

# 감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원  
사법보좌관 김광택

건명 : 주식회사 하동야생차테크 소유물권  
(2024타경1841)

번호 : 이산(경남)G3240408-001호



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)감정평가법인 이산 경남지사



경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)  
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
이정호

이정호

(인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호

(서명또는인)

감정평가액	삼익삼천칠백이십삼만칠천삼백팔십원정 (₩337,237,380.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 하동야생차테크 (2024타경1841)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.26	2024.04.26	2024.05.03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	951	토지	951	-	112,218,000
	건물	321.34	건물	365.34	-	183,865,000
	제시 외 건물	(213.18)	제시 외 건물	213.18	-	39,154,380
	제시 외 관정	(1식)	제시 외 관정	1식	-	2,000,000
합계						₩337,237,380
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조보미		조보미		(인)	

# (토지·건물 등) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	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	하동군 악양면 매계리	127-4	대	계획관리지역	951.00	951.00	118,000	112,218,000	
2	하동군 악양면 매계리	127-4 주1 위지상	단독주택	일반목구조 섬길지붕 2층					
	[도로명주소] 하동군 악양면 회남재로 30			1층	89.04	89.04	600,000	53,424,000	900,000 *30/45 관찰감가
				2층	54.91	54.91	600,000	32,946,000	900,000 *30/45 관찰감가
3-1	하동군 악양면 매계리	127-4 주2 위지상	제조업소	철근콘크리트 섬길지붕 지하1층	44.00	88.00	350,000	30,800,000	500,000 *35/50 관찰감가 '실측면적 기준'
	[도로명주소] 하동군 악양면 회남재로 30								
3-2	"	"	제조업소	일반목구조 섬길지붕 단층 1층	133.39	133.39	500,000	66,695,000	750,000 *30/45 관찰감가
소 계								₩296,083,000	
[제시의 건물]									
(ㄱ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	가추	목조 썬라이트지붕 단층	(10.50)	10.50	40,000	420,000	100,000 *10/25 미등재 관찰감가
(ㄴ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	창고	목조 섬길지붕 단층	(12.00)	12.00	166,000	1,992,000	250,000 *30/45 미등재 관찰감가

# (토지·건물 등) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
(ㄷ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	다용도실	목조 섬글지붕 단층	(14.00)	14.00	233,000	3,262,000	350,000 *30/45 미등재 관찰감가
(ㄹ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	베란다 외	목조 섬글지붕 단층	(54.35)	54.35	266,000	14,457,100	400,000 *30/45 미등재 관찰감가
(ㄱ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	창고	목조 지하층	(24.00)	24.00	166,000	3,984,000	250,000 *30/45 미등재 관찰감가
(ㄴ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	창고 등	목조 섬글지붕 단층	(10.78)	10.78	266,000	2,867,480	400,000 *30/45 미등재 관찰감가
(ㄷ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	다용도실	목조 섬글지붕 단층	(28.60)	28.60	233,000	6,663,800	350,000 *30/45 미등재 관찰감가
(ㄹ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	가추	경량철골조 섬글지붕 단층	(11.20)	11.20	40,000	448,000	100,000 *10/25 미등재 관찰감가
(ㄱ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	창고	목조 섬글지붕 단층	(25.00)	25.00	166,000	4,150,000	250,000 *30/45 미등재 관찰감가
(ㄴ)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	가추	목조 합판지붕 단층	(22.75)	22.75	40,000	910,000	100,000 *10/25 미등재 관찰감가
	[제시의 관정]								
(a)	하동군 악양면 매계리	127-4 지상	관정	미상	(1식)	1식	-	2,000,000	관찰감가 기타부대설비 일체포함

# (토지·건물 등) 감정평가명세서

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	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	
	제시의 소재							₩41,154,380	
	합 계							₩337,237,380	
			이	하	여		백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 하동군 악양면 매계리 소재 「노전마을」 동측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 4월 26일을 기준시점으로 정하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 4월 26일에 실시하였습니다.

### 4. 감정평가 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타

- 1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 '\*\*' 처리하였습니다.
- 3) 본건 토지는 인접 토지와는 정확한 경계가 다소 불분명한 상태로서, 정확한 위치 및 경계 등은 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.
- 4) 본건 일련번호 (1) 토지상에 식재되어 있는 정원수 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 해당 토지가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 5) 본건 일련번호 (3-1) 건물의 귀 의뢰목록 및 건물등기사항전부증명서상 등재된 건물 면적과 실측 면적이 다소 상이하며, 평가목적 등을 고려하여 실측 면적을 기준하여 평가하였으니 경매 진행시 이 점 참고하시기 바랍니다.
- 6) 첨부한 '지적도 및 건물개황도' 및 '사진용지' 에 도시한 바와 같이 본건 일련번호 (1) 토지상에 중물 내지 부합물 성격의 제시 외 건물 일련번호 (ㄱ) ~ (ㄷ)이 소재하나 용도 및 구조 등에 비추어 본건의 사용·수익에 미치는 영향의 정도는 미미할 것으로 판단되며, 경매 진행시 소유관계 및 일괄경매 여부 등은 재확인하시기 바랍니다.
- 7) 본건 일련번호 (1) 토지에 소유자 미상의 제시 외 관정(일련번호 (a)) 1식이 있는 것으로 조사되는데, 구조 및 규격 등을 참작하여 원가법(관찰감가법 병용)으로 평가하였으니 경매 진행시 관정의 위치, 규격 등 사양 확인, 소유관계, 일괄경매 여부 등은 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### 1) 토지의 평가

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였습니다.

#### 2) 건물의 평가

- ① 본건 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정시 사용승인을 알 수 없거나 기준시점 현재의 현상 및 관리 상태에 비추어 관찰감가가 필요하다고 인정되는 경우에는 관찰감가법을 병용하였습니다.
- ② 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외의 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 대상토지 및 건물의 현황

### 1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	악양면 매계리	127-4	대	951.0	계획관리 지역	주거용 외	소로 한면	부정형 완경사	63,900

### 2. 대상 건물

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	구조/층구분	면적 (㎡)	사용승인일
2	악양면 매계리	127-4 주1 위지상	일반목구조 형글지붕 2층	143.95	2013.06.27
3-1	악양면 매계리	127-4 주2 위지상	철근콘크리트 형글지붕 지하 1층	44.00 (실측 면적)	2013.06.27
3-2	악양면 매계리	127-4 주2 위지상	일반목구조 형글지붕 단층 1층	133.39	2013.06.27

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지 평가액 산출 근거

$$\text{감정평가액} = \text{토지평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)} + \text{건물평가액 (원가법)}$$

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지 산정

#### 1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 (하동군)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	악양면 매계리	98-7	286.00	대	단독 주택	계획 관리	세로 (불)	사다리/ 평지	52,400	자연취락지구

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

#### 2) 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.04.26)

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
하동군 계획관리지역	0.091	$2024.01.01 \sim 2024.03.31 : 0.073$ $2024.03.01 \sim 2024.03.31 : 0.021$ $(1 + 0.00073) * (1 + 0.00021 * 26/31)$ $\approx 1.00091$

#### 3) 지역요인비교치

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인비교

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

### ① 비교항목

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	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
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	악양면 매계리	127-4	A	1.25	1.15	1.00	0.90	0.90	1.00	1.164	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등) 우세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등) 우세, 획지조건(형상, 경사 등) 열세, 행정적조건(본건: 접도구역, 사례: 자연취락지구) 열세합니다.

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

평가대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98 두 6067(1998.07.10), 92 누 16300(1993.09.10), 2003 다 38207(2004.05.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정 하였습니다.

#### ② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (하동군)	지번	용도 지역	지목	단가 (원/㎡)	가격시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준지
1	악양면 중대리	75*	계획 관리	대	100,000	2022.01.26	담보	-	A
2	악양면 정서리	865-*	계획 관리	대	72,000	2020.09.16	법원 경매	-	
3	악양면 매계리	772-*	계획 관리	대	85,910	2023.06.03	-	거래사례 자연취락지구	
4	악양면 매계리	72*	계획 관리	대	93,000	2022.07.19	담보	-	

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ■ 사례의 선정기준

(가) 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 평가사례(거래사례)를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사하며 당해 사업으로 인한 개발이익이 포함되지 않은 사례를 선정하였습니다.

(나) 인근 평가사례(거래사례) 중 인근지역 내 다른 거래사례와 균형을 이루고 있는지의 여부와 적절한 시가를 반영하는지의 여부를 검토하여 표준적 사례를 그 밖의 요인 보정치의 산정을 위하여 활용하였습니다.

### 【 산식 】

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가 단가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

### ※ 비교표준지(A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (하동군)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(1) 기준 비교표준지 가격	악양면 중대리 75*	100,000	-	1.01907	1.000	0.998	101,703	1.939
비교표준지(A) 가격	악양면 매계리 98-7	52,400	-	1.00091	-	-	52,448	
산정내역	사정보정	-						-
	시점수정	하동군 계획관리지역 (2022.01.26 ~ 2024.04.26)						1.01907
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
0.95		1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.998	
표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 열세, 접근조건(인근 지방도와의 접근성 등) 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.93

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

· 산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 그 밖의 요인 보정치 = 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	지목	용도 지역	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
					기호	공시지가							
1	악양면 매계리	127-4	대	계획 관리 지역	A	52,400	1.00091	1.000	1.164	1.93	117,825	118,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

### 1) 적용 거래사례

#### ① 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무 기준」 등에 의할 때 선정 기준은 아래와 같습니다.

- 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례
- 신고된 실제거래가격으로서 거래시점이 도시지거은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래사례

#### ② 적용 거래사례

상기의 선정기준에 따라 비교 가능성이 가장 적절한 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (하동군)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점
#3	악양면 매계리	772-*	계획관리	대	85,910	2023.06.03

(출처: 등기사항전부증명서)

### 2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
사례는 거래 당사자 간의 특수한 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 것으로 판단됩니다.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

사례 기호	용도지역 및 기간	지가변동률	비 고
<#3>	하동군 계획관리지역  2023.06.03 ~ 2024.04.26	0.238	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.017 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.024 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.023 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.022 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.018 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.019 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.025 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.073 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.021  $(1 + 0.00017 * 28/30) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00021 * 26/31)$ $\approx 1.00238$

### 4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
인근지역에 소재하는 거래사례로서 지역요인은 대등합니다.	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

### ① 비교항목

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교치 및 그 사유

의뢰 번호	소재지 (하동군)	지번	거래 사례 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	악양면 매계리	127-4	3	1.25	1.23	1.05	0.95	0.90	1.00	1.380	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등) 우세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등) 우세, 환경(자연)조건(인근 환경 등) 우세, 획지조건(형상, 경사 등) 열세, 행정적조건(본건: 접도구역, 사례: 자연취락지구) 열세합니다.

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	지목	용도 지역	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
					기호	단가							
1	악양면 매계리	127-4	대	계획 관리 지역	3	85,910	1.000	1.00238	1.000	1.380	118,838	119,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

### 1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	118,000	119,000	

### 2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 건물 평가액 산출 근거

### 1. 건축물 표준단가 참고자료

(2023년 건축물 제조달원가 자료집, 한국감정평가사협회)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-03	일반주택	목조/목조지붕틀/ 대골슬레이트	4	953,000	40 (35~45)

### 2. 제조달원가 결정

일련 번호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수
2	1층	800,000	100,000	900,000	45
	2층	800,000	100,000	900,000	45
3-1	지하 1층	500,000	-	500,000	50
3-2	1층	700,000	50,000	750,000	45

※ 상기 기준단가는 ‘건물신축단가표’를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 제조달원가를 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경과 년수	내용 년수	잔존 년수	관찰 감가	적용 잔존 년수	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1층	900,000	10	45	35	5	30	600,000	관찰감가
	2층	900,000	10	45	35	5	30	600,000	관찰감가
3-1	지하 1층	500,000	10	50	40	5	35	350,000	관찰감가
3-2	1층	750,000	10	45	35	5	30	500,000	관찰감가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	사정면적(m <sup>2</sup> ) 및 수량(식)		단가(원/m <sup>2</sup> ) 및 수량(식)	감정평가액(원)
토지	1	951.00		118,000	112,218,000
건물	2	1층	89.04	600,000	53,424,000
		2층	54.91	600,000	32,946,000
	3-1	지하 1층	88.00	350,000	30,800,000
	3-2	1층	133.39	500,000	66,695,000
제시 외 건물	(ㄱ)	10.50		40,000	420,000
	(ㄴ)	12.00		166,000	1,992,000
	(ㄷ)	14.00		233,000	3,262,000
	(ㄹ)	54.35		266,000	14,457,100
	(ㄺ)	24.00		166,000	3,984,000
	(ㄻ)	10.78		266,000	2,867,480
	(ㄼ)	28.60		233,000	6,663,800
	(ㄽ)	11.20		40,000	448,000
	(ㄾ)	25.00		166,000	4,150,000
	(ㄿ)	22.75		40,000	910,000
제시 외 관정	(a)	1식		-	3,000,000
<b>합계</b>					<b>₩338,237,380</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 결정 의견

참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액 및 원가법에 의한 건물평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

# (토지) 감정평가요항표

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 하동군 악양면 매계리 소재 「노전마을」 동측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 농경지, 농가주택 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.

## 3. 형태 및 이용상태

본건 토지는 경사를 이루는 부정형의 토지로서, 단독주택 부지 등으로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

본건 북서측으로 왕복 2차선 도로와 본건 토지의 일부가 지적도상 접합니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(전부 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도 1003호선 접도구역)<도로법>, 접도구역(지방도 1047호선 접도구역)<도로법>

## 6. 제시목록 외의 물건

‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’에 도시한바와 같이 본건 토지상에 제시 외 관정(일련번호(a))이 소재하나, 관정의 소재 위치 등에 비추어 본 건 토지의 사용·수익에 별 영향이 없을 것으로 판단됩니다.

## 7. 공부와의 차이

없습니다.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# (건물) 감정평가요항표

## 1. 건물의 구조

- 일련번호 (2) : 일반목구조 싱글지붕 2층 건물로서,  
외벽 : 목재 붙임 등  
내벽 : 벽지, 타일 등  
창호 : 새시창 등의 구조입니다.
- 일련번호 (3-1) : 철근콘크리트구조 싱글지붕입니다.
- 일련번호 (3-2) : 일반목구조 싱글지붕 단층 건물로서,  
외벽 : 목재 붙임 등  
내벽 : 합판 위 페인팅 등  
창호 : 새시창 등의 구조입니다.

## 2. 이용상태

- 일련번호 (2) : 단독주택
- 일련번호 (3-1) : 창고
- 일련번호 (3-2) : 제조업소 등

## 3. 설비내역

- 일련번호 (2) : 난방설비 및 위생설비 등 갖추어져 있습니다.
- 일련번호 (3-2) : 위생설비 등 갖추어져 있습니다.

## 4. 부합물 및 종물

별지 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 와 같이 부합물 내지 종물로 판단되는 미등재 제시 외 건물 일련번호 (ㄱ) ~ (ㄷ)이 소재하며, 구조·용도·이용상황 등에 비추어 본건의 사용·수익·처분에 별 영향이 없을 것으로 판단됩니다.

## (건 물) 감 정 평 가 요 항 표

5. 공부와의 차이

없습니다.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

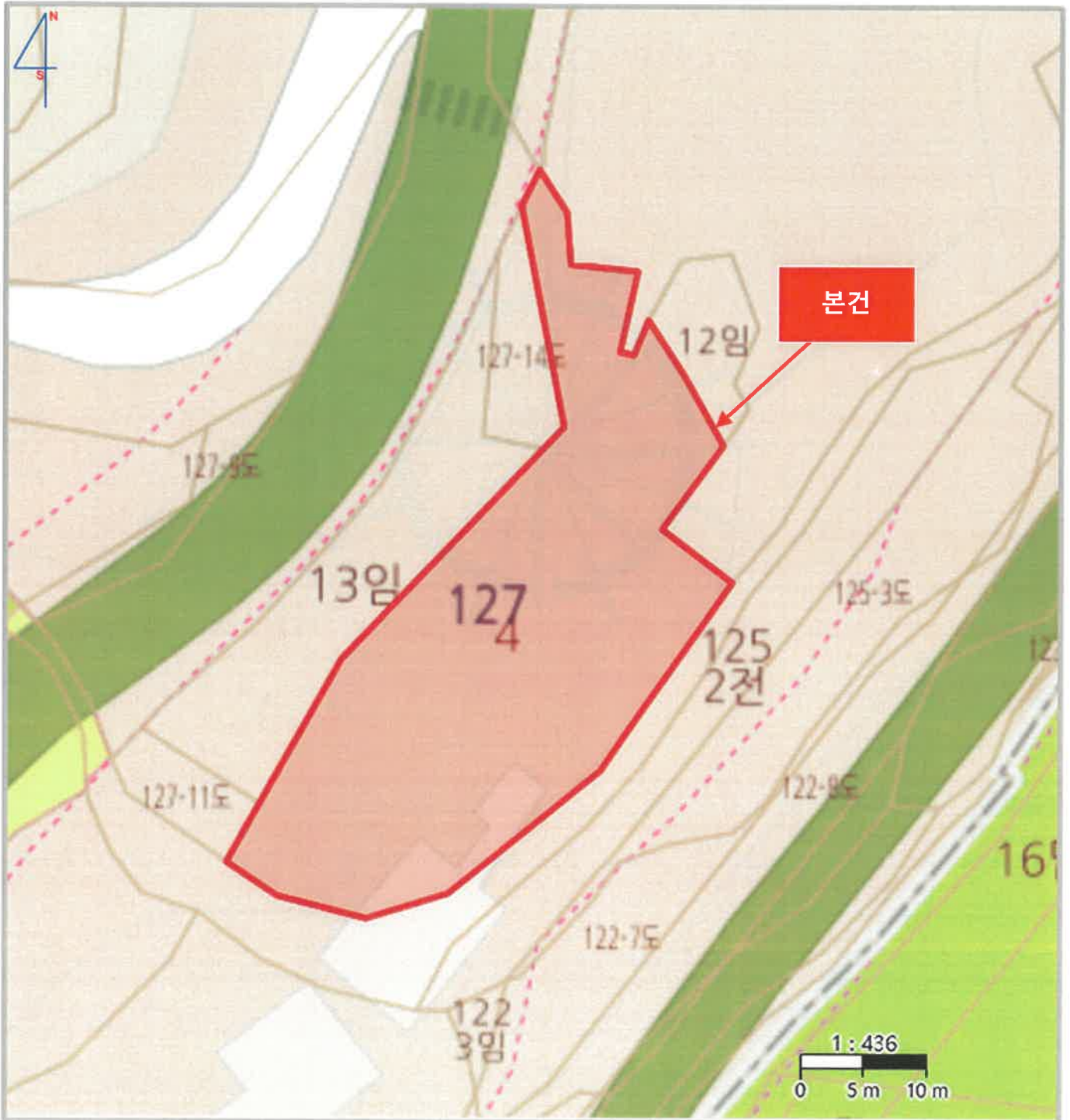
# 광역 위치도

## 경상남도 하동군 악양면 매계리 127-4



# 상 세 위 치 도

경상남도 하동군 악양면 매계리 127-4

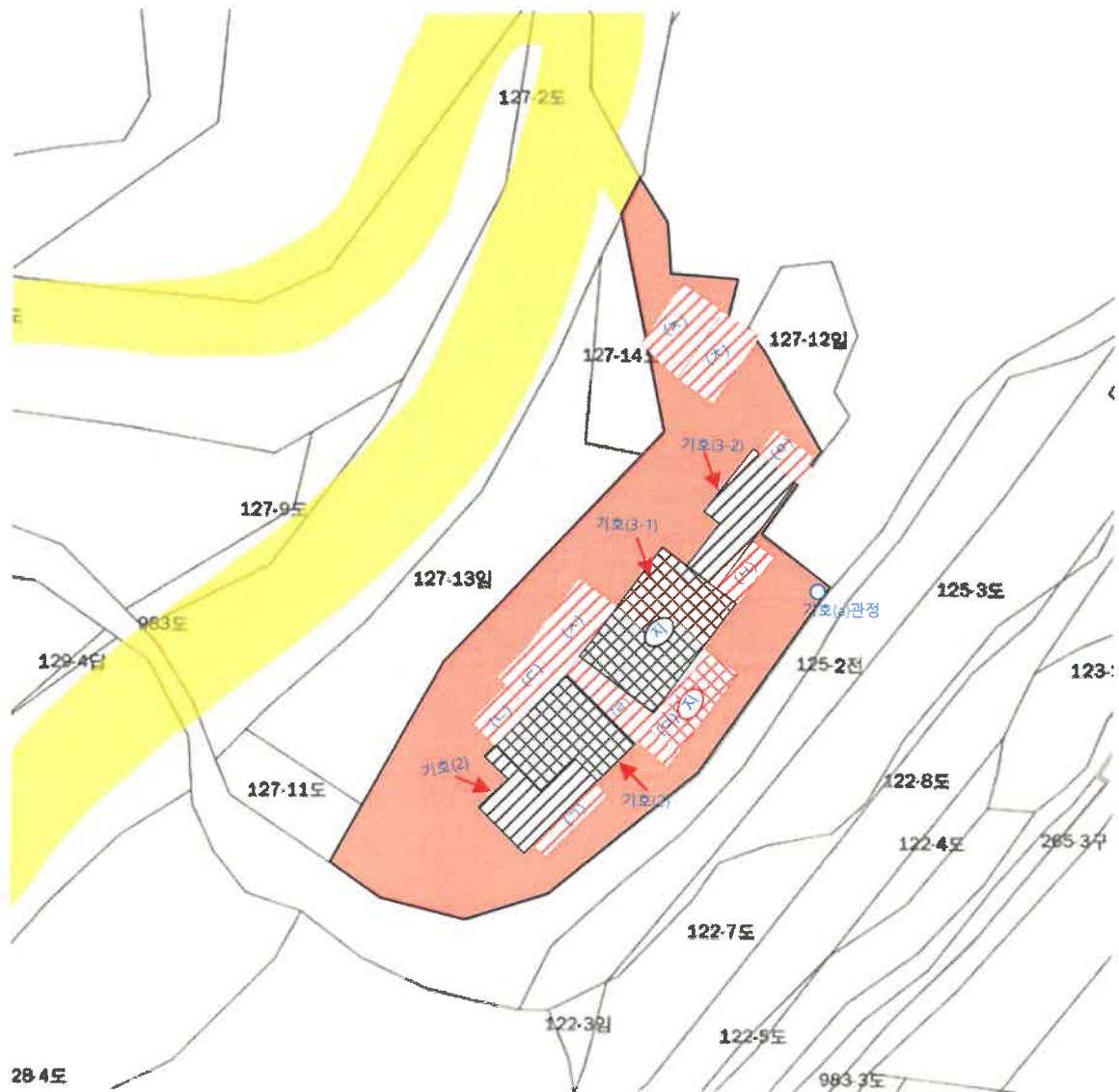


# 지적 및 건물 개황도












S: Non-Scale

경상남도 하동군 악양면 매계리 127-4



\*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

<b>범 례</b>	 평가대상토지	 용도지역구분	 평가건물 지하층, 3층이상
	 도로	 평가건물 1층	 제시외건물(평가제외)
	 도시계획선	 평가건물 2층	 제시외건물(평가대상)

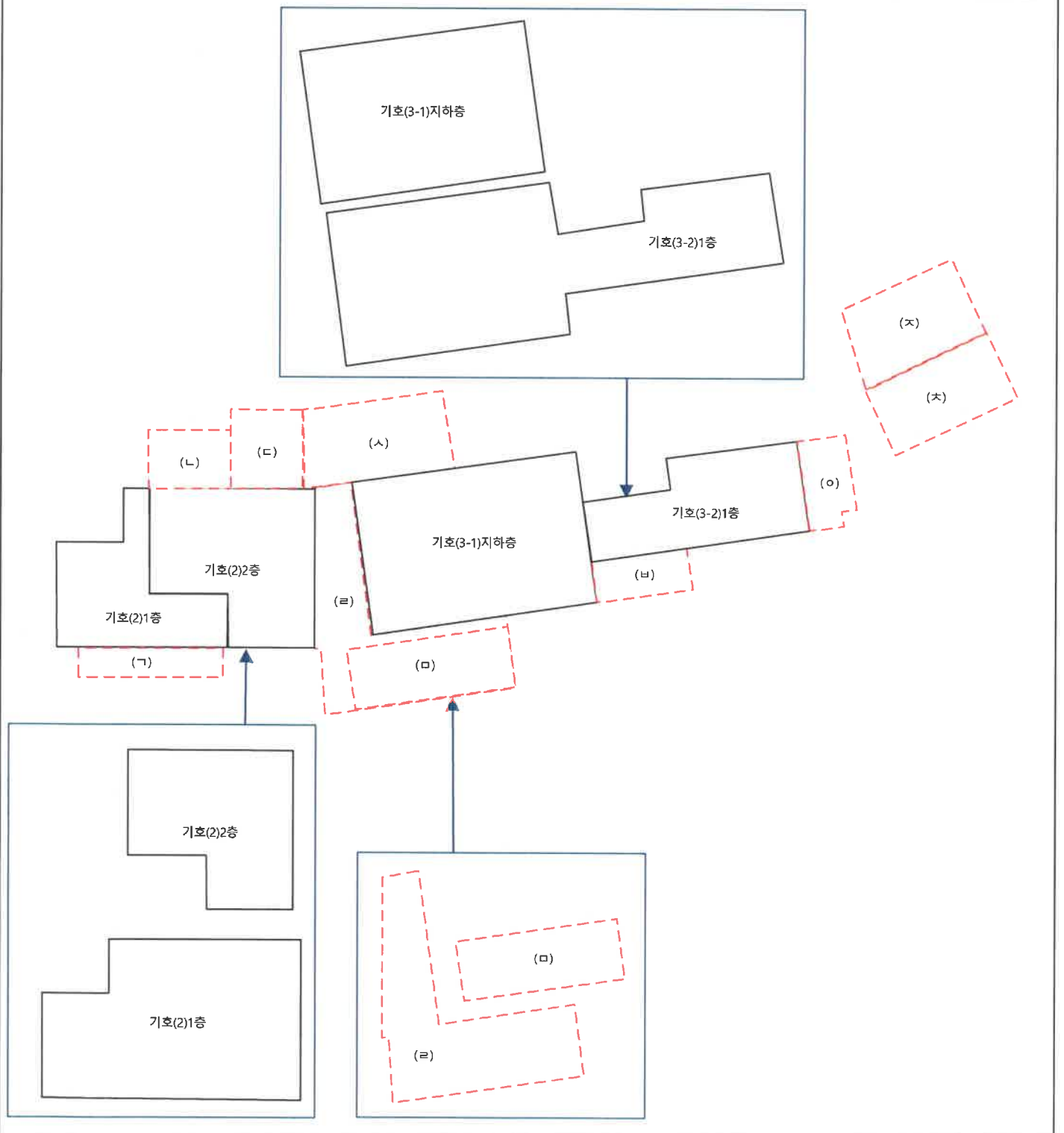
(주)감정평가법인 이산

# 건물개황도



S: Non-Scale

경상남도 하동군 악양면 매계리 127-4



# 건 물 개 황 도(설명)



S: Non-Scale

## 경상남도 하동군 악양면 매계리 127-4

기호(2) 일반 목구조 싱글지붕 2층, 단독주택

1층:  $89.04\text{m}^2$ (공부면적)

2층:  $54.91\text{m}^2$ (공부면적)

기호(3-1) 지하층: 철근콘크리트 싱글지붕, 제조업소  $4 \times 11 = 44\text{m}^2$ (실측면적)

기호(3-2) 1층: 일반목구조 싱글지붕, 제조업소  $133.39\text{m}^2$ (공부면적)

<제시 외 건물>

(ㄱ): 목조 썬라이트지붕 단층, 가추  $7 \times 1.5 \approx 10.5\text{m}^2$

(ㄴ): 목조 싱글지붕 단층, 창고  $3 \times 4 \approx 12\text{m}^2$

(ㄷ): 목조 싱글지붕 단층, 다용도실  $4 \times 3.5 \approx 14\text{m}^2$

(ㄹ): 목조 싱글지붕 단층, 베란다 외  $(1.9 + 2.9) \times 8 / 2 + (9.5 \times 3.7) \approx 54.35\text{m}^2$

(ㅁ): 목조 지하층, 창고  $8 \times 3 = 24\text{m}^2$

(ㅂ): 목조 싱글지붕 단층, 창고 등  $2.2 \times 4.9 \approx 10.78\text{m}^2$

(ㅅ): 목조 싱글지붕 단층, 다용도실  $(7.5 + 6.8) \times 4 / 2 \approx 28.6\text{m}^2$

(ㅇ): 경량 철골조 싱글지붕 단층, 가추  $(2.5 \times 4.8) - (0.8 \times 1) \approx 11.2\text{m}^2$

(ㅈ): 목조 싱글지붕 단층, 창고  $(6 + 6.5) \times 4 / 2 \approx 25\text{m}^2$

(ㅊ): 목조 합판지붕 단층, 가추  $3.5 \times 6.5 \approx 22.75\text{m}^2$

# 사 진 용 지



본건 토지 전경

# 사 진 용 지



건물 (2) 전경 - 1

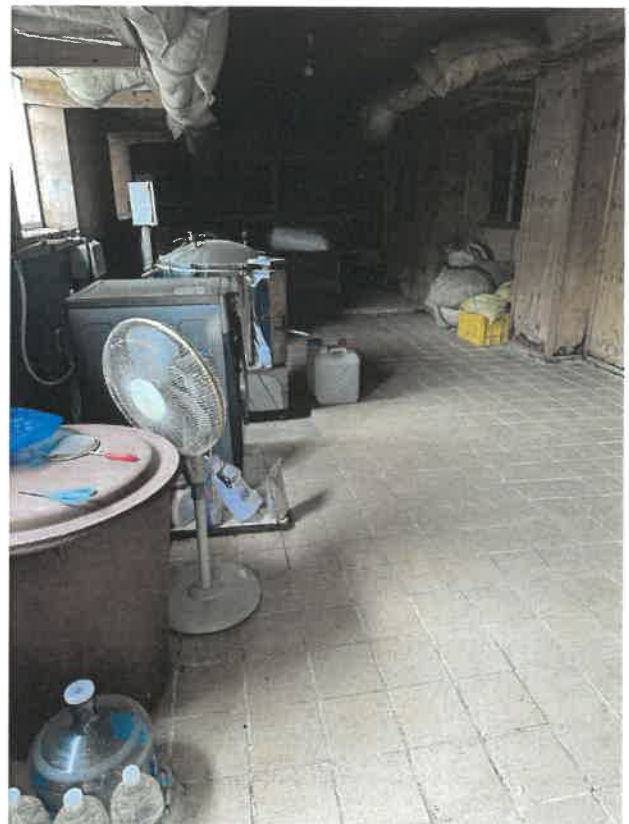


건물 (2) 전경 - 2

# 사 진 용 지



건물 (2), 제시 외 건물 (ㄱ)



건물 (3-1) 내부

# 사 진 용 지



건물 (3-2) 내부



건물 (3-2) 외부 전경 - 1

# 사 진 용 지



건물 (3-2) 외부 전경 - 2



제시 외 건물 (ㄴ)

# 사 진 용 지



제시 외 건물 (ㄷ)



제시 외 건물 (ㄷ) 내부

# 사 진 용 지



제시 외 건물 (ㄹ), (ㄴ)



제시 외 건물 (ㅁ)

# 사 진 용 지

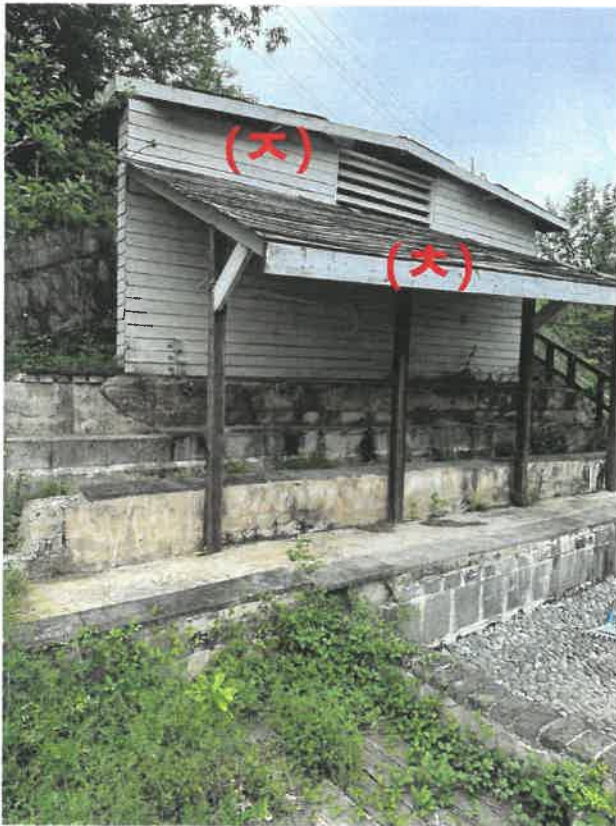


제시 외 건물 (ㄱ)



제시 외 건물 (ㅇ)

# 사진용지



제시 외 건물 (天), (天)



제시 외 관정 (a)