

# 감정평가서

건명	조현찬 소유물건(2025타경20431)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복
감정서번호	B-2503-05-1101

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

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김종규

김종규

(주)신한감정평가 경남부산지사 이사장

민해수



감정평가액	일억이백칠십오만오천이백원정 (₩102,755,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	조현찬 (2025타경20431)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.13	2025.03.13	2025.03.17	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	899	토지	1,295.5	-	99,159,200
	[제시외수 목]	1 793x- 2 (206주)	제시외수목	(206주)	일괄	3,596,000
합계					₩102,755,200	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		민해수		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 법수면 우거리, 함안군 가야읍 신음리에 산재하여 소재하는 부동산(토지)으로서 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제규정에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가 기준 가치 결정

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준 시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 기준시점은 본건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 13일임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2025년 03월 13일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 6. 감정평가의 조건 및 기타

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가의 방식

##### (1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

##### (2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

##### (3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

##### (4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

#### 2) 개별 물건별 감정평가의 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조의 따라 대상물건의 토지 등 각 물건 개별로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 평가대상 토지에 적용하는 평가방법

- (1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 규정하고 있고,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,
- (3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (4) 평가대상 토지(1)은 두개의 용도지역에 걸쳐서 소재하나 부 용도지역의 면적이 미미하여 토지의 감정평가지 개별요인중 행정적요인에 반영하여 감정평가 하였음.
- (5) 평가대상 토지(3)의 사용·수익에 영향을 소유자 미상의 제시외 수목이 소재하여 토지에 영향을 미치는 불리한 정도를 감안한 액을 토지건물감정평가명세표 비교란에 명기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## 4) 수목의 감정평가에 적용하는 평가방식

- (1) 평가대상 토지 기호(3) 지상에 감나무, 매실나무 등은 수종, 수령, 규격, 수량, 수익성, 관리상태 및 유사수목 등의 정상적인 가격수준 등을 종합참작하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

## 2. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 개요

### 1. 감정평가대상 토지개요

일련 번호	소재지 (함안군)	지번	지목	공부 면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상및 지 세	비고
1	법수면 우거리	956	임야	307	토지 임야	보전관리, 계획관리	맹지	부정형 완경사	-
2	법수면 우거리	506	전	793	전	계획관리	세로 (불)	사다리 완경사	매각지분 공유자 조현찬 지분 2분의 1 전부
3	가야읍 신음리	45	대	592	전	생산관리	맹지	사다리 평지	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

#### 1) 비교표준지 선정기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- (2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- (3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근 지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 (함안군)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	법수면 우거리	산124	1,942	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	2,450	-
B	법수면 우거리	508	1,481	답	답	계획 관리	맹지	부정형 완경사	21,600	-
C	가야읍 신음리	44	390	대	단독 주택	생산 관리	세로 (가)	사다리 평지	67,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시점수정

### (1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

### (2) 지가변동률 (2025.01.01 ~ 2025.03.13) : 함안군 보전관리지역,

#### 계획관리지역, 생산관리지역

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	경상남도 함안군 보전관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.005%	1월 지가변동률
누 계 (2025.01.01~2025.03.13일까지)	$(1 + 0.00005) * (1 + 0.00005 * 41/31) \approx 1.00012$	-

기간	경상남도 함안군 계획관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.051%	1월 지가변동률
누 계 (2025.01.01~2025.03.13일까지)	$(1 + 0.00051) * (1 + 0.00051 * 41/31) \approx 1.00118$	-

기간	경상남도 함안군 생산관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.011%	1월 지가변동률
누 계 (2025.01.01~2025.03.13일까지)	$(1 + 0.00011) * (1 + 0.00011 * 41/31) \approx 1.00026$	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 지역요인 비교 [감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제 조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 평가대상 토지는 비교표준지공시지가로서 지역요인이 동일함.(비교치 : 1.00)

## 4) 개별요인 비교

평가 대상토지의 공법상 용도지역과 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 용도지대에 따른 접근조건·자연조건·획지조건·행정적 조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 “조건단위” 별 격차율을 곱한 것으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국.도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		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
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## \* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	A	1.00	1.20	1.20	1.20	1.05	1.00	1.814	보전관리 및 계획관리지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 접근도로, 임도의 상대등 동일함. 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 환경조건 : 일조, 통풍 등 우세함. 획지조건 : 방위, 형상, 표고, 경사의 위치등 우세함. 행정적조건 : 지목, 대상지의 일부 용도지역은 계획관리지역으로 행정상 규제의 정도등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
2	B	1.00	0.90	1.00	1.05	1.00	1.00	0.945	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 접근도로의 상태 등 동일함. 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 환경조건 : 일조, 관개, 배수 등 동일함. 획지조건 : 형상, 경사, 경작의 편부 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
3	C	0.90	0.95	0.90	0.95	1.00	1.00	0.731	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 열세함. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 열세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 열세함. 획지조건 : 형상, 경사 등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

#### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 시장가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

## ③ 그 밖의 요인 보정치외 산정

$$\frac{\text{사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## (2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (향안군)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	군북면 유현리	산2*	임야	3,967 중 354	보전관리	18,000	2020.07.30	시가참고	-
2	법수면 강주리	1**	전	595	계획관리	59,000	2021.05.04	채납처분	-
3	법수면 우거리	8***	답	40	계획관리	143,000	2024.02.21	취득처분 (매입, 매각)	-
4	가야읍 신음리	7***	대	424	생산관리	135,000	2022.11.04	담보	-
5	가야읍 신음리	2***	대	215	생산관리	137,000	2020.12.23	법원경매	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 인근지역 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지 (향안군)	지번	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	법수면 우거리	3**	임야	보전관리	15,125	2022.12.15	407.0	6,155,875	토지만 거래
2	법수면 우거리	산4*-*	임야	보전관리	15,125	2022.08.09	627	9,483,429	토지만 거래
3	법수면 우거리	5**	전	계획관리	57,196	2023.01.06	3,759	215,000,000	토지만 거래
4	가야읍 신음리	7**-*	대	생산관리	111,379	2022.04.15	619	192,000,000	-
용도	구조		층수	면적 (㎡)	경제적 내용연수	경과 연수	재조달 원가	건물가액(원)	비고
단 독 주 택	경량철골구조		1층	35.26	40	3	1,100,000	35,877,050	사용승인 일자: 2019.03.13
			1층	85.68	40	3	1,100,000	87,179,400	
건물가액 합계								123,056,450	

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

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

## (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ① 사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례 및 거래사례 중 평가사례(1,2,4)를 선정하였음.

기호	소재지 (향안군)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	군북면 유현리	산2*	임야	3967 중 354	보전관리	18,000	2020.07.30	시가참고	-
2	법수면 강주리	1**	전	595	계획관리	59,000	2021.05.04	체납처분	-
4	가야읍 신음리	7**-*	대	424	생산관리	135,000	2022.11.04	담보	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 격차율 산정

- 평가선례 기호 (1)/ 비교표준지와 (A)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
군북면 유현리 산2*	평가선례(1)기준 표준지가액	18,000	-	1.05067	1.00	0.720	13,617	5.557
법수면 우거리 산124	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	2,450	-	1.00012	-	-	2,450	
사정보정	--							
* 인근 평가선례 시점수정 (2020.07.30 ~ 2025.03.13) - 경상남도 함안군 보전관리지역 :							1.05067	
* 공시지가표준지 시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.03.13) - 경상남도 함안군 보전관리지역 :							1.00012	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	0.720
	개별요인	표준지공시지가가 평가선례 대비하여 가로조건 : 임도의 상태등 동일함. 접근조건 : 인근 취락과의 접근성 등 열세함. 환경조건 : 일조, 통풍 등 열세함. 획지조건 : 방위, 면적, 형상, 고지, 표고 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.						

\* 평가선례 시점수정 : 경상남도 함안군 (20.07.30~25.03.13 ) (보전관리)

2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.217

2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.127

2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.050

2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.231

2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.293

2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.494

2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.475

2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.063

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.053

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.169

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.005

$$( 1 + 0.00217 * 2/31 ) * ( 1 + 0.00127 ) * ( 1 + 0.00050 ) * ( 1 + 0.00231 ) * ( 1 + 0.00293 ) * ( 1 + 0.00494 ) * ( 1 + 0.02475 ) * ( 1 + 0.01063 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00169 ) * ( 1 + 0.00005 ) * ( 1 + 0.00005 * 41/31 ) \approx 1.05067$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가선례 기호 (2)/ 비교표준지와 (B)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
법수면 강주리 1**	평가선례(2)기준 표준지가액	59,000	-	1.05727	1.00	1.284	80,095	3.703
법수면 우거리 508	표준지공시지가 (B)기준 현재가액	21,600	-	1.00118	-	-	21,625	
사정보정	--							
* 인근 평가선례 시점수정 (2021.05.04~2025.03.13) - 경상남도 함안군 계획관리지역 :							1.05727	
* 공시지가표준지 시점수정 (2025.01.01~2025.03.13) - 경상남도 함안군 계획관리지역							1.00118	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.03	1.10	1.10	1.03	1.00	1.00	1.284
	개별요인	표준지공시지가가 평가사례 대비하여 가로조건 : 농로의 상태등 우세함. 접근조건 : 인근 취락과의 접근성, 교통의 편부 등 우세함. 환경조건 : 일조, 통풍, 관개, 배수 등 우세함. 획지조건 : 형상, 고저 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

\* 평가사례(2) 시점수정 : 경상남도 함안군 (21.05.04~25.03.13) (계획관리)

- 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.310
- 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.190
- 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.186
- 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.234
- 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.140
- 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.199
- 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.258
- 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.154
- 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.309
- 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.479
- 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.056
- 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.051

$$(1 + 0.00310 * 28/31) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.02309) * (1 + 0.00479) * (1 + 0.01056) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00051 * 41/31) \approx 1.05727$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가선례 기호 (4)/ 비교표준지와 (C)와 비교

소재지 (함안군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
가야읍 신음리 7**~*	평가선례(4)기준 표준지가액	135,000	-	1.00386	1.00	1.050	142,297	2.123
가야읍 신음리 44	표준지공시지가 (C)기준 현재가액	67,000	-	1.00026	-	-	67,017	
사정보정	--							
* 인근 평가선례 시점수정(2022.11.04~2025.03.13) - 경상남도 함안군 생산관리지역 :							1.00386	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01~2025.03.13) - 경상남도 함안군 생산관리지역							1.00026	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	개별요인	표준지공시지가가 평가선례 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등 동일함. 접근조건 : 인근대중교통시설 및 편의성 등 동일함. 환경조건 : 인근토지 이용상향과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 형상, 고저 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

\* 평가선례(4)시점수정 : 경상남도 함안군 (22.11.04~25.03.13) (생산관리)

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.032

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.052

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.088

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.191

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.011

$$(1 + 0.00032 * 27/30) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00011 * 41/31) \approx 1.00386$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인의 결정

### ① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상기의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

### ② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사·분석됨.

함안군 인근지역 (임야)보전관리지역 지가수준	25,000원/㎡ 내외
함안군 인근지역 계획관리지역 지가수준	80,000원/㎡ 내외
함안군 인근지역 생산관리지역 지가수준	104,000원/㎡ 내외

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례·거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	5.55
B	3.70
C	2.12

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	2,450	1.00012	1.00	1.841	5.55	25,036	25,000	-
2	B	21,600	1.00118	1.00	0.945	3.70	75,614	75,600	-
3	C	67,000	1.00026	1.00	0.731	2.12	103,858	103,900	-

## 7) 공시지가기준법의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	307.0	25,000	7,675,000	-
2	793*1/2	75,600	29,975,400	매각지분공유자 조현찬 지분2분의1전부
3	592.0	103,900	61,508,800	-
합계			99,159,200	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

### 1) 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

### 2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

#### (1) 거래사례의 선정기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### (2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례(1,3,4)을 비교 사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

기 호	소재지 (함안군)	지번	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	법수면 우거리	3**	임야	보전관리	15,125	2022.12.15	407.0	6,155,875	토지만 거래
3	법수면 우거리	5**	전	계획관리	57,196	2023.01.06	3,759	215,000,000	토지만 거래
4	가야읍 신음리	7***	대	생산관리	111,379	2022.04.15	619	192,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

### 4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련 번호	사례 기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1	1	경상남도 함안군	보전관리	2022. 12. 15~2025. 03. 13일까지	1.00252
2	3	경상남도 함안군	계획관리	2023. 01. 06~2025. 03. 13일까지	1.01650
3	4	경상남도 함안군	생산관리	2022. 04. 15~2025. 03. 13일까지	1.00810

\* 실거래사례(1) 시점수정 : 경상남도 함안군 (22. 12. 15~25. 03. 13 ) (보전관리)

2022. 12. 01 ~ 2022. 12. 31 : 0.034

2023. 01. 01 ~ 2023. 12. 31 : 0.053

2024. 01. 01 ~ 2024. 12. 31 : 0.169

2025. 01. 01 ~ 2025. 01. 31 : 0.005

( 1 + 0.00034 \* 17/31 ) \* ( 1 + 0.00053 ) \* ( 1 + 0.00169 ) \* ( 1 + 0.00005 ) \*

( 1 + 0.00005 \* 41/31 ) ≒ 1.00252

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\* 실거래사례(3) 시점수정 : 경상남도 함안군 (23.01.06~25.03.13 ) (계획관리)

2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.054

2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.057

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.063

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.042

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.033

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.036

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.037

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.029

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.024

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.025

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.039

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.037

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.056

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.051

$( 1 + 0.00054 * 26/31 ) * ( 1 + 0.00057 ) * ( 1 + 0.00063 ) * ( 1 + 0.00042 ) *$

$( 1 + 0.00033 ) * ( 1 + 0.00036 ) * ( 1 + 0.00037 ) * ( 1 + 0.00029 ) * ( 1 +$

$0.00024 ) * ( 1 + 0.00025 ) * ( 1 + 0.00039 ) * ( 1 + 0.00037 ) * ( 1 + 0.01056 )$

$* ( 1 + 0.00051 ) * ( 1 + 0.00051 * 41/31 )$

≒ 1.01650

\* 실거래사례(4) 시점수정 : 경상남도 함안군 (22.04.15~25.03.13 ) (생산관리)

2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.059

2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.049

2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.080

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.065

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.087

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.059

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.047

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.032

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.052

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.088

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.191

2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.011

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$(1 + 0.00059 \times 16/30) \times (1 + 0.00049) \times (1 + 0.00080) \times (1 + 0.00065) \times \\ (1 + 0.00087) \times (1 + 0.00059) \times (1 + 0.00047) \times (1 + 0.00032) \times (1 + \\ 0.00052) \times (1 + 0.00088) \times (1 + 0.00191) \times (1 + 0.00011) \times (1 + 0.00011 \times \\ 41/31) \approx 1.00810$$

## 5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

### (1) 지역요인의 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		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
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## \* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례 번호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	1	1.00	0.90	1.20	1.50	1.08	1.00	1.750	보전관리 및 계획관리지역
	평가대상 토지는 비교사례지와 대비하여 가로조건 : 접근도로, 임도의 상태등 동일함. 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 환경조건 : 일조, 통풍 등 우세함. 획지조건 : 방위, 형상, 표고, 경사의 위치등 우세함. 행정적조건 : 지목, 대상지의 일부 용도지역은 계획관리지역이고, 표준지는 역사문화환경보존지역 으로 행정상 규제의 정도등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
2	3	1.00	0.95	1.10	1.25	1.00	1.00	1.306	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 접근도로의 상태 등 동일함. 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 환경조건 : 일조, 관개, 배수 등 우세함. 획지조건 : 형상, 경사, 경작의 편부 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
3	4	0.95	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	0.948	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 열세함. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 동일함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 열세함. 획지조건 : 형상 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상 규제의 정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가산출 및 결정

일련 번호	거래사례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	번호	토지단가 (원/㎡)						
1	1	15,125	1.00252	1.00	1.750	26,535	26,500	보전관리 및 계획관리
2	3	57,196	1.01650	1.00	1.306	75,930	75,900	-
3	4	111,379	1.00810	1.00	0.948	106,443	106,400	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	307.0	26,500	8,135,500	-
2	793*1/2	75,900	30,094,350	매각지분공유자 조현찬 지분2분의1전부
3	592.0	106,400	62,988,800	-
합계			101,218,650	

## 3. 합리성 검토 및 시산가액의 결정

### 1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	99,159,200	-
거래사례비교법	101,218,650	-

### 2) 시산가액의 합리성 검토

평가대상 토지의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 3) 토지 감정평가액의 결정

감정평가액(원)	99,159,200
----------	------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 수목가액의 산출근거

### 1. 개요

제시외 수목은 수형이 보통인 금목서, 감나무, 체리나무 등 현상 및 관리 상태는 보통시됨.

### 2. 수목의 감정평가

평가대상 토지상에 소재하는 수목은 수종, 수고, 수폭 등을 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가한 비준가액으로 결정하였음.

### 3. 평가액 산출근거

별첨 토지건물감정평가명세표 참조바람.

## VI. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

구분	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
토지	1,295.5	-	99,159,200	일부토지 매각지분 공유자 조현찬 지분2분의1전부
[제시외수목]	(206주)	-	3,596,000	-
합계			102,755,200	

※ 상세내역은 후첨 '토지감정평가명세표' 참조

# 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 법수면 우거리	956	임야	보전관리지역	307	307	25,000	7,675,000	
2	"	506	답	계획관리지역	1 793x- 2	396.5	75,600	29,975,400	매각지분 공유자조현찬 지분 2분의1 지분 전부
3	경상남도 함안군 가야읍 신음리	45	대	생산관리지역	592	592	103,900	61,508,800	제시외수목으 로인해영향받 는토지가액 ₩57,912,800
								<b>₩99,159,200</b>	
3-1	경상남도 함안군 가야읍 신음리	45 지상	수목	금목서외16종	(206주)	206주	일괄	3,596,000	
								<b>₩3,596,000</b>	
								<b>₩102,755,200.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

평가대상 토지(1,2)은 경상남도 함안군 법수면 우거리 소재 "법수면 공설운동장" 남측 인근에 소재하고 일련번호(1)토지의 주위는 면소재지 자연림지대이고, 일련번호(2)토지의 주변은 경지 정리되지 아니한 답지대로서 주위환경은 보통시됨.

평가대상 토지(3)는 경상남도 함안군 가야읍 신음리 소재 "외동제" 북동측 인근에 소재하고 주위는 기존자연마을과 전원주택 등이 혼재한 지역으로 주위환경 보통시 됨.

## (2) 교통상황

평가대상 토지(1,2)가 소재하는 북동측 근거리에 대중교통수단인 버스 정류장이 소재하고, 평가대상 토지 인근까지 소형차량의 진입이 가능한 상태이고, 평가대상 토지(3)이 소재하는 북측 인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하나 본 건까지의 진입을 불가능한 상태임.

## (3) 형태 및 이용상태

평가대상 토지(1)은 대체로 부정형으로 남동하향경사의 임야 하단부에 위치하고 토지 임야의 상태,  
평가대상 토지(2)는 대체로 부정형으로 본건토지의 남북으로 고저차있으나 본건은 지반평탄한 답으로 이용중이고,  
평가대상 토지(3)은 대체로 장방형의 토지로 남서하향 경사지대에 위치하고 주거나지의 상태임.

## (4) 인접 도로상태

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

평가대상 토지(1)는 지적도상 맹지이나 미 개설 사도에 접하는 상태이고,  
 평가대상 토지(2)는 폭약2.5미터 내지 3미터의 비포장 도로에 접하는 상태이고,  
 평가대상 토지(3)은 지적도상 맹지임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

평가대상 토지(1) : 계획관리지역 , 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>,

평가대상 토지(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,

평가대상 토지(3) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2008. 12.23)<경상남도 문화재보호 조례> , 역사문화환경보존지역(2023-12-20)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

### (6) 제시목록 외의 물건

평가대상 토지(1,2)는 해당사항 없으며, 평가대상 토지(3)은 별첨사진용지와 같이 소유자 미상의  
 제시외 수목이 소재하여 토지의 사용, 수익에 영향을 미치는 상태임.

### (7) 공부와의 차이

평가대상 토지(1,2,3) 전부 해당사항 없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

# 토지감정평가요항표

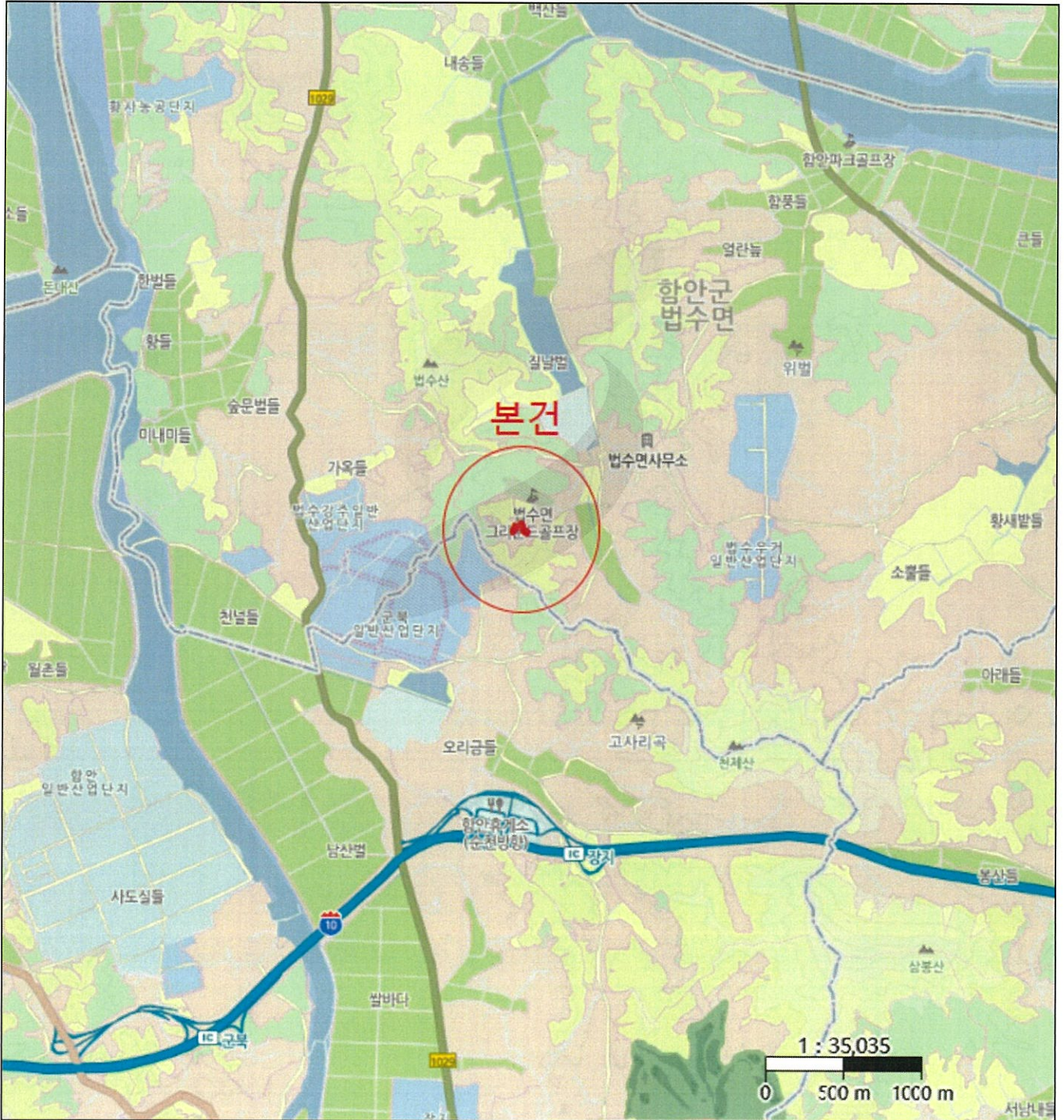
- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

평가대상 토지(1,2,3)는 실지조상일 현재 이해관계인의 부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

# 광역위치도



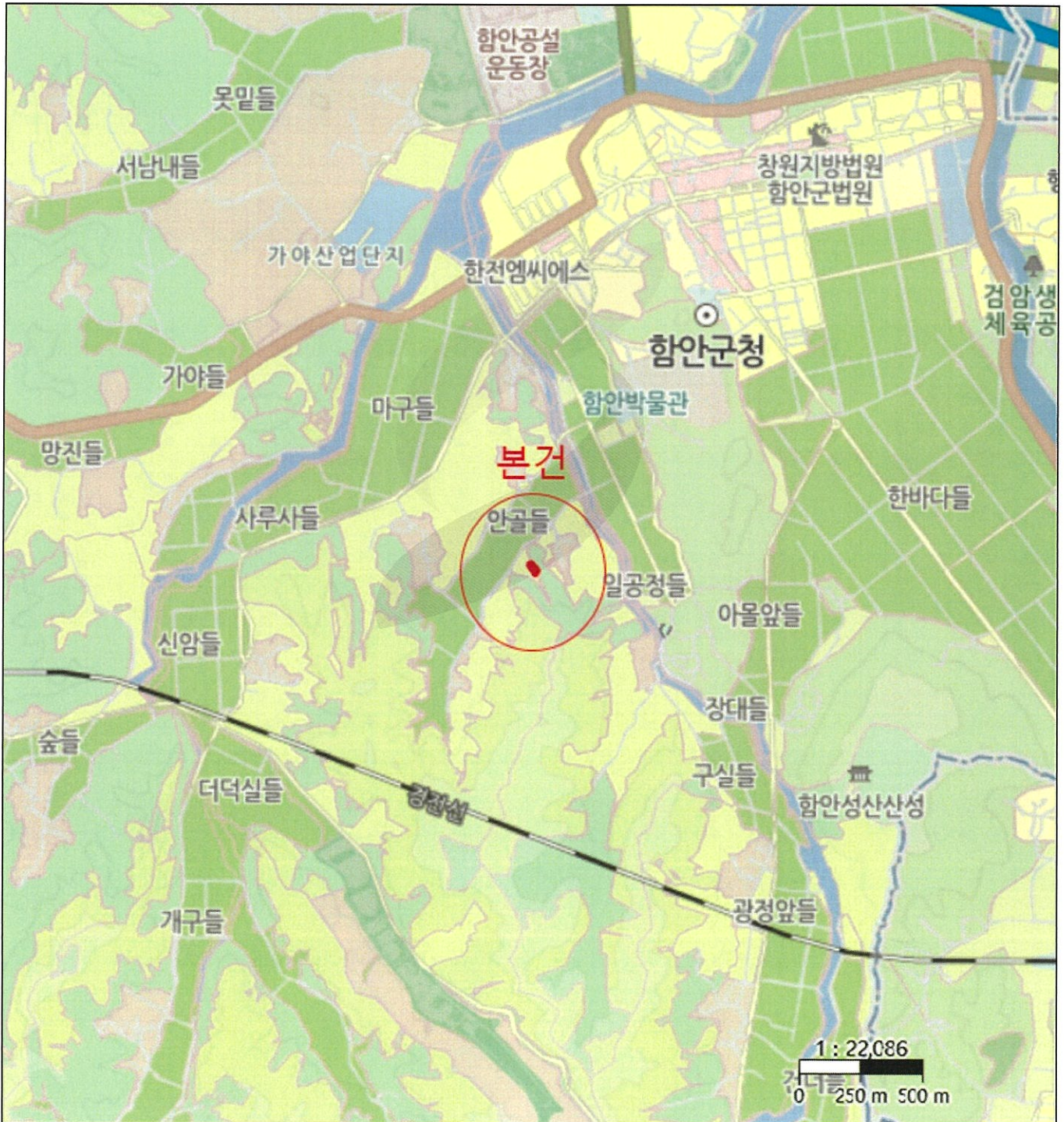
소재지	경상남도 함안군 법수면 우거리 956외
-----	-----------------------



# 광역위치도



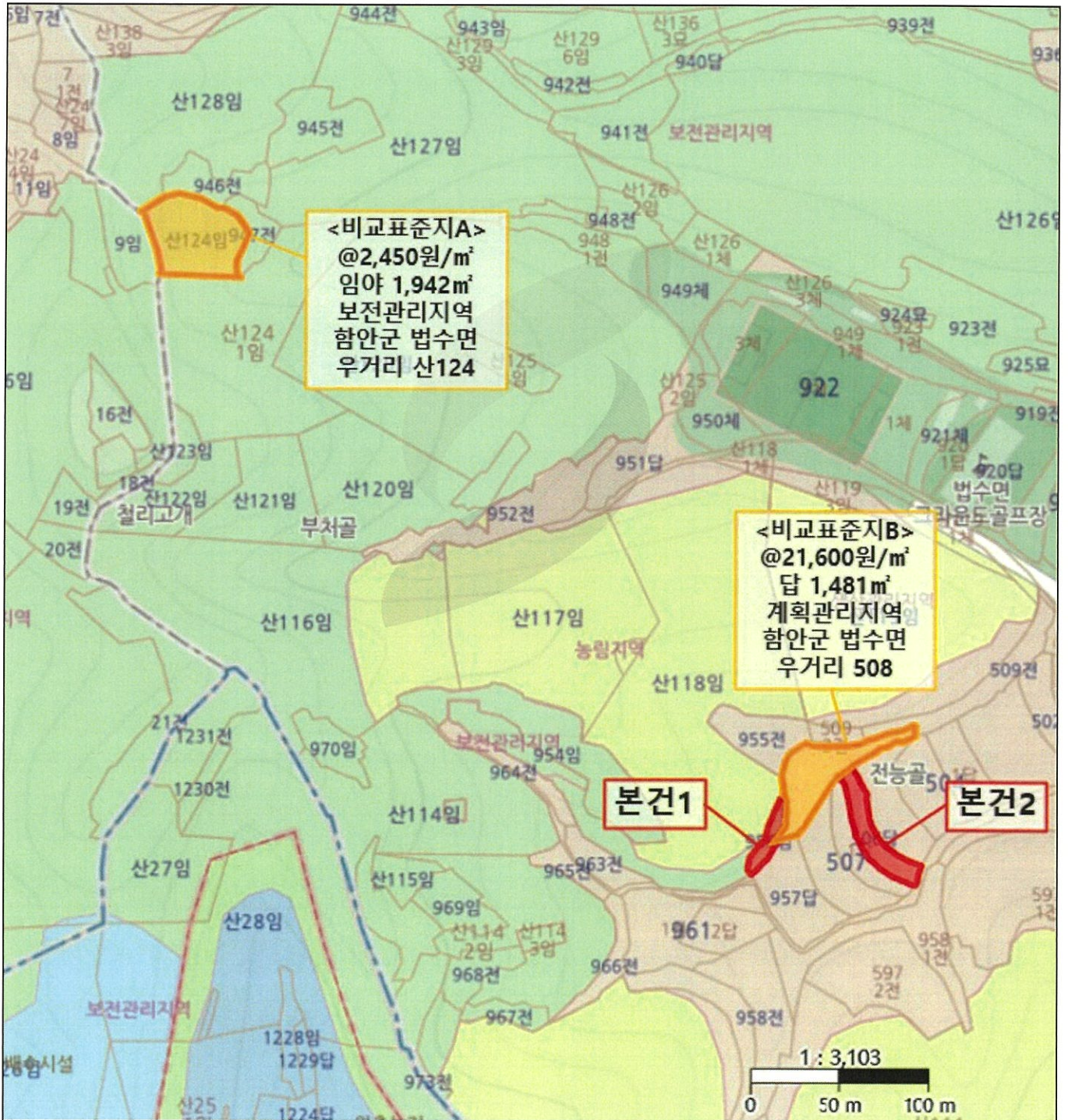
소재지	경상남도 함안군 법수면 우거리 956외
-----	-----------------------



# 위 치 도



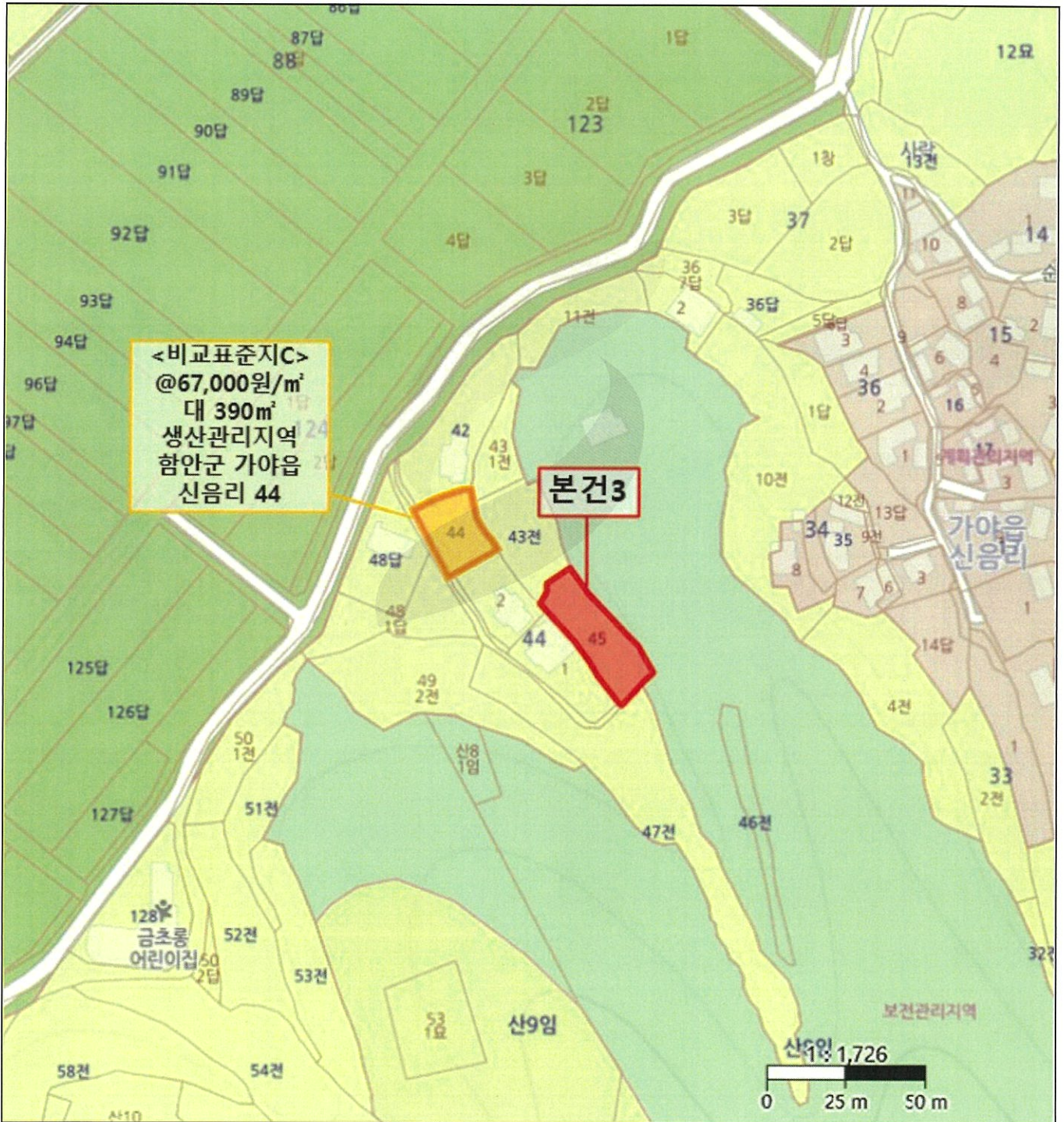
소재지 경상남도 함안군 법수면 우거리 956외



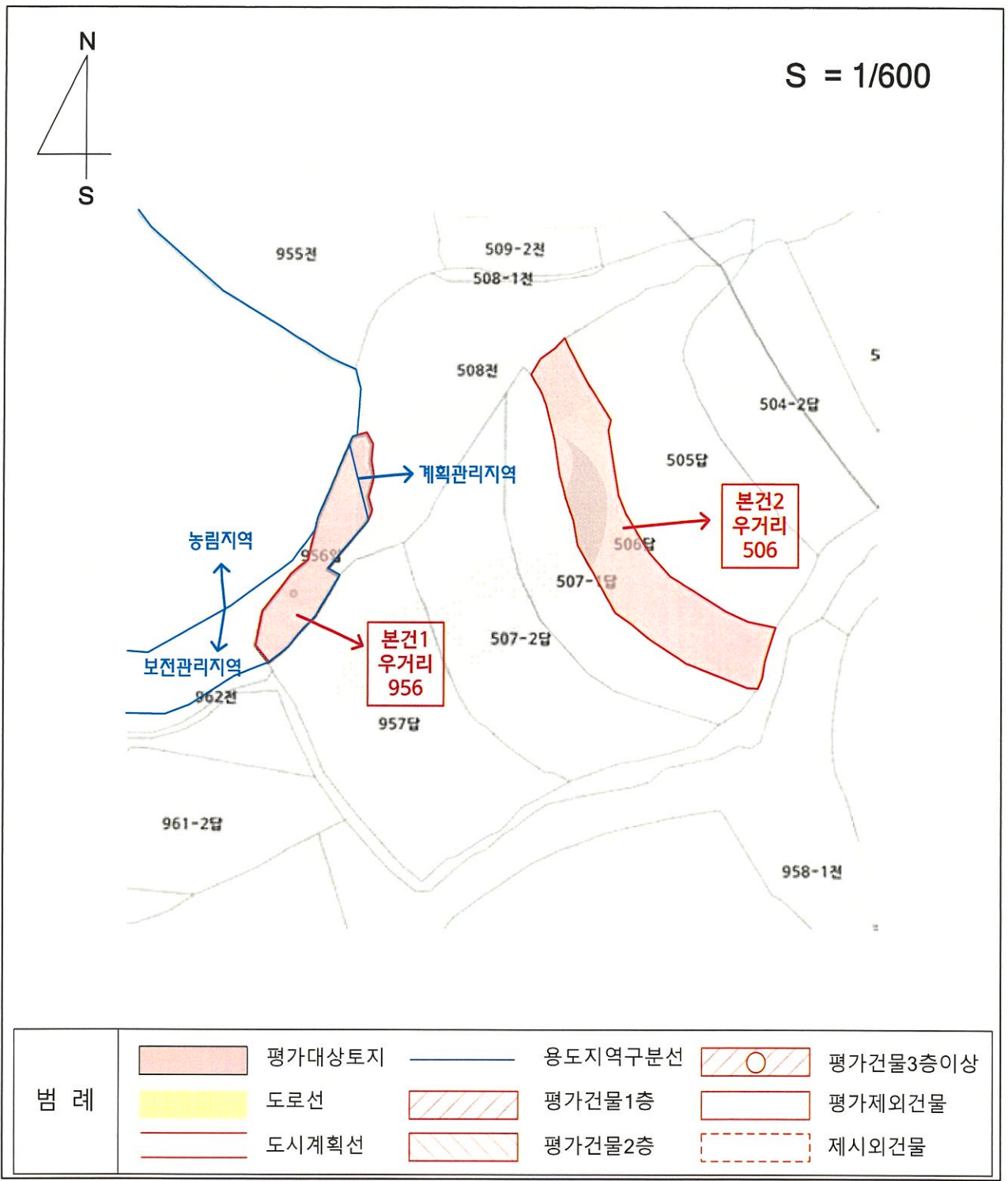
# 위치도



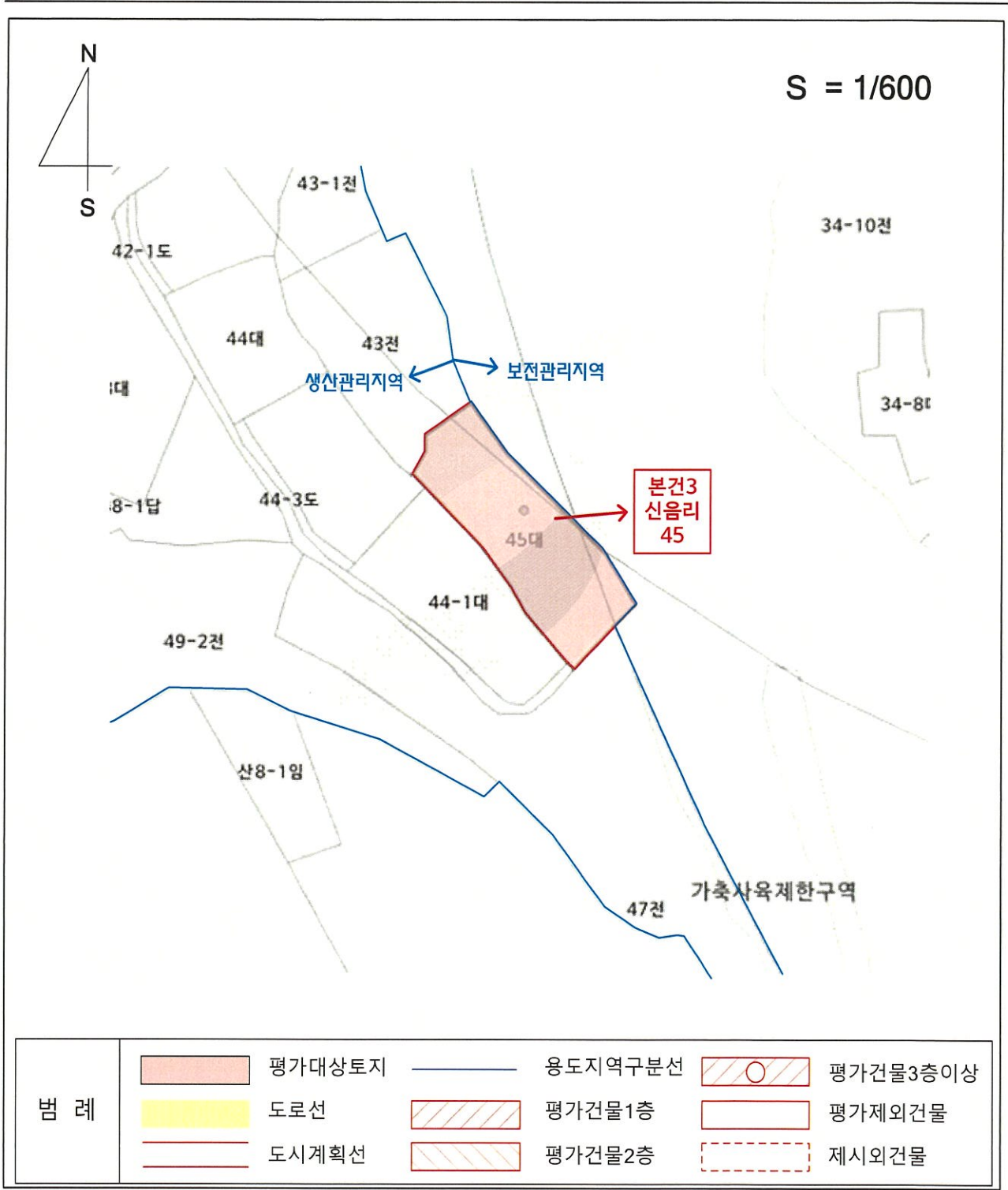
소재지 경상남도 함안군 법수면 우거리 956외



# 지 적 개 황 도



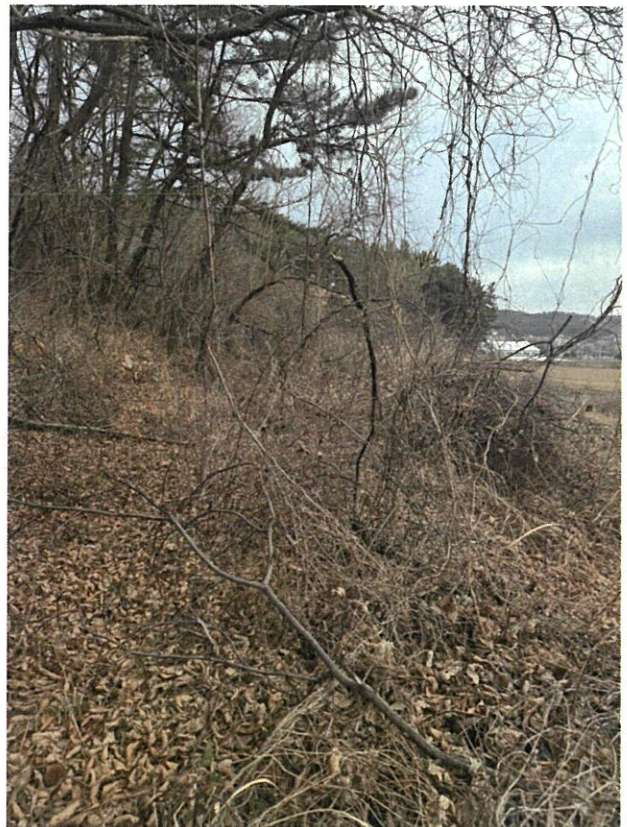
# 지 적 개 황 도



# 사 진 용 지



일련번호(1)토지의 전경 및 수목



일련번호(1)토지의 전경 및 수목

# 사 진 용 지



일련번호(2)토지의 전경 및 수목



일련번호(3)토지의 전경 및 수목

# 사 진 용 지



일련번호(3)토지의 전경 및 수목



일련번호(3-1)제시외수목