

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신외진 외 2명
소유물건(2024타경 102635)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 권익환

감정평가서번호: Y240521-01-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출서가 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.

감정평가사사무소 영



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이상훈

이상훈



감정평가액	일십이억사천이백사십육만칠천원정(₩1,242,467,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 권익환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신외진 외 2명 (2024타경102635)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.05.29	2024.05.28 ~ 2024.05.29	2024.05.31

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	9.364	토지	9.364	-	1,142,467,000
(제시외구 조물)	(1식)	제시외구조 물	1식	-	100,000,000	
	이	하	여	백		
합 계					₩1,242,467,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 법수면 백산리 소재 '백산동마을회관' 남동측 인근에 위치하는 토지로서, '창원지방법원 마산지원' 에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 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 말합니다.

4. 감정평가 실시조사기간 및 기준시점

가. 실시조사기간

본건 실시조사기간은 2024년 05월 28일부터 2024년 05월 29일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 05월 29일로 합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

- 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

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 합니다. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 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 감정평가방법을 말합니다.

2) 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

적용합니다. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시정수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후, 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 인접 토지와 의 경계가 다소 불분명한 상태로서 명확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량 등이 요구되는 바 참고하시기 바랍니다.

- 일련번호 1~4,7은 함안군으로부터 개발행위(농지전용) 변경허가(종합민원과-32146, (2022. 11.11.))을 득하고 태양광 발전시설 설치 중에 있는 토지의 일부로서, 현황 잡종지 상태를 감안하여 평가하였으며, 경매 진행 및 입찰시 허가조건, 변경허가, 승계가능 등을 재확인하시기 바랍니다.

[개발행위 변경허가 현황]

- 업체명(대표자) : 김*훈 외 4명

- 소재지 : 경남 함안군 법수면 백산리 509번지 외 9필지

- 부지면적 : 5,814㎡

- 업종 : 발전시설(태양광발전) 설치

- 일련번호 1~4,7 토지상에 첨부 '사진용지' 와 같이 태양광시설관련 제시외구조물이 소재하는 바, 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 제시외구조물은 원가법으로 감정평가하되 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 감안하여 관찰감가법을 병용하였고 이로 인하여 토지의 소유권 행사를 제한받는 경우의 가격을 토지가격 비교란에 병기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호 5,6,10,11 토지상에 첨부 ‘사진용지’ 와 같이 전봇대가 소재하는 바, 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 이로 인하여 토지의 소유권 행사를 제한받는 경우의 가격을 토지가격 비교란에 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 일련번호 2~4,7는 토지대장상 2022년 01월 24일 소유자 변동없이 토지분할 되어 귀 요청에 의거 분할후 지번을 경매대상에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

일련번호	분할전 지번	분할전 면적	분할후 면적	분할후 지번
2	백산리 504	1,164	1,155	백산리 504
			9	백산리 504-1
3	백산리 508	1,276	1,254	백산리 508
			22	백산리 508-1
4	백산리 509	449	418	백산리 509
			31	백산리 509-1
7	백산리 407-1	1,945	1,716	백산리 407-1
			218	백산리 407-2
			11	백산리 407-3

- 일련번호 2~4,7의 분할후 지번과 일련번호 6,8,10의 토지전부 및 일련번호 11의 토지일부는 현황 진입도로 상태로서 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 일련번호10,11 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 소재하는 바, 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역에 미치는 영향 등을 고려하여 용도지역별 면적비율에 의한 평균단가로 평가하였으며, 면적산정은 지적도면 등에 의해 개략적으로 산정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 대상물건의 개요

1. 본건 토지 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 함안군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	법수면 백산리 503	답	764	잡종지	생산관리	세로(가)	부정형 평지	24,100	-
2	법수면 백산리 504	답	1,155	잡종지	생산관리	세로(가)	부정형 평지	24,100	-
	법수면 백산리 504-1	답	9	도로	생산관리	세로(가)	부정형 평지	24,100	분할
3	법수면 백산리 508	답	1,254	잡종지	생산관리	세로(가)	부정형 평지	24,100	-
	법수면 백산리 508-1	답	22	도로	생산관리	세로(가)	부정형 평지	24,100	분할
4	법수면 백산리 509	답	418	잡종지	생산관리	세로(가)	부정형 평지	24,100	-
	법수면 백산리 509-1	답	31	도로	생산관리	세로(가)	부정형 평지	24,100	분할
5	법수면 백산리 555	전	303	휴경지	생산관리	세로(가)	부정형 평지	20,900	-
6	법수면 백산리 398	전	647	도로	계획관리	세로(가)	부정형 평지	34,800	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지 (경상남도 함안군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
7	법수면 백산리 407-1	답	1,716	잡종지	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	29,800	-
	법수면 백산리 407-2	답	218	도로	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	29,800	분할
	법수면 백산리 407-3	답	11	도로	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	29,800	분할
8	법수면 백산리 394-12	전	20	도로	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	36,500	-
9	법수면 백산리 398-2	전	1,447	휴경지	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	34,800	-
10	법수면 백산리 555-1	전	720	도로	계획관리 생산관리	세로(가)	부정형 완경사	23,900	-
11	법수면 백산리 555-2	전	629	휴경지 일부도로	계획관리 생산관리	세로(가)	부정형 완경사	24,200	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[경상남도 함안군]

[공시기준일: 2024.01.01]

비교표준지	소재지(법수면)	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	백산리 410-2	1,811	전	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	26,100	-
B	백산리 424	800	답	과수원	계획관리	소로한면	부정형 평지	39,500	접도구역 일부저촉



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 시점수정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군 또는 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군 또는 구의 평균지가변동률을 적용합니다.

2) 지가변동률

지역	용도지역	비고
경상남도 함안군	생산관리	2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.047
		2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.024
	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.268
		2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.124

3) 시점수정치 산정

용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비고
생산관리	2024.01.01 ~ 2024.05.29	0.070 (1.00070)	$(1 + 0.00047) * (1 + 0.00024 * 29/30)$ ≒ 1.00070
계획관리		0.388 (1.00388)	$(1 + 0.00268) * (1 + 0.00124 * 29/30)$ ≒ 1.00388

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

라. 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

(후면참조)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 비교항목

- 농경지대

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



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교치

일련 번호	비교 표준지 기호	개별요인 비교					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1~4,7 허가부지	A	1.05	1.00	1.50	1.50	1.00	2.363
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(조성정도 등) 및 행정적조건(발전시설 설치허가 등)에서 우세합니다.					
2~4,7 분할토지	A	1.05	1.00	1.10	0.33	1.00	0.381
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등)에서 우세하나 행정적조건(현황 도로)에서 열세합니다.					
5	A	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.					
6	B	0.90	1.00	1.00	0.35	1.00	0.315
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(현황도로 등)에서 열세합니다.					
8	B	0.90	1.00	1.00	0.35	1.00	0.315
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(현황도로 등)에서 열세합니다.					
9	B	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	0.945
		대상토지는 표준지와 비교시 행정적조건(표준지 접도구역 일부저축 등)에서 우세하나 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.					
10	A	1.05	1.00	1.10	0.33	1.00	0.381
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등)에서 우세하나 행정적조건(현황도로 등)에서 열세합니다.					
	B	0.90	1.00	1.00	0.35	1.00	0.315
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(현황도로 등)에서 열세합니다.					
11	A	1.05	1.00	1.10	0.93	1.00	1.074
		대상토지는 표준지와 비교시 행정적조건(일부 현황도로 등)에서 열세하나 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.					
	B	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	0.945
		대상토지는 표준지와 비교시 행정적조건(표준지 접도구역 일부저축 등)에서 우세하나 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

일반적으로 공시지가 수준은 현실적인 적정시세와 격차를 보이는 바, 대상토지 및 비교표준지와 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 적정 시세수준으로 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 인근지역 가격자료(평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지 (경상남도)	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	함안군 법수면 백산리 ***	1,458	답	생산관리	법원경매	148,000	2020.01.13	-
2	함안군 법수면 백산리 ***	1,098	답	생산관리	법원경매	150,000	2019.10.15	-
3	함안군 법수면 백산리 ***	2,059	답	계획관리, 보전관리	법원경매	73,000	2023.09.08	보전관리 면적미미
4	함안군 법수면 백산리 ***-*	3,111	공장 용지	계획관리	법원경매	189,000	2022.12.02	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정 방식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

나) 그 밖의 요인 보정 사례 선정

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도 지역 · 이용상황 · 주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정하였습니다.

비교표준지 기호 / 사례선정

표준지(A) / 사례#1 , 표준지(B) / 사례#3

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

< 표준지 A >

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 1	148,000	1.05373	1.000	0.449	70,022	2.681		
표준지 A	26,100	1.00070	-	-	26,118			
산정 내 역	시점수정	경상남도 함안군 생산관리지역 2020.01.13 ~ 2024.05.29				1.05373		
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.				1.000		
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		-	1.00	1.00	0.67	0.67	1.00	0.449
비교표준지는 사례와 획지조건(조성정도 등) 및 행정적조건(사례 창업사업 계획승인 등)에서 열세합니다.								



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

< 표준지 B >

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 3	73,000	1.00508	1.000	1.378	101,105	2.549		
표준지 B	39,500	1.00388	-	-	39,653			
산정 내역	시점수정	경상남도 함안군 계획관리지역 2023.09.08 ~ 2024.05.29					1.00508	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		-	1.25	1.00	1.16	0.95	1.00	1.378
비교표준지는 사례와 행정적조건(표준지 일부 접도구역저축 등)에서 열세하나 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사, 형상 등)에서 우세합니다.								

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	2.68	-
B	2.54	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1~4,7 허가부지	A	26,100	1.00070	1.000	2.363	2.68	165,403	165,000
2~4,7 분할토지	A	26,100	1.00070	1.000	0.381	2.68	26,669	27,000
5	A	26,100	1.00070	1.000	1.155	2.68	80,846	81,000
6	B	39,500	1.00388	1.000	0.315	2.54	31,727	32,000
8	B	39,500	1.00388	1.000	0.315	2.54	31,727	32,000
9	B	39,500	1.00388	1.000	0.945	2.54	95,180	95,000
10	A	26,100	1.00070	1.000	0.381	2.68	26,669	27,000
	B	39,500	1.00388	1.000	0.315	2.45	30,602	31,000
	평균단가: $26,669 \times 290/720$ (생산관리비율)+ $30,602 \times 430/720$ (계획관리비율)							29,000
11	A	26,100	1.00070	1.000	1.074	2.68	75,177	75,000
	B	39,500	1.00388	1.000	0.945	2.54	95,180	95,000
	평균단가: $75,177 \times 260/629$ (생산관리비율)+ $95,180 \times 369/629$ (계획관리비율)							87,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	764	165,000	126,060,000	-
2	1,155	165,000	190,575,000	-
	9	27,000	243,000	백산리 504-1 현황도로
3	1,254	165,000	206,910,000	-
	22	27,000	594,000	백산리 508-1 현황도로
4	418	165,000	68,970,000	-
	31	27,000	837,000	백산리 509-1 현황도로
5	303	81,000	24,543,000	-
6	647	32,000	20,704,000	현황도로
7	1,716	165,000	283,140,000	-
	218	27,000	5,886,000	백산리 407-2 현황도로
	11	27,000	297,000	백산리 407-3 현황도로
8	20	32,000	640,000	현황도로
9	1,447	95,000	137,465,000	-
10	720	29,000	20,880,000	현황도로
11	629	87,000	54,723,000	일부도로
합 계			1,142,467,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

2) 사례 선정

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (경상남도)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점	비고
						토지거래가액(원)		
a	함안군 법수면 우거리 ***	생산관리 /답	770	-	93,805	72,230,000	2021.07.08	선정
						72,230,000		
b	함안군 법수면 윤내리 ***-**	생산관리 /답	990	-	139,393	138,000,000	2021.06.21	-
						138,000,000		
c	함안군 법수면 강주리 ***-*	계획관리 /답	971	-	113,285	110,000,000	2023.07.07	선정
						110,000,000		
d	함안군 법수면 대송리 ****	계획관리 /대	833	-	240,096	200,000,000	2022.11.21	-
						200,000,000		

나. 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요치 않습니다.(1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정(지가변동률)

지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
경상남도 함안군	생산관리	2021.07.08 ~ 2024.05.29	2.175	1.02175
	계획관리	2023.07.07 ~ 2024.05.29	0.573	1.00573

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

일련 번호	사례 기호	개별요인 비교					누계치
		접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1~4,7 허가부지	a	0.84	1.00	1.40	1.50	1.00	1.764
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나 획지조건(조성정도 등) 및 행정적조건(발전시설 설치허가 등)에서 우세합니다.					
2~4,7 분할토지	a	0.84	1.00	1.00	0.33	1.00	0.277
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(현황 도로 등)에서 열세합니다.					
5	a	0.84	1.00	1.00	1.00	1.00	0.840
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.					
6	c	0.90	1.00	1.00	0.33	1.00	0.297
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(현황 도로 등)에서 열세합니다.					
8	c	0.90	1.00	1.00	0.33	1.00	0.297
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(현황 도로 등)에서 열세합니다.					
9	c	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	사례 기호	개별요인 비교					
		접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
10	a	0.84	1.00	1.00	0.33	1.00	0.277
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(현황 도로 등)에서 열세합니다.					
	c	0.90	1.00	1.00	0.33	1.00	0.297
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(현황 도로 등)에서 열세합니다.					
11	a	0.84	1.00	1.00	0.93	1.00	0.781
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(현황 일부도로 등)에서 열세합니다.					
	c	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~4,7 허가부지	93,805	1.000	1.02175	1.000	1.764	169,071	169,000
2~4,7 분할토지	93,805	1.000	1.02175	1.000	0.277	26,549	27,000
5	93,805	1.000	1.02175	1.000	0.840	80,510	81,000
6	113,285	1.000	1.00573	1.000	0.297	33,838	34,000
8	113,285	1.000	1.00573	1.000	0.297	33,838	34,000
9	113,285	1.000	1.00573	1.000	0.900	102,541	103,000
10	93,805	1.000	1.02175	1.000	0.277	26,549	27,000
	113,285	1.000	1.00573	1.000	0.297	33,838	34,000
	평균단가: $26,549 \times 290/720$ (생산관리비율)+ $33,838 \times 430/720$ (계획관리비율)						31,000
11	93,805	1.000	1.02175	1.000	0.781	74,855	75,000
	113,285	1.000	1.00573	1.000	0.900	102,541	103,000
	평균단가: $74,855 \times 260/629$ (생산관리비율)+ $102,541 \times 369/629$ (계획관리비율)						91,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	764	169,000	129,116,000	-
2	1,155	169,000	195,195,000	-
	9	27,000	243,000	백산리 504-1 현황도로
3	1,254	169,000	211,926,000	-
	22	27,000	594,000	백산리 508-1 현황도로
4	418	169,000	70,642,000	-
	31	27,000	837,000	백산리 509-1 현황도로
5	303	81,000	24,543,000	-
6	647	34,000	21,998,000	현황도로
7	1,716	169,000	290,004,000	-
	218	27,000	5,886,000	백산리 407-2 현황도로
	11	27,000	297,000	백산리 407-3 현황도로
8	20	34,000	680,000	현황도로
9	1,447	103,000	149,041,000	-
10	720	31,000	22,320,000	현황도로
11	629	91,000	57,239,000	일부도로
합 계			1,180,561,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1~11	1,142,467,000	1,180,561,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	764	165,000	126,060,000	-
	일련번호(2)	1,155	165,000	190,575,000	-
		9	27,000	243,000	백산리 504-1 현황도로
	일련번호(3)	1,254	165,000	206,910,000	-
		22	27,000	594,000	백산리 508-1 현황도로
	일련번호(4)	418	165,000	68,970,000	-
		31	27,000	837,000	백산리 509-1 현황도로
	일련번호(5)	303	81,000	24,543,000	-
	일련번호(6)	647	32,000	20,704,000	현황도로
	일련번호(7)	1,716	165,000	283,140,000	-
		218	27,000	5,886,000	백산리 407-2 현황도로
11		27,000	297,000	백산리 407-3 현황도로	
일련번호(8)	20	32,000	640,000	현황도로	
일련번호(9)	1,447	95,000	137,465,000	-	
일련번호(10)	720	29,000	20,880,000	현황도로	
일련번호(11)	629	87,000	54,723,000	일부도로	
제시외 구조물(ㄱ)		1식	-	100,000,000	
합 계			-	1,242,467,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정의견

거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래 사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.



토지 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 백산리	503	답	생산관리지역	764	764	165.000	126,060,000	개발행위 허가부지, 제시외구조물 로 인해 영향받는 토지가액: 88,242,000
2	"	504	답	생산관리지역	1,164	1,155	165.000	190,575,000	개발행위 허가부지, 제시외구조물 로 인해 영향받는 토지가액: 133,402,000
						9	27.000	243,000	2022.01.24 504-1로 분할 현황도로
3	"	508	답	생산관리지역	1,276	1,254	165.000	206,910,000	개발행위 허가부지, 제시외구조물 로 인해 영향받는 토지가액: 144,837,000
						22	27.000	594,000	2022.01.24 508-1로 분할 현황도로
4	"	509	답	생산관리지역	449	418	165.000	68,970,000	개발행위 허가부지, 제시외구조물 로 인해 영향받는 토지가액: 48,279,000

토지 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	
						31	27,000	837,000	2022.01.24 509-1로 분할 현황도로
5	경상남도 함안군 법수면 백산리	555	전	생산관리지역	303	303	81,000	24,543,000	전신주소재로 인해영향받는 토지가액: 23,315,000
6	"	398	전	계획관리지역	647	647	32,000	20,704,000	현황도로, 전신주소재로 인해영향받는 토지가액: 19,668,000
7	"	407-1	답	생산관리지역	1,945	1,716	165,000	283,140,000	개발행위 허가부지, 제시외구조물 로 인해 영향받는 토지가액: 198,198,000
						218	27,000	5,886,000	2022.01.24 407-2로 분할 현황도로
						11	27,000	297,000	2022.01.24 407-3 분할 현황도로
8	"	394-12	전	계획관리지역	20	20	32,000	640,000	현황도로
9	"	398-2	전	계획관리지역	1,447	1,447	95,000	137,465,000	
10	"	555-1	전	계획관리지역 생산관리지역	720	720	29,000	20,880,000	현황도로, 전신주소재로 인해영향받는 토지가액: 19,836,000

토지 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	
11	경상남도 함안군 법수면 백산리	555-2	전	계획관리지역 생산관리지역	629	629	87,000	54,723,000	일부도로, 전신주소재로 인해영향받는 토지가액: 51,986,000
	소 계							₩1,142,467,000	
(ㄱ)	(제시외구조물) 경상남도 함안군 법수면 백산리	503, 504, 508, 509, 407-1 위지상	태양광시설 구조물	경량철골조	(1식)	1식	-	100,000,000	
	합 계							₩1,242,467,000.-	
				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 법수면 백산리 소재 '백산동마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주변은 농경지 및 소규모 공장 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

• 일련번호1~4,7 : 부정형 평지이며, 개발행위허가를 득하여 태양광시설을 설치중에 있는 토지로서 현황 잡종지 상태입니다.

(일련번호 2~4,7의 분할된 토지는 부정형 평지로서 현황 도로입니다.)

- 일련번호 5,9 : 부정형 평지로서, 현황 휴경지 상태입니다.
- 일련번호 6,8 : 부정형 평지로서, 현황 도로입니다.
- 일련번호 10 : 부정형 완경사로서, 현황 도로입니다.
- 일련번호 11 : 부정형 완경사로서, 휴경지 및 일부 도로입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 일련번호8의 동측으로 노폭 약4미터 내외의 도로와 접하고 있으며, 본건 일련번호 6,8,10,11 및 분할토지(504-1,508-1,509-1,407-2,407-2)는 태양광시설 허가부지 진입로로 이용 중입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호(1~4,6,7) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.
- 일련번호(5) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의

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) | |

관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

- 일련번호(8,9) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

- 일련번호(10,11) : 계획관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호1~4,7 지상에 태양광시설 구조물이 설치되어 있으며, 일련번호5,6,10,11 지상에 전신주가 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

- 일련번호 2~4,7은 토지대장상 2022년 01년 24일 분할되었으나 등기상 분할전 상태로서 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

- 일련번호 1~4,7은 공부상 지목은 답이나 태양광시설 부지로서 현황 잡종지 상태(일련번호2~4,7의 분할된 토지는 현황 도로)이며, 일련번호 5,9는 공부상 지목은 답이나 현황 휴경지입니다. 일련번호 6,8,10은 공부상 지목은 전이나. 현황 도로이며, 일련번호 11은 공부상 지목은 전이나 현황 휴경지 및 일부도로입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기 타 : 일련번호 2~4,7는 토지대장상 2022년 01월 24일 소유자 변동없이 토지분할되어 귀 요청에 의거 분할후 지번을 경매대상에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지 경상남도 함안군 법수면 백산리 503번지 외



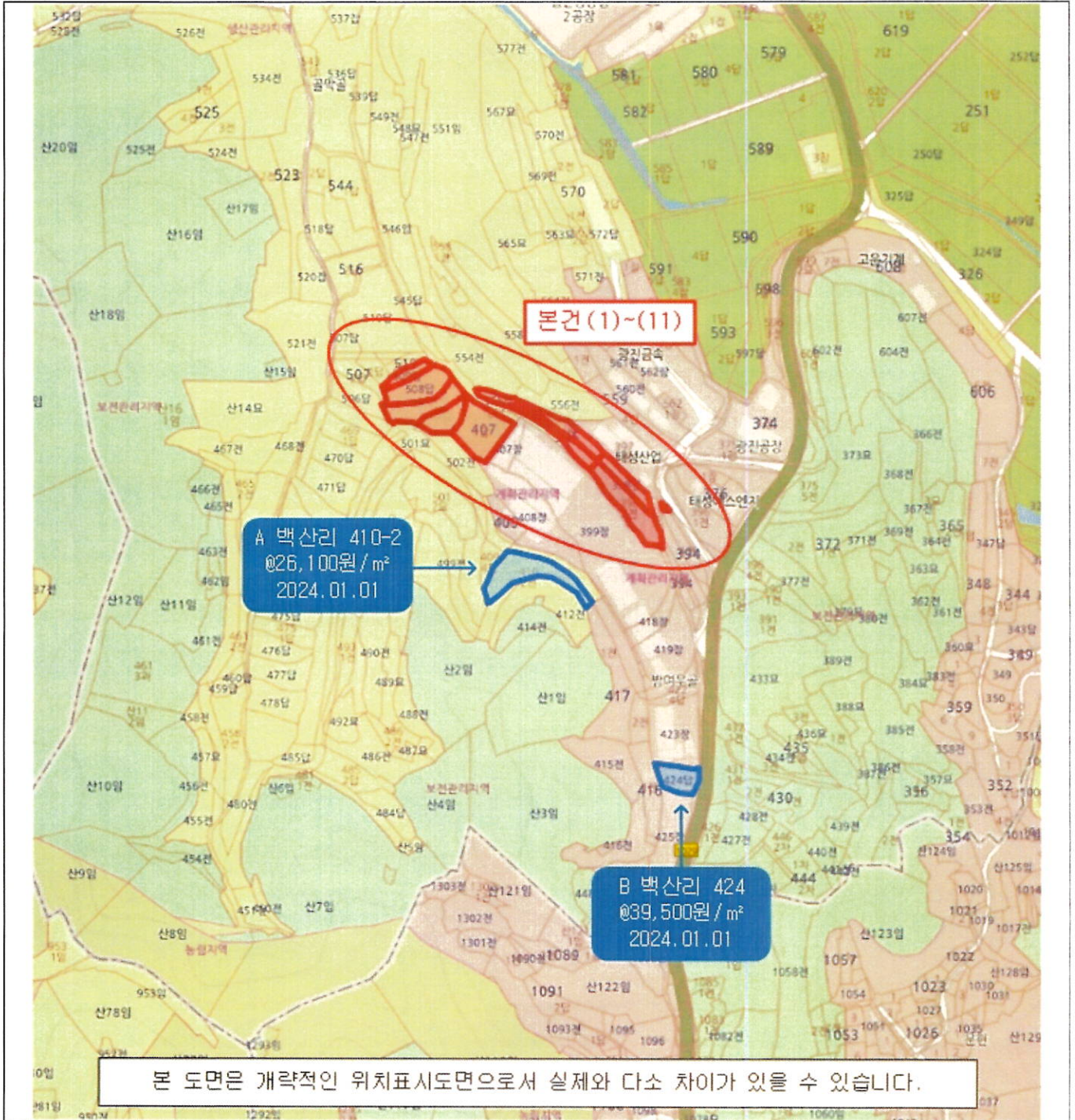
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.



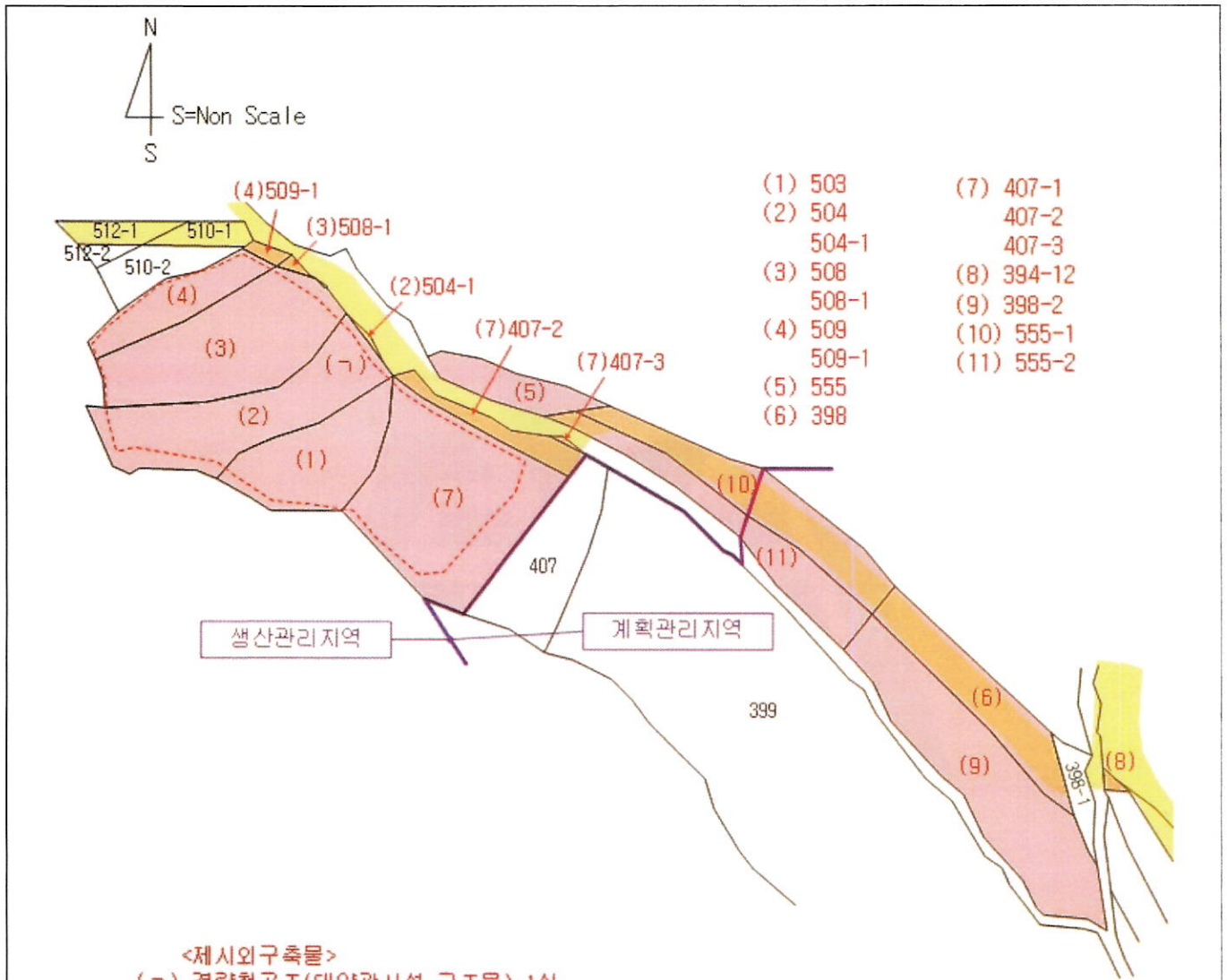
상세위치도



소재지 경상남도 함안군 법수면 백산리 503번지 외



지 적 개 황 도



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

범 례		본건토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가제외건물(미등기)

사 진 용 지



일련번호1~4,7 및 제시외구조물



일련번호1~4,7 및 제시외구조물

사 진 용 지



일련번호1~4,7 및 진입로



일련번호1~4,7 및 진입로

사 진 용 지

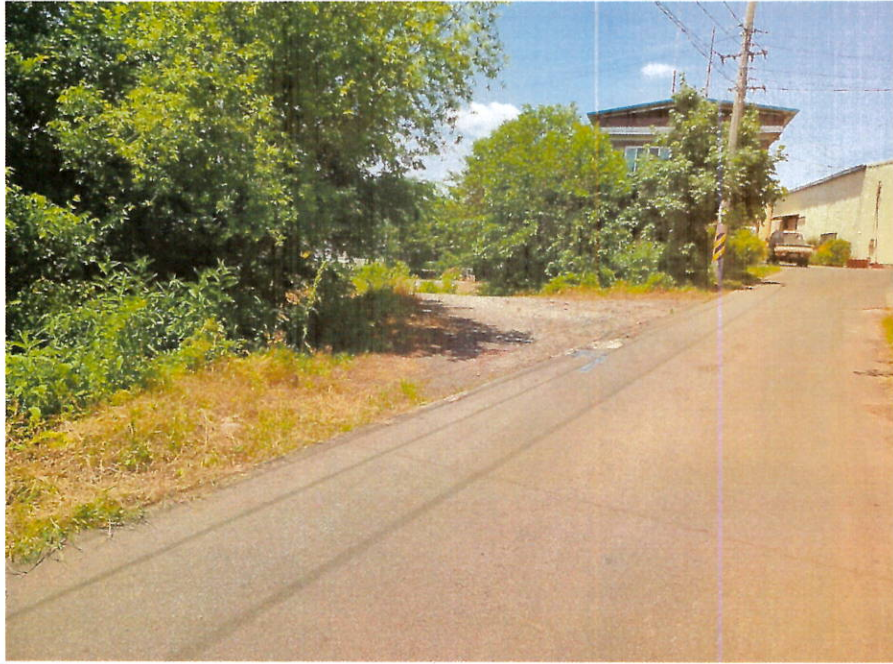


일련번호 5



일련번호 6.9

사 진 용 지



일련번호 8



일련번호 10, 11