

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김명진 외 1명  
소유물건(2024타경106330)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관  
김수영

감정평가서번호: JK241022-03-001

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

(주)정일감정평가법인 경남지사

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	일억육백일십사만일천칠백오십원정(₩106,141,750.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김명진 외 1명 (2024타경106330)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.23	2024.10.22 ~ 2024.10.23	2024. 10. 28	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,977	토지	1,977	52,000	102,804,000
	(제시외 건물)	(37.70)	건물	37.7	-	2,337,750
	(제시외 수목)	(약16주)	수목	16주	일괄	1,000,000
합계					₩106,141,750	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 칠북면 봉촌리에 소재하는 토지에 대하여 '창원지방법원 마산지원'에서 의뢰 된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말한다.  
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 10월 23일임.

### 4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정 평가하였음.

#### (1) 토지의 평가

##### 1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정 평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 거래사례비교법

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 물건의 매매사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

## 3) 본건 토지의 평가

- ① 본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지 단가를 결정하였음.
- ② 본건 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 소재하는 바, 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역에 미치는 영향 등을 고려하여 용도지역별 면적비율에 의한 평균단가로 평가하였음.

## (2) 제시외건물의 평가

비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용의 한계가 있음.

따라서, 본 제시외건물의 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

## (3) 제시외수목의 평가

본건 지상에 제시외수목이 식재되어 있으며 제시외수목은 수종.수령.관리상태 및 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 비준가액으로 평가하였음.

## 6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

본건 지상에 제시외건물 3동 및 제시외수목이 소재하며 감정목적에 고려하여 개략적 실측에 의거 면적 및 수량 사정하여 평가하되, 제시외건물 및 수목으로 인하여 제한받는 토지 평가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기 하였으니 경매진행시 제시외물건의 소유 관계 및 일괄처분여부는 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요(경상남도 함안군 칠북면)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	비고
1	봉촌리 산384-2	임야	1,977	과수원	계획관리 보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	-

### 2. 대상토지의 평가

#### (1) 공시지가 기준법

##### 1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	봉촌리 902	2,021	전	과수원	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	27,400	적용
B	봉촌리 산393	5,653	임	과수원	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	15,100	적용

#### 가. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지 중 지리적으로 보다 가깝고 이용상황 및 지목이 유사한 기호A 및 기호B를 용도지역별 비교표준지로 각각 선정함.

#### 2) 시점수정

##### 가. 지가변동률

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 함안군	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.786	$(1+0.00786) \times$ $(1+0.00097 \times 23/30)$ $\approx 1.00861$
		2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.097	
		2024.01.01 ~ 2024.10.23	0.861	

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 함안군	보전관리	2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.118	$(1+0.00118) \times$ $(1+0.00015 \times 23/30)$ $\approx 1.00130$
		2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.015	
		2024.01.01 ~ 2024.10.23	0.130	

※2024년 10월 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 생산자물가상승률

구 분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비 고
2024.09	119.17	119.17/117.56 ≙ 1.01395 (1.395% 상승)	-
2023.12	117.56		

## 다. 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함(이하동일).

## 3) 지역요인의 비교

본건(1)/표준지(A,B)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인의 비교

① 본건(1의 계획관리지역 부분)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	0.92	본건이 지목에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.920	$1.00 \times 1.00 \times 1.00$ $\times 1.00 \times 0.92 \times 1.00$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(1의 보전관리지역부분)/표준지(B)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가선례, 거래사례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
  
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래 사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 나. 인근지역 가격자료

평가선례(경상남도 함안군 칠북면)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	봉촌리 1329-4*	전	계획관리	744	84,000	2023.01.19	경매	[적용선례]
2	봉촌리 127*	전	계획관리	856	136,000	2021.07.29	담보	-
3	봉촌리 93*	과수원	보전관리	2,701	52,000	2023.06.07	담보	[적용선례]
4	봉촌리 94*	전	보전관리	1,119	47,000	2022.06.02	담보	-
5	봉촌리 산384-*	임야	계획관리 보전관리	1,977	50,780	2021.06.08	담보	본건전례

### 다. 평가선례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

\*평가선례(거래사례)기준 표준지가액  
 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

\*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지A 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는

<평가선례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#1기준 표준지가격	84,000	1.01310	1.000	0.810	68,931	2.494
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	27,400		1.00861		27,636	

### \*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2023.01.19 ~ 2024.10.23
- 대상지역 : 경상남도 함안군
- 적용변동률 : 용도지역(계획관리)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2023.01.19 ~ 2024.10.23	1.310%	1.01310	-

### \*\*평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.00	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
표준지는 평가선례 대비 접근조건(교통의 편의성) 및 획지조건(경사 및 형상)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지B 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는 <평가선례#3>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#3기준 표준지가격	52,000	1.00158	1.000	0.920	47,916	3.169
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	15,100		1.00130		15,120	

\*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2023.06.07 ~ 2024.10.23
- 대상지역 : 경상남도 함안군
- 적용변동률 : 용도지역(보전관리)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2023.06.07 ~ 2024.10.23	0.158%	1.00158	-

\*\*평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
표준지는 평가선례 대비 행정적조건(지목)에서 열세함.							

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래 표와 같이 결정하였음.

비교 표준지 일련번호	그밖의 요인 보정치	대상토지 일련번호
A	2.49	1의 계획관리지역 부분
B	3.16	1의 보전관리지역 부분

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	27,400	1.00861	1.000	0.920	2.49	63,308	-	계획 관리
	B	15,100	1.00130	1.000	1.000	3.16	47,778	-	보전 관리
	$\frac{(63,308\text{원} \times 590\text{㎡} + 47,778\text{원} \times 1,387\text{㎡})}{1,977\text{㎡}}$						52,413	52,000	평균 단가

## (2) 거래사례 비교법

### 1) 거래사례[경상남도 함안군 칠북면]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	봉촌리 115*	과수원	계획관리	912	87,719	2021.07.01	[적용사례]
2	봉촌리 29*	답	보전관리	2,274	61,697	2021.11.19	[적용사례]

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 사례를 본 평가의 용도지역별 사례로 각각 선정함.

### 2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.000)

### 3) 지가변동률

·대상지역 : 경상남도 함안군

대상기간	용도지역	변동률	시점수정	비 고
2021.07.01 ~ 2024.10.23	계획관리	4.904%	1.04904	사례1
2021.11.19 ~ 2024.10.23	보전관리	1.483%	1.01483	사례2

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 지역요인의 비교

본건(1)/사례(1,2)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교

① 본건(1의 계획관리지역 부분)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.85	본건이 접근도로의 상태에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	본건이 경사에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	0.92	본건이 지목에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.704	$0.85 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.92 \times 1.00$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(1의 보전관리지역부분)/사례(2)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	본건이 접근도로의 상태에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	본건이 경사에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	0.92	본건이 지목에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.787	$0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.92 \times 1.00$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가							
1	1	87,719	1.000	1.04904	1.000	0.704	64,782	-	계 획 관 리
	2	61,697	1.000	1.01483	1.000	0.787	49,275	-	보 전 관 리
	$\frac{(64,782\text{원} \times 590\text{㎡} + 49,275\text{원} \times 1,387\text{㎡})}{1,977\text{㎡}}$						53,903	54,000	평 균 단 가

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	52,000	54,000	평 균 단 가

2) 상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가에 적용할 토지단가로 결정하고자 함.

3) 토지단가의 결정

•일련번호1 : @52,000원/㎡

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 함안군 칠북면 봉촌리	산384-2	임야	계획관리지역 보전관리지역	1,977	1,977	52,000	102,804,000	제시외건물로 인해영향받는 토지가액 100,719,000
<b>소 계</b>								<b>₩102,804,000</b>	
(제시외건물)									
ㄱ	경상남도 함안군 칠북면 봉촌리	산384-2 위지상	농막	판넬조 판넬지붕 단층	(13.1)	13.1	85,700	1,122,670	100,000 x 30/35 관찰감가
ㄴ	"	"	농막	판넬조 판넬지붕 단층	(6.7)	6.7	85,700	574,190	100,000 x 30/35 관찰감가
ㄷ	"	"	가추	경량철골조 판넬지붕 단층	(5.4)	5.4	41,600	224,640	50,000 x 25/30 관찰감가
ㄹ	"	"	가추	벽체이용 판넬지붕 단층	(12.5)	12.5	33,300	416,250	40,000 x 25/30 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩2,337,750</b>	
(제시외수목)									
ㅁ	경상남도 함안군 칠북면 봉촌리	산384-2 위지상	복숭아나무  강나무	R: 약5 W: 약2 H: 약2  R: 약10 W: 약2 H: 약2	(약15주)  (약1주)	16주	일괄	1,000,000	비준가액
<b>소 계</b>								<b>₩1,000,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩106,141,750.-</b>	

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 칠북면 봉촌리 소재 '양촌못' 남측 인근에 위치하며, 부근은 농경지 및 임야 등이 소재하는 농경지대로서 제반 입지조건은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 농기계 출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서, 과수원으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 본건 북서측으로 노폭 약2~3m의 농로와 접하며, 본건 서측 일부에 노폭 약2m의 경작로가 개설되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』상,  
계획관리지역, 보전관리지역 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

의견란 참조.

## (7) 공부와의 차이

공부상 본건의 지목이 임야이나 현황 과수원으로 이용 중임.

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.  
기 타:없 음.

# 광역위치도



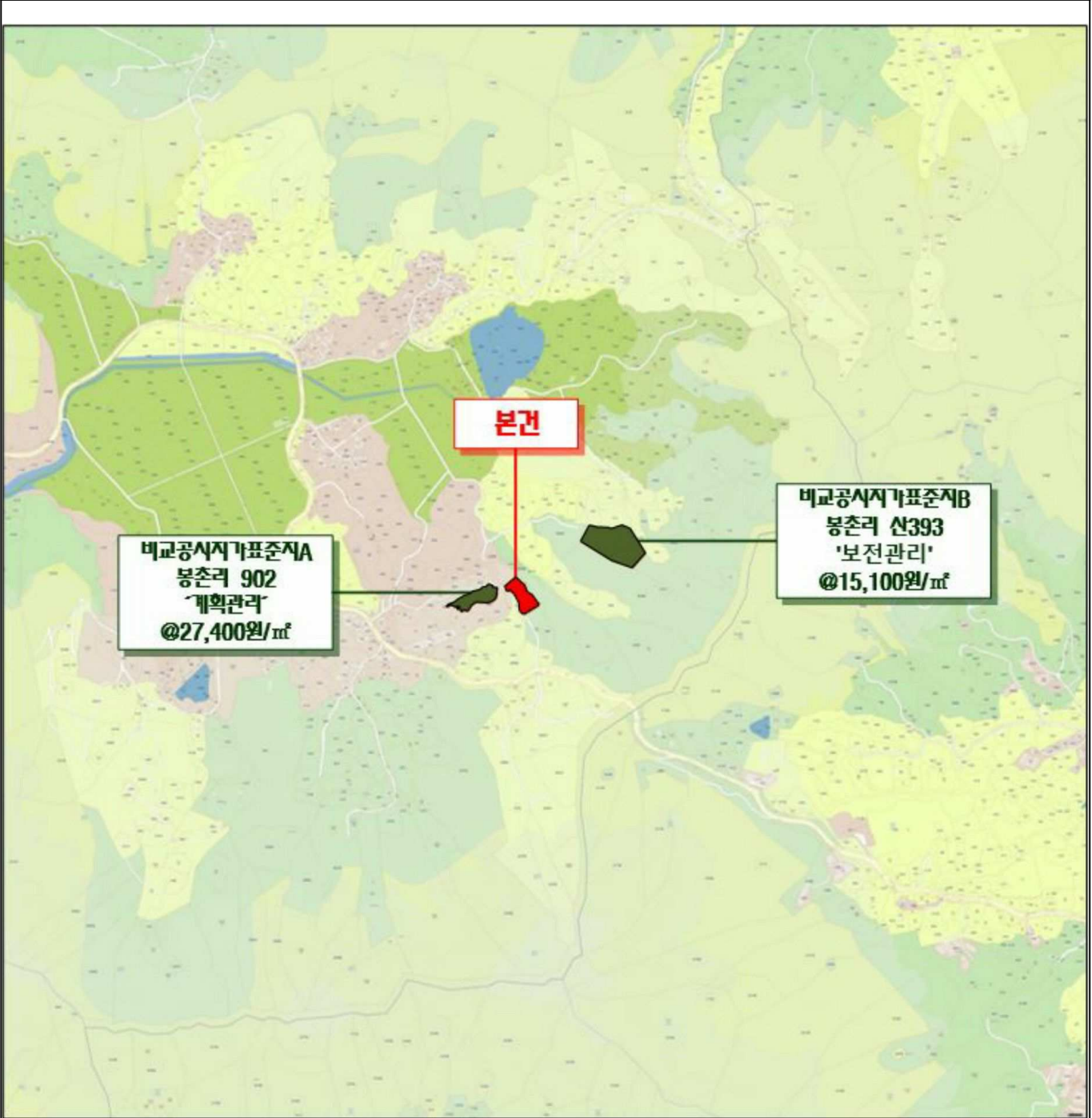
소재지	경상남도 함안군 칠북면 봉촌리 산384-2
-----	-------------------------



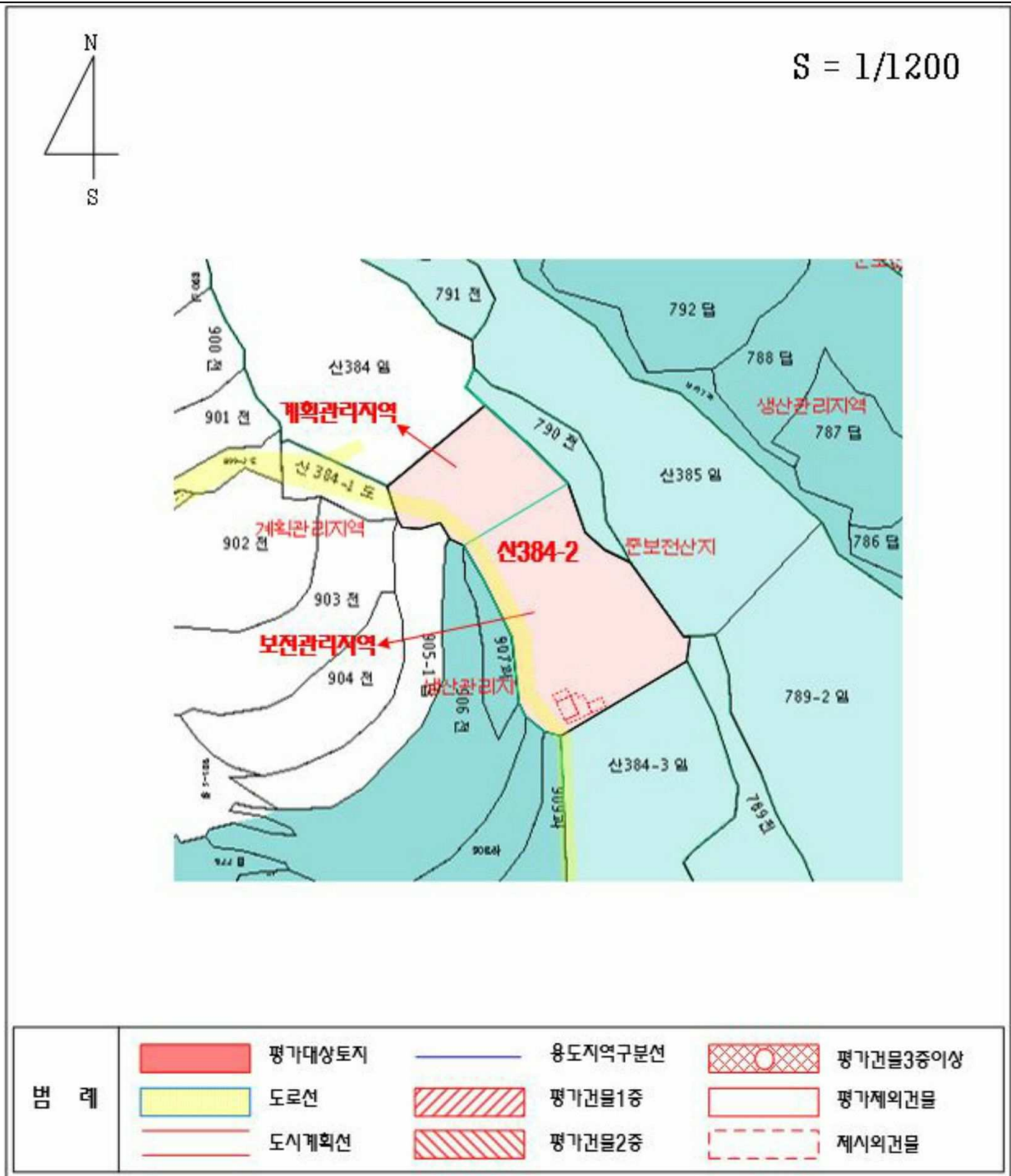
# 위치도



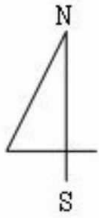
**소재지** 경상남도 함안군 칠북면 봉촌리 산384-2



# 지 적 도



# 건 물 개 황 도



S = 1/500



### 제시외건물

- ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층 농막 약13.1㎡
- ㄴ) 판넬조 판넬지붕 단층 농막 약6.7㎡
- ㄷ) 경량철골조조 판넬지붕 단층 거주 약5.4㎡
- ㄷ) 벽제이용 판넬지붕 단층 거주 약12.5㎡





1 1



