

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장숙남 소유물건(2024타경1896)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: 1024-0402-03



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

남부감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
송지훈

감정평가액							구억구백이십일만칠백원정 (₩909,210,700.-)	
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택			감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계			기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장숙남 (2024타경1896)			감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록			기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-			2024.04.05	2024.04.05	2024.04.05		
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	4,064	토지	4,064	-	444,276,000		
	건물	575.04	건물	575.04	-	323,643,300		
	(제시외 건물)	(457.9)	제시외 건물	(457.9)	-	141,291,400		
합 계						₩909,210,700		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견								
" 별 지 참 조 "								

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 하동군 금남면 대송리	76	임야	생산관리지역	198	198	63,000	12,474,000	
2	"	76-1	대	농림지역, 생산관리지역	2793	2,793	129,000	360,297,000	경매에서 미칠 영향을 감안한 ₩252,207,900
3	경상남도 하동군 금남면 대송리 [도로명주소] 경상남도 하동군 금남면 금정길 73-23	76-1 가동호 위 지상	단독주택	블럭조 스레이트지붕 단층	144.84	144.84	325,000	47,073,000	1,000,000 x 13/40 현: 함석지붕
4	"	76-1 다동호 위 지상	창고	경량철골조 함석지붕 단층	100.8	100.8	204,000	20,563,200	550,000 x 13/35
5	"	76-1 라동호 위 지상	휴게 음식점	와이어판넬조 와이어 판넬지붕 2층	130.35	152.53	600,000	91,518,000	1,200,000 x 20/40
6	"	76-1 마동호 위 지상	주택	철망 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 2층	155.27	176.87	930,000	164,489,100	1,500,000 x 31/50

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	(제시외 건물)								
ㄱ	경상남도 하동군 금남면 대송리	76-1 위 지상	보일러실	목조 개량강판지붕 단층	(8.1)	8.1	150,000	1,215,000	300,000 x 15/30 관찰감가
ㄴ	"	76-1 위 지상	창고 및 보일러실	블록조 개량강판지붕 단층	(7.9)	7.9	200,000	1,580,000	400,000 x 15/30 관찰감가
ㄷ	"	76-1 위 지상	근린 생활시설 및 주택	와이어판넬조 와이어판넬 지붕 2층	(72)	72	600,000	43,200,000	1,200,000 x 20/40 관찰감가
ㄹ	"	76-1 위 지상	현관 및 화장실	목조싱글지붕 단층	(8)	8	150,000	1,200,000	300,000 x 15/30 관찰감가
ㅁ	"	76-1 위 지상	보일러실	경량철골조 샌드위치판넬 지붕 단층	(6)	6	125,000	750,000	250,000 x 15/30 관찰감가
ㅂ	"	76-1 위 지상	보일러실	블록조 슬래브지붕 단층	(4.6)	4.6	150,000	690,000	300,000 x 15/30 관찰감가
ㅅ	"	76-1 위 지상	창고	목조싱글지붕 단층	(17.5)	17.5	150,000	2,625,000	300,000 x 15/30 관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㅇ	경상남도 하동군 금남면 대송리	76-1 위 지상	객실일부	목조 아스팔트 싱글지붕 단층	(76.2)	76.2	385,000	29,337,000	900,000 x 15/35 관찰감가
ㅈ	"	76-1 위 지상	식당	경량철골조및 목조싱글지붕 단층	(123.1)	123.1	321,000	39,515,100	750,000 x 15/35 관찰감가
ㅊ	"	76-1 위 지상	창고	목조함석지붕 단층	(15.4)	15.4	75,000	1,155,000	150,000 x 10/20 관찰감가
ㅋ	"	76-1 위 지상	취사실	목조싱글지붕 단층	(10.7)	10.7	175,000	1,872,500	350,000 x 15/30 관찰감가
ㅌ	"	76-1 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(19.2)	19.2	108,000	2,073,600	250,000 x 13/30 관찰감가
ㅍ	"	76-1 위 지상	화장실	경량철골조 판넬지붕 단층	(4)	4	600,000	2,400,000	1,200,000 x 15/30 관찰감가
ㅎ	"	76-1 위 지상	휴게실	목조강판지붕 단층	(9)	9	100,000	900,000	200,000 x 15/30 관찰감가
a	"	76-1 위 지상	휴게실	목조강판지붕 단층	(9)	9	100,000	900,000	200,000 x 15/30 관찰감가
b	"	76-1 위 지상	휴게실	목조강판지붕 단층	(9)	9	100,000	900,000	200,000 x 15/30 관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
c	경상남도 하동군 금남면 대송리	76-1 위 지상	현관	목조심글지붕 단층	(2.4)	2.4	150,000	360,000	300,000 x 15/30 관찰감가
d	"	76-1 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(43.2)	43.2	151,000	6,523,200	350,000 x 13/30 관찰감가
e	"	76-1 위 지상	객실일부	블럭조 함석지붕 단층	(12.6)	12.6	325,000	4,095,000	1,000,000 x 13/40 관찰감가
7	경상남도 하동군 금남면 대송리	830-3	답	생산관리지역	126	126	94,000	11,844,000	
8	"	산35-18	임야	생산관리지역	947	947	63,000	59,661,000	
합 계								₩909,210,700.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 하동군 금남면 대송리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2024년 04월 05일임.

4. 실질조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실질조사는 2024년 04월 05일에 실시하였으며, 실시조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 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

6. 기타 참고사항

- 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 기호2) 토지의 경우 둘 이상 용도지역에 속하는 바, 각 용도지역의 면적비율에 따른 가치 형성요인을 고려하여 평가하였음.
- 본건 기호(ㄱ~e) 제시외건물은 실측사정하여 평가하였고, 경매대상에 포함여부를 확인 하시기 바라며, 제시외건물이 경매에서 제외되어 해당 토지 사용·수익에 영향을 미칠 경우 토지가액은 감정평가명세표상에 별도 표기하였음.
- 본건 기호7) 토지의 경우 경계선상으로 도시계획시설에 저촉되나 그 면적이 미미한바 별도 구애됨이 없이 평가하였음.
- 본건 지상에 식재되어 있는 조경수목 등은 거래관행을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였음.
- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가하여 건축물대장, 및 그 도면, 외부 관찰 등을 종합적으로 참작하여 통상적인 내부상태를 기준하여 평가하였는바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.
- 본건의 위치 및 경계 확인은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

(1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

(2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- (2) 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- (3) 건물의 경우 「동 규칙」 제15조에 근거하여 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- (4) 건물 등의 경우 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

3. 일괄,구분,부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 물건의 개요

(1) 토지

일련 번호	소재지 (하동군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	금남면 대송리 76	임야	198.0	생산 관리	토지 임야	세로(가)	부정형 완경사	7,680	
2	금남면 대송리 76-1	대	2,793.0	농림, 생산 관리	주상용	세로(가)	부정형 완경사	100,000	
7	금남면 대송리 830-3	답	126.0	생산 관리	답(휴경)	소로 한면	부정형 평지	42,600	
8	금남면 대송리 산35-18	임야	947.0	생산 관리	토지 임야	세로(가)	부정형 완경사	7,910	

(2) 건물

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	물건의 종류	구조 및 규격	수량	
3	금남면 대송리	76-1	가동호 단독주택	블럭조 스레이트지붕 단층	144.84	㎡
4	금남면 대송리	76-1	다동호 창고	경량철골조 함석지붕 단층	100.8	㎡
5	금남면 대송리	76-1	라동호 휴게음식점	와이어판넬조 와이어판넬지붕 2층		
				1층	130.35	㎡
				2층	22.18	㎡
6	금남면 대송리	76-1	마동호 2층 주택	철망콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층		
				1층	155.27	㎡
				2층	21.6	㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(1) 비교표준지의 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.

[공시기준일 : 2024.01.01.]

기호	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	이용 상황	도로 접면	형상 지세	비고
A	금남면 대송리 280-8	983.0	대	생산 관리	66,600	단독주택	세로(가)	부정형 완경사	일반 접도구역
B	금남면 대송리 산35-19	5,620.0	임야	생산 관리	10,200	자연림	세로(가)	부정형 완경사	
C	금남면 대송리 828	1,825.0	답	생산 관리	33,700	답	맹지	부정형 완경사	

※ 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하였고, 그 공법상 제한 상태가 미미할 경우 고려하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

(1) 지가변동률

「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.

용도지역	지가변동률(%)	비 고
생산관리	0.023	경상남도 하동군 (24.01.01~24.04.05) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.019 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.003 $(1 + 0.00019) * (1 + 0.00003 * 36/29)$ ≈ 1.00023

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

(2) 시점수정치의 결정

시점수정치 결정에 관한 의견

생산자물가상승률은 일반재화에 대한 전국 평균치로서 지역별 특성에 따른 국지적인 지가변동을 제대로 반영치 못할 것으로 판단되는 바,
일반적으로 토지의 지가변동 상황은 생산자물가지수보다 지가변동률이 적절하게 반영하고 있다고 판단되어 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

3. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

▣ 농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▣ 임야지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▣ 주택지대

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▣ 개별요인 비교치 결정

본건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 /환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	의견
1	B	-	0.95	2.00	-	1.00	1.00	1.900	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도상태 등)에서 열세, 자연조건(조성정도 등)에서 우세함.
2	A	1.00	0.90	1.10	0.97	0.86	1.00	0.826	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세, 환경조건(일조, 조망 등)에서 우세, 획지조건(지세 등)에서 열세, 행정조건(용도지역 등)에서 열세함.
7	C	-	1.50	1.30	1.05	1.00	1.00	2.048	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 자연조건(인근 이용상황 등)에서 우세, 획지조건(지세 등)에서 우세함.
8	B	-	0.95	2.00	-	1.00	1.00	1.900	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도상태 등)에서 열세, 자연조건(조성정도 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례 (98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가 수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근 평가선례 및 거래사례

[출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (하동군)	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	사업명 및 목적
1	금남면 대송리 산115-*	임야	생산관리	37,000	2024-02-01	담보
2	금남면 대송리 산35-*	임야	생산관리	34,000	2023-10-21	경매
3	금남면 대송리 62-*	전	생산관리	58,000	2019-11-26	담보
4	금남면 대송리 76-*	목장용지	생산관리	95,000	2020-03-11	경매
5	금남면 덕천리 1365-*	답	생산관리	128,040	2022-04-13	실거래
6	금남면 덕천리 122*	전	생산관리	46,004	2023-11-14	실거래
7	금남면 대송리 산35-2*	임야	생산관리	20,692	2020-11-18	실거래
8	금남면 대송리 17*	답	생산관리	71,428	2023-08-07	실거래

※ 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하였고, 그 공법상 제한 상태가 미미할 경우 고려하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 그 밖의 요인 보정치 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가액 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{가격시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 본건 토지와 제반 가격형성상 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 선정하여 사례를 기준으로 한표준지의 시산가격과 표준지 공시지가를 시점수정한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

▣ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	비교사례 ④	95,000	1.02749	1.00	1.600	156,178	2.344
비교표준지 공시지가	A	66,600	1.00023	-	-	66,615	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <비교사례④>을 선정함.						
*2)시점수정	하동군	생산관리	2020-03-11	~	2024-04-05	1.02749	
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.15	1.10	1.00	1.10	1.15	1.00	1.600
의견	가로조건	가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.					
	접근조건	접근조건(교통시설등과의 거리)에서 우세함.					
	자연/환경조건	대등함.					
	획지조건	획지조건(지세 등)에서 우세함.					
	행정적조건	행정적조건(지목 등)에서 우세함.					
	기타조건	대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 비교표준지 B

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	비교사례 ①	37,000	1.00007	1.00	0.900	33,302	3.264
비교표준지 공시지가	A	10,200	1.00023	-	-	10,202	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <비교사례①>을 선정함.						
*2)시점수정	하동군	생산관리	2024-02-01	~	2024-04-05	1.00007	
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
의견	가로조건	-					
	접근조건	접근조건(임도 상태 등)에서 열세함.					
	자연/환경조건	대등함.					
	획지조건	-					
	행정적조건	대등함.					
	기타조건	대등함.					

□ 비교표준지 C

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	비교사례 ⑥	46,004	1.00	1.00050	1.00	1.000	46,027	1.365
비교표준지 공시지가	C	33,700	-	1.00023	-	-	33,708	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <비교사례⑥>을 선정함.						
*2)시점수정	하동군	생산관리	2023-11-14	~	2024-04-05	1.00050	
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	가로조건	-					
	접근조건	대등함.					
	자연/환경조건	대등함.					
	획지조건	대등함.					
	행정적조건	대등함.					
	기타조건	대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정 및 적정성 검토

가) 실거래가 분석 등을 통한 검증

인근 평가사례 및 거래사례의 가격수준과 비교표준지의 공시지가와의 지역·개별적인 특성의 비교, 인근지역의 지가수준 및 인근 부동산시장의 동향 등을 종합적으로 고려한 실거래가 분석을 통한 검증결과 상기 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율은 적정 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

나) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교사례와 표준지공시지가의 격차율, 인근 거래사례의 거래단가 수준 및 호가수준 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

비교표준지 기호	산정 보정치	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.344	2.34
B	3.264	3.26
C	1.365	1.36

6. 주된방법(공시지가기준법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
1	B	10,200	1.00023	1.00	1.900	3.26	63,193	63,000
2	A	66,600	1.00023	1.00	0.826	2.34	128,757	129,000
7	C	33,700	1.00023	1.00	2.048	1.36	93,886	94,000
8	B	10,200	1.00023	1.00	1.900	3.26	63,193	63,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 비교 거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례로 판단되는 「거래사례 5, 7, 8」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 (하동군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	평가목적	비고
5	금남면 덕천리 1365-*	답	생산 관리	128,040	2022-04-13	실거래	
7	금남면 대송리 산35-2*	임야	생산 관리	20,692	2020-11-18	실거래	
8	금남면 대송리 17*	답	생산 관리	71,428	2023-08-07	실거래	

(2) 사정보정

선정된 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

(3) 시점수정

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

거래사례 기호	용도지역	기간	지가변동률	비고
5	생산관리	2022.04.13.~2024.04.05.	1.01020	
7	생산관리	2020.11.18.~2024.04.05.	1.02428	
8	생산관리	2023.08.07.~2024.04.05.	1.00105	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인 비교

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

(5) 개별요인 비교

▣ 농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▣ 입야지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▣ 주택지대

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

▣ 개별요인 비교치 결정

본건 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	의견
1	7	-	1.00	2.80	-	1.00	1.00	2.800	본건은 비교표준지 대비 자연조건(조성정도 등)에서 우세함.
2	8	1.00	0.98	1.10	1.55	1.01	1.00	1.688	본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 환경조건(일조, 조망 등)에서 우세, 획지조건(조성정도 등)에서 우세, 행정조건(용도지역 등에서 열세하나 지목 등에서 우세함)에서 우세함.
7	5	-	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.
8	7	-	1.00	2.80	-	1.00	1.00	2.800	본건은 비교표준지 대비 자연조건(조성정도 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	거래사례 단가		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
1	7	20,692	1.00	1.02428	1.00	2.800	59,344	59,000
2	8	71,428	1.00	1.00105	1.00	1.688	120,697	121,000
7	5	128,040	1.00	1.01020	1.00	0.800	103,477	103,000
8	7	20,692	1.00	1.02428	1.00	2.800	59,344	59,000

8. 시산가액 조정 관련사항

(1) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	63,000	59,000	63,000
2	129,000	121,000	129,000
7	94,000	103,000	94,000
8	63,000	59,000	63,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물 감정평가액 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

(1) 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산원 건물신축단가, 2023년]

분류번호	용도	구 조	등급	표준단가(원/m ²)	내용년수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀/시멘트기와잇기	5	1,037,000	40(35~45)
5-1-6-11	일반창고	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	569,000	35 (30~40)
4-1-6-1	점포및상가	철골조/슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(m ²)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/m ²)	비고
3	단층	144.84	펜션	블럭조 스레이트지붕 (현 함석지붕) 단층	1,000,000	-
4	단층	100.8	창고	경량철골조 함석지붕 단층	550,000	-
5	2층	152.53	근린생활시설	와이어판넬조 와이어판넬지붕 2층	1,200,000	-
6	2층	176.87	펜션	철망콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층	1,500,000	-

(3) 부대설비 보정단가

기본적인 부대설비는 표준단가에 포함.

(4) 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 하되 본건의 평가목적에 고려하여 결정함.

기호	구분	표준단가(원/m ²)	보정단가(원/m ²)	적용 재조달원가(원/m ²)	비고
3	단층	1,000,000	-	1,000,000	-
4	단층	550,000	-	550,000	-
5	2층	1,200,000	-	1,200,000	-
6	2층	1,500,000	-	1,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일 /증축일	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
3	단층	1996-08-16	1,000,000	40	27	27	13/40	325,000
4	단층	2002-01-11	550,000	35	22	22	13/35	204,000
5	2층	2003-05-29	1,200,000	40	20	20	20/40	600,000
6	2층	2004-08-26	1,500,000	50	19	19	31/50	930,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(층)내용년수

4. 건물가액의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
3	단층	144.84	325,000	47,073,000	-
4	단층	100.8	204,000	20,563,200	-
5	2층	152.53	600,000	91,518,000	
6	2층	176.87	930,000	164,489,100	-
합계		575.04	-	323,643,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	감 정 평 가 액 (원)	비 고
토지	444,276,000	상세내역은 "감정평가명세서" 참조
건물	323,643,300	"
제시외 건물	141,291,400	"
합 계	909,210,700	-

2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물 등은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 토지 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 하동군 금남면 대송리 금정사 북서측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 농경지, 자연림, 일부 펜션 등으로 형성되어 있음.
교통상황	본건 인근까지 차량 접근이 가능한 등 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상태	기호1) : 부정형 완경사지로서 현황 토지임야 상태임. 기호2) : 부정형 완경사지로서 현황 주상용으로 이용 중임. 기호7) : 부정형 평지로서 현황 휴경지임. 기호8) : 부정형 완경사지로서 현황 토지임야 상태임.
인접 도로상태	기호1) : 공부상 맹지이나 본건 기호2)토지를 통하여 진입가능함. 기호2) : 서측으로 노폭 약2.5m 내외의 현황 도로에 접함. 기호7) : 북측 및 서측으로 왕복2차선도로에 접함. 기호8) : 남서측으로 노폭 약2.5m 내외의 현황 도로에 접함.
토지이용계획 및 공법상제한	기호1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 기호2) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 기호7) : 생산관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로 2-150호선)(저축), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 기호8) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

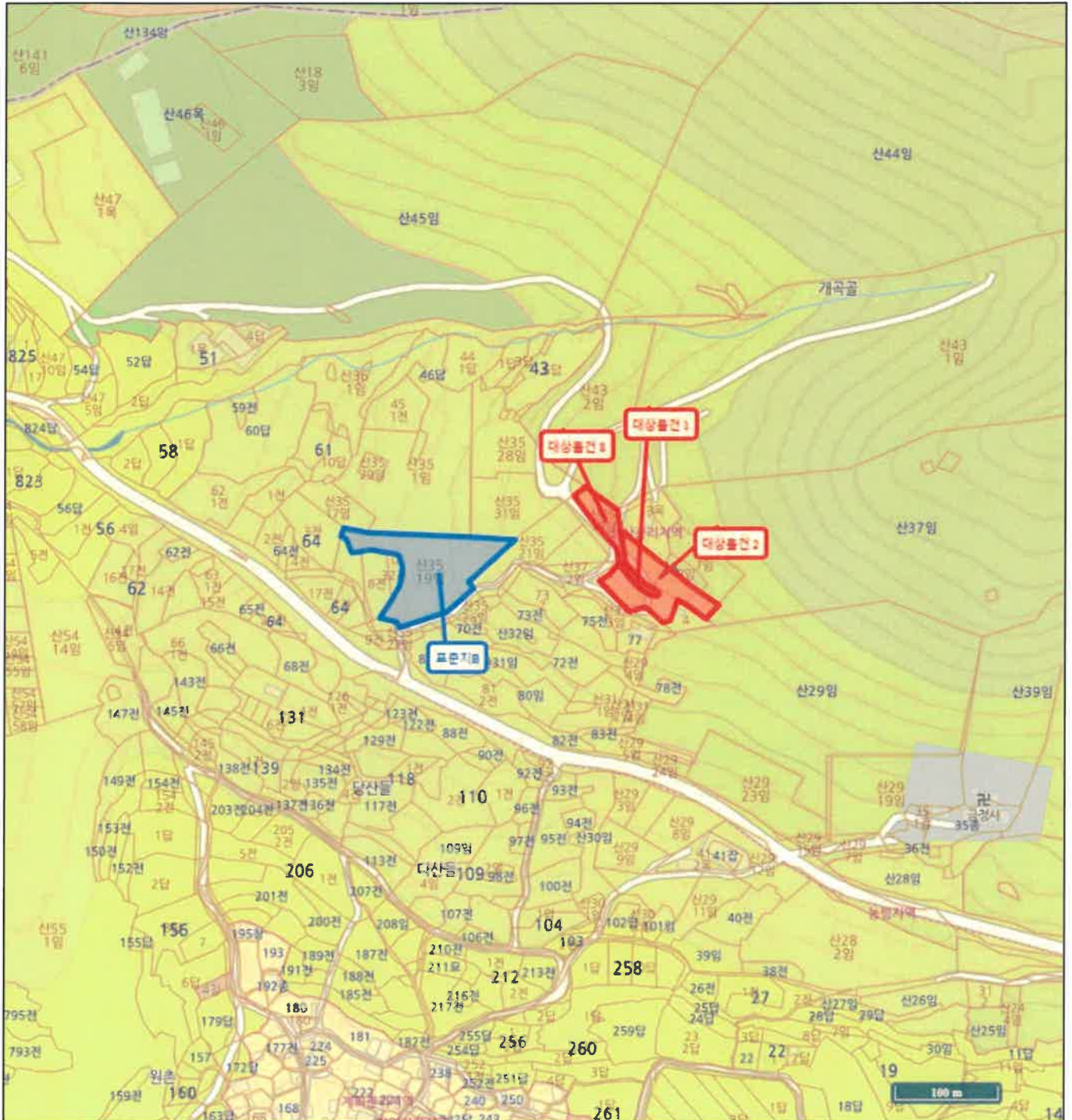
2. 건물 감정평가요항표

<p>건물의 구조</p>	<p>기호 3) 시멘트블록조 스테이트지붕(현 함석지붕) 단층 건물로서 외벽 몰탈위 페인팅 등 마감 창호 새시창호</p> <p>기호 4) 경량철골조 함석지붕 단층 건물로서 외벽 판넬마감 창호 새시창호</p> <p>기호 5) 와이어판넬조 와이어판넬지붕 2층 건물로서 외벽 황토 뽐칠 등 마감 창호 새시창호</p> <p>기호 6) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 건물로서 외벽 뽐칠 등 마감 창호 새시창호</p>
<p>이용상태</p>	<p>기호3) : 펜션으로 이용 중임. 기호4) : 창고로 이용 중임. 기호5) : 근린생활시설로 이용 중임. 기호7) : 펜션으로 이용 중임.</p>
<p>설비내역</p>	<p>기호 3),5),7) 위생설비 등이 갖추어져 있음.</p>
<p>부합물 및 증물</p>	<p>- 구조 : 별첨 "지적개황도 및 건물개황도"와 같이 기호 ㉠~㉢이 소재함. - 영향 : 구조·규모·이용 상황 등으로 보아 감정 물건에 미치는 영향이 있을 것으로 판단됨.</p>
<p>공부와의 차이</p>	<p>-</p>
<p>기타참고사항 (임대관계 및 기타)</p>	<p>-</p>

위치도



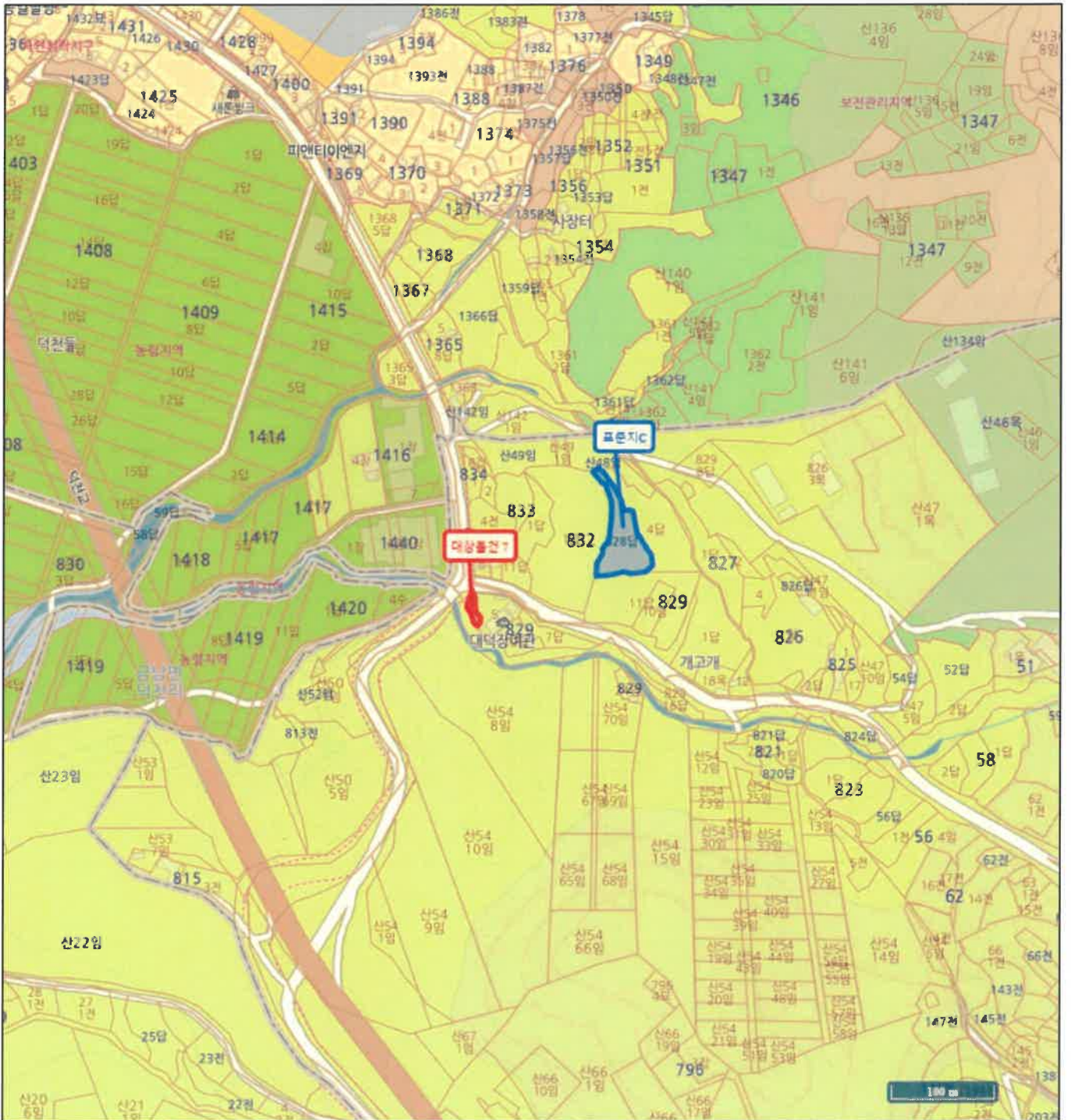
소재지 경상남도 하동군 금남면 대송리 76외



위치도



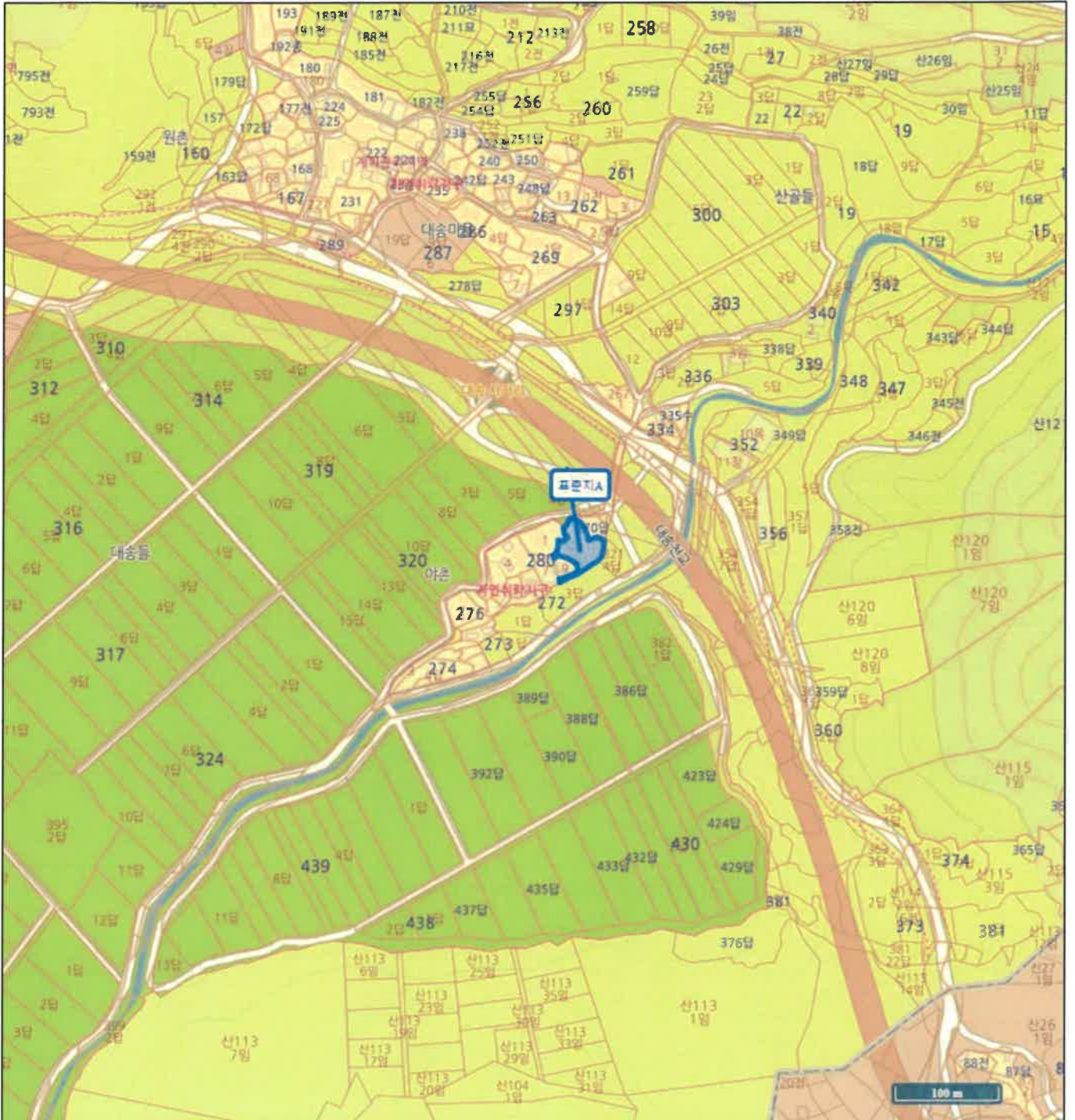
소재지 경상남도 하동군 금남면 대송리 76외



위 치 도



소재지 경상남도 하동군 금남면 대송리 76외

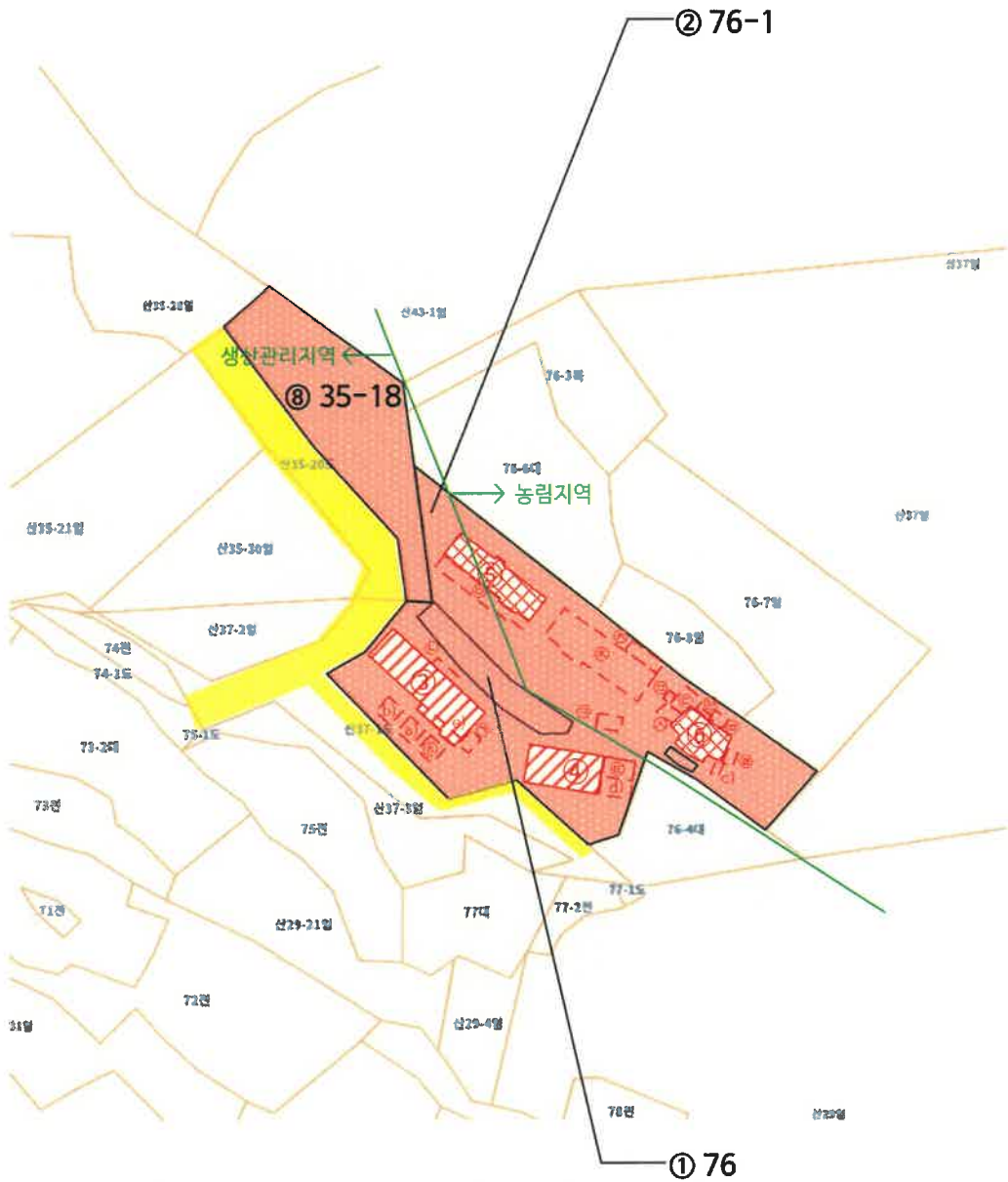


지적개황도



Non-Scale

소재지 경상남도 하동군 금남면 대송리 76외



범례

	평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
	도로		평가건물2층		
	도시계획선		평가건물3층 이상		

건물개황도



소재지

경상남도 하동군 금남면 대송리 76외

건물면적 산출근거

- ③ 1층 $\approx 144.84\text{m}^2$
- ④ 1층 $\approx 100.8\text{m}^2$
- ⑤ 2층 $\approx 152.53\text{m}^2$
- ⑥ 2층 $\approx 176.87\text{m}^2$

제시외건물

- ㉠ 목조 개량강판지붕(보일러실) : $3.4 \times 2.4 \approx 8.1\text{m}^2$
- ㉡ 블록조 개량강판지붕(창고 및 보일러실) : $5.3 \times 1.5 \approx 7.9\text{m}^2$
- ㉢ 와이어판넬조 와이어판넬지붕(근린생활시설및 주택) :
 - 1층 : $(6.5 \times 6) - (3 \times 2) \approx 33\text{m}^2$
 - 2층 : $(6.5 \times 6) \approx 39\text{m}^2$
- ㉣ 목조 싱글지붕(현관 및 화장실) : $2.5 \times 3.2 \approx 8\text{m}^2$
- ㉤ 경량철골조 샌드위치판넬지붕(보일러실) : $3 \times 2 \approx 6\text{m}^2$
- ㉥ 블록조 슬래브지붕(보일러실) : $3.3 \times 1.4 \approx 4.6\text{m}^2$
- ㉦ 목조 싱글지붕(창고) : $5 \times 3.5 \approx 17.5\text{m}^2$
- ㉧ 목조 아스팔트싱글지붕(객실일부) : $(3.5 \times 16) + (5 \times 2.4) + (3.3 \times 2.5) \approx 76.2\text{m}^2$
- ㉨ 경량철골조 및 목조 싱글지붕(식당) : $(6 \times 20) + (5.3 \times 0.6) \approx 123.1\text{m}^2$
- ㉩ 목조 함석지붕(창고) : $7 \times 2.2 \approx 15.4\text{m}^2$
- ㉪ 목조 싱글지붕(취사실) : $4.3 \times 2.5 \approx 10.7\text{m}^2$
- ㉫ 판넬조 판넬지붕(창고) : $5.5 \times 3.5 \approx 19.2\text{m}^2$
- ㉬ 경량철골조 판넬지붕(화장실) : $2 \times 2 \approx 4\text{m}^2$
- ㉭ ~b) 동일 : 목조강판지붕(휴게실) : $3 \times 3 \approx 9\text{m}^2$
- c) 목조 싱글지붕(현관) : $1.2 \times 2 \approx 2.4\text{m}^2$
- d) 경량철골조 판넬지붕(창고) : $7.2 \times 6 \approx 43.2\text{m}^2$
- e) 블록조 함석지붕(객실일부) : $(8.3 \times 1.4) + (0.3 \times 3.5) \approx 12.6\text{m}^2$

사 진 용 지



기호1)토지



기호2) 토지

사 진 용 지



기호3) 건물



기호4) 건물

사 진 용 지



기호4) 건물



기호5) 건물 및 제시외 건물 0(앞 부분 확장)

사 진 용 지



기호6)건물



기호 7)토지

사 진 용 지



기호8) 토지



제시외 건물 ㄱ

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ



제시외 건물 ㄷ

사 진 용 지



제시외 건물 ≡(오른쪽),c(왼쪽)



제시외 건물 ㄹ

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ



제시외 건물 ㄸ

사 진 용 지



제시외 건물 ㄷ(왼쪽), ㄷ(오른쪽)



제시외 건물 ㄹ

사 진 용 지



제시외 건물 ≡(안쪽 판넬), d)



제시외 건물 ≡, a)

사 진 용 지



제시외 건물 b)



기호5) 건물

사 진 용 지



기호4) 건물 및 제시외 건물 e, d



기호3) 건물 및 제시외 건물 e, ㄱ 부분