

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 F25032101호
건명	박근식 소유물건 (2025타경20446)

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



(주)제일감정평가법인

Since 1913 THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

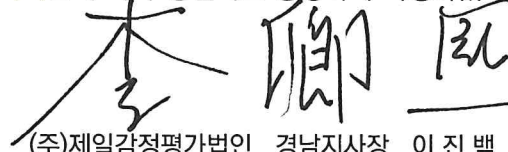
경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구.대우증권빌딩 4층)



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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이경희


 (주)제일감정평가법인 경남지사장 이진백 (서명·도장인)
 

감정평가액	이억구천구백육십이만일천삼백사십원(₩299,621,340.-)					
평가의뢰인	창원지방법원 마산지원5계 사법보좌관 신기복		감정평가 목적	경매(2025타경20446)		
			제출처	창원지방법원 마산지원5계		
소유자 (대상업체명)	박근식		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	의견란 참조		
목 록 표 시 근 거	의뢰 목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 04. 01	2025. 03. 31, 2025. 04. 01	2025. 04. 02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	496	토지	496	-	234,888,000
	건물	124.93	건물	124.93	-	63,448,340
	(제시외 건물)	(1.5)	제시외 건물	1.5	-	30,000
	(제시외 구축물)	(1)	제시외 구축물	1	-	1,255,000
			이 하 여 백			
합 계				₩299,621,340.-		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사  					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 함안군 가야읍 도항리 소재 '함안고등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 창원지방법원 마산지원5계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

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

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	도항리 37-1	대	420	2종일주	단독주택	세로(가)	사다리완경사	179,800	-
2	도항리 37-9	답	76	2종일주 생산녹지	주거나지	세로(가)	부정형 평지	186,000	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

2) 대상 건물 개요

일련 번호	소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
가	도항리 37-1	조적조	단독주택	124.93	1층	2001.02.01	-

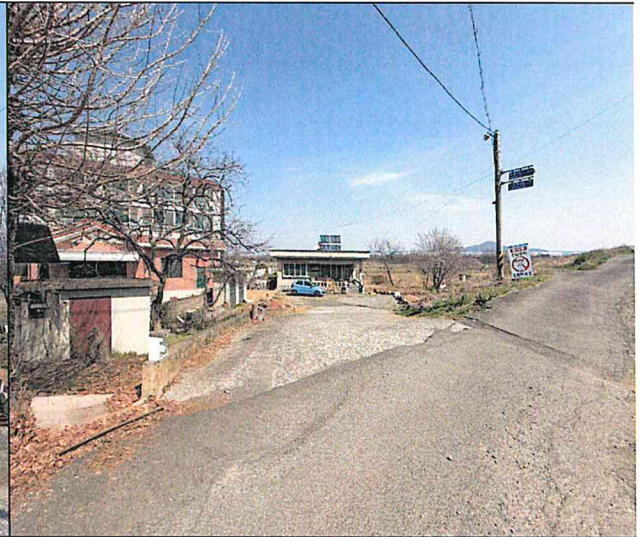
※ 출처 : 일반건축물대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 대상물건 현황

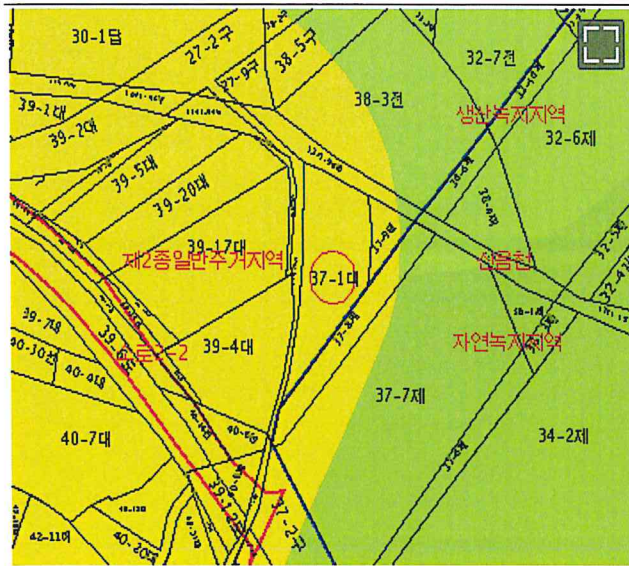


대상물건 전경



대상물건 전경

4) 공법상 제한사항



토지이용계획도

■ 일련번호(1): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2024-02-06)(교육환경 보호에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법)

■ 일련번호(2): 생산녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2024-02-06)(교육환경 보호에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법)

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지'감정평가요항표' 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 01일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 03월 31일, 2025년 04월 01일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됨.
- ② 대상물건 일련번호 2)는 둘 이상의 용도지역(제2종일반주거지역, 생산녹지지역)에 걸쳐 소재하는 바, 각 용도지역별 토지단가를 산정한 후 용도지역별 면적비율로 가중평균하여 토지단가를 결정하였으며, 그 면적은 토지이용계획확인서 등을 참고하여 개략적으로 산정하였으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.
- ③ 대상물건 일련번호 1) 토지상에 제시외 건물 1동이 소재하며, 감정평가 목적을 고려하여, 실측사정 평가합니다.
- ④ 대상물건 일련번호 2) 건물 옥상 부분에 가정용 태양열 설비가 소재하는 바, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙
<p>제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p>
<p>제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.</p>
<p>제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.</p>
<p>제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

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

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

2) 비교표준지 선정

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

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

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	가야읍 도항리 42-10	대	241	2종일주	주거나지	세로(불)	사다리 완경사지	168,600	-
B	가야읍 도항리 42-6	전	97	2종일주	전	세로(불)	사다리 완경사지	84,100	-
C	가야읍 도항리 210-8	답	3,002	생산녹지	답	세로(가)	세장형 평지	84,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경상남도 함안군 (2025.01.01~ 2025.04.01)	주거	0.001% 1.00001	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.006 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.004 $(1 + 0.00006) * (1 - 0.00004 * 32/28) \approx 1.00001$
B	경상남도 함안군 (2025.01.01~ 2025.04.01)	주거	0.001% 1.00001	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.006 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.004 $(1 + 0.00006) * (1 - 0.00004 * 32/28) \approx 1.00001$
C	경상남도 함안군 (2025.01.01~ 2025.04.01)	녹지	-0.031% 0.99969	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.002 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.025 $(1 - 0.00002) * (1 - 0.00025 * 32/28) \approx 0.99969$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(공히 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	가로의 폭 등에서 우등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		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	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2(제2종일반주거지역 부분) / 표준지 기호 B]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	농로의 상태 등에서 우등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	경사 등에서 우등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.103	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2(생산녹지지역 부분) / 표준지 기호 C]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

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

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

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	가야읍 말산리 503-4	대	195 중 30	2종일주 단독주택	부정형 완경사 세로(불)	법원경매	2023.05.26	503,000	297,600
(2)	가야읍 말산리 510-1	대	317	2종일주 단독주택	사다리 완경사 세로(불)	법원경매	2023.02.10	542,000	435,700
(3)	가야읍 도항리 30-1	답	2,568	2종일주 생산녹지 주거나지	부정형 평지 세로(가)	법원경매	2023.11.28	360,000	176,400
(4)	가야읍 검암리 498-3	답	1,828	생산녹지 답	세장형 평지 세로(가)	법원경매	2023.12.28	114,000	71,800
(5)	가야읍 도항리 388-4	답	677	생산녹지 답	사다리 평지 세로(가)	법원경매	2023.06.30	204,000	59,300

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	가야읍 도항리 331-12	대	244.5 -	2종일주 주거나지	세장형평지 소로한면	2023.09.12 -	150,000,000	613,000 562,100
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 150,000,000원 / 244.5m ² ≒ 613,000원/m ²							
#2	가야읍 말산리 269-11	답	46 -	2종일주 주거나지	부정형평지 세로(가)	2023.07.14 -	19,000,000	413,000 464,100
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 19,000,000원 / 46m ² ≒ 413,000원/m ²							
#3	가야읍 도항리 388-4	답	677 -	생산녹지 답	정방형평지 소로한면	2024.03.08 -	80,000,000	118,000 59,900
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 80,000,000원 / 677m ² ≒ 118,000원/m ²							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준	비고
2종일주	주거나지	세로변	500,000원/m ² 내외	본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.
2종전주	답	세로변	350,000원/m ² 내외	본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.
생산녹지	답	세로변	105,000원/m ² 내외	본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 경매 통계자료

경남 함안군 2024년 04월 ~ 2025년 03월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	2,652,011,000	1,175,169,999	44.3	48	7	14.6
답	5,343,872,900	2,414,690,700	45.2	270	43	15.9
대지	852,139,600	403,424,260	47.3	90	11	12.2
전	6,871,202,740	2,569,383,367	37.4	341	29	8.5

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (1),(3),(4)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(1)	가야읍 말산리 503-4	대	195 중 30	2종일주 단독주택	부정형 완경사 세로(불)	법원경매	2023.05.26	503,000	A
(3)	가야읍 도항리 30-1	답	2,568	2종일주 생산녹지 주거나지	부정형 평지 세로(가)	법원경매	2023.11.28	360,000	B
(4)	가야읍 검암리 498-3	답	1,828	생산녹지 답	세장형 평지 세로(가)	법원경매	2023.12.28	114,000	C

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(1)	503,000	0.99744	1.000	1.000	0.950	476,626
시점수정	경상남도 함안군 (2023.05.26~2025.04.01) 주거지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(A)는 사례와 비교시 접근조건(인근상가와와의 거리 등에서) 열등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	(3)	360,000	1.00002	1.000	1.000	0.903	325,086
시점수정	경상남도 함안군 (2023.11.28~2025.04.01) 주거지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(B)는 사례와 비교시 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열등함.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903	

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
C	(4)	114,000	1.00259	1.000	1.000	0.950	108,580
시점수정	경상남도 함안군 (2023.12.28~2025.04.01) 녹지지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(C)는 사례와 비교시 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열등함.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	168,600	1.00001	168,602
B	84,100	1.00001	84,101
C	84,400	0.99969	84,374

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(1)	476,626	168,602	2.826
B	(3)	325,086	84,101	3.865
C	(4)	108,580	84,374	1.287

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	2.82
B	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	3.86
C	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	1.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	168,600	1.00001	1.000	1.050	2.82	499,230	499,000
2 (2종일주)	84,100	1.00001	1.000	1.103	3.86	358,066	333,000 (평균가격)
2 (생산녹지)	84,400	0.99969	1.000	1.000	1.28	107,999	

$$\{(358,000 \times 68.5\text{㎡} + 108,000 \times 7.5\text{㎡})\} / 76\text{㎡} \approx 333.328\text{원}$$

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	가야읍 도항리 37-1	420	420	499,000	209,580,000	-
2	가야읍 도항리 37-9	76	76	333,000	25,308,000	-
합 계		496	76	-	234,888,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

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

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

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1,#2,#3」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	가야읍 도항리 331-12	대	244.5	2종일주	세장형평지	2023.09.12	150,000,000	613,000
			-	주거나지	소로한면	-		562,100
의견	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 150,000,000원 / 244.5 ≒ 613,000원/㎡							
#2	가야읍 말산리 269-11	답	46	2종일주	부정형평지	2023.07.14.	19,000,000	413,000
			-	주거나지	세로(가)	-		464,100
의견	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 19,000,000원 / 46 ≒ 413,000원/㎡							
#3	가야읍 도항리 388-4	답	677	생산녹지	정방형평지	2024.03.08	80,000,000	118,000
			-	답	소로한면	-		59,900
의견	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 80,000,000원 / 677 ≒ 118,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

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

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2023.09.12~2025.04.01	-0.050	0.99950	경상남도 함안군 '주거지역'
#2	2023.07.14~2025.04.01	-0.179	0.99821	경상남도 함안군 '주거지역'
#3	2024.03.08~2025.04.01	0.235	1.00235	경상남도 함안군 '녹지지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

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

(2) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	인근상가와의 거리 등에서 열등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		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	0.91	경사 등에서 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.865	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2(제2종일반주거지역 부분) / 사례 기호 #2]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2(생산녹지지역 부분) / 사례 기호 #3]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.930	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	0.865	0.865
2	#2	1.000	1.000	0.950	0.950
3	#3	1.000	1.000	0.930	0.930

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	613,000	1.000	0.99950	0.865	529,980	364,000 (평균 가격)
2 (2종일주)	#2	413,000	1.000	0.99821	0.950	391,648	
3 (생산녹지)	#3	118,000	1.000	1.00235	0.930	109,998	

$$\{(392,000 \times 68.5\text{㎡} + 110,000 \times 7.5\text{㎡})\} / 76\text{㎡} \approx 364,171\text{원}$$

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	가야읍 도항리 37-1	420	420	530,000	222,600,000	-
2	가야읍 도항리 37-9	76	76	364,000	29,792,000	-
합 계		496	496	-	252,392,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	가야읍 도항리 37-1	209,580,000	222,600,000
2	가야읍 도항리 37-9	25,308,000	29,792,000
합 계		234,888,000	252,392,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	가야읍 도항리 37-1	420	420	499,000	209,580,000	-
2	가야읍 도항리 37-9	76	76	333,000	25,308,000	-
합 계		496	496	-	234,888,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-1	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	5	1,180,000	45 (40~50)
1-1-2-5	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/금속기와	5	1,064,000	45 (40~50)
1-1-2-9	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

※ 출처 : 한국부동산원 2024년 건물신축단가표

2) 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	○	—	○	—	—	—	—
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

※ 출처 :

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	주용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
가	1	단독주택	조적조	45	1,100,000
	1	화장실	조적조	45	600,000

2. 건물단가 산출 및 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1	단독주택	1,100,000	45	24	24	21/45	513,000
	1	화장실	600,000	45	24	24	21/45	280,000

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

3. 건물 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층	122.18	122.18	513,000	62,678,340	-
	1층	2.75	2.75	280,000	770,000	-
합 계		124.93	124.93	-	63,448,340	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분			감정평가액(원)	비 고
토 지			234,888,000	-
건 물			63,448,340	-
제시외 건물	ㄱ)	1층	30,000	-
제시외 구축물	ㄴ)	태양열 설비 옥상층	1,255,000	-
합 계			299,621,340	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-04-01]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 함안군 가야읍 도항리	37-1	대	제2종 일반주거지역	420	420	499,000	209,580,000	
2	"	37-9	답	생산녹지지역 제2종 일반주거지역	76	76	333,000	25,308,000	
3	" [도로명주소] 경상남도 함안군 가야읍 도항2길 113	37-1 위지상	단독주택	조적조 슬래브지붕 단층	122.18	122.18	513,000	62,678,340	1,100,000 x 21/45
	"	37-1 위지상	부속건물 화장실	조적조 슬래브지붕 단층	2.75	2.75	280,000	770,000	600,000 x 21/45
소 계								₩298,336,340	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 함안군 가야읍 도항리	37-1 위지상	(창고)	판넬조 스레트지붕 단층	(1.5)	1.5	20,000	30,000	100,000 x 2/10 관찰감가
ㄴ	[제시외 건축물] 경상남도 함안군 가야읍 도항리	37-1 위지상 옥상소재	(태양열 설비)	-	-	-	-	1,255,000	5,000,000 x 0.251 (6/15)
소 계								₩1,285,000	
합 계								₩299,621,340.-	
이					하	여	백		

토지 감정 평가 요 항 표

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

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 함안군 가야읍 도항리 소재 '함안고등학교' 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 농경지 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 1) 완경사지대내 사다리형 토지로서, 현황 '주거용 건부지'로 이용 중입니다.
 일련번호 2) 부정형 평지로서, 현황 '전'으로 이용 중입니다.

4. 인접 도로상태

일련번호 1),2) 남측으로 국유지인 도항리 37-7,37-8 토지를 경유하여 출입이 가능 합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-02-06)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>
 일련번호(2): 생산녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-02-06)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

6. 제시목록 외의 물건

ㄱ) 판넬조 스텔트지붕 단층(창고): 약 1.5㎡

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

ㄱ 임대관계: 미상입니다.
 ㄴ기 타: 없습니다.

건물 감정 평가 요 항 표

<p>1. 건물의 구조</p>	<p>3. 설비 내역</p>	<p>5. 공부와의 차이</p>
<p>2. 이용 상태</p>	<p>4. 부합물 및 종물</p>	<p>6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)</p>

1. 건물의 구조
 일련번호 3) 조적조 슬래브지붕 단층으로서,
 주택부분- 외벽: 조적 및 드라이비트 마감 등,
 내벽: 벽지 및 타일 마감 등,
 창호: 샷시창호 입니다.
 화장실부분- 외벽: 드라이비트 마감 등,
 내벽: 타일 마감 등,
 창호: 샷시창호 입니다.

2. 이용상태
 일련번호 3) 단독주택 및 화장실로 이용 중입니다.

3. 설비내역
 제반 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어 있습니다.

4. 부합물 및 종물
 없습니다.

5. 공부와의 차이
 없습니다.

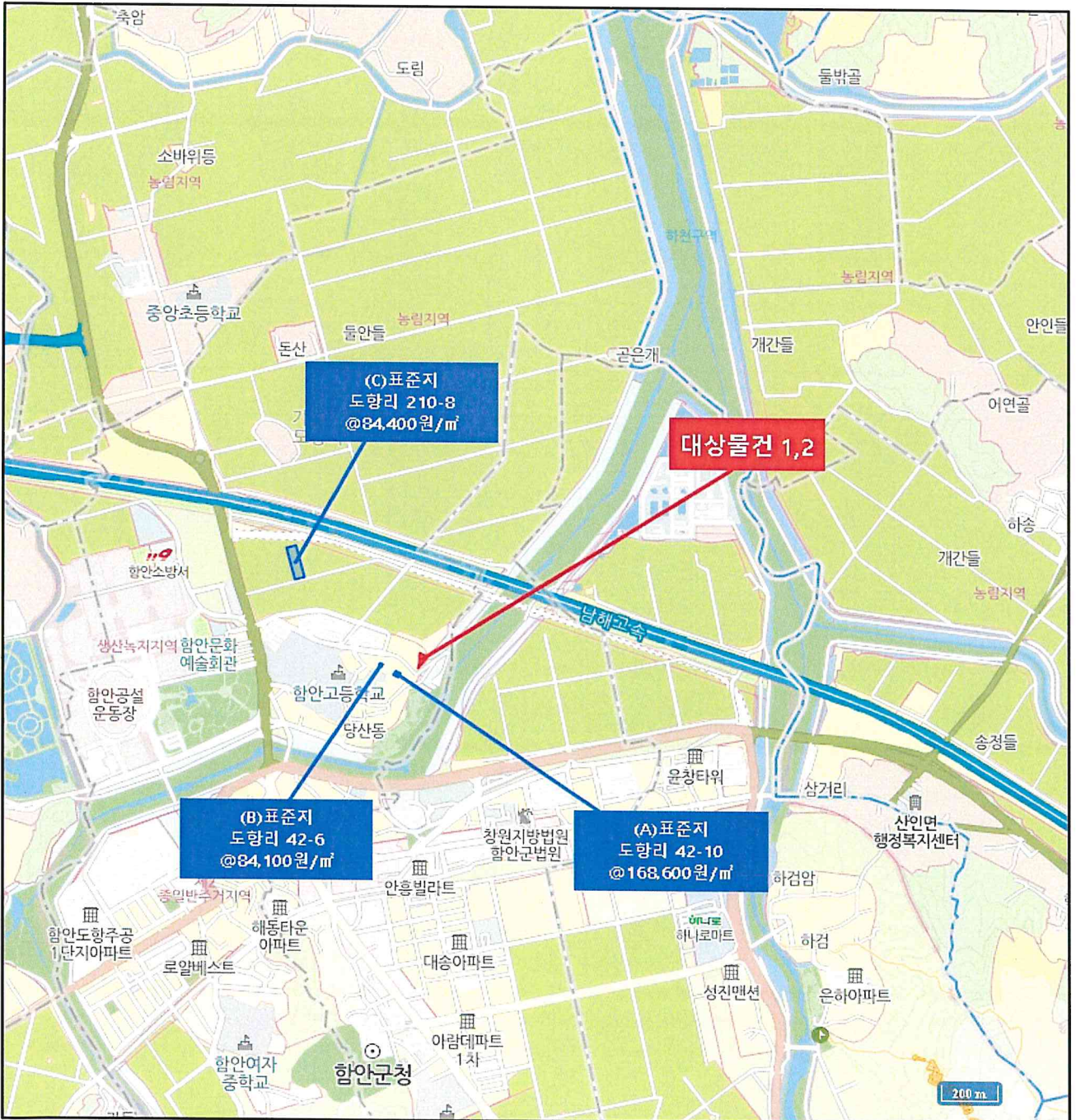
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
 ▣ 임대관계: 미상입니다.
 ▣ 기 타: 없습니다.

광역 위치도



대상물건
소재지

경상남도 함안군 가야읍 도항리 37-1 외

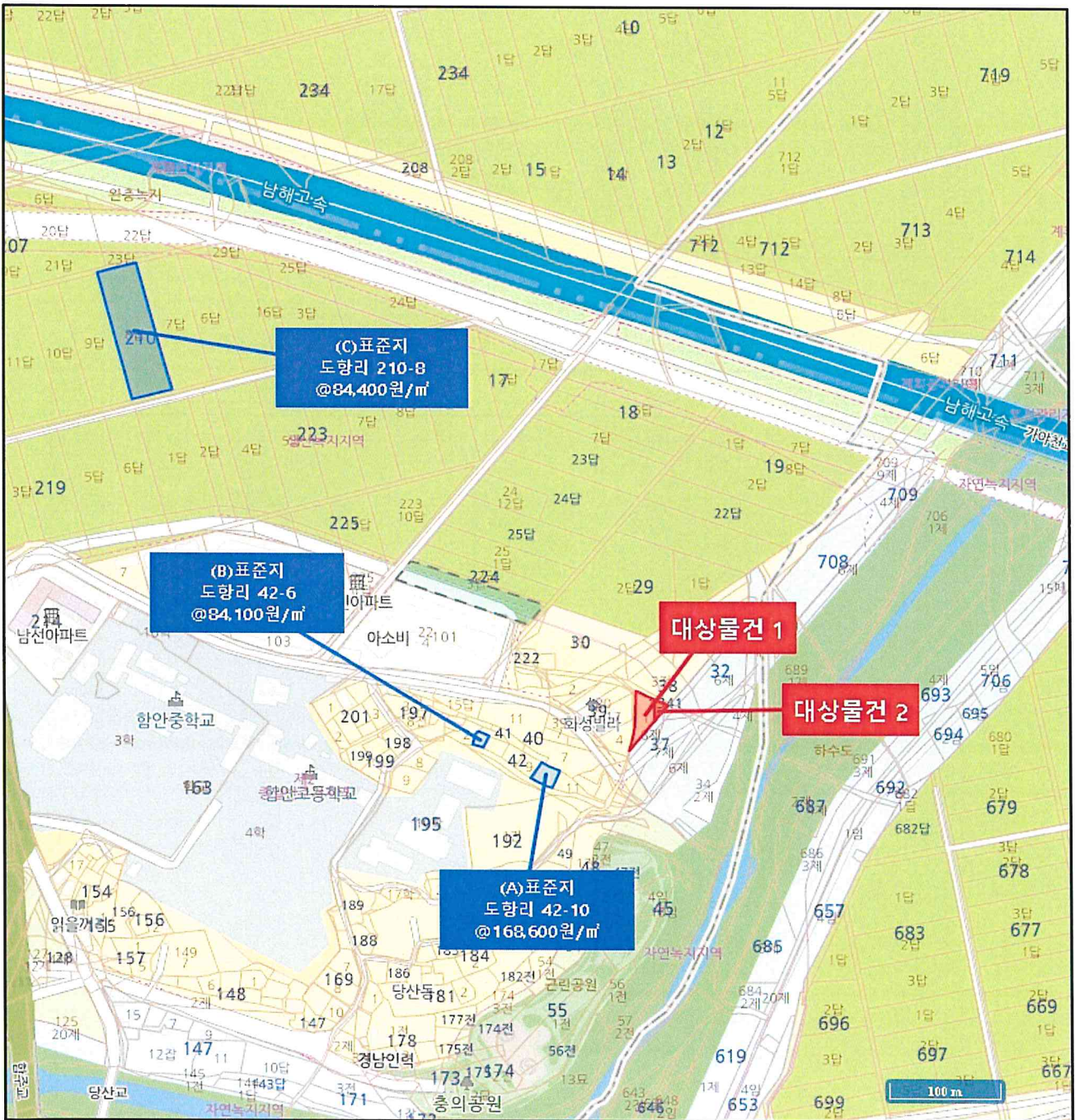


상세위치도



대상물건
소재지

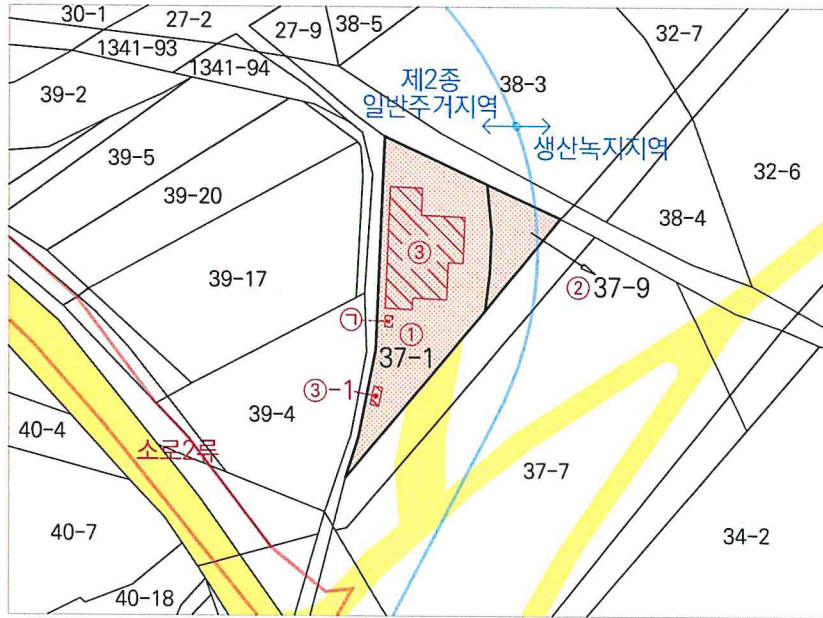
경상남도 함안군 가야읍 도항리 37-1 외



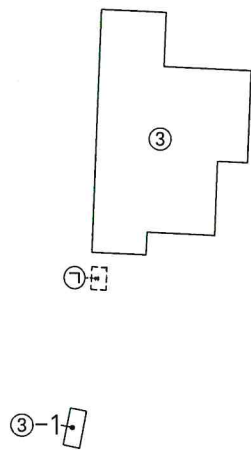
지적 및 건물개황도

기 호 ()

4 1/1000



1/500



건물면적

3) 122.18㎡

3-1) 2.75㎡

제시외건물

(㉠) 판넬조 스테이지붕 단층

(참고): 약 1.5㎡

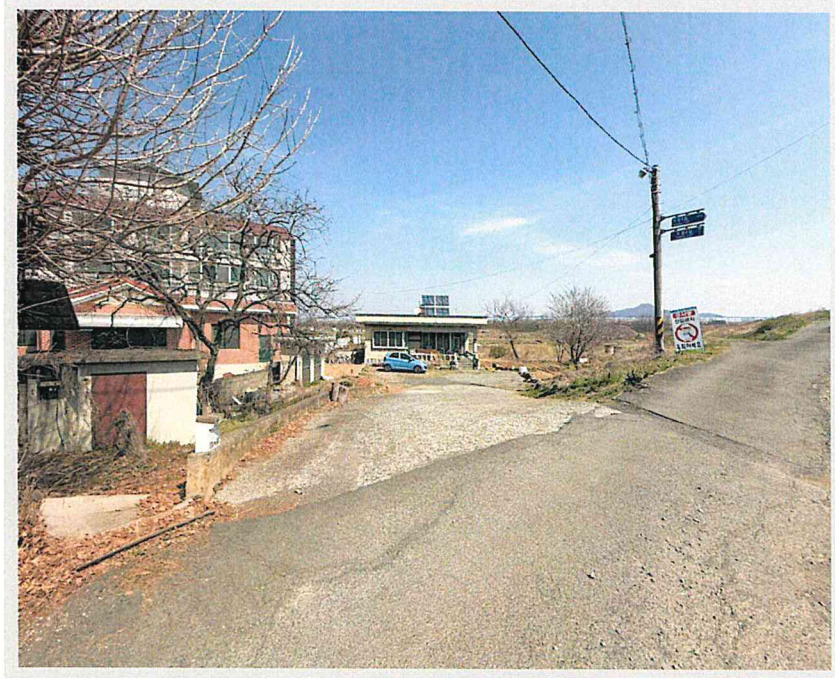
범례

- 평가대상토지
- 도로선
- 계획도로선

- 용도지역구분선
- 평가건물 1층
- 평가건물 2층

- 평가건물 3층이상
- 제시외건물(감정평가 외)
- 제시외건물

사 진 용 지

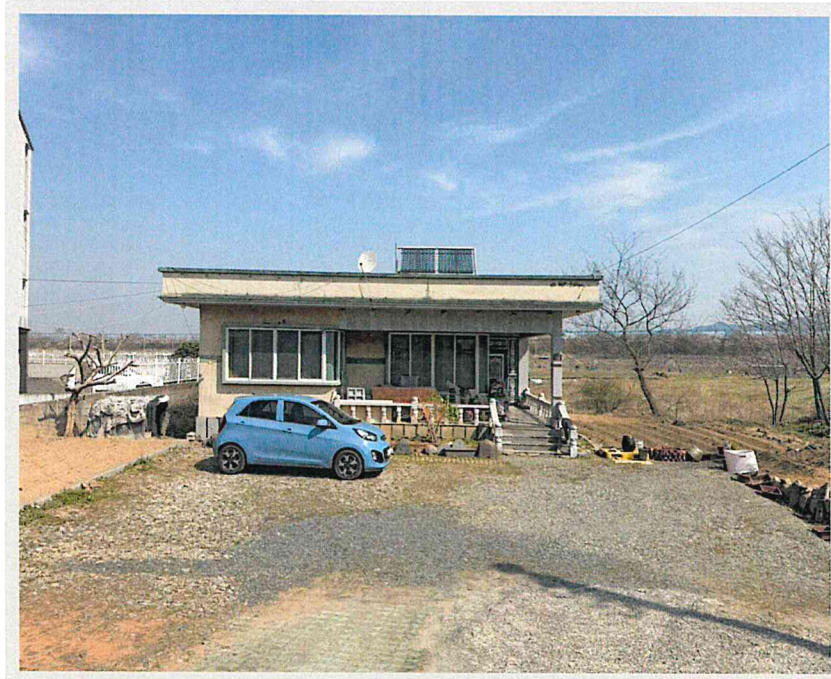


【 대상물건 전경 】

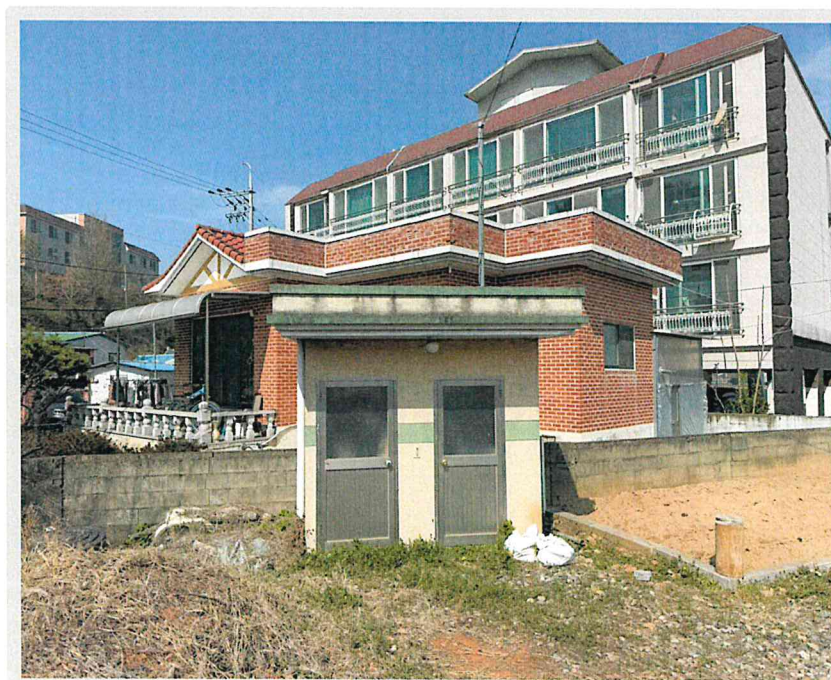


【 대상물건 전경 】

사 진 용 지



【 일련번호 3 】



【 일련번호 3 】

사 진 용 지



【 일련번호 2) 】



【 제시외 건물 ㄱ) 】

사 진 용 지



【 제시외 건축물 나) 】



【 주위환경 】