

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택  
건명 : 서재옥 소유물(2024타경 1216)  
감정평가서 번호 : 하나 240306-12-202

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

(주)하나감정평가법인 경남지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel: 055-762-2200 Fax: 055-762-2303  
경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

## (부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
주하나감정평가법인 경남지사	감정평가사	(인)	(인)
지사장	구준수	김길용	

감정평가액	일십억이천삼십삼만칠천이백육십원정 (₩1,020,337,260.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매5계	
소유자 (대상업체명)	서재욱 (2024타경 1216)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024. 03. 18	2024.03.14, 2024.03.18	2024. 03. 22

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
토지		4,687.0	토지	4,687.0	-	636,607,000
건물		816.13	건물	816.13	-	376,391,560
제시외건물		(137.7)	제시외건물	137.7	-	7,338,700
		이	하	여	백	
합계						₩1,020,337,260.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자 감정평가사	(인)	

## (토지·건물) 감정평가 명세표

페이지 : 1

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 하동군 청암면 묵계리	1540	답	계획관리지역	519	519	65,000	33,735,000	현황 '묵답'
2	상동	1585-1	대	계획관리지역	1,120	1,120	199,000	222,880,000	
3-1	상동	1585-1 위 지상	서당	목조 토기와지붕 단층	105.86	105.86	373,000	39,485,780	관찰감가 1,400,000 x 12/45
3-2	상동	상동	숙사	목조 토기와지붕 단층	94.48	94.48	373,000	35,241,040	관찰감가 1,400,000 x 12/45
3-3	상동	상동	사주문	목조 토기와지붕 단층	5.6	5.6	320,000	1,792,000	1,200,000 x 12/45 현황 1593-6번지 위 지상 소재
3-4	상동	상동	화장실, 세면장	블록구조 토석기와지붕 단층	57.96	57.96	326,000	18,894,960	700,000 x 21/45
4	상동	1585-2	임야	계획관리지역	220	220	8,900	1,958,000	현황 '하천'
5	상동	1589	전	계획관리지역	211	211	78,000	16,458,000	현황 '묵전', 기호(5-1) 1589번지 195㎡,

## (토지·건물) 감정평가 명세표

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	
6	상동	1590	대	계획관리지역	983	983	181,000	177,923,000	기호(5-2) 1589-2번지 16㎡ 토지대장상 2012.10.05 분할
7-1	상동	1589-1, 1590 위 지상	소매점	철골콘크리트구조 철근콘크리트지붕 단층	297	297	576,000	171,072,000	900,000 x 32/50 현황 1590번지 위 지상 소재
7-2	상동	상동	부속건물 소매점 (화장실)	벽돌구조 철근콘크리트지붕 단층	36	36	420,000	15,120,000	700,000 x 27/45
8	상동	1590-1	도로	계획관리지역	429	429	57,000	24,453,000	
9	상동	1593-5	대	계획관리지역	130	130	175,000	22,750,000	
10	상동	1593-6	대	계획관리지역	66	66	175,000	11,550,000	
11	상동	1594	답	계획관리지역	656	656	150,000	98,400,000	
12-1	상동 [도로명주소] 경상남도 하동군 청암면 도인촌길 43-10	1594	근린생활 시설	시멘트 블록조 스레이트지붕 단층	67.2	67.2	444,000	29,836,800	1,000,000 x 20/45

## (토지 · 건물) 감정평가 명세표

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	
12-2	상동	상동	서당	시멘트 블록조 스레이트지붕 단층	130.4	130.4	444,000	57,897,600	1,000,000 x 20/45
13	상동	1594 위 지상 나동호	창고	블록구조 슬레이트지붕 단층	21.63	21.63	326,000	7,051,380	700,000 x 21/45
14	상동	1594-1	도로	계획관리지역	22	22	31,000	682,000	현황 주거나지'
15	상동  (제시외 건물)	1546	답	계획관리지역	331	331	78,000	25,818,000	
ㄱ	상동	1585-1 위 지상	창고	조적조 및 판넬조 토석기와지붕 단층	(14)	14	133,000	1,862,000	관찰감가 500,000 x 12/45
ㄴ	상동	1590 위 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(9.7)	9.7	71,000	688,700	관찰감가 250,000 x 10/35
ㄷ	상동	1594 위 지상	가추	철파이프조 판넬지붕 단층	(114)	114	42,000	4,788,000	관찰감가 150,000 x 10/35
<b>합 계</b>								<b>₩1,020,337,260.-</b>	
이					하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 하동군 청암면 목계리 소재 '청학동탐방지원센터' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가 건임.

## 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 03월 18일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 03월 14일, 2024년 03월 18일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 기호(1)의 제시목록상 지목은 '답'이나, 현황 '목답' 상태인 바, 이를 고려하여 평가하였음.
- ② 본건 토지 기호(4)의 제시목록상 지목은 '임야'이나, 현황 '하천' 상태인 바, 이를 고려하여 평가하였음.
- ③ 본건 토지 기호(5)의 제시목록상 지목은 '전'이나, 현황 '목전' 상태인 바, 이를 고려하여 평가하였음.
- ④ 본건 토지 기호(5)의 제시목록상 면적은 '211㎡'이나, 토지대장상 2012.10.05.일자로 1589번지(기호(5-1), 195㎡)와 1589-2번지(기호(5-2), 16㎡, 소유자 동일)로 지적분할 된 바, 경매 진행시 참조하시기 바람.
- ⑤ 본건 토지 기호(14)의 제시목록상 지목은 '도로'이나, 현황 '주거나지' 상태인 바, 이를 고려하여 평가하였음.
- ⑥ 본건 토지 기호(2,6,11) 일부 지상에 소재하는 제시외건물 기호(ㄱ~ㄷ)은 미등기 건물로서 개략적으로 실측하였으며, 이용상황 등을 고려할 때 해당 토지의 사용수익에 별다른 영향은 없을 것으로 사료되오니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- ⑦ 본건 토지 기호(2)의 전통담장 등의 부합물은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 해당 토지에 포함하여 평가하였음.
- ⑧ 본건 토지 기호(2,6,8,9,10) 일부 지상에 소재하는 철제대문(기호 6), 철제울타리(기호 8), 정원수(기호 2,6,8,10) 등의 부합물은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 해당 토지에 포함하여 평가하였음.
- ⑨ 본건 토지 기호(8,11,15) 일부 지상에 소재하는 수종 미상의 수목 수주는 장기간 관리되지 않아 생육 상태가 불량하여 경제적 가치가 미미한 바, 해당 토지에 포함하여 평가하였음.
- ⑩ 본건 토지 기호(5,6) 일부 지상에 소재하는 물탱크, 컨테이너박스, 이동식 저온창고는 철거 및 이설이 용이한 바, 평가에서 제외하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.
- ⑪ 본건 건물 기호(3-1,3-2)는 일부 증축 등으로 인해 잔존연수 등을 달리하는 바, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가하였음.
- ⑫ 본건 건물 기호(3-3)은 제시목록상 '경상남도 하동군 청암면 목계리 1585-1번지' 위 지상 소재이나, 현황 '1593-6번지' 위 지상에 소재함.
- ⑬ 본건 건물 기호(7-1)은 제시목록상 '경상남도 하동군 청암면 목계리 1589-1, 1590번지' 양 지상 소재이나, 1589-1번지는 토지대장상 2007.10.25.일자로 1590번지로 합병 후 말소된 바, 현황 '1590번지' 지상에 소재함.
- ⑭ 본건 토지 및 건물, 제시외건물의 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되며, 특히 기호(5-2)는 기호(5-1)과 도로 사이에 위치한 소규모 토지로서 정확한 이용상황은 지적측량이 요구되는 바, 경매시 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 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 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

본 건물 및 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	목계리 1540	519	답	목답	계획관리	맹지	부정형 완경사	41,900
2	목계리 1585-1	1,120	대	상업용	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	63,100
4	목계리 1585-2	220	임야	하천	계획관리	맹지	부정형 완경사	19,000
5-1	목계리 1589	195	전	목전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	43,900
5-2	목계리 1589-2	16	전	목전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	43,900
6	목계리 1590	983	대	상업용	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	91,500
8	목계리 1590-1	429	도로	도로등	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	13,200
9	목계리 1593-5	130	대	상업용	계획관리	세로(불)	가장형 평 지	59,600
10	목계리 1593-6	66	대	상업용	계획관리	세로(불)	사다리 평 지	58,400
11	목계리 1594	656	답	상업용	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	51,400
14	목계리 1594-1	22	도로	주거나지	계획관리	세로(불)	부정형 평 지	13,200
15	목계리 1546	331	답	답	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	32,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

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

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	목계리 1584	291	답	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	40,500
B	목계리 1590	983	대	상업용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	91,800
C	목계리 산243-10	944	임야	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	1,720

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1,5,11,14,15), 일련번호(B)- 일련번호(2,6,8,9,10), 일련번호(C)- 일련번호(4)

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A)~C) 계획관리 지역	0.088	경상남도 하동군 (2024.01.01~2024.03.18) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.035 $(1 + 0.00035) \times (1 + 0.00035 \times 47/31)$ ≈ 1.00088

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 동일(기호 6) 또는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

---

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 1]/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 비교표준지 대비 자연조건(토양, 토질 등)에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 응자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 2)/표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
	위험 및 혐오시설 등	하수도		
도시가스				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
	방위, 고저 등	삼각지		
		자루형 획지		
		방 위		
	접면도로 상태	고 저		
		경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등	1.16	본건이 비교표준지 대비 기타조건(부합물 등)에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
장래의 동향			1.16	본건이 비교표준지 대비 기타조건(부합물 등)에서 우세함.
기타				
개별요인비교치 (누계)			1.102	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 4)/표준지C

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.75	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.36	본건이 비교표준지 대비 자연조건(경사 등에서 우세하나, 이용상황 등에서 열세함)에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.270	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 5-1),5-2)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 비교표준지 대비 자연조건(토양, 토질 등)에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 응자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.140	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 6)/표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건이 비교표준지임.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건이 비교표준지임.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건이 비교표준지임.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
위험 및 혐오시설 등	하수도			
	도시가스			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	1.00	본건이 비교표준지임.
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
	방위, 고저 등	부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	접면도로 상태	방 위		
		고 저		
행정적 조건	행정상의 규제정도	경사지	1.00	본건이 비교표준지임.
		각 지		
기타 조건	기타	2면획지	1.00	본건이 비교표준지임.
		3면획지		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 8)/표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
	위험 및 혐오시설 등	하수도		
도시가스				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
	방위, 고저 등	삼각지		
		자루형 획지		
		방 위		
	접면도로 상태	고 저		
		경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	0.33	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(지목 및 이용상황 등)에서 열세함.
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
개별요인비교치 (누계)			0.314	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 9)/표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.92	본건이 비교표준지 대비 가로조건(포장, 계통 및 연속성 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.966	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 10)/표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.92	본건이 비교표준지 대비 가로조건(포장, 계통 및 연속성 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.966	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 11]/표준지A)

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	2.00	본건이 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 등)에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			2.200	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 14]/표준지A)

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.07	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.30	본건이 비교표준지 대비 획지조건(이용상황, 경사 등)에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.33	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.459	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 15]/표준지A)

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.150	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
기호 1) 인근 유사 토지	마을주변 농경지대	맹지	65,000원/m <sup>2</sup> 내외	계획관리
기호 2) 인근 유사 토지	산간 취락지대	세로	199,000원/m <sup>2</sup> 내외	계획관리
기호 4) 인근 유사 토지	마을주변 야산지대	맹지	8,900원/m <sup>2</sup> 내외	계획관리
기호 5-1),5-2),15) 인근 유사 토지	마을주변 농경지대	세로	78,000원/m <sup>2</sup> 내외	계획관리
기호 6),9),10) 인근 유사 토지	산간 취락지대	세로	175,000~181,000원/m <sup>2</sup> 내외	계획관리
기호 8) 인근 유사 토지	산간 취락지대	세로	57,000원/m <sup>2</sup> 내외	계획관리
기호 11) 인근 유사 토지	마을주변 농경지대	세로	150,000원/m <sup>2</sup> 내외	계획관리
기호 14) 인근 유사 토지	마을주변 농경지대	세로	31,000원/m <sup>2</sup> 내외	계획관리

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	묵계리 15**-*	계획관리	답 답	2021.03.22	담보	66,000	-
(2)	묵계리 15**-*	계획관리	대 단독주택	2021.03.22	담보	146,000	-
(3)	묵계리 산2**-*	계획관리	임야 자연림	2019.03.05	담보	27,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	묵계리 10**-*	계획관리 답/답	63,446,000 원 (@ 86,674원/m <sup>2</sup> )	2020.08.03 -	732m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 63,446,000원 / 732m <sup>2</sup> ≒ 86,674원/m <sup>2</sup>				
#2	묵계리 10**	계획관리 대/단독주택	24,000,000 원 (@ 145,454원/m <sup>2</sup> )	2022.08.19 -	165m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 24,000,000원 / 165m <sup>2</sup> ≒ 145,454원/m <sup>2</sup>				
#3	묵계리 산1**-*	계획관리 임/자연림	1,651,000 원 (@ 21,723원/m <sup>2</sup> )	2021.09.07 -	76m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,651,000원 / 76m <sup>2</sup> ≒ 21,723원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (바) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	66,000	1.03347	1.000	1.000	68,209		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.682	1.68
	40,500	1.00088	-	-	40,535		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2021.03.22 ~ 2024.03.18, 경상남도 하동군 계획관리) : 3.347% (1.03347)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(1) 대비 제반 개별요인 유사함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	146,000	1.03347	1.000	1.200	181,063		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.970	1.97
	91,800	1.00088	-	-	91,880		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2021.03.22 ~ 2024.03.18, 경상남도 하동군 계획관리) : 3.347% (1.03347)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(2) 대비 획지조건(이용상황 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	27,000	1.05653	1.000	1.150	32,805		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	19.061	19.06
	1,720	1.00088	-	-	1,721		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지(C)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2019.03.05 ~ 2024.03.18, 경상남도 하동군 계획관리) : 5.653% (1.05653)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지(C)는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지(C)가 평가사례(3) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	1.15	1.00	—	1.00	1.00	1.150

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	40,500	1.00088	1.000	0.950	1.68	64,694	65,000	-
2	B	91,800	1.00088	1.000	1.102	1.97	199,467	199,000	-
4	C	1,720	1.00088	1.000	0.270	19.06	8,859	8,900	-
5-1	A	40,500	1.00088	1.000	1.140	1.68	77,633	78,000	-
5-2	A	40,500	1.00088	1.000	1.140	1.68	77,633	78,000	-
6	B	91,800	1.00088	1.000	1.000	1.97	181,005	181,000	-
8	B	91,800	1.00088	1.000	0.314	1.97	56,835	57,000	-
9	B	91,800	1.00088	1.000	0.966	1.97	174,850	175,000	-
10	B	91,800	1.00088	1.000	0.966	1.97	174,850	175,000	-
11	A	40,500	1.00088	1.000	2.200	1.68	149,819	150,000	-
14	A	40,500	1.00088	1.000	0.459	1.68	31,257	31,000	-
15	A	40,500	1.00088	1.000	1.150	1.68	78,314	78,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	목계리 10**-*	계획관리 답/답	63,446,000 원 (@ 86,674원/m <sup>2</sup> )	2020.08.03 -	732m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 63,446,000원 / 732m <sup>2</sup> ≒ 86,674원/m <sup>2</sup>				
#2	목계리 10**	계획관리 대/단독주택	24,000,000 원 (@ 145,454원/m <sup>2</sup> )	2022.08.19 -	165m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 24,000,000원 / 165m <sup>2</sup> ≒ 145,454원/m <sup>2</sup>				
#3	목계리 산1**-*	계획관리 임/자연림	1,651,000 원 (@ 21,723원/m <sup>2</sup> )	2021.09.07 -	76m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,651,000원 / 76m <sup>2</sup> ≒ 21,723원/m <sup>2</sup>				

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	3.927	경상남도 하동군 (2020.08.03~2024.03.18) 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.037 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.056 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.070 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.070 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.060 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.534 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.717 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.249 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.035  $(1 + 0.00037 * 29/31) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.01534) * (1 + 0.01717) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00035 * 47/31)$ $\approx 1.03927$
#2 계획관리 지역	0.754	경상남도 하동군 (2022.08.19~2024.03.18) 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.136 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.114 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.122 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.079 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.043 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.249 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.035  $(1 + 0.00136 * 13/31) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00035 * 47/31)$ $\approx 1.00754$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 계획관리 지역	2.564	경상남도 하동군 (2021.09.07~2024.03.18) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.137 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.143 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.116 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.124 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.717 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.249 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.035  $(1 + 0.00137 * 24/30) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.01717) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00035 * 47/31)$ $\approx 1.02564$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 1]/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 사례 대비 자연조건(토양, 토질 등)에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 응자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.760	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 2)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
	위험 및 혐오시설 등	하수도		
도시가스				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	1.25	본건이 사례 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 이용상황 등에서 우세함)에서 우세함.
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
	방위, 고저 등	부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	접면도로 상태	방 위		
		고 저		
		경사지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	각 지	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용도지역, 지구, 구역 등		
기타 조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)	1.16	본건이 사례 대비 기타조건(부합물 등)에서 우세함.
		장래의 동향		
개별요인비교치 (누계)			1.378	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 4)/비교사례#3)

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.40	본건이 사례 대비 행정적조건(이용상황 등) 에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.400	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 5-1),5-2)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 사례 대비 자연조건(토양, 토질 등)에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.903	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 6)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
	위험 및 혐오시설 등	하수도		
도시가스				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	1.25	본건이 사례 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 이용상황, 경사 등에서 우세함)에서 우세함.
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
	방위, 고저 등	부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	접면도로 상태	방 위		
		고 저		
		경사지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	각 지	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		2면획지		
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.250	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 8)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
	위험 및 혐오시설 등	하수도		
도시가스				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
	방위, 고저 등	삼각지		
		자루형 획지		
		방 위		
	접면도로 상태	고 저		
		경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	0.42	본건이 사례 대비 행정적조건(지목 및 이용상황 등)에서 열세함.
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
개별요인비교치 (누계)			0.399	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 9)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.92	본건이 사례 대비 가로조건(폭, 계통 및 연속성 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
		하수도		
	도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.32	본건이 사례 대비 획지조건(이용상황, 경사 등)에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
	2면획지			
	3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.214	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 10)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.92	본건이 사례 대비 가로조건(폭, 계통 및 연속성 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.32	본건이 사례 대비 획지조건(이용상황, 경사 등)에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		장래의 동향 기타		
개별요인비교치 (누계)			1.214	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 11]/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	2.00	본건이 사례 대비 획지조건(이용상황 등)에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.700	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 14]/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.82	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.30	본건이 사례 대비 획지조건(이용상황, 경사 등)에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.33	본건이 사례 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.352	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 15]/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	86,674	1.000	1.03927	1.000	0.760	68,459	68,000
2	#2	145,454	1.000	1.00754	1.000	1.378	201,946	202,000
4	#3	21,723	1.000	1.02564	1.000	0.400	8,911	8,900
5-1	#1	86,674	1.000	1.03927	1.000	0.903	81,340	81,000
5-2	#1	86,674	1.000	1.03927	1.000	0.903	81,340	81,000
6	#2	145,454	1.000	1.00754	1.000	1.250	183,188	183,000
8	#2	145,454	1.000	1.00754	1.000	0.399	58,473	58,000
9	#2	145,454	1.000	1.00754	1.000	1.214	177,912	178,000
10	#2	145,454	1.000	1.00754	1.000	1.214	177,912	178,000
11	#1	86,674	1.000	1.03927	1.000	1.700	153,132	153,000
14	#1	86,674	1.000	1.03927	1.000	0.352	31,707	32,000
15	#1	86,674	1.000	1.03927	1.000	0.900	81,069	81,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	65,000	68,000	-
2	199,000	202,000	-
4	8,900	8,900	-
5-1	78,000	81,000	-
5-2	78,000	81,000	-
6	181,000	183,000	-
8	57,000	58,000	-
9	175,000	178,000	-
10	175,000	178,000	-
11	150,000	153,000	-
14	31,000	32,000	-
15	78,000	81,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물관리상태		
						상	중	하
3-1	1층	목조	서당	105.86	1991.01.01., 1999.10.27. 증축	상	중	하
3-2	1층	목조	숙사	94.48	1991.01.01., 1999.10.27. 증축	상	중	하
3-3	1층	목조	사주문	5.6	1991.01.01	상	중	하
3-4	1층	블록구조	화장실,세면장	57.96	1999.10.27	상	중	하
7-1	1층	철골콘크리트구조	소매점	297	2005.03.31	상	중	하
7-2	1층	벽돌구조	화장실	36	2005.03.31	상	중	하
12-1	1층	시멘트 블록조	근린생활시설	67.2	1998.12.14	상	중	하
12-2	1층	시멘트 블록조	서당	130.4	1998.12.14	상	중	하
13	1층	블록구조	창고	21.63	1999.10.27	상	중	하

#### 부대설비 내역

※ 위생설비, 급배수설비 등 부대설비는 건물에 포함하여 평가하였음.

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
3-1	목조	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000	45	서당
3-2	목조	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000	45	숙사
3-3	목조	1,200,000	-	1,200,000	45	사주문
3-4	블록구조	700,000	표준단가에 포함	700,000	45	화장실,세면장
7-1	철골콘크리트구조	900,000	표준단가에 포함	900,000	50	소매점
7-2	벽돌구조	700,000	표준단가에 포함	700,000	50	소매점(화장실)
12-1	시멘트 블록조	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000	45	일반음식점
12-2	시멘트 블록조	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000	45	서당
13	블록구조	700,000	-	700,000	45	창고

※ 상기 단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유  
사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
03-01-01-01	점포및상가	목조/목조지붕틀/시멘트기와	2	1,355,000	40 (35~40)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)
03-01-04-09	점포및상가	블록조/평지붕	4	1,051,000	45 (40~50)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
				실제	유효			
3-1	서당	1,400,000	45	33	33	12	12/45	373,000
3-2	숙사	1,400,000	45	33	33	12	12/45	373,000
3-3	사주문	1,200,000	45	33	33	12	12/45	320,000
3-4	화장실,세면장	700,000	45	24	24	21	21/45	326,000
7-1	소매점	900,000	50	18	18	32	32/50	576,000
7-2	소매점(화장실)	700,000	45	18	18	27	27/45	420,000
12-1	일반음식점	1,000,000	45	25	25	20	20/45	444,000
12-2	서당	1,000,000	45	25	25	20	20/45	444,000
13	창고	700,000	45	24	24	21	21/45	326,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	636,607,000 원
	건 물	376,391,560 원
	제시외건물	7,338,700 원
	합 계	1,020,337,260 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

# 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 하동군 청암면 묵계리 소재 '청학동탐방지원센터' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 마을주변 농경지대(기호 1,5-1,5-2,11,14,15), 산간 취락지대(기호 2,6,8,9,10), 산간취락지대(기호 4)로서, 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 자연림, 하천 등으로 형성되어 있음.

## 2. 교통상황

지역내 일반적인 교통사정은 보통시됨.

## 3. 형태 및 이용상태

기호(1): 완경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '묵답' 상태임.

기호(2): 완경사지내 부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

기호(4): 완경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '하천' 상태임.

기호(5-1,5-2): 완경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '묵전' 상태임.

기호(6): 평지내 부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

기호(8): 완경사지내 부정형의 토지로서, 도로 등으로 이용 중임.

기호(9): 평지내 가장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

기호(10): 평지내 사다리형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

기호(11): 완경사지내 일부 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

기호(14): 평지내 부정형의 토지로서, 현황 '주거나지' 상태임.

기호(15): 완경사지내 부정형의 토지로서, 답으로 이용 중임.

## 4. 인접 도로상태

기호(1,4): 지적도상 맹지임.

기호(2): 지적도상 맹지이나, 인접지를 통해 접근이 가능함.

## 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)	

기호(5-1,5-2): 지적도상 맹지이나, 북측으로 약 5미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

기호(6): 남측으로 약 3.5미터폭 내외의 포장도로에 접하며, 동측으로 약 5미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

기호(8): 본건이 약 3.5미터폭 내외의 포장도로임.

기호(9): 지적도상 맹지이나, 남동측으로 약 3미터폭 내외의 비포장도로가 개설되어 있음.

기호(10): 지적도상 맹지이나, 북동측으로 약 3미터폭 내외의 비포장도로가 개설되어 있음.

기호(11): 북측으로 도로(폐도)에 접하나, 북서측으로 약 4미터폭 내외의 비포장도로가 개설되어 있음.

기호(14): 북측으로 약 3.5미터폭 내외의 포장도로에 접함.

기호(15): 지적도상 맹지이나, 남동측으로 약 3미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

■ 기호(1,2,5-1,5-2,6,8,9~11,14,15): 계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지(경남도 고시 2008.11.6)<관광진흥법>.

■ 기호(4): 계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지(경남도 고시 2008.11.6)<관광진흥법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(세동천)<소하천정비법>.

### 6. 제시목록 외의 물건

없 음.

### 7. 공부와의 차이

기호(1): 제시 목록상 지목은 '답'이나, 현황 '목답' 상태임.

기호(4): 제시 목록상 지목은 '임야'이나, 현황 '하천' 상태임.

기호(5-1,5-2): 제시 목록상 지목은 '전'이나, 현황 '목전' 상태임.

기호(14): 제시 목록상 지목은 '도로'이나, 현황 '주거나지' 상태임.

## 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) |               |

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타사항: 기호(5-1,6) 일부 지상에 철거 및 이설이 용이한 물탱크, 컨테이너박스, 이동식 저온창고가 각각 소재함.

# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 증물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## 1. 건물의 구조

기호(3-1,3-2) 목조 토기와지붕 단층 건으로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,

내벽: 벽지도배 마감 등,

창호: 목재창구조임.

기호(3-3) 목조 토기와지붕 단층 건으로서,

벽체: 몰탈 위 페인팅 마감 등,

기호(3-4) 목조 토석기와지붕 단층 건으로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,

내벽: 타일 마감 등,

창호: 알루미늄창구조임.

기호(7-1) 철골콘크리트구조 철근콘크리트지붕 단층 건으로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,

내벽: 벽지 마감 등,

창호: 알루미늄창구조임.

기호(7-2) 벽돌구조 철근콘크리트지붕 단층 건으로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,

내벽: 타일 마감 등,

창호: 알루미늄창구조임.

기호(12-1,12-2) 시멘트 블록조 슬레이트지붕 단층 건으로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,

내벽: 벽지 마감 등,

창호: 알루미늄창구조임.

기호(13) 블록구조 슬레이트지붕 단층 건으로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,

내벽: 타일 마감 등임.

# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 증물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## 2. 이용상태

기호(3-1,12-2): 서당임.

기호(3-2): 숙박임.

기호(3-3): 사주문임.

기호(3-4): 화장실,세면장임.

기호(7-1): 소매점임.

기호(7-2): 화장실임.

기호(12-1): 근린생활시설임.

기호(13): 참고임.

## 3. 설비내역

기호(3-1,3-2,7-1,12-2): 위생설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

기호(3-4,7-2): 위생설비 및 급배수설비 등이 되어 있음.

기호(12-1): 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## 4. 부합물 및 증물

별첨 '지적도 및 건물개황도'상 도시된 기호(ㄱ~ㄷ)과 같이 소재하며, 구조, 규모, 용도 등으로 판단할 경우에 본건 토지의 사용수익에 별다른 영향은 없을 것으로 사료되오니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

## 5. 공부와의 차이

기호(3-3): 제시목록상 '경상남도 하동군 청암면 목계리 1585-1번지' 위 지상 소재이나, 현황 '1593-6번지' 위 지상에 소재함.

기호(7-1): 제시목록상 '경상남도 하동군 청암면 목계리 1589-1, 1590번지' 위 지상 소재이나, 1589-1번지는 2007.10.25.일자로 1590번지로 합병 후 말소된 바, 현황 '1590번지' 위 지상에 소재함.

## 건물 감정평가요항표

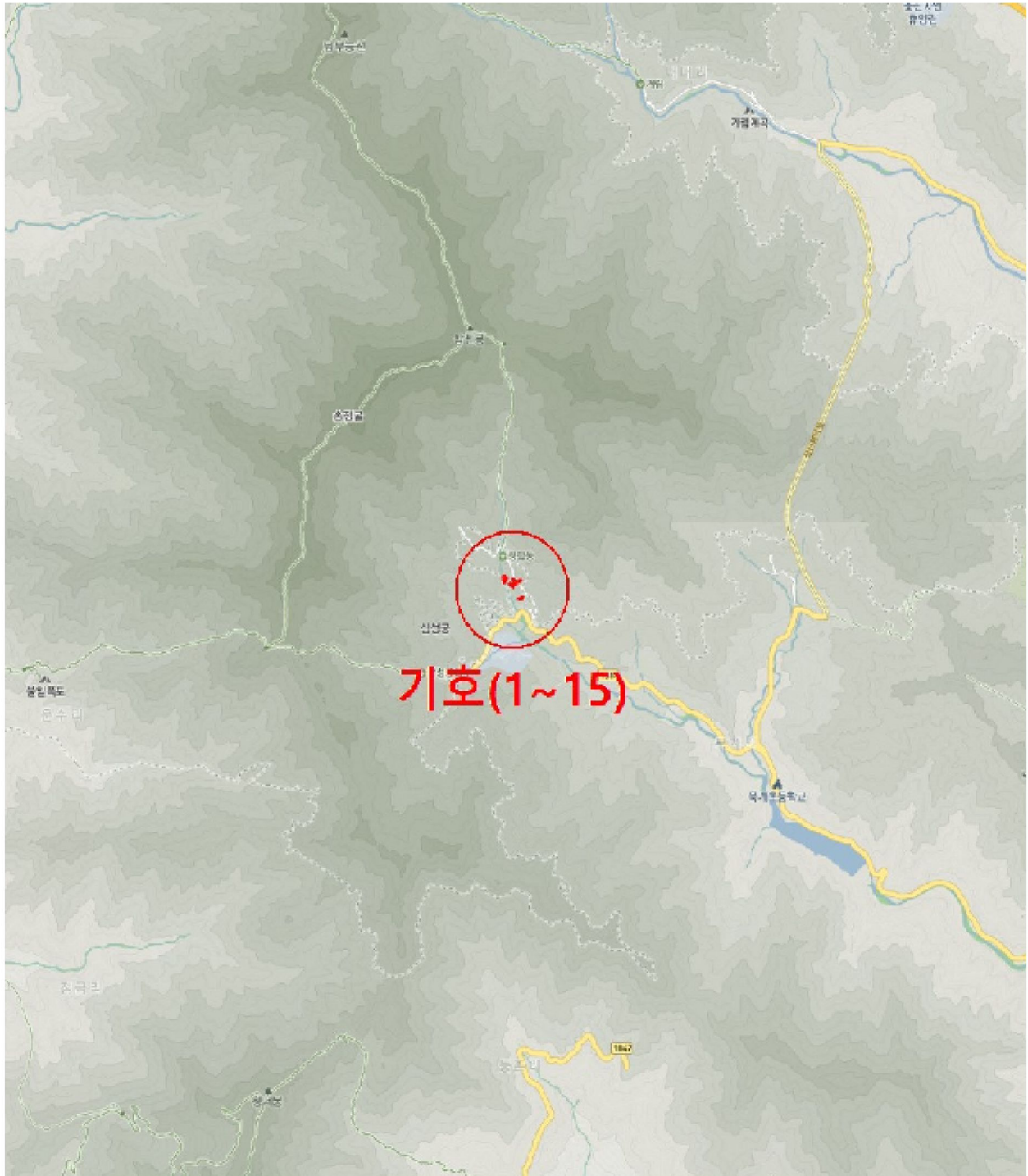
- |             |            |                       |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조   | 2. 이용상태    | 3. 설비내역               |
| 4. 부합물 및 증물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

### 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

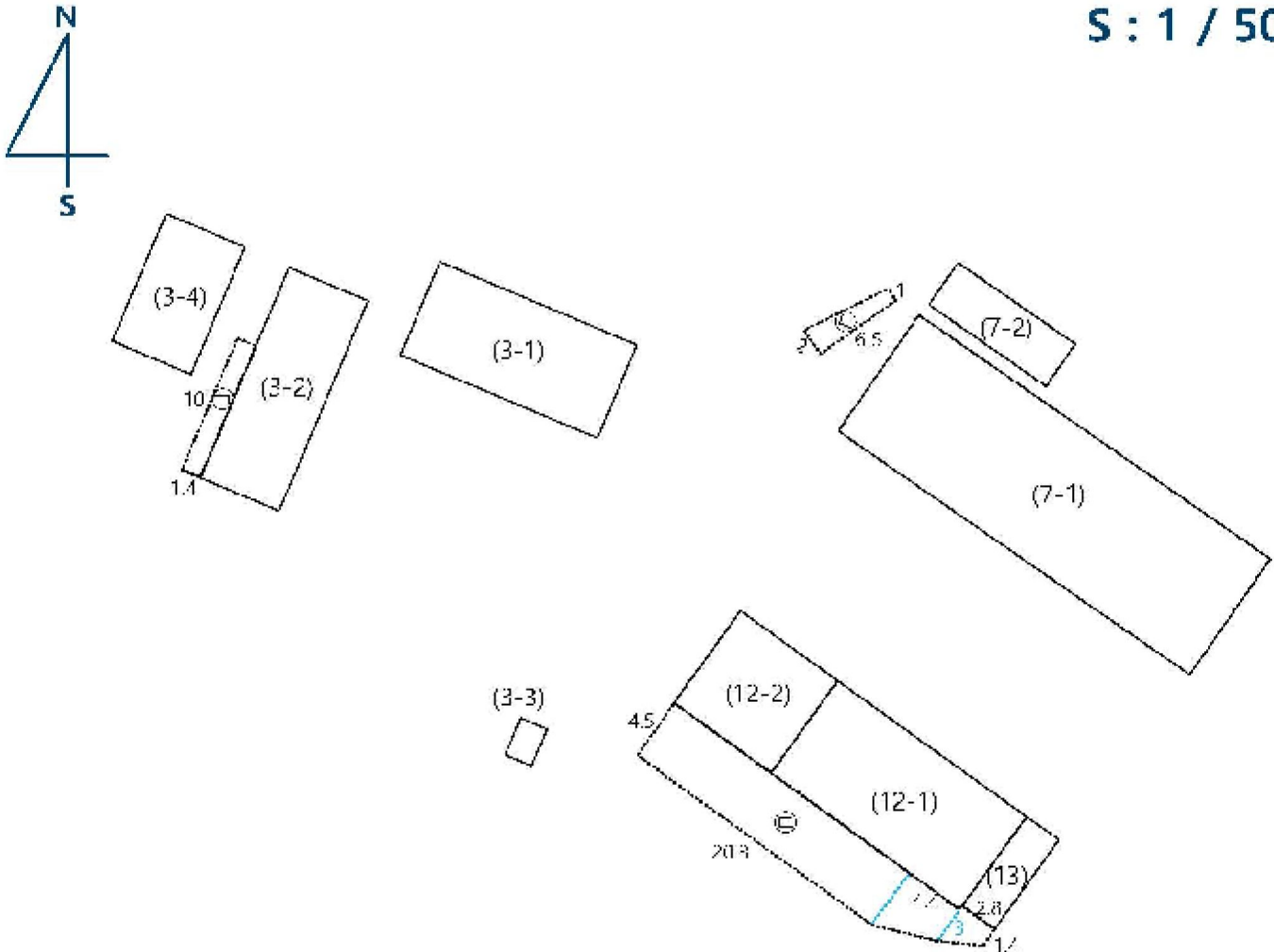
# 광역 위치도

소재지	경상남도 하동군 청암면 묵계리 1540 외
-----	-------------------------



# 건물개황도

S : 1 / 500



**[면적산출근거]**

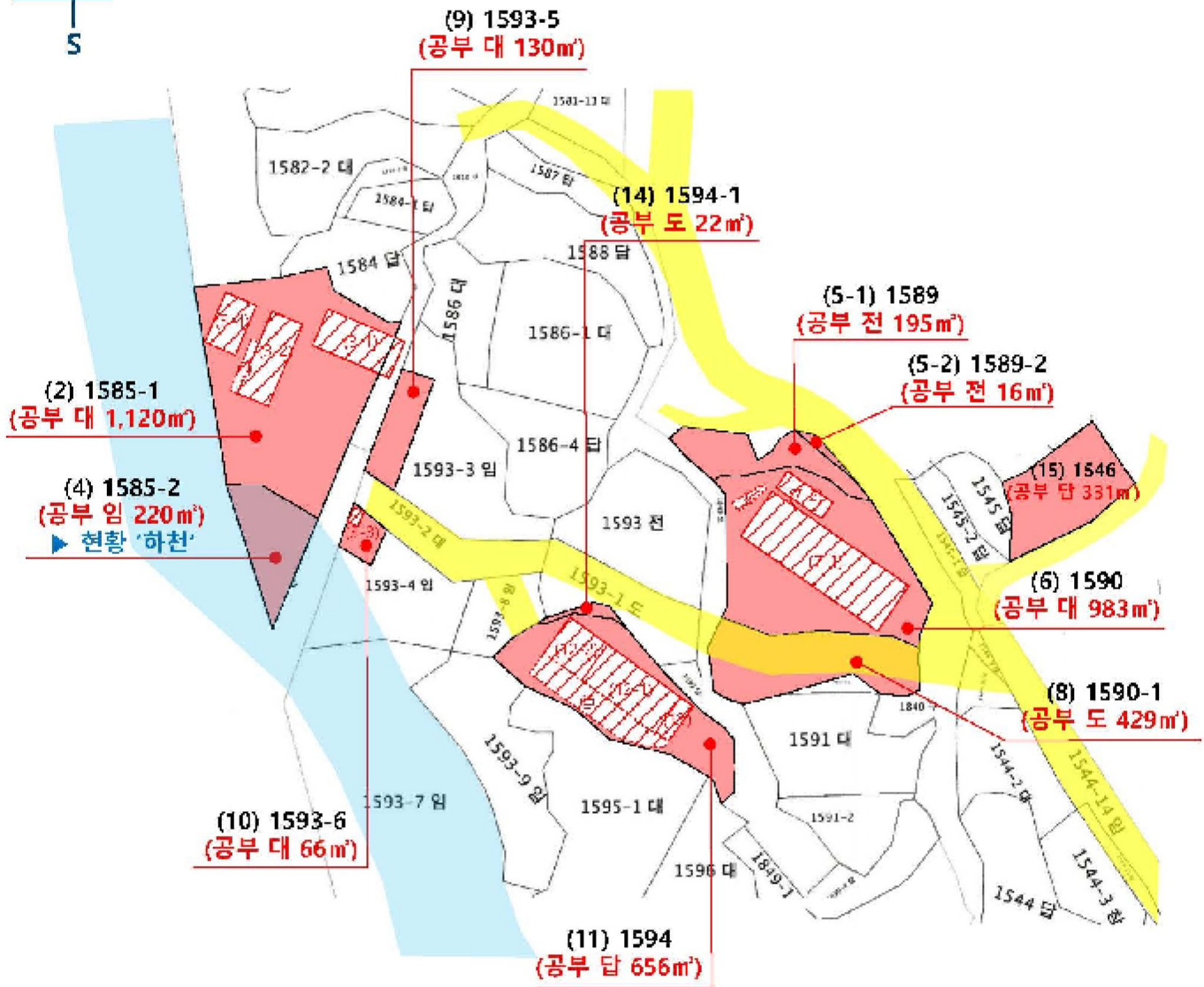
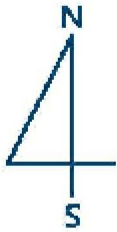
- 기호(3-1) : 105.86㎡ (공부 105.85㎡)
- 기호(3-2) : 94.18㎡ (공부 94.18㎡)
- 기호(3-3) : 5.6㎡ (공부 5.6㎡)
- 기호(3-4) : 57.96㎡ (공부 57.96㎡)
- 기호(7-1) : 297㎡ (공부 297㎡)
- 기호(7-2) : 36㎡ (공부 36㎡)
- 기호(12-1) : 67.2㎡ (공부 67.2㎡)
- 기호(12-2) : 130.4㎡ (공부 130.4㎡)
- 기호(13) : 21.63㎡ (공부 21.63㎡)

**[부합물 및 종물]**

- ㉠. 소적소 및 패널소 보석기와지붕 단층, 창고  
(10×1.4)≒14㎡
- ㉡. 패널조 패널지붕 단층, 보일러실  
(2+1)2×6.5≒9.7㎡
- ㉢. 철파이프조 패널지붕 단층, 가추  
(20.3×4.5)+(4.5+3)/2×4.4)+((3+1.4)/2×2.8)≒114㎡

# 지 적 도

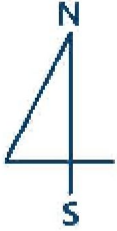
S : 1 / 1,200



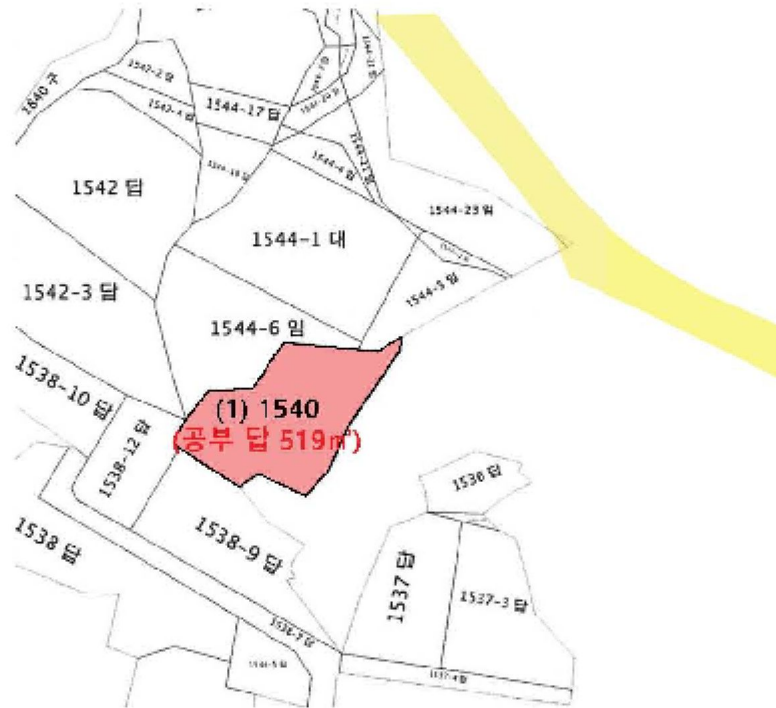
\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 사이가 있을 수 있습니다.

범례		성가다상드지		용도지역구분선		공가건립3층이상
		노르서		권가건물1층		공가세외건물
		노르기속선		평가건물2층		제시도건물

# 지 적 도



S : 1 / 1,200



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

범 례	평가대상토지	중도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가서외기타
	도시계획선	평가건물2층	저시위건물

# 사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 청암면 목계리 1540 외
-----	-------------------------



기호(1) 전경



기호(1) 전경



기호(2,4,9,10) 전경



기호(2,3-1,3-2) 전경

# 사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 청암면 목계리 1540 외
-----	-------------------------



기호(4) 전경



기호(4) 전경



기호(5-1,5-2) 전경



기호(5-1,5-2) 전경

# 사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 청암면 목계리 1540 외
-----	-------------------------



기호(6) 전경



기호(6,7-1) 전경



기호(6,8) 전경



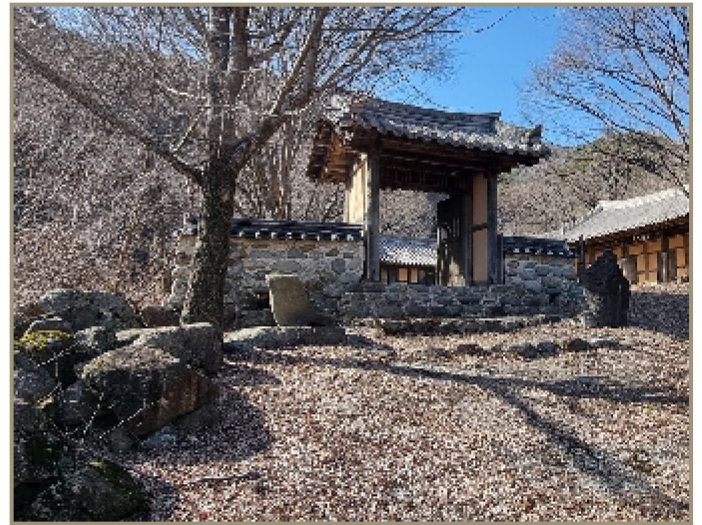
기호(8) 전경

# 사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 청암면 목계리 1540 외
-----	-------------------------



기호(9) 전경



기호(10,3-3) 전경



기호(11,14) 전경



기호(15) 전경

# 사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 청암면 목계리 1540 외
-----	-------------------------



기호(3-1) 전경



기호(3-2) 전경



기호(3-3) 전경



기호(3-4) 전경

# 사 진 용 지

소재지

경상남도 하동군 청암면 목계리 1540 외



기호(7-2) 전경



기호(12-1) 전경



기호(12-1,12-2) 전경



기호(13) 전경

# 사 진 용 지

소재지

경상남도 하동군 청암면 목계리 1540 외



기호(13) 전경



기호(ㄱ) 전경



기호(ㄴ) 전경



기호(ㄷ) 전경

# 사 진 용 지

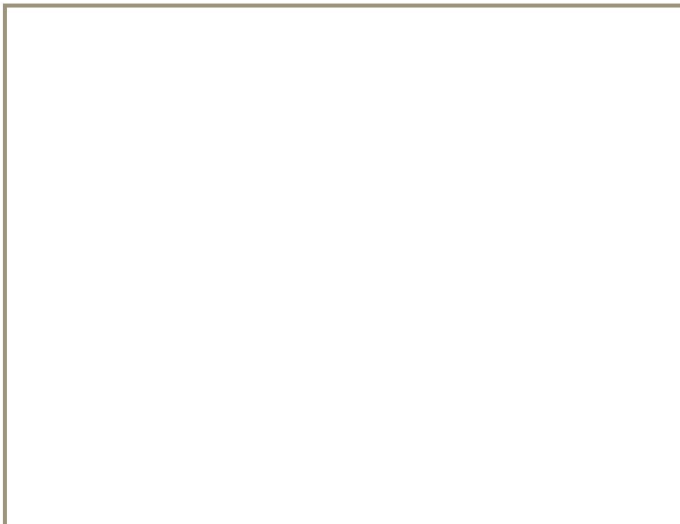
소재지	경상남도 하동군 청암면 목계리 1540 외
-----	-------------------------



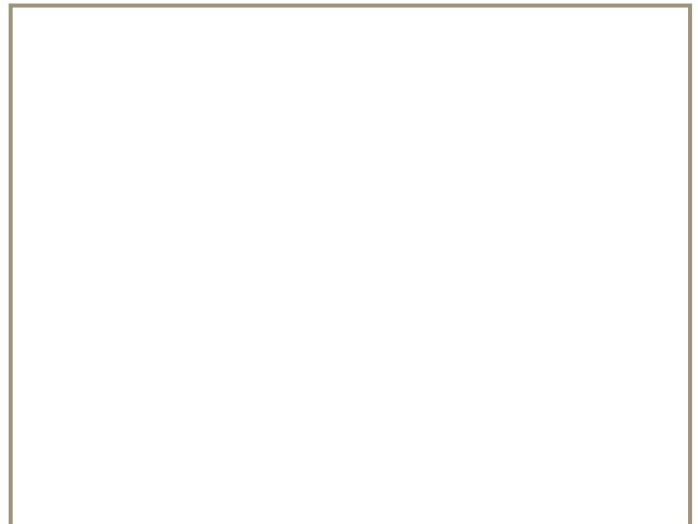
기호(5,6) 지상 물탱크 및 컨테이너박스(평가외) 전경



기호(6) 지상 컨테이너박스 및 이동식 저온창고(평가외) 전경



[공 란]



[공 란]

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 240306-12-202

## 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

### 이천이백원정 (₩2,200.-)

2024-03-06 자 귀 제 『2024타경 1216』호로 의뢰하신 『서재옥 소유물』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역 -

구분	산출근거	금액	
감정평가 수수료	$(995,202,260 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 906,129$ $(25,135,000 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8 \times$ $1.5배 \approx 34,328$	940,457 원	
실비	자료		
	토지조사비	—	
	물건조사비	【물건조사비】11동 x 10,000원	110,000 원
	공부발급비	【토지이용계획확인서】12부 x 1,090원	13,080 원
	기타 실비	【사진】30장 x 1,000원	30,000 원
특별응역비		—	
여비		248,800 원	
합계	천원미만 절사	1,342,000 원	
정산액	부가가치세 포함	2,200 원	

\* (주)하나감정평가법인 경남지사 경남지사 사업자등록번호 : 613-85-12181

### 송금처

◆ 농협은행 : 805-17-002190 예금주 [(주)하나감정평가법인]

(주)하나감정평가법인 경남지사

지사장 구준수

(Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303)

최고의 인재 최상의 팀원 최적의 솔루션

**HANA (주)하나감정평가법인**

문서번호 : 하나 240306-12-202  
시행일자 : 2024-03-28  
수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택  
참 조 : 경매5계  
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 03. 06자 귀 제 2024타경 1216로 의뢰하신 "서재옥 소유물"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	1 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝 .	

**(주)하나감정평가법인 경남지사**  
지 사 장 구 준 수

담당감정평가사 : 김길용  
우편 52854 경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)  
TEL 055-762-2200 FAX 055-762-2303 <http://www.haac.co.kr>  
(회계팀) TEL(055)-762-2200 FAX (055)762-2303 E-mail : hana06@empas.com