부정형 급경사	
	42	산인면 모곡리 831	757	임야	농림지역	묘지 임야	부정형 완경사	
	43	산인면 모곡리 778	56	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	44	산인면 모곡리 774	691	답	보전관리	휴경지	부정형 급경사	
	45	산인면 모곡리 770	413	임야	보전관리	임야	부정형 급경사	
	46	산인면 모곡리 767	40	임야	보전관리	임야	부정형 급경사	
	47	산인면 모곡리 765	50	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	
	48	산인면 모곡리 762	1,025	답	보전관리	휴경지	부정형 급경사	
	49	산인면 모곡리 761	40	임야	농림지역	임야	부정형 급경사	

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경
별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 07. 05일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2023.07.04. ~ 2024.07.05일의 기간 동안 대상 현장 확인하여 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본건 토지의 정확한 경계, 위치등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건(기호1,24,29)토지상의 별첨 ‘사진 및 건물개황도’ 에 개략적으로 도시한 바와같이 제시외건물이 소재하는바, 개략적인 실측면적에 의거 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건(기호8, 18,29,40)토지상에 제시외수목 소재하는바, 개략적인 수량을 계수하여 별도 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 본건(기호7,41,42)토지상에 분묘 소재하며 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하되 분묘로 인한 영향을 고려한 토지가격은 별도부기 하였음.

(5) 본건(기호4,6,12)토지는 인접지와 경계상에 분묘 소재하는바, 정확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

(6) 본건(기호22)토지상에 컨테이너박스 소재하나 타인 소유로 탐문되었고 이동가능한 구조인바, 평가에서 제외하였음.

(7) 본건(기호1,17)토지는 기준시점 현재 임도 개설공사 진행중인바, 참고하시기 바랍니다.

(8) 본건(기호1,24,29)토지상에 제시외건물 소재하는바, 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하되, (기호24,29)토지는 제시외건물로 인한 영향을 고려한 토지가격은 별도부기하였음.

(9) 본건(기호8,18,29,40)토지상에 제시외수목 소재하나 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하되 제시외수목으로 인한 영향을 고려한 토지가격은 별도부기하였음.

(10) 본건 토지는 대부분 임야 및 휴경지 상태로서 임야의 특성 및 수풀 등으로 육안으로 식별치 못한 분묘 소재할 수 있으므로 참고하시기 바랍니다.

(11) 본건(기호1)토지는 2개의 용도지역(농림지역, 보전관리)에 속하나 대부분 '농림지역'에 속하는바, 주된 용도지역을 기준으로 평가하되 타 용도지역(보전관리)을 고려하여 평가하였음.

(12) 본건(기호22)토지는 2개의 용도지역(계획관리, 보전관리)에 속하나 대부분 '보전관리지역'에 속하는바 주된 용도지역을 기준으로 평가하되 타 용도지역(계획관리)고려하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(13) 본건 토지 임야상의 임목 및 휴경지 상의 잡목 및 대나무 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.

(14) 본건(기호24)토지상의 '우물' 은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.

(15) 본건(기호6,20,21)토지 일부는 일부 현황 '도로' 로 이용중인 것으로 사료되는바 정확한 이용상황 등은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

(16) 본건 토지중 수풀, 잡목 등으로 접근이 곤란한 토지는 근거리 관측 등에 의거 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(17) 본건(기호28,29,40)토지는 일부 소하천구역에 속하나 토지가치에 미치는 영향이 미미하다고 사료되어 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였음.

(18) 본건 제시외건물(기호ㄷ, ㄹ, ㅂ)은 일부 타지상에 소재하는 것으로 사료되나, 정확한 경계, 위치 등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 "원가법"

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적절한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 "수익환원법"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이있음.

2. 감정평가의 적용

(1) 토지

본건 토지는 상기 평가방법중 “공시지가 기준법” 으로 평가하되 『감정평가에 관한규칙』 제12조 제2항의 규정에 따라 다른방법(거래사례비교법)으로 그 합리성을 검토하였음.

(2) 제시외건물

본건 제시외건물은 구조, 부대설비, 마감재, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가

가. 공시지가 기준법에 의한평가

1. 비교표준지 선정

(1) 선정표준지

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

기호	소재지 (함안군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용필지
A	산인면 모곡리 산42	임야	24,595	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,140	1,2,12~17, 19,23,26,27 ,32~38,42, 43,47,49
B	산인면 모곡리 산71	임야	893	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	3,510	5,7,8,10,21 ,31,45,46
C	산인면 모곡리 1067	전	698	전	보전관리	맹지	사다리 완경사	37,000	3
D	산인면 모곡리 846	전	1,425	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	6,810	4,6,20,30, 41
E	산인면 모곡리 803-4	전	885.5	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	26,100	9,11,22,25, 44,48
F	산인면 모곡리 626-2	답	774	답	보전관리	세로 (가)	부정형 완경사	38,400	28
G	산인면 모곡리 1160	대	321.1	단독주택	계획관리	세로 (가)	사다리 완경사	112,300	29,40
H	산인면 송정리 519-1	전	2,320	과수원	계획관리	세로 (가)	사다리 완경사	78,200	18
I	함안면 북촌리 산18-1	임야	7,478	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,070	39
J	산인면 모곡리 803-11	대	585.8	단독주택	보전관리	세로 (가)	사다리 완경사	75,200	24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지 선정 및 그 사유

인근지역 내 공시지가표준지 중 “감정평가에 관한규칙” 제14조 및 감정평가 실무기준 등 관련규정이 정하는 바에 따라 용도지역, 이용상황등을 고려하여 상기의 비교표준지를 선정함.

2. 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하되, 2024년 07월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

(1) 함안군 농림지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.06.30	-0.052%	2024년 06월까지 누계
2024.06.01.~2024.06.30	-0.006%	2024년 06월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2024.07.05.)	-0.053% (0.99947)	$(1-0.00052) \times (1 - 0.00006 \times 5/30)$

(2) 함안군 보전관리

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.06.30	0.074%	2024년 06월까지 누계
2024.06.01.~2024.06.30	0.009%	2024년 06월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2024.07.05.)	0.076% (1.00076)	$1.00074 \times (1 + 0.00009 \times 5/30)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 함안군 계획관리

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.06.30	0.468%	2024년 06월까지 누계
2024.06.01.~2024.06.30	0.098%	2024년 06월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2024.07.05.)	0.484% (1.00484)	$1.00468 \times (1 + 0.00098 \times 5/30)$

3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 상호대체 경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함. (1.00)

4. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 개별요인 비교항목

1) 임야지대

조건	항목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정조건	행정상의 규제정도	조장의 정도
		국, 독립공원, 보안림 사방지 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조	일조, 통풍등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기 타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 주거지대

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의폭, 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 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급및처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
위험, 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지
접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 결정

구분	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	표준지
1	--	1.20	0.95	--	1.04	1.00	1.186	A
2	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
3	--	1.20	1.00	0.95	1.00	1.00	1.140	C
4	--	0.90	1.00	0.60	1.00	1.00	0.540	D
5	--	1.35	1.50	--	1.00	1.00	2.025	B
6	--	1.30	1.00	1.15	1.00	1.00	1.495	D
7	--	1.65	1.70	--	1.00	1.00	2.805	B
8	--	1.50	1.50	--	1.00	1.00	2.250	B
9	--	0.70	1.00	0.61	1.00	1.00	0.427	E
10	--	0.90	0.80	--	1.00	1.00	0.720	B
11	--	0.70	1.00	0.61	1.00	1.00	0.427	E
12	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
13	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
14	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
15	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
16	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
17	--	1.50	0.95	--	1.00	1.00	1.425	A
18	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	H
19	--	1.50	0.95	--	1.00	1.00	1.425	A

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	표준지
20	--	1.30	1.00	1.15	1.00	1.00	1.495	D
21	--	1.65	1.70	--	1.00	1.00	2.805	B
22	--	0.90	1.00	1.05	1.00	1.00	0.945	E
23	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
24	0.70	0.80	0.90	0.70	1.00	1.00	0.353	J
25	--	0.70	1.00	0.61	1.00	1.00	0.427	E
26	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
27	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
28	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	F
29	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	G
30	--	0.90	1.00	0.60	1.00	1.00	0.540	D
31	--	0.90	0.80	--	1.00	1.00	0.720	B
32	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
33	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
34	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
35	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
36	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
37	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
38	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
39	--	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000	I
40	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922	G

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	표준지
41	--	0.90	1.00	0.60	1.00	1.00	0.540	D
42	--	1.25	3.00	--	1.00	1.00	3.750	A
43	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
44	--	0.70	1.00	0.61	1.00	1.00	0.427	E
45	--	0.90	0.80	--	1.00	1.00	0.720	B
46	--	0.90	0.80	--	1.00	1.00	0.720	B
47	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A
48	--	0.70	1.00	0.61	1.00	1.00	0.427	E
49	--	1.00	1.30	--	1.00	1.00	1.300	A

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 비교표준지와 시가와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례(경상남도 함안군)

【자료출처:한국감정평가협회】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	적용 표준지
a	칠원읍 장암리 산000	임야	25,008	2023.01.25	4,200	담보	농림지역	A
b	산인면 송정리 산00	임야	5,187	2021.04.05	7,900	경매	보전관리	B
c	산인면 모곡리 1055-0	답	278.3	2021.04.05	101,000	담보	보전관리 계획관리	C
d	산인면 모곡리 000	전	493	2023.08.14	34,000	경매	보전관리	D,F
e	산인면 모곡리 795-0	답	595	2021.12.09	30,000	담보	보전관리	E
f	산인면 모곡리 000	대	436	2024.07.05	304,000	소송	계획관리	G
g	산인면 송정리 000	전	2,476	2022.05.10	173,000	담보	계획관리	H
h	산인면 입곡리 산251-0	임야	38,182	2023.01.02	1,800	경매	농림지역	I
i	산인면 모곡리 624-0	대	586	2022.11.10	267,000	시가 참고	보전관리	J

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 격차율 산정

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

2) 비교 선례의 선정

비교표준지의 용도지역, 지리적위치, 이용상황 등을 고려하여 “평가선례 a~i”를 선정함.

3) 평가선례의 시점수정

- a: 함안군 농림지역 지가변동율(2023.01.25.~2024.07.05.): -0.024%(0.99976)
- b: 함안군 보전관리 지가변동율(2021.04.05.~2024.07.05.): 3.174%(1.03174)
- c: 함안군 보전관리 지가변동율(2021.04.05.~2024.07.05.): 3.174%(1.03174)
- d: 함안군 보전관리 지가변동율(2023.08.14.~2024.07.05.): 0.095%(1.00095)
- e: 함안군 보전관리 지가변동율(2021.12.09.~2024.07.05.): 1.328%(1.01328)
- f: 함안군 계획관리 지가변동율(2024.07.05.~2024.07.05.): 0.003%(1.00003)
- g: 함안군 계획관리 지가변동율(2022.05.10.~2024.07.05.): 2.240%(1.02240)
- h: 함안군 농림지역 지가변동율(2023.01.02.~2024.07.05.): -0.012%(0.99988)
- i: 함안군 보전관리 지가변동율(2022.11.10.~2024.07.05.): 0.179%(1.00179)

4) 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

① 표준지A, 선례a

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	0.80	임도의상태등 표준지 열세함.	
자연조건	0.80	경사등 표준지 열세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.640	$0.80 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.640$	

② 표준지B, 선례b

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	0.80	인근과의 접근성 표준지 열세함.	
자연조건	0.90	경사등 표준지 열세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.720	$0.80 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.720$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 표준지C, 선례c

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	0.80	농로의상태등 표준지 열세함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	0.85	경사등 표준지 열세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.680	$0.80 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.680$	

④ 표준지D, 선례d

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	0.80	농로의상태등 표준지 열세함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.800	$0.80 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.800$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 표준지E, 선례e

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.15	인근과의 접근성등 표준지 우세함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.150	$1.15 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.150$	

⑥ 표준지F, 선례d

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.10	취락과의 접근성등 표준지 우세함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.35	경사등 표준지 우세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.485	$1.10 \times 1.00 \times 1.35 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.485$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 표준지G, 선례 f

비 교 목 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
가로조건	1.00	대등함.	
접근조건	1.00	대등함.	
환경조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$	

⑧ 표준지H, 선례g

비 교 목 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.00	대등함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑨ 표준지I, 선례h

비 교 목 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.10	인근과의 접근성 표준지 우세함.	
자연조건	1.10	경사등 표준지 우세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.210	$1.10 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.210$	

⑩ 표준지J, 선례i

비 교 목 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
가로조건	1.00	대등함.	
접근조건	0.80	인근과의 접근성 표준지 열세함.	
환경조건	0.90	인근환경 표준지 열세함.	
획지조건	0.90	경사등 표준지 열세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.648	$1.00 \times 0.80 \times 0.90 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.648$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 격차율 산정

① 표준지A, 선례a

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	4,200	0.99976	1.00	0.640	2,687

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	1,140	0.99947	—	—	1,139

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
2,687	1,139	2.35909

② 표준지B, 선례b

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례b	7,900	1.03174	1.00	0.720	5,869

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지B	3,510	1.00076	—	—	3,513

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
5,869	3,513	1.67065

③ 표준지C, 선례c

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례c	101,000	1.03174	1.00	0.680	70,860

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	37,000	1.00076	—	—	37,028

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
70,860	37,028	1.91369

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 표준지D, 선례d

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례d	34,000	1.00095	1.00	0.800	27,226

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지D	6,810	1.00076	—	—	6,815

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
27,226	6,815	3.99501

⑤ 표준지E, 선례e

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례e	30,000	1.01328	1.00	1.150	34,958

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지E	26,100	1.00076	—	—	26,120

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
34,958	26,120	1.33836

⑥ 표준지F, 선례d

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례d	34,000	1.00095	1.00	1.485	50,538

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지F	38,400	1.00076	—	—	38,429

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
50,538	38,429	1.31510

⑦ 표준지G, 선례f

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례f	304,000	1.00003	1.00	1.000	304,009

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지G	112,300	1.00484	—	—	112,844

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
304,009	112,844	2.69406

⑧ 표준지H, 선례g

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례g	173,000	1.02240	1.00	1.000	176,875

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지H	78,200	1.00484	—	—	78,578

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
176,875	78,578	2.25095

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑨ 표준지I, 선례h

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례h	1,800	0.99988	1.00	1.210	2,178

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지I	1,070	0.99947	—	—	1,069

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
2,178	1,069	2.03742

⑩ 표준지J, 선례i

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례i	267,000	1.00179	1.00	0.648	173,326

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지J	75,200	1.00076	—	—	75,257

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
173,326	75,257	2.30312

(4) 그밖의 요인

상기의 격차율, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합참작하여 그밖의요인 아래와같이 결정함.

구분	표준지A	표준지B	표준지C	표준지D	표준지E	표준지F	표준지G	표준지H	표준지I	표준지J
그밖의 요인	2.35	1.67	1.91	3.99	1.33	1.31	2.69	2.25	2.03	2.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가 결정

상기 재요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	1,140	0.99947	1.00	1.186	2.35	3,176	3,200	
2	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
3	37,000	1.00076	1.00	1.140	1.91	80,625	81,000	
4	6,810	1.00076	1.00	0.540	3.99	14,684	15,000	
5	3,510	1.00076	1.00	2.025	1.67	11,879	12,000	
6	6,810	1.00076	1.00	1.495	3.99	40,653	41,000	
7	3,510	1.00076	1.00	2.805	1.67	16,455	16,000	
8	3,510	1.00076	1.00	2.250	1.67	13,199	13,000	
9	26,100	1.00076	1.00	0.427	1.33	14,834	15,000	
10	3,510	1.00076	1.00	0.720	1.67	4,224	4,200	
11	26,100	1.00076	1.00	0.427	1.33	14,834	15,000	
12	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
13	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
14	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
15	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
16	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
17	1,140	0.99947	1.00	1.425	2.35	3,816	3,800	
18	78,200	1.00484	1.00	1.000	2.25	176,802	177,000	
19	1,140	0.99947	1.00	1.425	2.35	3,816	3,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
20	6,810	1.00076	1.00	1.495	3.99	40,653	41,000	
21	3,510	1.00076	1.00	2.805	1.67	16,455	16,000	
22	26,100	1.00076	1.00	0.945	1.33	32,829	33,000	
23	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
24	75,200	1.00076	1.00	0.353	2.30	61,101	61,000	
25	26,100	1.00076	1.00	0.427	1.33	14,834	15,000	
26	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
27	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
28	38,400	1.00076	1.00	1.000	1.31	50,342	50,000	
29	112,300	1.00484	1.00	1.000	2.69	303,549	304,000	
30	6,810	1.00076	1.00	0.540	3.99	14,684	15,000	
31	3,510	1.00076	1.00	0.720	1.67	4,224	4,200	
32	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
33	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
34	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
35	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
36	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
37	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
38	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
39	1,070	0.99947	1.00	1.000	2.03	2,171	2,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
40	112,300	1.00484	1.00	0.922	2.69	279,872	280,000	
41	6,810	1.00076	1.00	0.540	3.99	14,684	15,000	
42	1,140	0.99947	1.00	3.750	2.35	10,041	10,000	
43	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
44	26,100	1.00076	1.00	0.427	1.33	14,834	15,000	
45	3,510	1.00076	1.00	0.720	1.67	4,224	4,200	
46	3,510	1.00076	1.00	0.720	1.67	4,224	4,200	
47	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	
48	26,100	1.00076	1.00	0.427	1.33	14,834	15,000	
49	1,140	0.99947	1.00	1.300	2.35	3,481	3,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 감정평가에 관한규칙 제2조 제12의 2가 규정하는 바에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황 등을 고려하여 “거래사례j~p”를 선정하였음.

【자료출처 : 한국부동산원실거래자료】

구분	소재지	경상남도 함안군					
	지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가격 (원/㎡)	거래시점	적용필지
거래사례 j	산인면 송정리 산00	임야	농림지역	2,418	15,115	2020.03.11	1,2,12~17,19 23,26,27,32~38 42,43,47,49
거래사례 k	산인면 입곡리 산169-0	임야	농림지역	40,866	3,181	2021.05.13	39
거래사례 l	산인면 입곡리 00	임야	보전관리	162	6,172	2022.04.27	5,7,8,10,21 31,45,46
거래사례 m	산인면 모곡리 253-0	전	보전관리	357	45,454	2022.08.10	3,4,6,9,11,20 22,25,28,30,41 ,44,48
거래사례 n	산인면 송정리 191-0	전	계획관리	1,853	181,327	2024.03.08	18
거래사례 o	산인면 입곡리 331-0	대	보전관리	537	214,152	2023.06.16	24
거래사례 p	산인면 모곡리 0000	대	계획관리	752	332,446	2023.12.22	29,40

2. 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 별도의 보정이 필요치 않는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시 점 수 정(지가변동율)

- j: 함안군 농림지역(2020.03.11.~2024.07.05.): 5.547%(1.05547)
- k: 함안군 농림지역(2021.05.13.~2024.07.05.): 2.567%(1.02567)
- l: 함안군 보전관리(2022.04.27.~2024.07.05.): 0.617%(1.00617)
- m: 함안군 보전관리(2022.08.10.~2024.07.05.): 0.293%(1.00293)
- n: 함안군 계획관리(2024.03.08.~2024.07.05.): 0.406%(1.00406)
- o: 함안군 보전관리(2023.06.16.~2024.07.05.): 0.103%(1.00103)
- p: 함안군 계획관리(2023.12.22.~2024.07.05.): 0.496%(1.00496)

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인

구분	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	사례
1	--	0.60	0.32	--	1.04	1.00	0.200	j
2	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
3	--	1.35	1.00	1.35	1.00	1.00	1.823	m
4	--	0.70	1.00	0.48	1.00	1.00	0.336	m
5	--	1.35	1.40	--	1.00	1.00	1.890	l
6	--	1.05	0.90	--	1.00	1.00	0.945	m
7	--	1.70	1.55	--	1.00	1.00	2.635	l
8	--	1.50	1.40	--	1.00	1.00	2.100	l

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	사례
9	--	0.70	1.00	0.48	1.00	1.00	0.336	m
10	--	0.80	0.85	--	1.00	1.00	0.680	l
11	--	0.70	1.00	0.48	1.00	1.00	0.336	m
12	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
13	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
14	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
15	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
16	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
17	--	0.70	0.35	--	1.00	1.00	0.245	j
18	--	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	n
19	--	0.70	0.35	--	1.00	1.00	0.245	j
20	--	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945	m
21	--	1.70	1.50	--	1.00	1.00	2.550	l
22	--	0.70	1.00	1.05	1.00	1.00	0.735	m
23	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
24	0.70	0.70	1.00	0.60	1.00	1.00	0.294	o
25	--	0.70	1.00	0.48	1.00	1.00	0.336	m
26	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
27	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
28	--	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103	m

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	사례
29	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922	p
30	--	0.70	1.00	0.48	1.00	1.00	0.336	m
31	--	0.80	0.85	--	1.00	1.00	0.680	l
32	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
33	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
34	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
35	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
36	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
37	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
38	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
39	--	0.80	0.90	--	1.00	1.00	0.720	k
40	0.90	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.846	p
41	--	0.70	1.00	0.48	1.00	1.00	0.336	m
42	--	0.70	0.90	--	1.00	1.00	0.630	j
43	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
44	--	0.70	1.00	0.48	1.00	1.00	0.336	m
45	--	0.80	0.85	--	1.00	1.00	0.680	l
46	--	0.80	0.85	--	1.00	1.00	0.680	l
47	--	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j
48	--	0.70	1.00	0.48	1.00	1.00	0.336	m
49	-	0.50	0.45	--	1.00	1.00	0.225	j

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.200	3,191	3,200	
2	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
3	45,454	1.00	1.00293	1.00	1.823	83,105	83,000	
4	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.336	15,317	15,000	
5	6,172	1.00	1.00617	1.00	1.890	11,737	12,000	
6	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.945	43,080	43,000	
7	6,172	1.00	1.00617	1.00	2.635	16,364	16,000	
8	6,172	1.00	1.00617	1.00	2.100	13,041	13,000	
9	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.336	15,317	15,000	
10	6,172	1.00	1.00617	1.00	0.680	4,223	4,200	
11	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.336	15,317	15,000	
12	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
13	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
14	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
15	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
16	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
17	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.245	3,909	3,900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
18	181,327	1.00	1.00406	1.00	0.970	176,601	177,000	
19	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.245	3,909	3,900	
20	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.945	43,080	43,000	
21	6,172	1.00	1.00617	1.00	2.550	15,836	16,000	
22	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.735	33,507	34,000	
23	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
24	214,152	1.00	1.00103	1.00	0.294	63,026	63,000	
25	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.336	15,317	15,000	
26	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
27	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
28	45,454	1.00	1.00293	1.00	1.103	50,283	50,000	
29	332,446	1.00	1.00496	1.00	0.922	308,036	308,000	
30	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.336	15,317	15,000	
31	6,172	1.00	1.00617	1.00	0.680	4,223	4,200	
32	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
33	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
34	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
35	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
36	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
37	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
38	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
39	3,181	1.00	1.02567	1.00	0.720	2,349	2,300	
40	332,446	1.00	1.00496	1.00	0.846	282,644	283,000	
41	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.336	15,317	15,000	
42	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.630	10,051	10,000	
43	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
44	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.336	15,317	15,000	
45	6,172	1.00	1.00617	1.00	0.680	4,223	4,200	
46	6,172	1.00	1.00617	1.00	0.680	4,223	4,200	
47	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	
48	45,454	1.00	1.00293	1.00	0.336	15,317	15,000	
49	15,115	1.00	1.05547	1.00	0.225	3,590	3,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가격의 검토 및 가격결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가격(試算價額)

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	3,200	3,200	
2	3,500	3,600	
3	81,000	83,000	
4	15,000	15,000	
5	12,000	12,000	
6	41,000	43,000	
7	16,000	16,000	
8	13,000	13,000	
9	15,000	15,000	
10	4,200	4,200	
11	15,000	15,000	
12	3,500	3,600	
13	3,500	3,600	
14	3,500	3,600	
15	3,500	3,600	
16	3,500	3,600	
17	3,800	3,900	
18	177,000	177,000	
19	3,800	3,900	
20	41,000	43,000	
21	16,000	16,000	
22	33,000	34,000	
23	3,500	3,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
24	61,000	63,000	
25	15,000	15,000	
26	3,500	3,600	
27	3,500	3,600	
28	50,000	50,000	
29	304,000	308,000	
30	15,000	15,000	
31	4,200	4,200	
32	3,500	3,600	
33	3,500	3,600	
34	3,500	3,600	
35	3,500	3,600	
36	3,500	3,600	
37	3,500	3,600	
38	3,500	3,600	
39	2,200	2,300	
40	280,000	283,000	
41	15,000	15,000	
42	10,000	10,000	
43	3,500	3,600	
44	15,000	15,000	
45	4,200	4,200	
46	4,200	4,200	
47	3,500	3,600	
48	15,000	15,000	
49	3,500	3,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 위 같은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지된다고 판단되므로 위관련 규정에 의거 규준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가명세표

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 산인면 모곡리	산79	임야	농림지역 보전관리	177,917	177,917	3,200	569,334,400	
2	"	745	임야	농림지역	40	40	3,500	140,000	
3	"	1061-1	전	보전관리	23	23	81,000	1,863,000	
4	"	924	전	보전관리	129	129	15,000	1,935,000	
5	"	861	임야	보전관리	883	883	12,000	10,596,000	
6	"	854	답	보전관리	635	635	41,000	26,035,000	
7	"	850	임야	보전관리	66	66	16,000	1,056,000	분묘로 인한 영향을 고려한 토지가격 739,200
8	"	804	임야	보전관리	453	453	13,000	5,889,000	제시외수목 으로 인한 영향을 고려 한 토지가격 4,543,000
9	"	775	답	보전관리	397	397	15,000	5,955,000	
10	"	768	임야	보전관리	40	40	4,200	168,000	

토지감정평가명세표

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	
11	"	766	답	보전관리	945	945	15,000	14,175,000	
12	"	759	임야	농림지역	417	417	3,500	1,459,500	
13	"	757	임야	농림지역	149	149	3,500	521,500	
14	"	753	임야	농림지역	155	155	3,500	542,500	
15	"	747	임야	농림지역	40	40	3,500	140,000	
16	"	743	임야	농림지역	76	76	3,500	266,000	
17	"	산68	임야	농림지역	96,099	96,099	3,800	365,176,200	
18	경상남도 함안군 산인면 송정리	404-11	과수원	계획관리	164	164	177,000	29,028,000	제시외수목 으로인한 영향을고려 한토지가격 27,962,000
19	경상남도 함안군 산인면 모곡리	산68-2	임야	농림지역	40,264	40,264	3,800	153,003,200	
20	"	858	전	보전관리	2,562	2,562	41,000	105,042,000	
21	"	852	임야	보전관리	790	790	16,000	12,640,000	

토지감정평가명세표

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	
22	"	781	답	계획관리 보전관리	1,068	1,068	33,000	35,244,000	
23	"	763	임야	농림지역	66	66	3,500	231,000	
24	"	760	대	보전관리	340	340	61,000	20,740,000	제시외건물 로인한영향 을고려한 토지가격 14,518,000
25	"	758	전	보전관리	374	374	15,000	5,610,000	
26	"	754	임야	농림지역	175	175	3,500	612,500	
27	"	752	임야	농림지역	212	212	3,500	742,000	
28	"	627	답	보전관리	185	185	50,000	9,250,000	
29	"	1152	대	계획관리	300.3	300.3	304,000	91,291,200	제시외건물및 수목으로인한 영향을고려 한토지가격 63,904,000
30	"	925	전	보전관리	119	119	15,000	1,785,000	
31	"	772	임야	보전관리	182	182	4,200	764,400	
32	"	751	임야	농림지역	225	225	3,500	787,500	

토지감정평가명세표

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	
33	"	755	임야	농림지역	20	20	3,500	70,000	
34	"	750	임야	농림지역	433	433	3,500	1,515,500	
35	"	749	임야	농림지역	73	73	3,500	255,500	
36	"	748	임야	농림지역	30	30	3,500	105,000	
37	"	746	임야	농림지역	1,154	1,154	3,500	4,039,000	
38	"	744	임야	농림지역	122	122	3,500	427,000	
39	경상남도 함안군 산인면 입곡리	산173	임야	농림지역	6,545	6,545	2,200	14,399,000	
40	경상남도 함안군 산인면 모곡리	1150	대	계획관리	443.7	443.7	280,000	124,236,000	제시외수목 으로인한 영향을고려 한토지가격 122,962,000
41	"	843	전	보전관리	770	770	15,000	11,550,000	분묘로인한 영향을고려 한토지가격 10,650,000
42	"	831	임야	농림지역	757	757	10,000	7,570,000	분묘로인한 영향을고려 한토지가격 6,400,000

토지감정평가명세표

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	
43	"	778	임야	농림지역	56	56	3,500	196,000	
44	"	774	답	보전관리	691	691	15,000	10,365,000	
45	"	770	임야	보전관리	413	413	4,200	1,734,600	
46	"	767	임야	보전관리	40	40	4,200	168,000	
47	"	765	임야	농림지역	50	50	3,500	175,000	
48	"	762	답	보전관리	1,025	1,025	15,000	15,375,000	
49	"	761	임야	농림지역	40	40	3,500	140,000	
합 계								₩1,664,343,500.-	
				이	하	여	백		

제시외건물감정평가명세표

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	경상남도 함안군 산인면 모곡리	산79	화장실	목조기와 지붕단층	(4)	(4)	300,000	1,200,000	750,000 x20/50
ㄴ	"	760	제각	목조기와 지붕단층	(28)	(28)	640,000	17,920,000	1,600,000 x20/50
ㄷ	"	1152	주택	조적조개랑 지붕단층	(39.8)	(39.8)	288,000	11,462,400	650,000 x20/45
ㄹ	"	"	다용도실	경량철골조 판넬지붕단층	(14.8)	(14.8)	142,000	2,101,600	250,000 x20/35
ㅁ	"	"	가추	목조스레트 지붕단층	(5.7)	(5.7)	34,000	193,800	60,000 x20/35
ㅂ	"	"	화장실 및주택일부	조적조칼라 시터지붕 단층	(10.2)	(10.2)	177,000	1,805,400	400,000 x20/45
ㅅ	"	"	방	컨테이너구조 아스팔트싱글 지붕단층	(21)	(21)	200,000	4,200,000	350,000 x20/35

제시외건물감정평가명세표

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	
0	"	"	가추	경량철골조 판별지붕단층	(13.2)	(13.2)	34,000	448,800	60,000 x20/35
합 계								₩39,332,000.-	
				이	하	여	백		

제시외수목 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	
ㄷ	경상남도 함안군 산인면 모곡리	804	수목	감나무외	(약30주)	(약30주)	--	1,035,000	
ㄸ	"	1152	수목	감나무외	(약5주)	(약5주)	--	320,000	
ㄹ	"	1150	수목	장미울타리 터널외	(약9주)	(약9주)	--	980,000	
ㅍ	경상남도 함안군 산인면 송정리	404-11	수목	황금측백외	(약13주)	(약13주)	--	820,000	
합 계								₩3,155,000.-	
				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 산인면 모곡리, 송정리, 입곡리에 각각 산재하며 부근은 농경지, 취락, 임야 등이 혼재함.

(2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

1) 기호(1,2,5,7,8,10,12~17,19,21,23,26,27,31~39,42,43,45~47,49): 부정형 등의 급경사 및 완경사 토지로서 임야이며, (기호7,42)토지는 분묘 소재함.

2) 기호(3,4,6,9,11,18,20,22,25,28,30,41,44,48): 부정형 급경사 및 완경사의 토지로서 휴경지 및 농경지이며, (기호41)토지는 분묘소재함.

3) 기호24: 부정형 급경사의 토지로서 제각 건부지로 이용중임.

4) 기호29: 사다리평지의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

5) 기호40: 부정형 평지의 토지로서 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

1) (기호1): 임야도상 맹지이며, 기준시점 현재 임도개설공사 중에 있음

2) (기호17,19): (기호17)토지는 동측으로 세로가 소재하며, 기준시점 현재 (기호1)토지와 연계된 임도개설공사 중에 있고, (기호19)토지 서측으로 세로가 소재함.

3) (기호3): 지적도상 맹지이며 동측으로 현황 세로가 소재하나 고저차가있음.

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) | |

4) (기호29): 남동측으로 세로가 소재함.

5) (기호40): 지적도상 맹지이며, (기호29)토지를 통하여 접근 가능함.

6) (기호6,7,20,21): (기호6,7,21)남측, (기호20)토지는 지적도상 맹지이나, 북측으로 현황 세로가 소재함.

7) (기호28): 동측으로 현황 세로가 소재함.

8) (기호18): 북측 및 서측으로 현황 세로가 소재함.

9)

(기호2,4,5,8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,22,23,24,25,26,27,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,41,42,43,44,45,46,47,48,49): 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>

기호2, 15, 16,37,38: 농림지역, 임업용산지<산지관리법>

기호3,6,20: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

기호4, 11,30: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 영농여건불리농지

기호5,7,8,21: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 준보전산지<산지관리법>

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) | |

기호9: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 임업용산지<산지관리법>

기호10,31,45,46: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호25,44,48: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 영농여건불리농지

기호12,13,14,19,23,32,33,34,35,36,39,47,49: 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 임업용산지<산지관리법>

기호17: 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 사방지<사방사업법>, 임업용산지<산지관리법>

기호18: 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호22: 계획관리지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 사방지<사방사업법>>

기호24: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

기호26,27: 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 임업용산지<산지관리법>

기호28: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경상남도 문화재보호 조례>, 소하천구역(수동천)<소하천정비법>

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) | |

기호29,40: 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형),
 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>,
 소하천구역(한내실천)<소하천정비법>

기호41: 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한법률>, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>,
 영농여건불리농지

기호42,43: 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한법률>, 임업용산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '사진 및 지적및건물개황도' 참고.

(7) 공부와의 차이

--

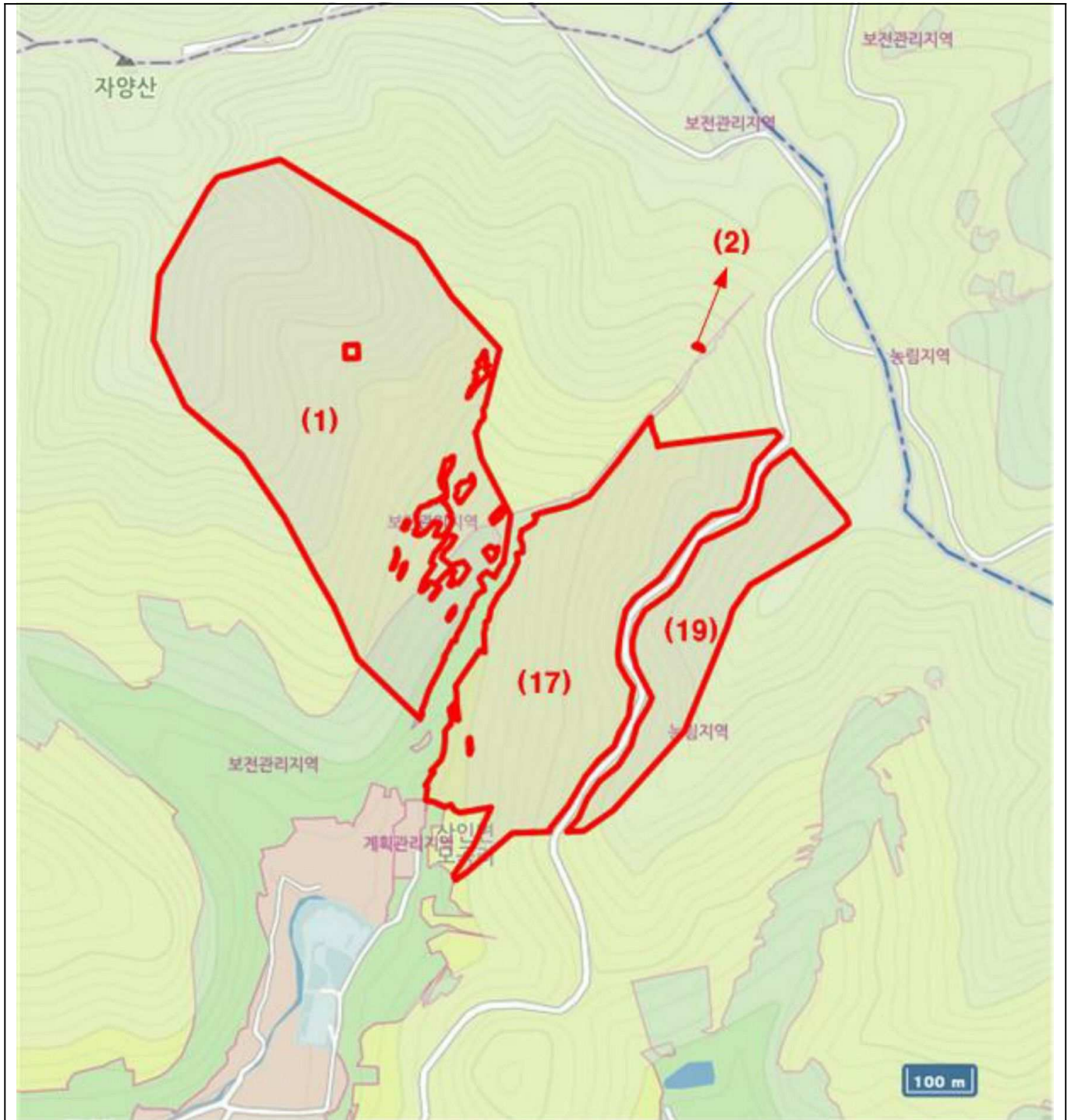
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

위치도



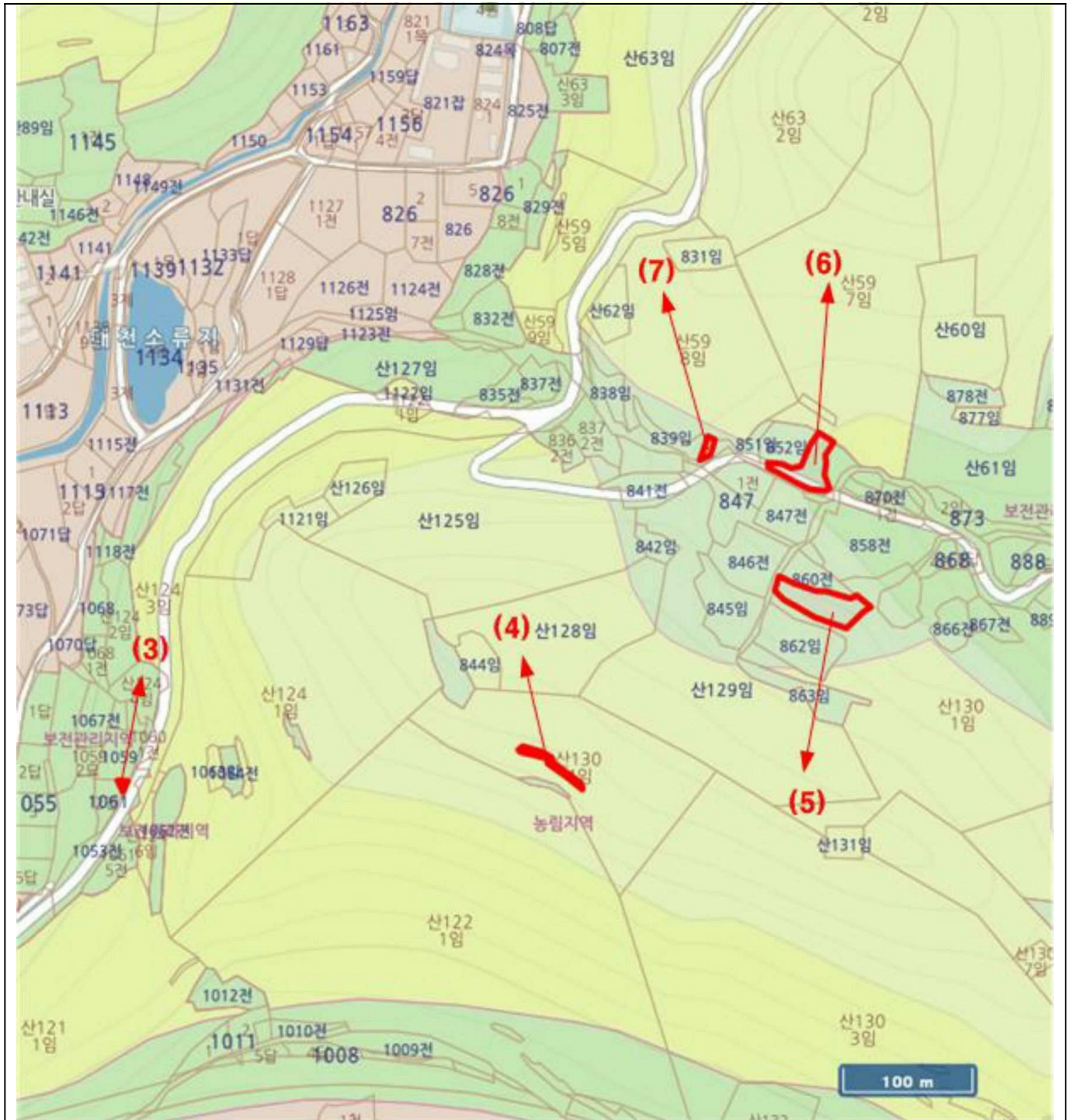
소재지	경상남도 함안군 산인면 모곡리 산79외
-----	-----------------------



위치도



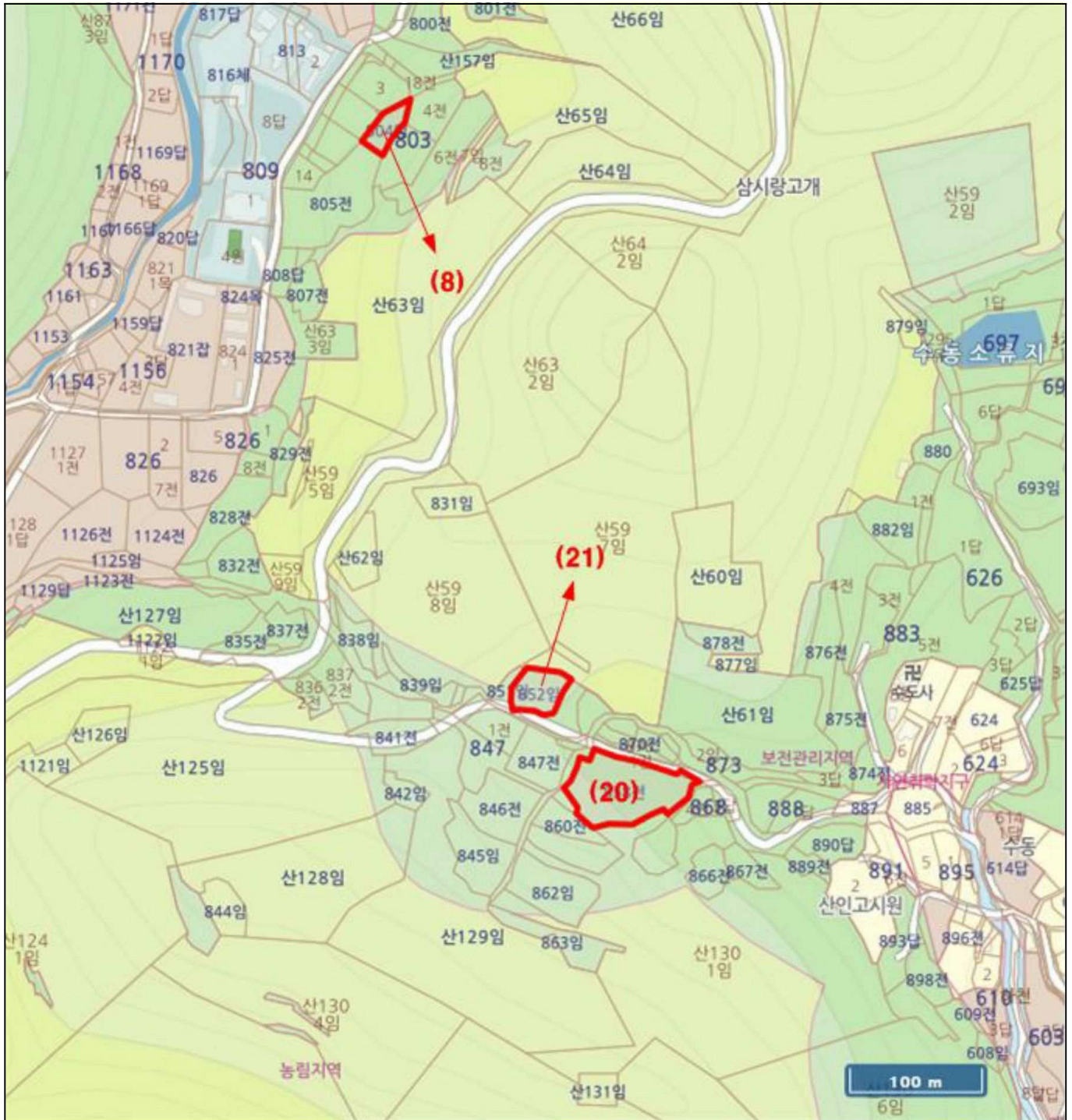
소재지 경상남도 함안군 산인면 모곡리 1061-1외



위치도



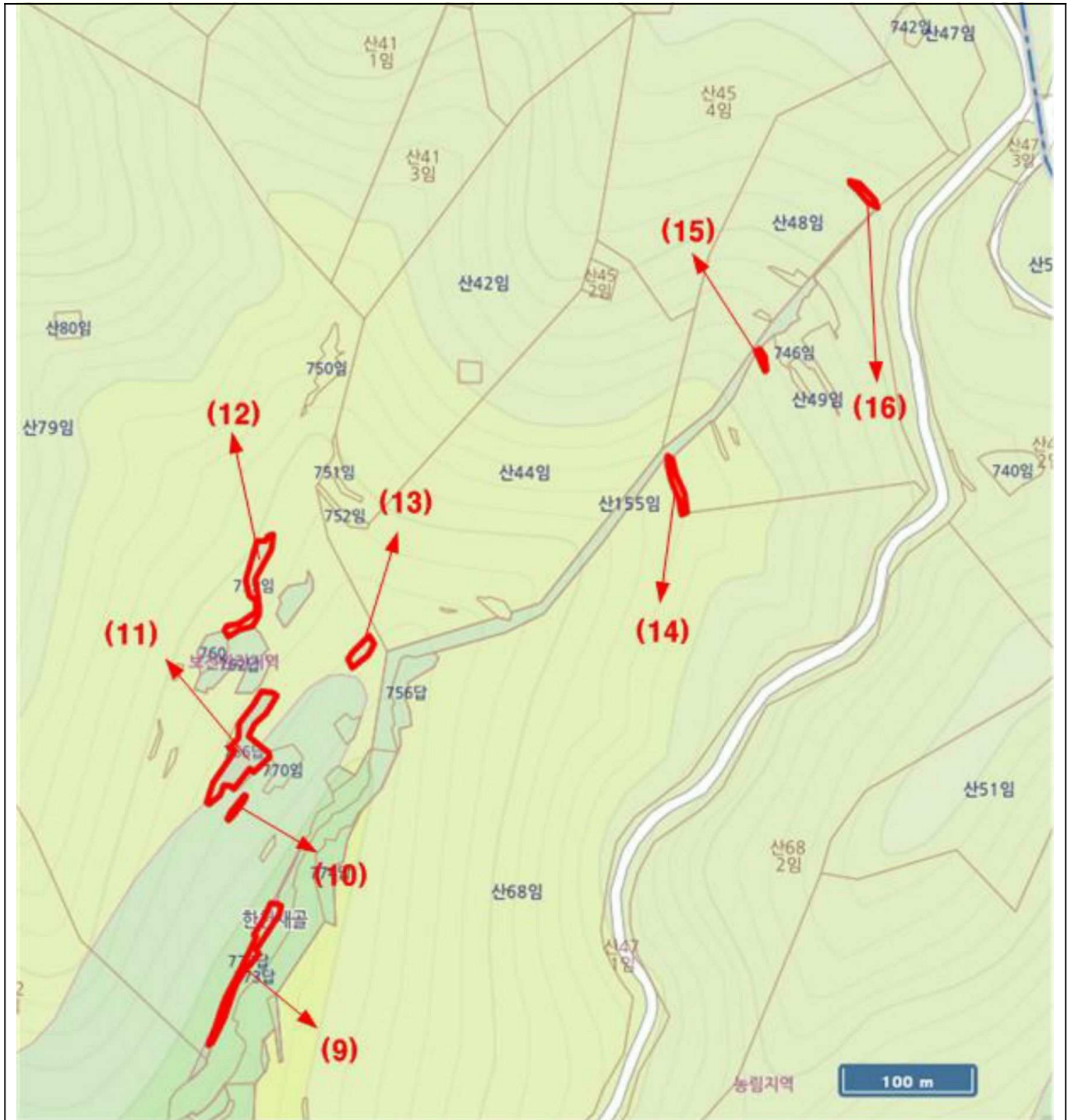
소재지 경상남도 함안군 산인면 모곡리 804외



위치도



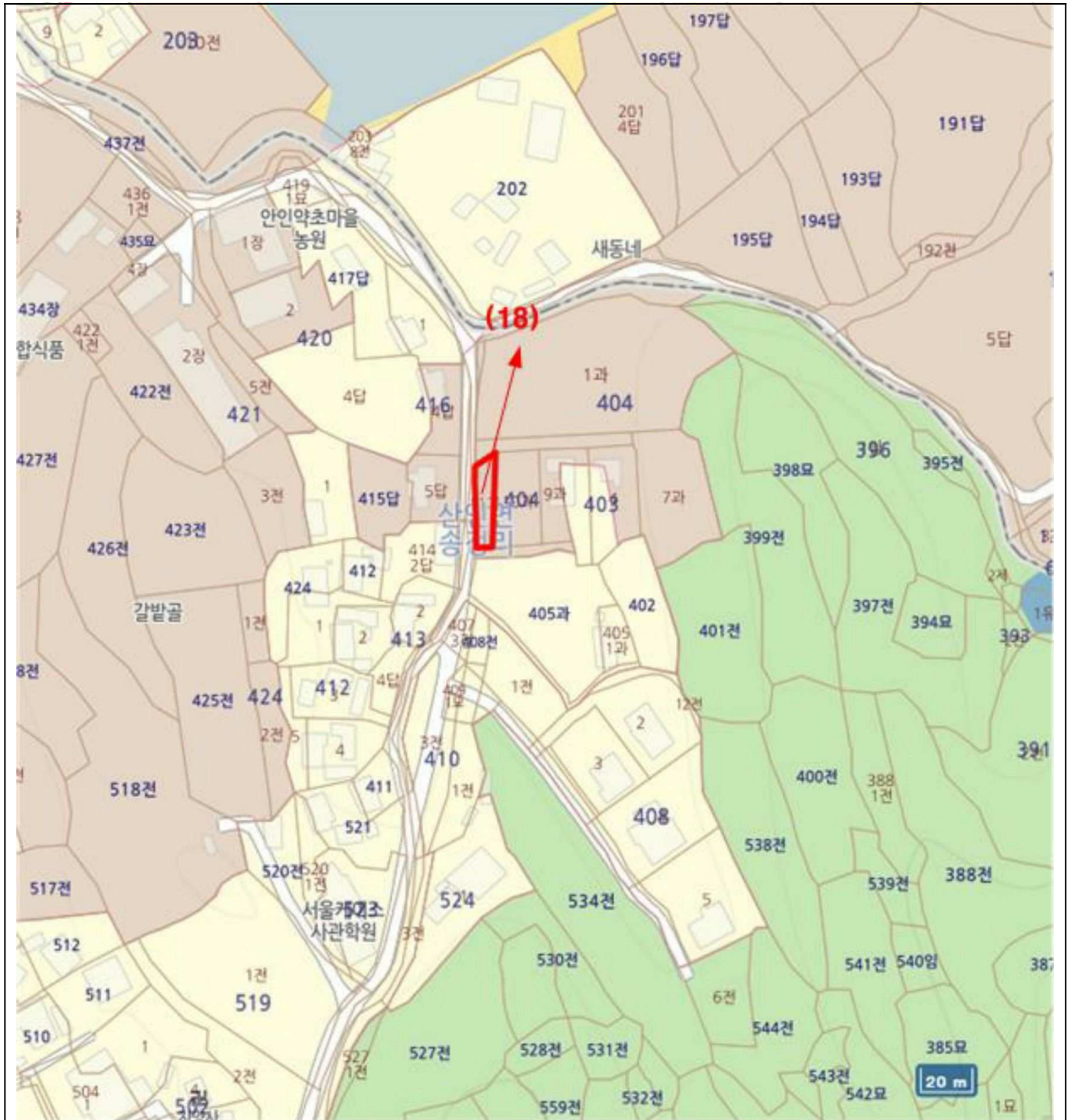
소재지	경상남도 함안군 산인면 모곡리 775외
-----	-----------------------



위치도



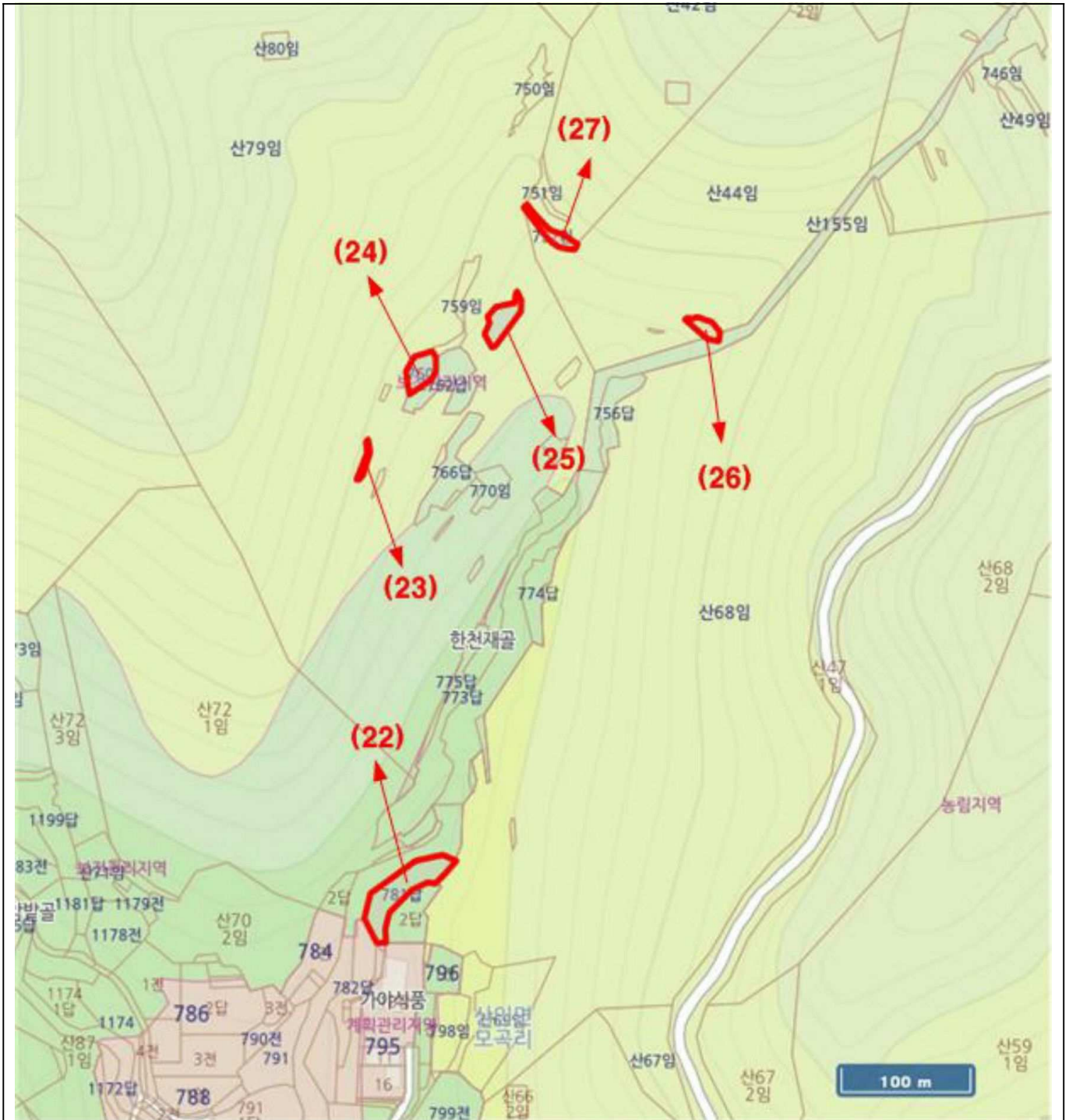
소재지 경상남도 함안군 산인면 송정리 404-11



위치도



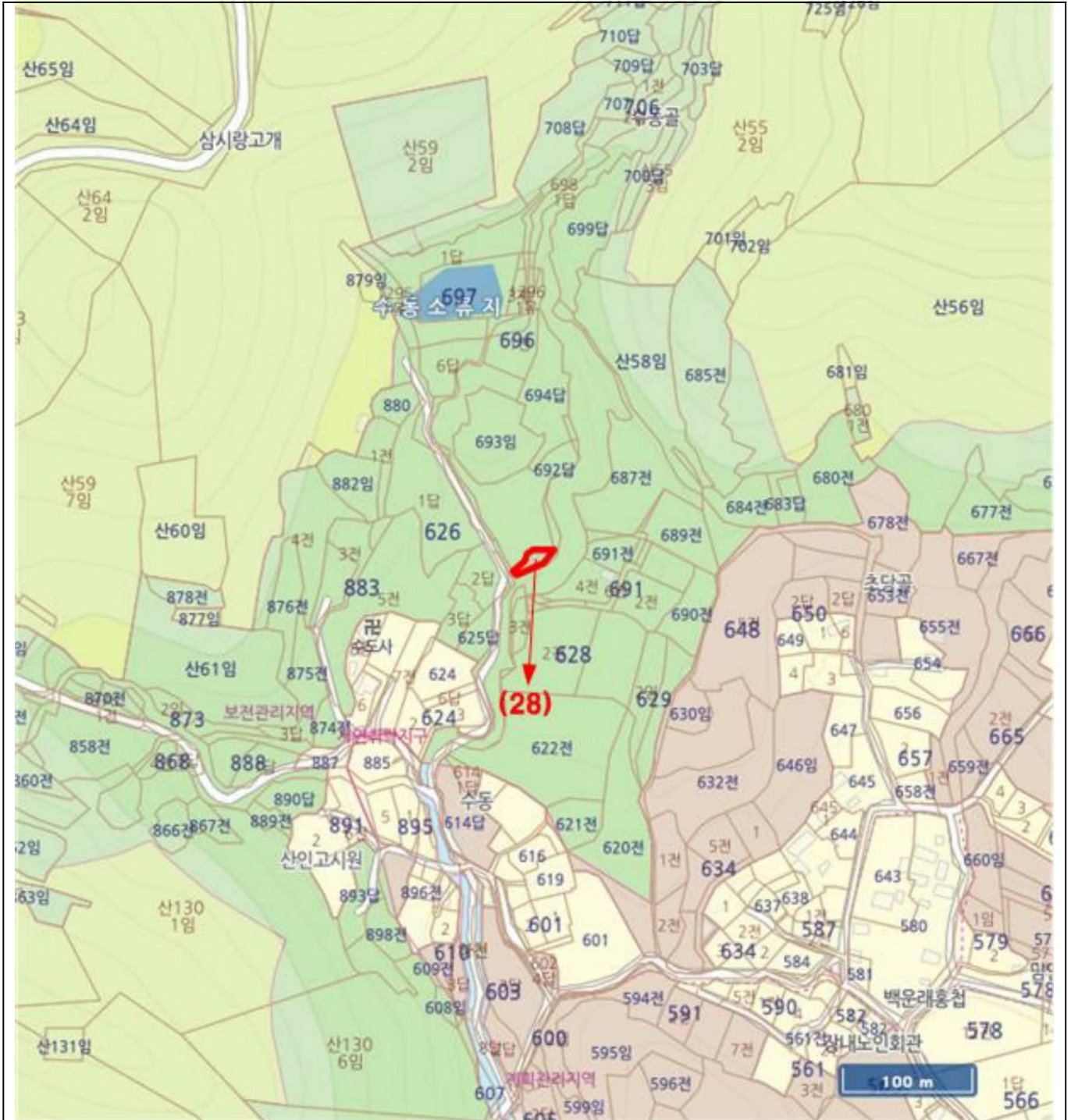
소재지 경상남도 함안군 산인면 모곡리 781외



위치도



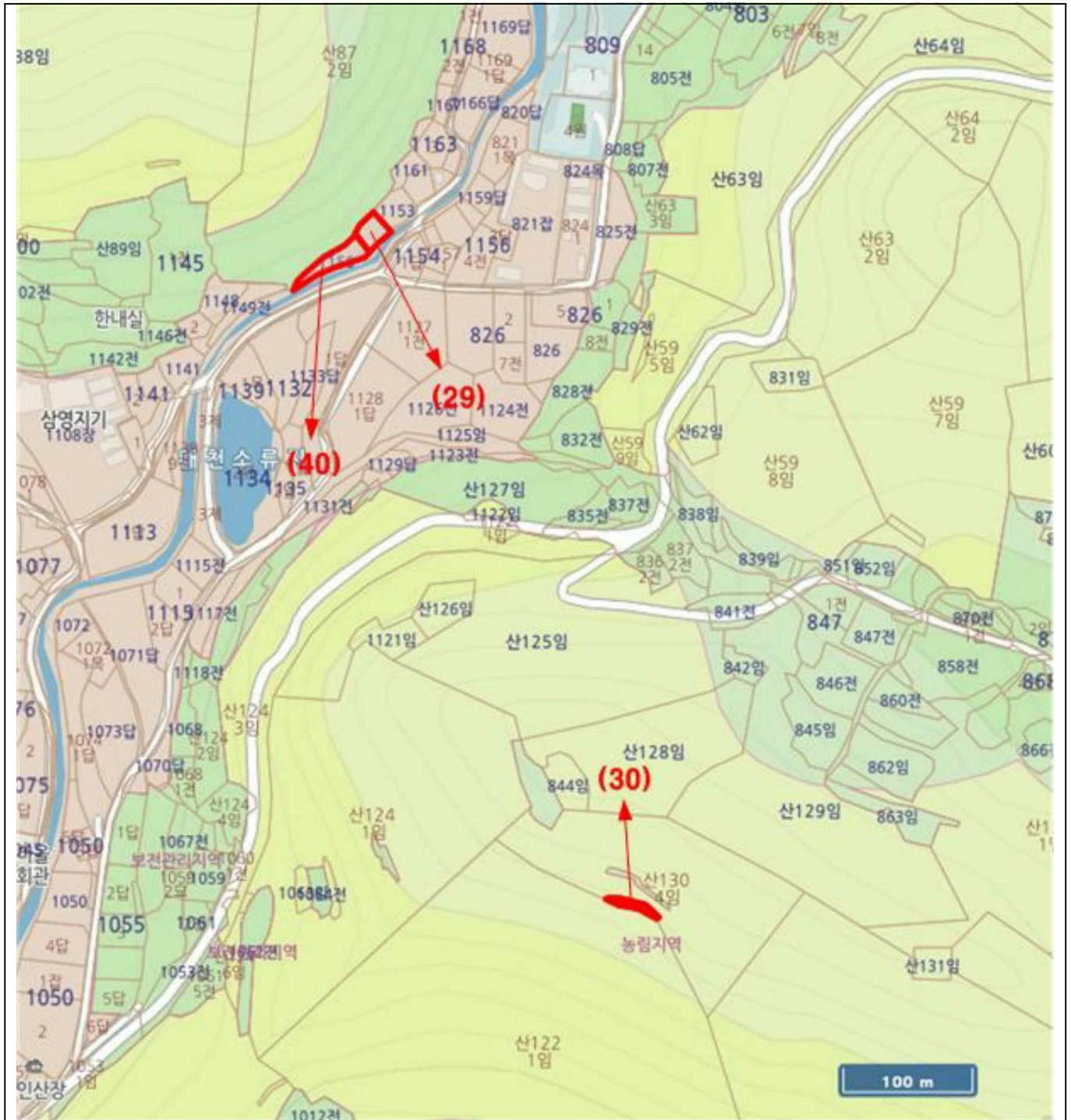
소재지 경상남도 함안군 산인면 모곡리 627



위치도



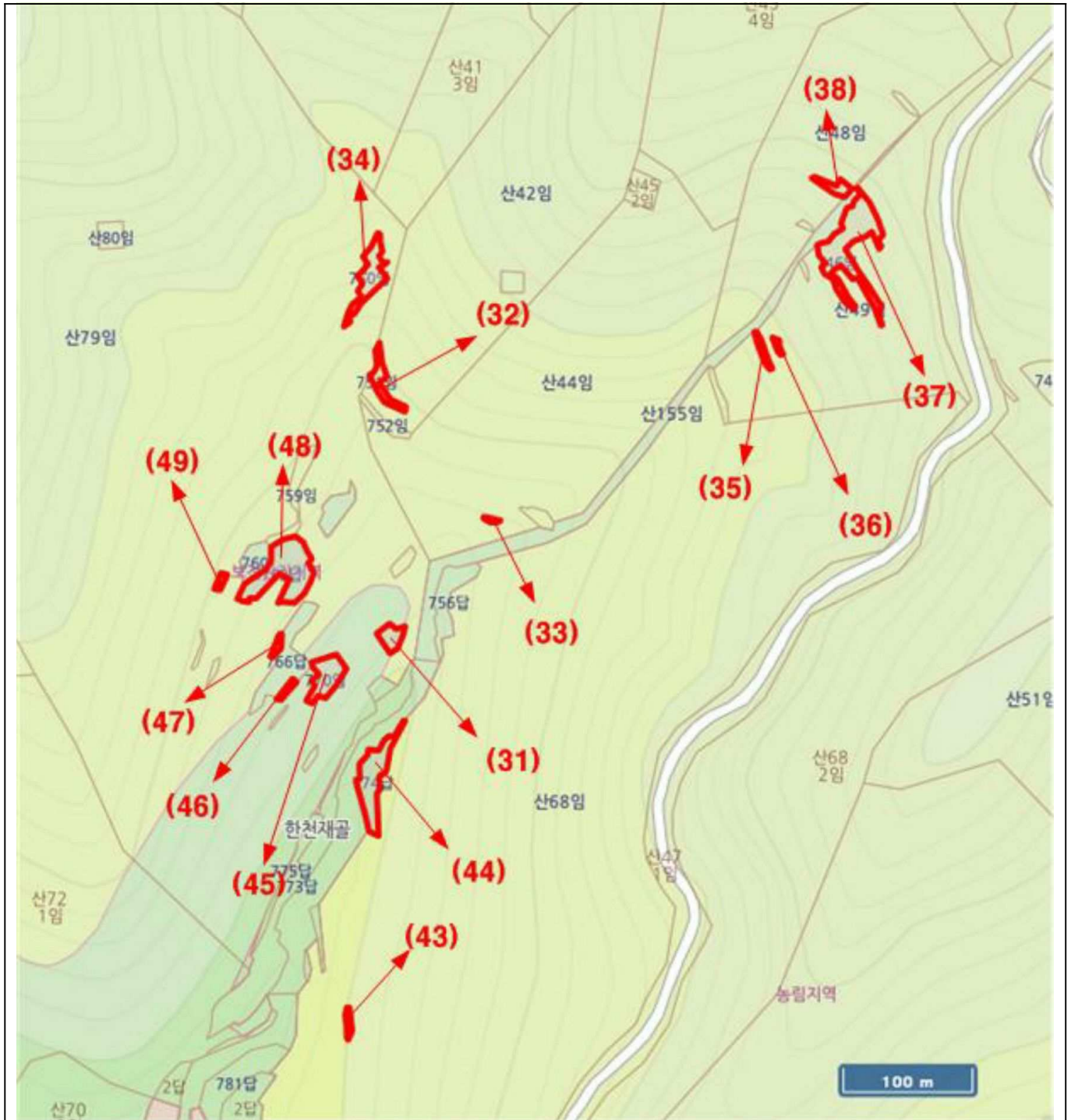
소재지 경상남도 함안군 산인면 모곡리 1152외



위치도



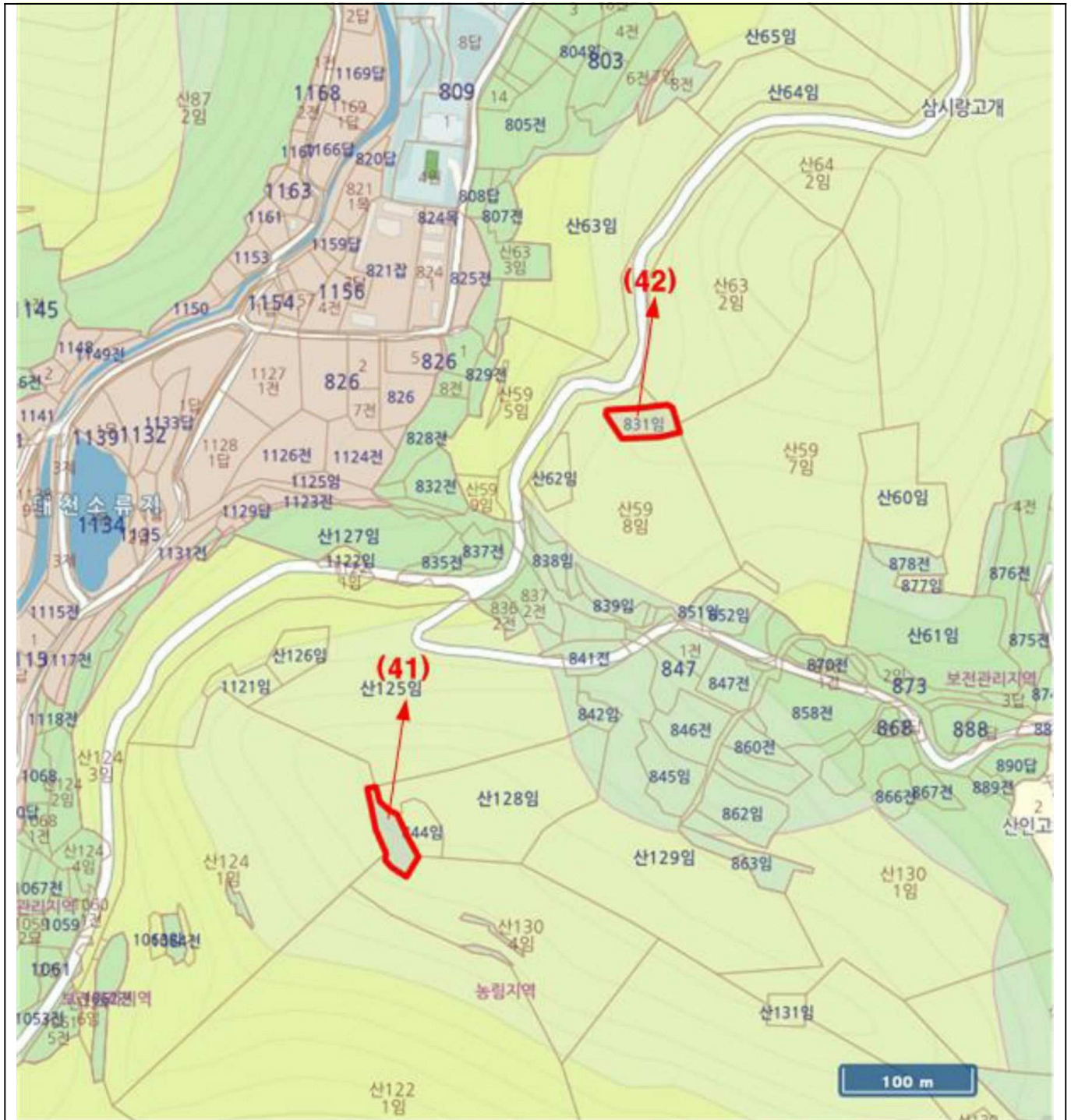
소재지 경상남도 함안군 산인면 모곡리 772외



위치도



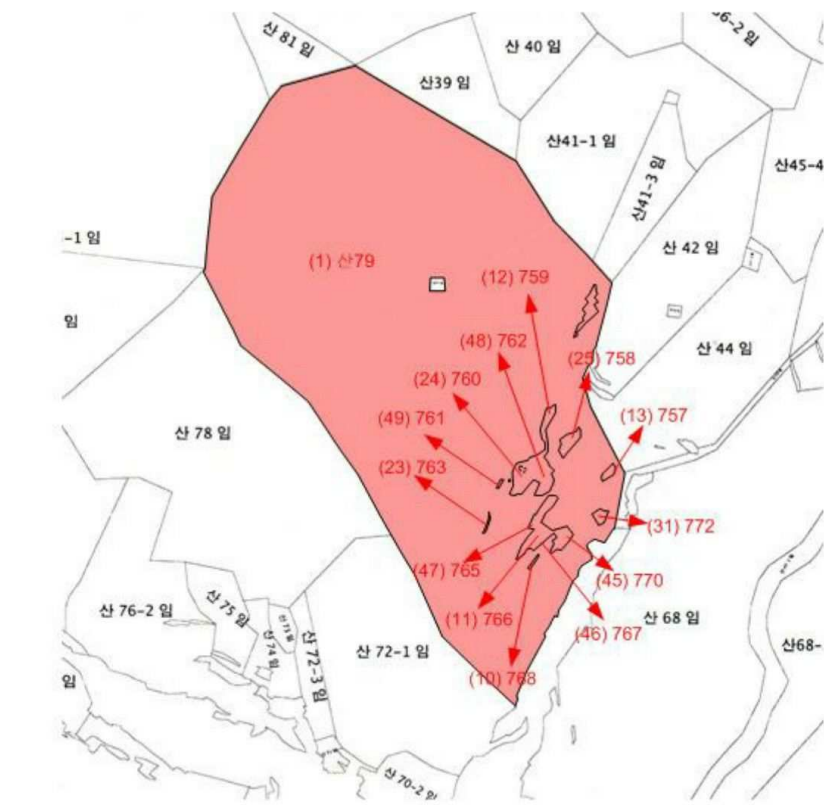
소재지 경상남도 함안군 산인면 모곡리 843외



지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도

S : 1 / 6000



제시외건물

- ㄱ. 목조기와지붕단층(화장실): 약 4㎡
- ㄴ. 목조기와지붕단층(제각): 약 28㎡

* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

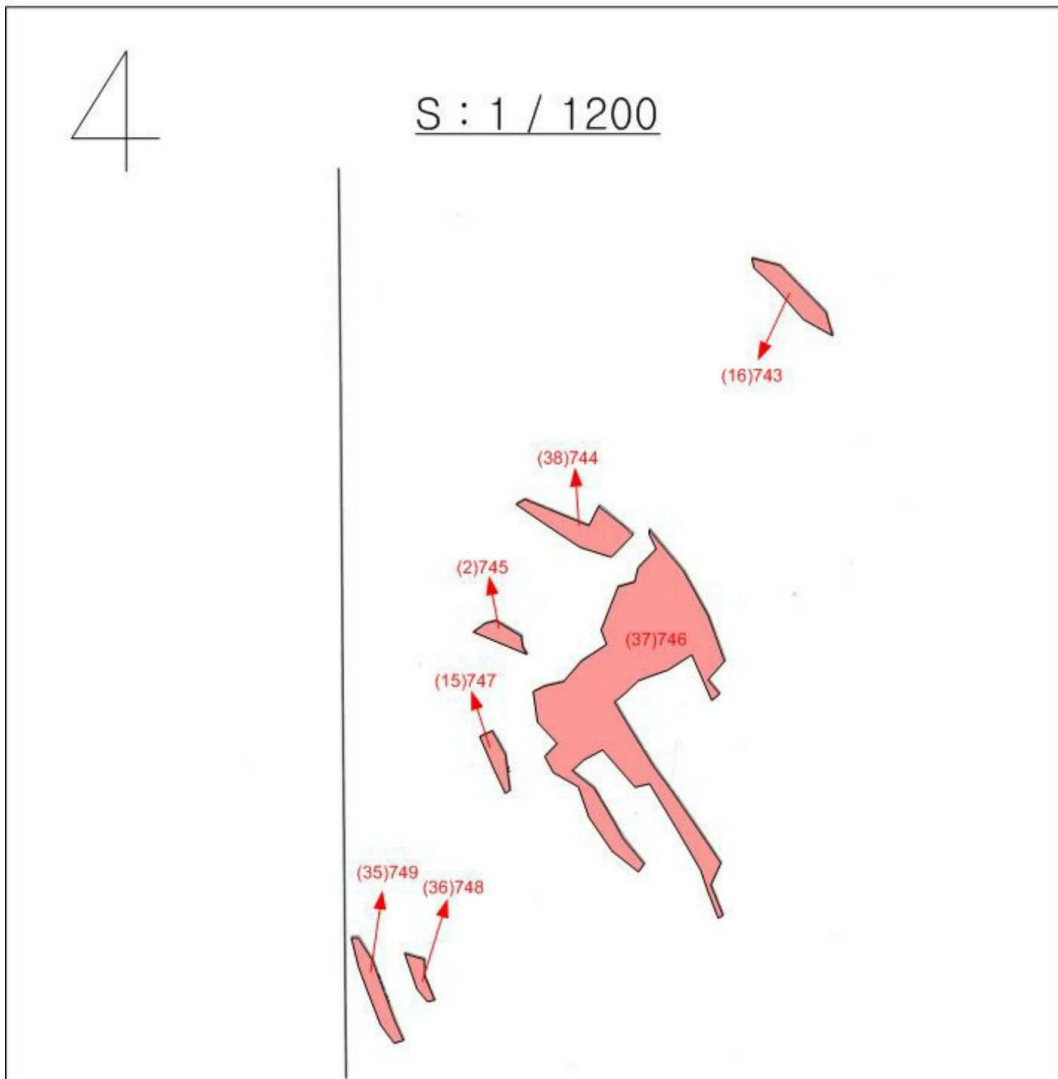
부 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물 1층	 : 제시외건물
	 : 도로부분	 : 평가건물 2층	 : 도시계획선
	 : 구거및하천	 : 평가건물 3층이상	

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도

4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

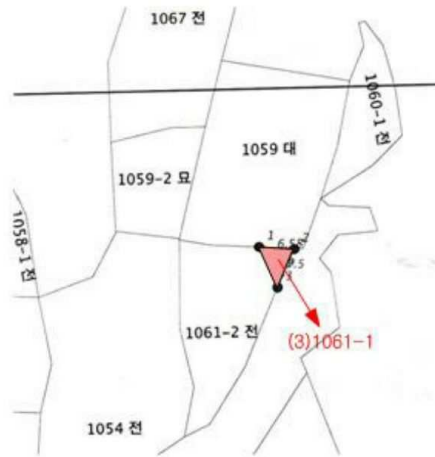
비 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물 1층	 : 제외외건물
	 : 도로부분	 : 평가건물 2층	 : 도시계획선
	 : 구거및하천	 : 평가건물 3층이상	

지 적 도

지적및건물개황도









4

S : 1 / 1000



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

기
표
의

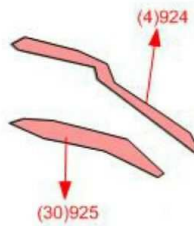
- | | | |
|---|---|---|
|  : 평가대상 토지 |  : 평가건물 1층 |  : 제시외건물 |
|  : 도로부분 |  : 평가건물 2층 |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천 |  : 평가건물 3층이상 | |

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

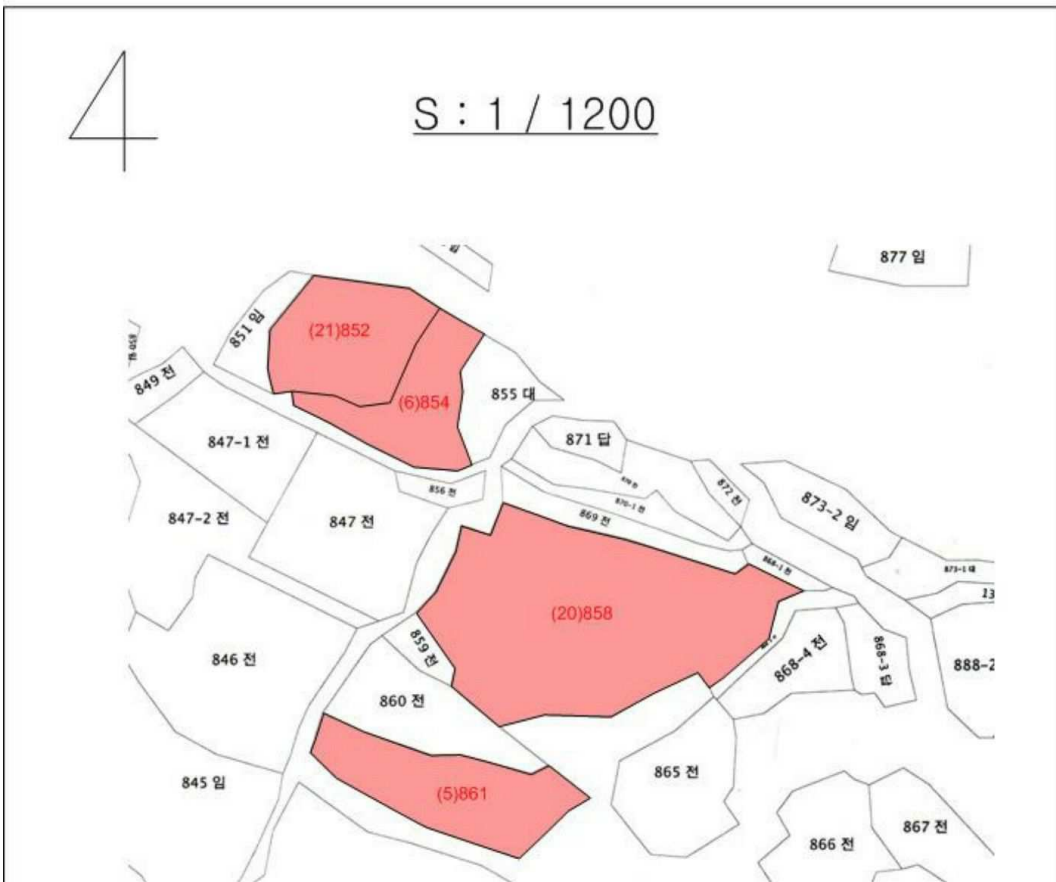
	: 평가대상토지		: 평가건물 1층		: 제시외건물
	: 도로부분		: 평가건물 2층		: 도시계획선
	: 구거및하천		: 평가건물 3층이상		

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도

4

S : 1 / 1200



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

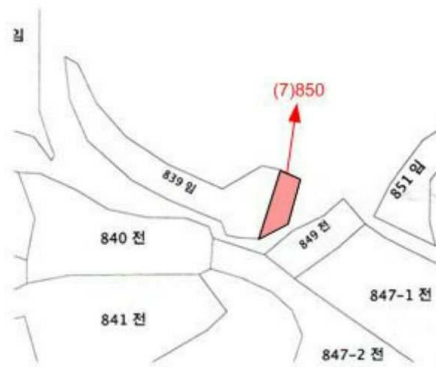
구분		: 평가대상토지		: 평가건물 1층		: 제외외건물
		: 도로부분		: 평가건물 2층		: 도시계획선
		: 구거및하천		: 평가건물 3층이상		

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도

4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

- [Red Box] : 평가대상토지
- [Yellow Box] : 도로부분
- [Blue Box] : 구거및하천

- [Diagonal Lines] : 평가건물 1층
- [Cross-hatch] : 평가건물 2층
- [Circle Pattern] : 평가건물 3층이상

- [Dashed Box] : 제시외건물
- [Red Line] : 도시계획선

지 적 도

지적및건물개황도









4

S : 1 / 1000



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

표
견

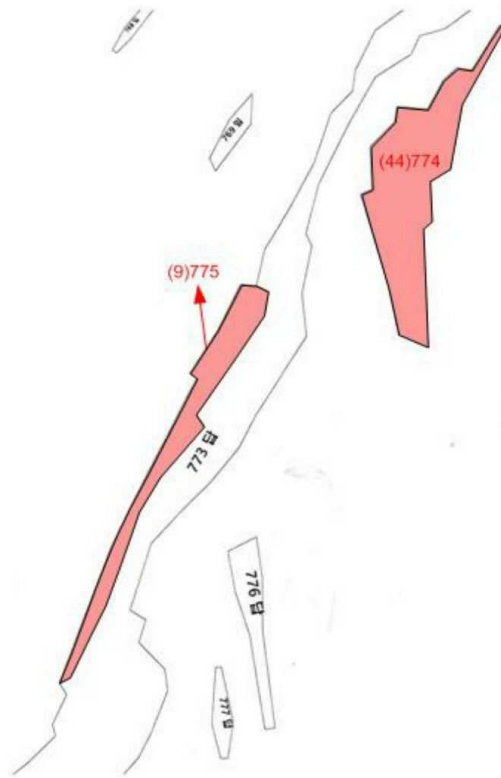
- | | | |
|---|---|---|
|  : 평가대상 토지 |  : 평가건물 1층 |  : 제시외건물 |
|  : 도로부분 |  : 평가건물 2층 |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천 |  : 평가건물 3층이상 | |

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

기
표

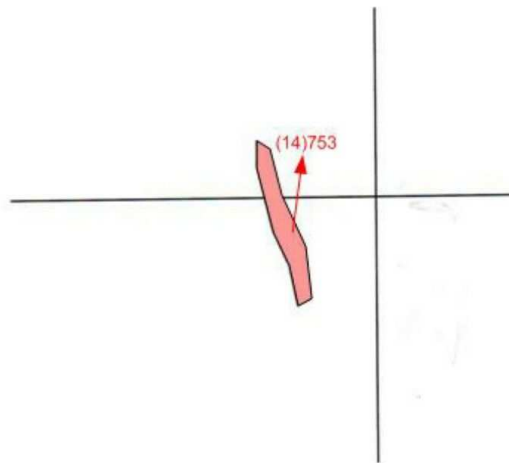
- | | | |
|--|---|---|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층 |  : 제외외건물 |
|  : 도로부분 |  : 평가건물 2층 |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천 |  : 평가건물 3층이상 | |

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도

4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

- [Red Box] : 평가대상토지
- [Yellow Box] : 도로부분
- [Blue Box] : 구거및하천

- [Diagonal Lines Box] : 평가건물 1층
- [Cross-hatch Box] : 평가건물 2층
- [Circle-hatch Box] : 평가건물 3층이상

- [Dashed Box] : 제시외건물
- [Red Line] : 도시계획선

지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도

S : 1 / 6000



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

부 례		: 평가대상토지		: 평가건물 1층		: 제시외건물
		: 도로부분		: 평가건물 2층		: 도시계획선
		: 구거및하천		: 평가건물 3층이상		

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도

4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

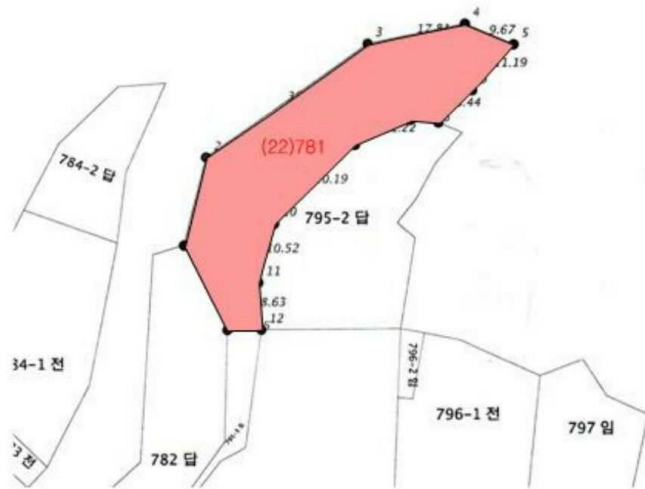
평면	 : 평가대상토지	 : 평가건물 1층	 : 제외외건물
	 : 도로부분	 : 평가건물 2층	 : 도시계획선
	 : 구거및하천	 : 평가건물 3층이상	

지 적 도

지적및건물개황도

4

S : 1 / 1000



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

비
견

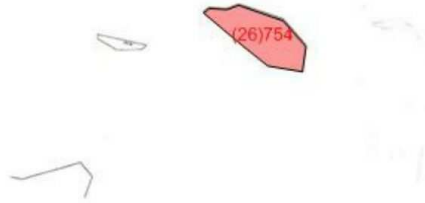
- | | | |
|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| [Red Box] : 평가대상토지 | [Diagonal Lines Box] : 평가건물 1층 | [Dashed Box] : 제시외건물 |
| [Yellow Box] : 도로부분 | [Diagonal Lines Box] : 평가건물 2층 | [Red Line] : 도시계획선 |
| [Blue Box] : 구거및하천 | [Diagonal Lines Box] : 평가건물 3층이상 | |

지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도




4




S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

-  : 평가대상토지
-  : 도로부분
-  : 구거및하천

-  : 평가건물 1층
-  : 평가건물 2층
-  : 평가건물 3층이상

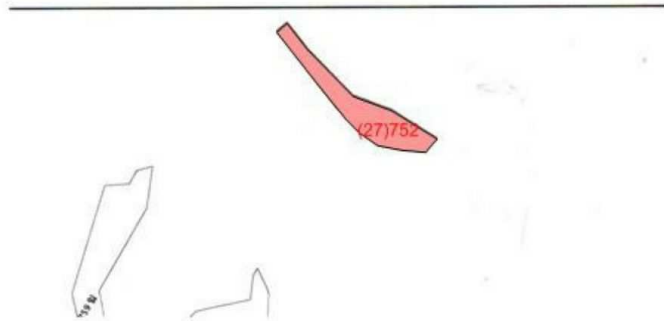
-  : 제시외건물
-  : 도시계획선

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

- | | | |
|--|---|---|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층 |  : 제시외건물 |
|  : 도로부분 |  : 평가건물 2층 |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천 |  : 평가건물 3층이상 | |

지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

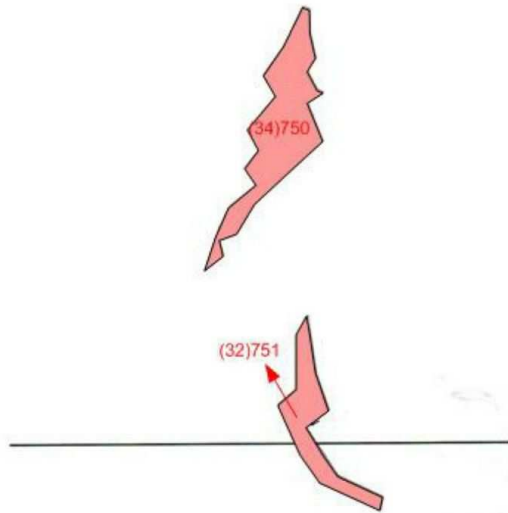
- | | | |
|--|---|---|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층 |  : 제시외건물 |
|  : 도로부분 |  : 평가건물 2층 |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천 |  : 평가건물 3층이상 | |

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도




4




S : 1 / 1200





* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

-  : 평가대상토지
-  : 도로부분
-  : 구거및하천

-  : 평가건물 1층
-  : 평가건물 2층
-  : 평가건물 3층이상

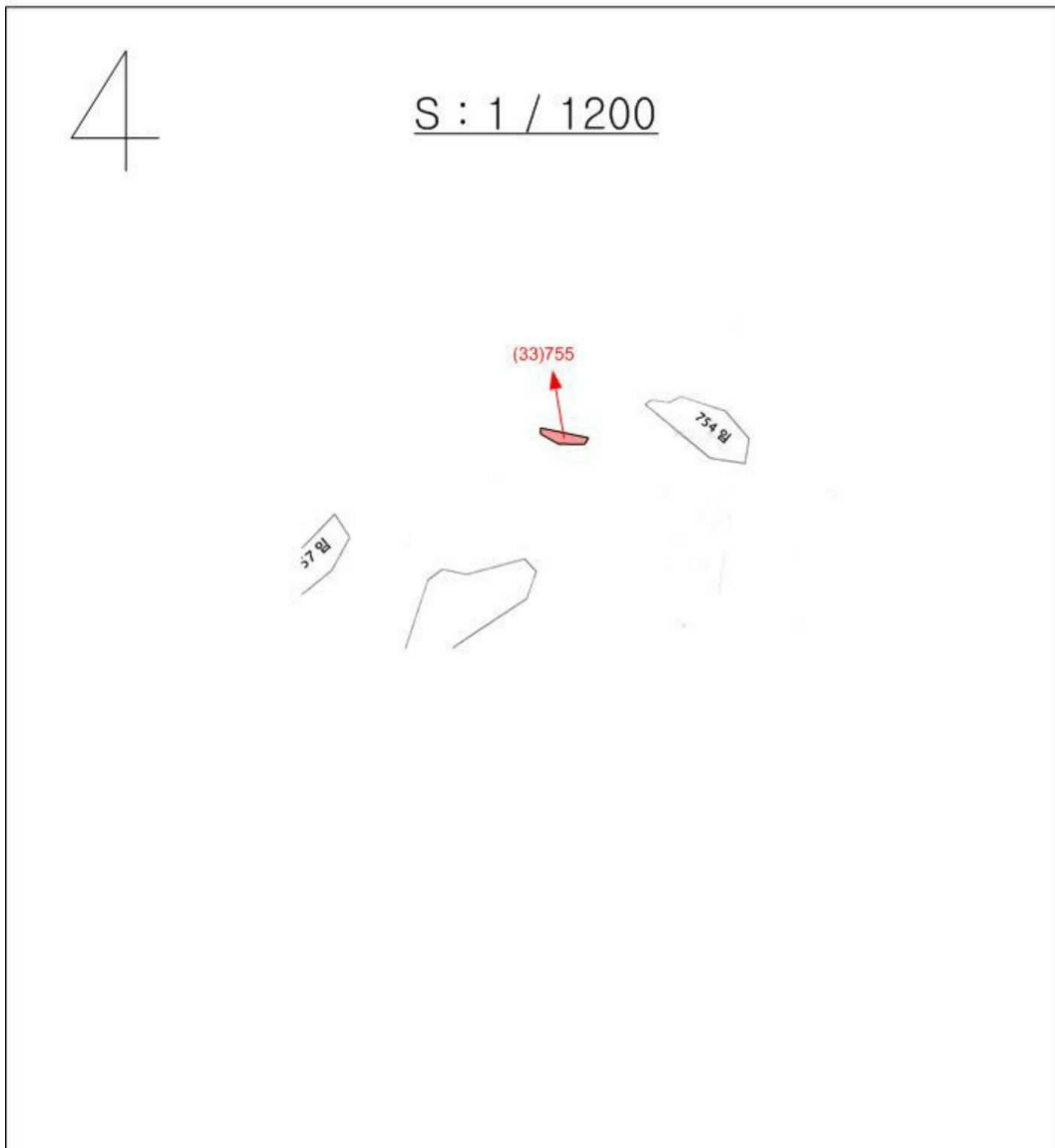
-  : 제외외건물
-  : 도시계획선

지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도

4

S : 1 / 1200



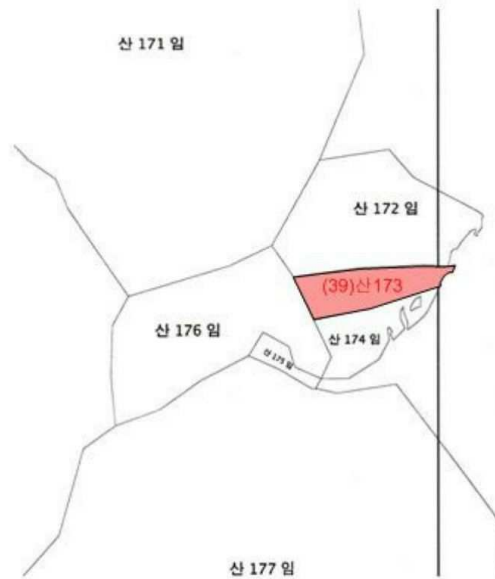
* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물 1층	 : 제시외건물
	 : 도로부분	 : 평가건물 2층	 : 도시계획선
	 : 구거및하천	 : 평가건물 3층이상	

지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도

S : 1 / 6000



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

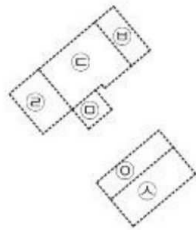
부 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물 1층	 : 제시외건물
	 : 도로부분	 : 평가건물 2층	 : 도시계획선
	 : 구거및하천	 : 평가건물 3층이상	

지 적 도

지적및건물개황도

4

S : 1 / 1000



제시외건물

- ㄷ. 조적조개람지붕단층(주택): 약 39.8㎡
- ㄹ. 경량철골조판넬지붕단층(다용도실): 약 14.8㎡
- ㄴ. 목조스래트지붕단층(가추): 약 5.7㎡
- ㅂ. 조적조칼라시터지붕단층(화장실 및 주택일부): 약 10.2㎡
- ㅅ. 컨테이너구조아스팔트층글지붕단층(방): 약 21㎡
- ㅇ. 경량철골조판넬지붕단층(가추): 약 13.2㎡

* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

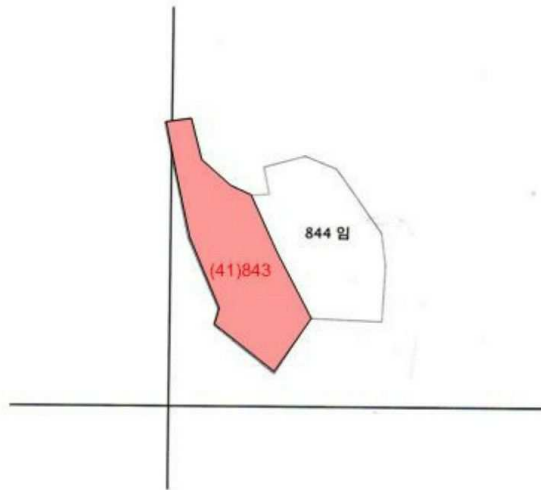
비 견	: 평가대상토지	: 평가건물 1층	: 제시외건물
	: 도로부분	: 평가건물 2층	: 도시계획선
	: 구거및하천	: 평가건물 3층이상	

지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

- | | | |
|--|---|---|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층 |  : 제외외건물 |
|  : 도로부분 |  : 평가건물 2층 |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천 |  : 평가건물 3층이상 | |

지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도




4




S : 1 / 1200




* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

-  : 평가대상토지
-  : 도로부분
-  : 구거및하천

-  : 평가건물 1층
-  : 평가건물 2층
-  : 평가건물 3층이상

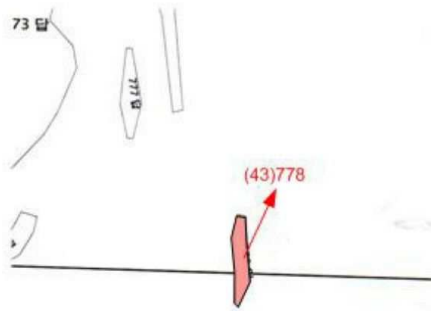
-  : 제시외건물
-  : 도시계획선

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

편
례

	: 평가대상토지		: 평가건물 1층		: 제시외건물
	: 도로부분		: 평가건물 2층		: 도시계획선
	: 구거및하천		: 평가건물 3층이상		