

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명 : 임차택 소유물(2023타경 38457)
감정평가서 번호 : 하나 231122-12-201

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. | | | | | | |
| ㈜하나감정평가법인 경남지사 지사장 구준수 | | (인) 감 정 평 가 사 김길용 | | | (인) | |
| 감정평가액 | 육천육백삼십이만일천일백사십원정 (₩66,321,140.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 채무자 | - | 제출처 | 경매3계 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 임창택 (2023타경 38457) | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| | | 감정평가조건 | - | | | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| | | 2023. 12. 13 | 2023. 12. 13 | 2023. 12. 18 | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종별 | 면적 또는 수량(m ²) | 종별 | 면적 또는 수량(m ²) | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1 1,388x-- 15 | 토지 | 1,561.33 | - | 54,345,280 |
| | | 1 7,344x- 5 | | | | |
| | 건물 | 1 97.14x- 5 | 건물 | 19.42 | 528,000 | 10,253,760 |
| | 제시외건물 | (89.4)x1/5 | 제시외건물 | 17.88 | - | 1,722,100 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩66,321,140.- | |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | (인) |
| | 심사자 감정평가사 | | | | | |

(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 | |
| 1 | 경상남도 남해군 삼동면 금송리 | 산124-2 | 임야 | 생산관리지역 | 1,388x-- 15 | 92.53 | 7,700 | 712,480 | 임차택 지분 |
| 2 | 상동 | 610-2 | 도로 | 계획관리지역 | 1 36x- 5 | 7.20 | 64,000 | 460,800 | 임차택 지분 |
| 3 | 상동 | 170 | 답 | 농림지역 | 1 648x- 5 | 129.60 | 46,000 | 5,961,600 | 임차택 지분 |
| 4 | 상동 | 610-1 | 대 | 계획관리지역 | 1 528x- 5 | 105.60 | 202,000 | 21,331,200 | 임차택 지분 |
| | <지상소재 제외되어 경우에 | 제시외 토지가 토지 | 건물이 소유권 가격은 | 경매대상에서 행사를 제한받는 >₩19,869,690< | | | | | |
| 5 | 상동 | 153-3 | 전 | 생산관리지역 | 1 4,241x- 5 | 848.20 | 10,000 | 8,482,000 | 임차택 지분 |
| 6 | 상동 | 169-4 | 답 | 농림지역 | 1 1,891x- 5 | 378.20 | 46,000 | 17,397,200 | 임차택 지분 |

(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 | |
| 7 | 상동 [도로명주소] 경상남도 남해군 삼동면 동부대로 1662번길 55 (제시외 | 610-1 위 지상 건물) | 단독주택 | 벽돌조적조 스라브지붕 단층 | 1 97.14x- 5 | 19.42 | 528,000 | 10,253,760 | 1,400,000 x 17/45 임차택 지분 태양광 발전설비 포함 |
| ㄱ | 상동 | 상동 | 창고 및 보일러실 | 조적조 스라브지붕 단층 | 1 (22.4)x- 5 | 4.48 | 116,000 | 519,680 | 관찰감가 350,000 x 15/45 |
| ㄴ | 상동 | 상동 | 창고 | 조적조 스라브지붕 단층 | 1 (41.3)x- 5 | 8.26 | 116,000 | 958,160 | 관찰감가 350,000 x 15/45 |
| ㄷ | 상동 | 상동 | 창고 | 조적조 및 목조 철파이프조 단층 | 1 (20.8)x- 5 | 4.16 | 50,000 | 208,000 | 관찰감가 200,000 x 10/40 |
| ㄹ | 상동 | 상동 | 창고 | 조적조 강판지붕 단층 | 1 (4.9)x- 5 | 0.98 | 37,000 | 36,260 | 관찰감가 150,000 x 10/40 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩66,321,140.- | |
| 이 | | | | | 하 | 여 | 백 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 삼동면 금송리 소재 '금송마을' 남서측 인근(기호 1) 및 '전도리마을회관' 북서측 근거리(기호 2,3,7) 및 동측 인근(기호 3,5,6)에 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 2023년 12월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 12월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 및 건물, 제시외건물은 공히 공유지분으로서, 매각지분의 위치 및 경계확인이 불가하여 전체 면적을 기준으로 평가하되, 매각지분 비율에 의거 면적사정하였음.
- ② 본건 토지 기호(4) 일부 지상에 소재하는 데크, 계단, 대문, 담장 등의 부합물은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 해당 토지에 포함하여 평가하였음.
- ③ 본건 토지 기호(1) 일부 지상에 소재하는 정원수 수주는 경제적 가치가 미미한 부합물로서 관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 해당 토지에 포함하여 평가하였음.
- ④ 본건 토지 기호(1,5) 지상에 자생하는 자연생 입목은 관행상 토지와 일체로 거래되는바, 토지와 자생하는 자연생 입목을 일괄하여 평가하였음.
- ⑤ 본건 토지 기호(4) 및 건물 기호(7) 일부 지상에 소재하는 가정용 태양광 발전설비는 건물 기호(7)의 부대설비로서, 해당 건물에 포함하여 평가하였음.
- ⑥ 본건 토지 기호(1)은 육안으로는 분묘가 확인되지 않으나 잡초목 등에 가려진 분묘가 존재할 수 있는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바람.
- ⑦ 본건 토지 기호(4) 일부 지상에 소재하는 제시외건물 기호(ㄱ~ㄹ)은 개략적으로 실측하였으며, 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 미등재 건물인 바 관찰감가하였으며, 경매대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 적용할 토지 가격을 별지 '감정평가명세표'상에 병기하였으니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- ⑧ 본건 토지의 명확한 경계확인에는 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

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「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 | 금송리 산124-2 | 1,388 *1/15 | 임야 | 자연림 | 생산관리 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 1,870 |
| 2 | 금송리 610-2 | 36 *1/5 | 도로 | 도로등 | 계획관리 | 세로(가) | 사다리 평 지 | 3,390 |
| 3 | 금송리 170 | 648 *1/5 | 답 | 답 | 농림지역 | 세로(가) | 부정형 평 지 | 15,300 |
| 4 | 금송리 610-1 | 528 *1/5 | 대 | 단독주택 | 계획관리 | 세로(가) | 사다리 평 지 | 57,800 |
| 5 | 금송리 153-3 | 4,241 *1/5 | 전 | 목전 | 생산관리 | 맹지 | 부정형 완경사 | 6,640 |
| 6 | 금송리 169-4 | 1,891 *1/5 | 답 | 답 | 농림지역 | 세로(가) | 부정형 평 지 | 16,300 |

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 2023년 공시지가 (원/㎡) |
|------|-----------|--------|----|------|------|-------|---------|------------------|
| A | 금송리 산155 | 12,397 | 임야 | 자연림 | 생산관리 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 1,840 |
| B | 금송리 610-1 | 528 | 대 | 단독주택 | 계획관리 | 세로(가) | 사다리 평 지 | 57,800 |
| C | 금송리 575 | 1,031 | 답 | 답 | 농림지역 | 세로(가) | 부정형 평 지 | 16,300 |
| D | 금송리 487-3 | 1,593 | 전 | 전 | 생산관리 | 맹지 | 사다리 완경사 | 5,640 |

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1), 일련번호(B)- 일련번호(2,4), 일련번호(C)- 일련번호(3,6), 일련번호(D)- 일련번호(5)

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(%) | 비 고 |
|---------------|----------|--|
| A),D) 생산관리 지역 | 0.614 | 경상남도 남해군 (2023.01.01~2023.12.13) 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.511 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.074 $(1 + 0.00511) \times (1 + 0.00074 \times 43/31)$ ≈ 1.00614 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 표준지 용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|------------------|----------|--|
| B) 계획관리 지역 | 0.865 | 경상남도 남해군 (2023.01.01~2023.12.13) 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.704 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.115 $(1 + 0.00704) \times (1 + 0.00115 \times 43/31)$ ≈ 1.00865 |
| C) 농림지역 | 0.267 | 경상남도 남해군 (2023.01.01~2023.12.13) 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.221 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.033 $(1 + 0.00221) \times (1 + 0.00033 \times 43/31)$ ≈ 1.00267 |

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

다. 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|-------------------------------------|----------|
| 본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호 1)/표준지A]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|--------------------------|-------|--------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근지역과의 접근성 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.30 | 본건이 비교표준지 대비 자연조건(면적 등)에서 우세함. |
| | 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) | | | 1.300 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 2)/표준지B

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 계통 및 연속성 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| | | 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 | 1.01 | 본건이 비교표준지 대비 획지조건(면적 등)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 | 0.33 | 본건이 비교표준지 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |
| | | 용도지역, 지구, 구역 등 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 2면획지 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 3면획지 | | |
| 기타 | | | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| 장래의 동향 | | | | |
| 기타 | | | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.333 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 3),6)/표준지C]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|--------------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 1.05 | 본건이 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 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) | | | 1.050 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 4)/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 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | | 방 위 | | |
| | 접면도로 상태 | 고 저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | | 각 지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 2면획지 | 1.00 | 본건이 비교표준지임. |
| | | 3면획지 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.05 | 본건이 비교표준지 대비 기타조건(부합률)에서 우세함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| | | 장래의 동향 | 1.05 | 본건이 비교표준지 대비 기타조건(부합률)에서 우세함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 1.050 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 5]/표준지D

| 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 | 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 | 0.93 | 본건이 비교표준지 대비 획지조건(면적, 형상, 경작의 편부 등)에서 열세함. |
| | | 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) | | | 0.930 | - |

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 ²) | 기타 |
|-------------------|-----------|------|-------------------------------|------|
| 1) 인근 유사 토지 | 마을주변 야산지대 | 세로 | 7,700원/m ² 내외 수준 | 생산관리 |
| 2) 인근 유사 토지 | 순수 농촌지대 | 세로 | 64,000원/m ² 내외 수준 | 계획관리 |
| 3),6) 인근 유사 토지 | 순수 농경지대 | 세로 | 46,000원/m ² 내외 수준 | 농림지역 |
| 4) 인근 유사 토지 | 순수 농촌지대 | 세로 | 202,000원/m ² 내외 수준 | 계획관리 |
| 5) 인근 유사 토지 | 순수 농경지대 | 맹지 | 10,000원/m ² 내외 수준 | 생산관리 |

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

| 일련 번호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 이용상황 | 기준시점 | 평가목적 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|---------------|---------------|------------|------------|------|---------------|----|
| (1) | 부윤리 산10*~* | 생산관리, 농림지역 | 임야 자연림 | 2021.07.07 | 담보 | 5,200 | - |
| (2) | 금송리 61*~* | 계획관리 | 대 단독주택 | 2023.02.08 | 법원경매 | 191,000 | - |
| (3) | 금송리 56* | 농림지역 | 답 답 | 2021.08.23 | 시가참고 | 35,000 | - |
| (4) | 금송리 48*~* | 생산관리 | 답 전 | 2021.06.22 | 법원경매 | 10,000 | - |

※ 평가사례(1)은 두 개의 용도지역(생산관리지역, 농림지역)에 걸쳐 소재하나 농림지역에 속하는 부분의 면적이 과소하여 전체 가치에 미치는 영향이 미미함.

(마) 인근 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|----------|--------------|--|--------------------------------|-----------------|---------------|----|
| #1 | 상죽리 산5*~* | 생산관리 임야/자연림 | 61,590,000 원 (@ 7,028원/㎡) | 2020.12.02 - | 8,763㎡ - | - |
| | 의견 | 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 61,590,000원 / 8,763㎡ ≒ 7,028원/㎡ | | | | |
| #2 | 지족리 58*~* | 계획관리 대/단독주택 | 78,000,000 원 (@ 187,050원/㎡) | 2020.11.23 - | 417㎡ - | - |
| | 의견 | 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 78,000,000원 / 417㎡ ≒ 187,050원/㎡ | | | | |
| #3 | 금송리 68* | 농림지역 답/답기타 | 39,000,000 원 (@ 46,318원/㎡) | 2020.02.26 - | 842㎡ - | - |
| | 의견 | 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 39,000,000원 / 842㎡ ≒ 46,318원/㎡ | | | | |
| #4 | 금송리 14*~* | 생산관리 전/전 | 22,000,000 원 (@ 10,142원/㎡) | 2021.07.13 - | 2,169㎡ - | - |
| | 의견 | 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 22,000,000원 / 2,169㎡ ≒ 10,142원/㎡ | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(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 ¹⁾ (원/㎡) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/㎡) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|-------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------|--------|
| | 5,200 | 1.05559 | 1.000 | 1.078 | 5,917 | | |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/㎡) | 3.196 | 3.19 |
| | 1,840 | 1.00614 | - | - | 1,851 | | |

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

²⁾시점수정(2021.07.07 ~ 2023.12.13, 경상남도 남해군 생산관리) : 5.559% (1.05559)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부), 기타조건(분묘 소재)에서 우세하고, 자연조건(면적 등)에서 열세하나 종합시 우세함.

| 개별요인 비교치 (임야지대) | | | | | | 격차율 |
|-----------------|------|---------|----|------|------|-------|
| 가로 (택지후보) | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | |
| — | 1.10 | 0.97 | — | 1.00 | 1.01 | 1.078 |

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

| 평가사례 기준 표준지가격 (a) | 사례단가 ¹⁾ (원/m ²) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|----------------------------|---|------------------------|------------------------|------------------------|---|--------------|-----------|
| | 191,000 | 1.00826 | 1.000 | 1.000 | 192,577 | | |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/m ²) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | 3.303 | 3.30 |
| | 57,800 | 1.00865 | - | - | 58,299 | | |

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

²⁾시점수정(2023.02.08 ~ 2023.12.13, 경상남도 남해군 계획관리) : 0.826% (1.00826)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(2) 대비 제반 개별요인 유사함.

| 개별요인 비교치 (주택지대) | | | | | | 격차율 |
|-----------------|------|------------|------|------|------|-------|
| 가로 (택지후보) | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | |
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C >

| 평가사례 기준 표준지가격 (a) | 사례단가 ¹⁾ (원/m ²) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|----------------------------|---|------------------------|------------------------|------------------------|---|--------------|-----------|
| | 35,000 | 1.03846 | 1.000 | 1.200 | 43,615 | | |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/m ²) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | 2.668 | 2.66 |
| | 16,300 | 1.00267 | - | - | 16,343 | | |

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

²⁾시점수정(2021.08.23 ~ 2023.12.13, 경상남도 남해군 농림) : 3.846% (1.03846)

³⁾지역요인 : 비교표준지(C)는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(C)가 평가사례(3) 대비 접근조건(교통의 편부)에서 우세함.

| 개별요인 비교치 (농경지대(답)) | | | | | | 격차율 |
|--------------------|------|------------|------|------|------|-------|
| 가로 (택지후보) | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | |
| — | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.200 |

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 D >

| 평가사례 기준 표준지가격 (a) | 사례단가 ¹⁾ (원/m ²) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|----------------------------|---|------------------------|------------------------|------------------------|---|--------------|-----------|
| | 10,000 | 1.05675 | 1.000 | 1.050 | 11,095 | | |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/m ²) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | 1.955 | 1.95 |
| | 5,640 | 1.00614 | - | - | 5,674 | | |

¹⁾평가사례 : 비교표준지(D)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

²⁾시점수정(2021.06.22 ~ 2023.12.13, 경상남도 남해군 생산관리) : 5.675% (1.05675)

³⁾지역요인 : 비교표준지(D)는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(D)가 평가사례(4) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

| 개별요인 비교치 (농경지대(전)) | | | | | | 격차율 |
|--------------------|------|------------|------|------|------|-------|
| 가로 (택지후보) | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | |
| — | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.050 |

⁵⁾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 ²) | 시산가액 (원/m ²) | 비고 |
|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|------------|-----------------------------|-----------------------------|----|
| | 일련 번호 | 공시지가 (원/m ²) | | | | | | | |
| 1 | A | 1,840 | 1.00614 | 1.000 | 1.300 | 3.19 | 7,677 | 7,700 | - |
| 2 | B | 57,800 | 1.00865 | 1.000 | 0.333 | 3.30 | 64,065 | 64,000 | - |
| 3 | C | 16,300 | 1.00267 | 1.000 | 1.050 | 2.66 | 45,647 | 46,000 | - |
| 4 | B | 57,800 | 1.00865 | 1.000 | 1.050 | 3.30 | 202,009 | 202,000 | - |
| 5 | D | 5,640 | 1.00614 | 1.000 | 0.930 | 1.95 | 10,290 | 10,000 | - |
| 6 | C | 16,300 | 1.00267 | 1.000 | 1.050 | 2.66 | 45,647 | 46,000 | - |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(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,#4 |

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 생산관리 지역 | 6.894 | 경상남도 남해군 (2020.12.02~2023.12.13) 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.115 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.899 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.134 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.511 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.074 $(1 + 0.00115 * 30/31) * (1 + 0.02899) * (1 + 0.03134) * (1 + 0.00511) * (1 + 0.00074 * 43/31)$ ≙ 1.06894 |
| #2 계획관리 지역 | 9.588 | 경상남도 남해군 (2020.11.23~2023.12.13) 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.373 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.235 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.451 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.672 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.704 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.115 $(1 + 0.00373 * 8/30) * (1 + 0.00235) * (1 + 0.04451) * (1 + 0.03672) * (1 + 0.00704) * (1 + 0.00115 * 43/31)$ ≙ 1.09588 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 거래사례 용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|------------------|----------|---|
| #3 농림지역 | 6.313 | 경상남도 남해군 (2020.02.26~2023.12.13) 2020.02.01 ~ 2020.02.29 : 0.175 2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.063 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.052 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.061 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.084 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.077 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.112 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.145 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.143 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.126 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.082 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.442 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.505 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.221 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.033 $(1 + 0.00175 * 4/29) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.02442) * (1 + 0.02505) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00033 * 43/31) \approx 1.06313$ |
| #4 생산관리 지역 | 5.514 | 경상남도 남해군 (2021.07.13~2023.12.13) 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.224 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.258 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.330 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.309 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.321 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.316 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.134 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.511 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.074 $(1 + 0.00224 * 19/31) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00330) * (1 + 0.00309) * (1 + 0.00321) * (1 + 0.00316) * (1 + 0.03134) * (1 + 0.00511) * (1 + 0.00074 * 43/31) \approx 1.05514$ |

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

■ 임야지대[일련번호 1)/비교사례#1]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|--------------------------|-------|-------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근지역과의 접근성 | 0.90 | 본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.20 | 본건이 사례 대비 자연조건(면적 등)에서 우세함. |
| | 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) | | | 1.080 | - |

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 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 계통 및 연속성 | 0.92 | 본건이 사례 대비 접근조건(상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등)에서 열세함. |
| | | 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 | 1.05 | 본건이 사례 대비 획지조건(경사 등)에서 우세함. |
| | | 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 사례 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |
| | | 3면획지 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| | | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.319 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 3),6)/비교사례#3]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|-----------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 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 | 0.95 | 본건이 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함. |
| | | 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) | | | 0.950 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 4)/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 | 0.92 | 본건이 사례 대비 접근조건(상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등)에서 열세함. |
| | | 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 | 1.05 | 본건이 사례 대비 획지조건(경사 등)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 | 2면획지 | 1.05 | 본건이 사례 대비 기타조건(부합률)에서 우세함. |
| | | 3면획지 | | |
| 기타규제(입체이용제한 등) | | | 1.05 | 본건이 사례 대비 기타조건(부합률)에서 우세함. |
| 장래의 동향 | | | | |
| 기타 | | | 1.05 | 본건이 사례 대비 기타조건(부합률)에서 우세함. |
| 개별요인비교치 (누계) | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 5]/비교사례#4]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|---------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 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 | 0.98 | 본건이 사례 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함. |
| | | 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 사례가 대체로 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.980 | - |

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 ²) | 시산가액 (원/m ²) |
|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 일련 번호 | 토지단가 (원/m ²) | | | | | | |
| 1 | #1 | 7,028 | 1.000 | 1.06894 | 1.000 | 1.080 | 8,113 | 8,100 |
| 2 | #2 | 187,050 | 1.000 | 1.09588 | 1.000 | 0.319 | 65,390 | 65,000 |
| 3 | #3 | 46,318 | 1.000 | 1.06313 | 1.000 | 0.950 | 46,779 | 47,000 |
| 4 | #2 | 187,050 | 1.000 | 1.09588 | 1.000 | 1.014 | 207,854 | 208,000 |
| 5 | #4 | 10,142 | 1.000 | 1.05514 | 1.000 | 0.980 | 10,487 | 10,000 |
| 6 | #3 | 46,318 | 1.000 | 1.06313 | 1.000 | 0.950 | 46,779 | 47,000 |

※ 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 | 7,700 | 8,100 | - |
| 2 | 64,000 | 65,000 | - |
| 3 | 46,000 | 47,000 | - |
| 4 | 202,000 | 208,000 | - |
| 5 | 10,000 | 10,000 | - |
| 6 | 46,000 | 47,000 | - |

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 ²) | 사용승인일 | 건물관리상태 | | |
|----------|----|-------|----|----------------------|------------|--------|---|---|
| 7 | 단층 | 벽돌조적조 | 주택 | 97.14 *1/5 | 1994.12.26 | 상 | 중 | 하 |

부대설비 내역

※ 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 가정용 태양광 발전설비 등 부대설비는 표준단가에 포함하여 평가하였음.

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

| 일련 번호 | 구조 | 표준단가 (원/m ²) | 보정단가 (원/m ²) | 재조달원가 (원/m ²) | 내용 년수 | 비고 |
|----------|-------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------|----|
| 7 | 벽돌조적조 | 1,400,000 | - | 1,400,000 | 45 | 주택 |

※ 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(2022년 1월 기준)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/m ²) | 내용년수 |
|-------------|------|---------|----|-----------------------------|---------------|
| 01-01-02-09 | 일반주택 | 벽돌조/평지붕 | 4 | 1,151,000 | 45 (40~50) |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

| 일련 번호 | 이용상황 | 재조달원가 (원/m ²) | 내용 년수 | 경과년수 | | 잔존 년수 | 잔가율 | 적용단가 (원/m ²) |
|----------|------|------------------------------|----------|------|----|----------|-------|-----------------------------|
| | | | | 실제 | 유효 | | | |
| 7 | 주택 | 1,400,000 | 45 | 28 | 28 | 17 | 17/45 | 528,000 |

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 | 54,345,280 원 |
| | 건 물 | 10,253,760 원 |
| | 제시외건물 | 1,722,100 원 |
| | 합 계 | 66,321,140 원 |

| | |
|------|---|
| 결정의견 | 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동 산의 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

기호(1)은 경상남도 남해군 금송리 소재 '금송마을' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 마을주변 야산지대로서, 임야, 농경지, 농촌마을 등으로 형성되어 있음.

기호(2~6)은 경상남도 남해군 금송리 소재 '전도리마을회관' 북서측 근거리(기호 2,4) 및 동측 인근(기호 3,5,6)에 위치하며, 주위는 순수 농촌지대로 및 농경지대로서, 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

지역내 일반적인 교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1): 완경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '자연림'임.

기호(2): 평지내 사다리형의 토지로서, 현황 '도로등'임.

기호(3,6): 평지내 부정형의 토지로서, 현황 '갈대가 우거진 답'임.

기호(4): 평지내 사다리형의 토지로서, 현황 '주택 등 건부지'임.

기호(5): 완경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '잡초목이 무성한 목전'임.

4. 인접 도로상태

기호(1): 지적도상 맹지이나, 북서측으로 약 3미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

기호(2): 본건이 약 3미터폭 내외의 포장도로임.

기호(3): 남측으로 약 3미터폭 내외의 포장도로에 접함.

기호(4): 서측으로 약 3~4미터폭 내외의 포장도로에 접함.

기호(5): 지적도상 맹지임.

기호(6): 북측으로 약 4미터폭 내외의 포장도로에 접함.

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) | |

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1): 생산관리지역, 가축사육제한구역(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
- 기호(2,4): 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(500미터)<문화재보호법>.
- 기호(3,6): 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 역사문화환경보존지역(500미터)<문화재보호법>.
- 기호(5): 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(500미터)<문화재보호법>, 영농여건불리농지.

6. 제시목록 외의 물건

기호(4) 일부 지상에 소재하는 제시외건물 기호(ㄱ~ㄷ)은 개략적으로 실측하였으며, 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 미등재 건물인 바 관찰감가하였으며, 경매대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 적용할 토지 가격을 별지 '감정평가명세표'상에 병기하였음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타

기호(1~6)은 공유지분 토지로서 매각의뢰지분의 위치 및 경계확인은 불가능한 상태임.

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(7) 벽돌조적조 스라브지붕 단층 건물로서,
 외벽: 적벽돌 쌓기 마감 등,
 내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,
 창호: 목재 및 새시 이중창구조임.

2. 이용상태

주택임.

3. 설비내역

위생설비, 급배수설비, 기름보일러를 통한 난방설비, 가정용 태양광 발전설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 증물

없 음.

5. 공부와의 차이

없 음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

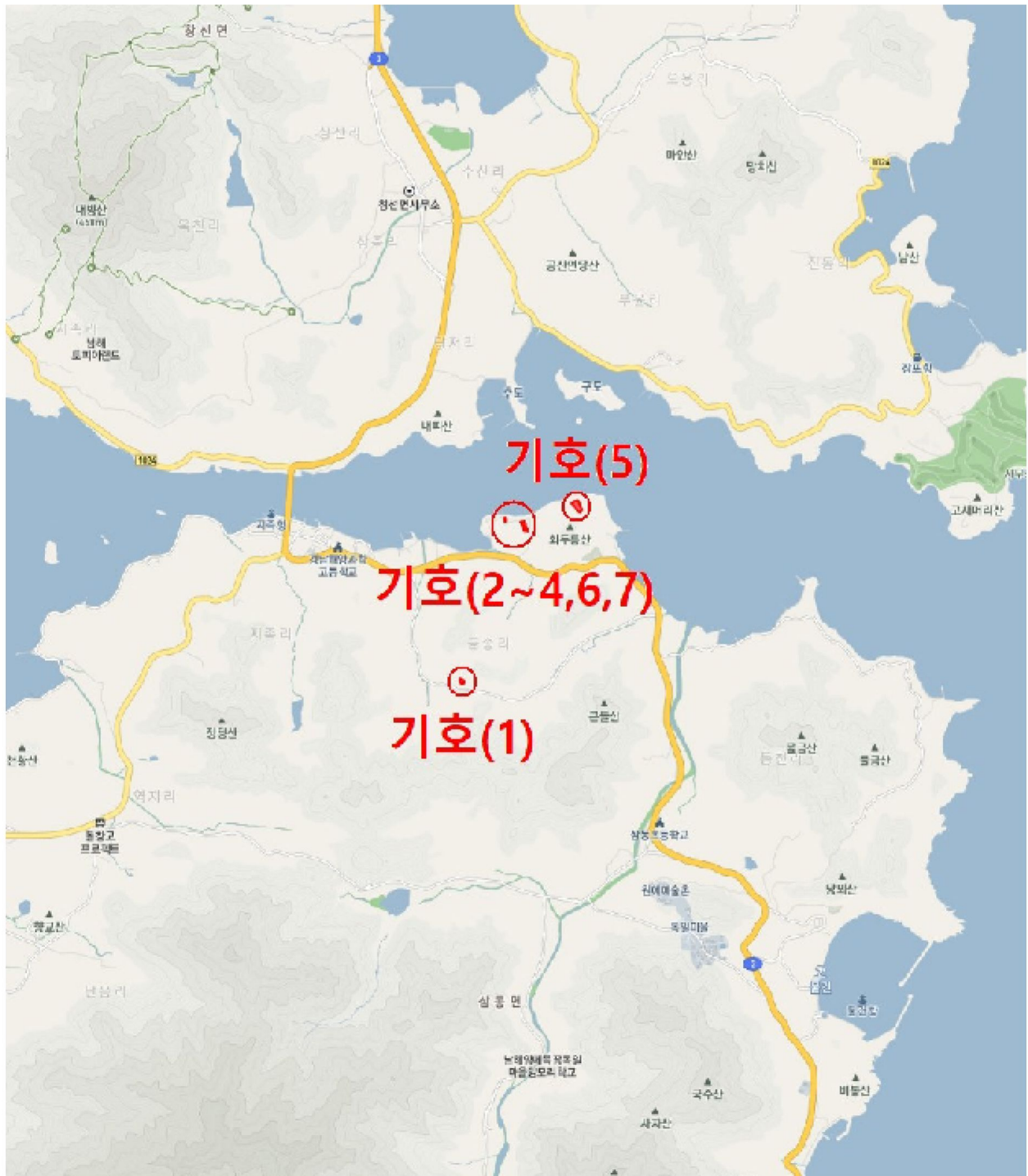
1) 임대관계: 미상임.

2) 기타

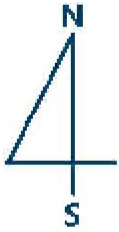
기호(7)은 공유지분 건물로서 매각의뢰지분의 위치 및 경계확인은 불가능한 상태임.

광역 위치도

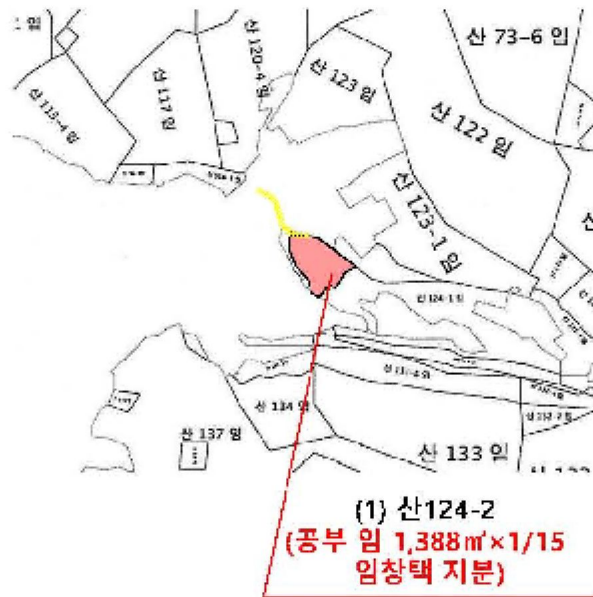
| | |
|-----|---------------------------|
| 소재지 | 경상남도 남해군 삼동면 금송리 산124-2 외 |
|-----|---------------------------|



지 적 도



S : 1 / 6,000



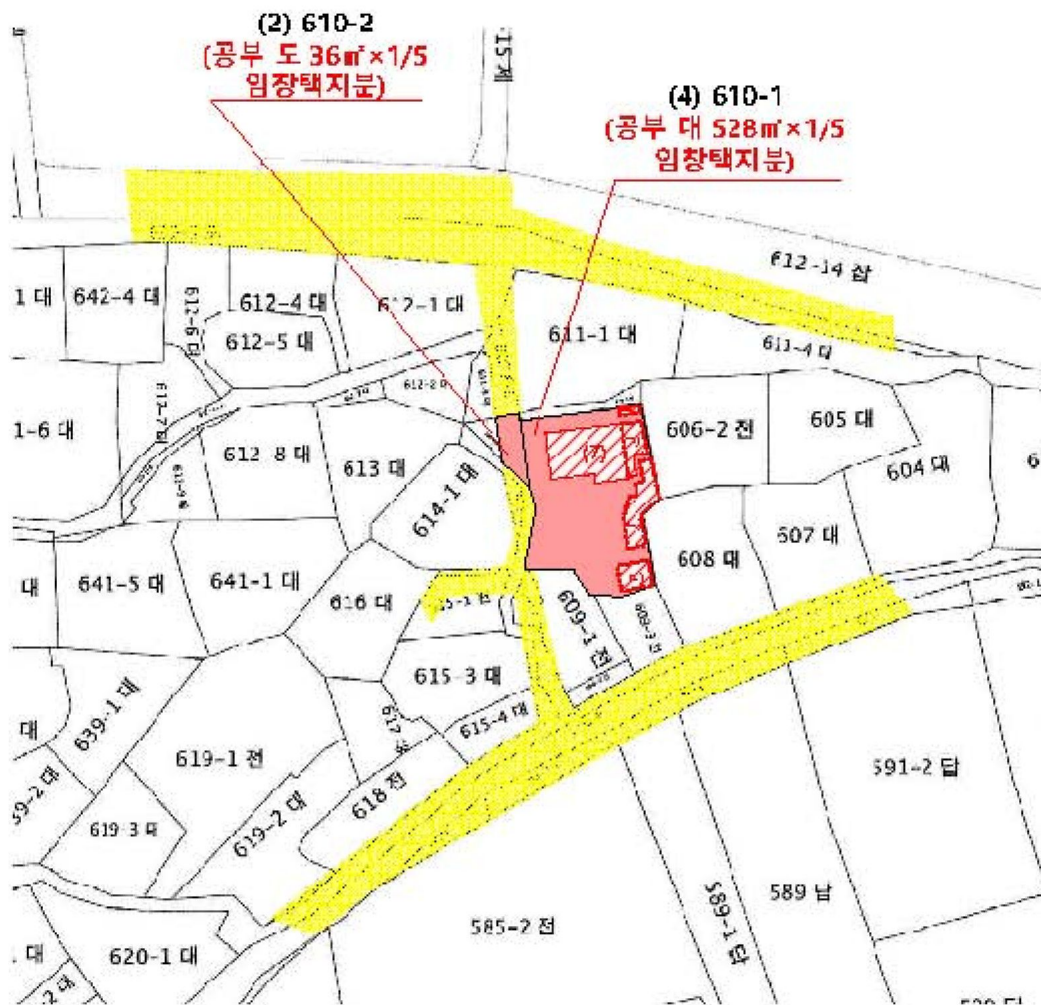
* 본 계획도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을수 있습니다.

| | | | | | | |
|-----|--|--------|--|---------|--|----------|
| 범 례 | | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건노3층이상 |
| | | 도로선 | | 평가건노1층 | | 평가제외건노 |
| | | 도시계획선 | | 평가건노2층 | | 저시외건노 |

지 적 도



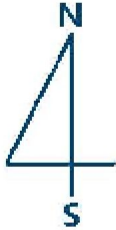
S : 1 / 1,200



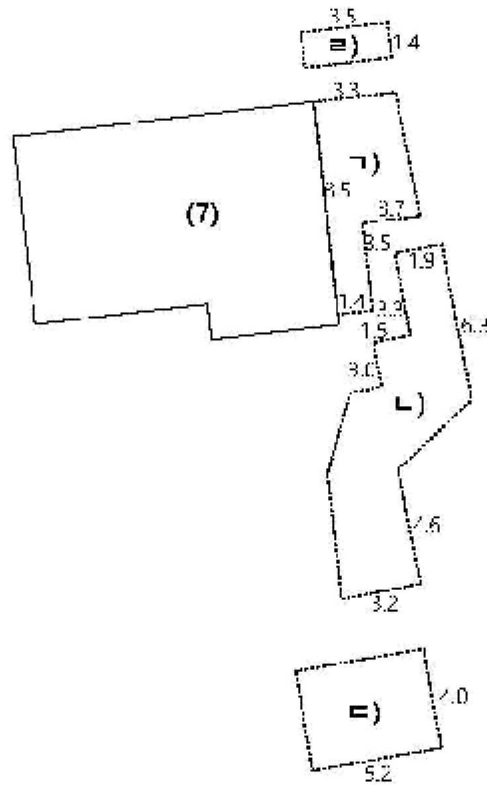
* 본 개항도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

| | | | | | | |
|-----|--|--------|--|---------|--|----------|
| 범 려 | | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | | 도로선 | | 평가건물1층 | | 평가제외건물 |
| | | 도시계획선 | | 평가건물2층 | | 지시외건물 |

건물 개황도



S : 1 / 300



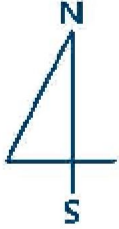
[면적산출근거]

기호(7) 1층 : 97.4m²×1/5 임장백 지분 19.42m²

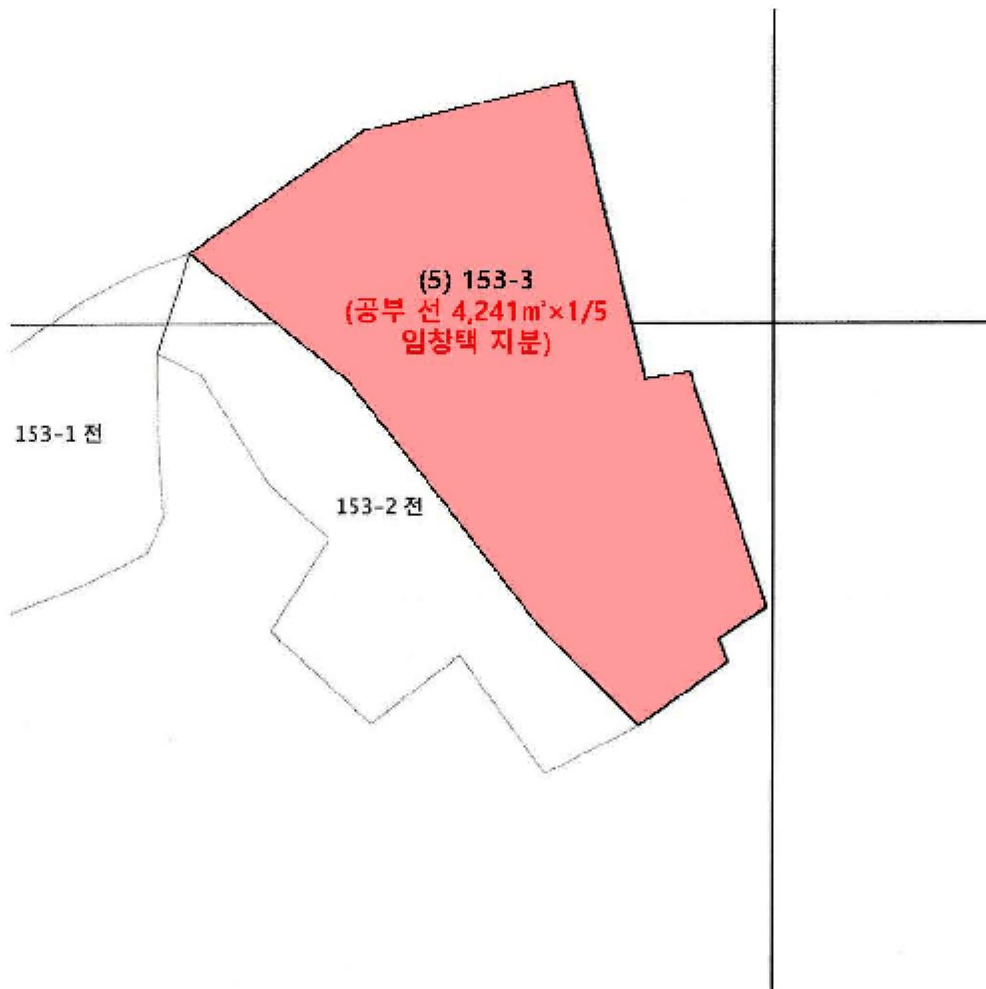
[제시외건물]

- 가) 조적조 스라브지붕 단층, 창고 및 보일러실
: $\{(3.3 + 3.7)/2 \times 5\} + (3.5 \times 1.4) = 22.4\text{m}^2 \times 1/5$ 임장백 지분 4.48m²
- 나) 소적조 스라브지붕 단층, 창고
: $\{6.6 \times 13.1\} - (4.7 \times 3.3) - (3.2 \times 1.8) - \{(6.8 + 4.6)/2 \times 3.4\} - (0.4 \times 5)/2 - \{(1.9 + 0.4)/2 \times 3\} = 41.3\text{m}^2 \times 1/5$ 임장백 지분 8.26m²
- 다) 소적조 및 목조 및 철피이프소 강반지붕 난층, 창고
: $5.2 \times 4 = 20.8\text{m}^2$ 임장백 지분 4.16m²
- 라) 조적조 강판지붕 단층, 창고 : $3.5 \times 1.4 = 4.9\text{m}^2 \times 1/5$ 임장백 지분 0.98m²










지 적 도



S : 1 / 1,200

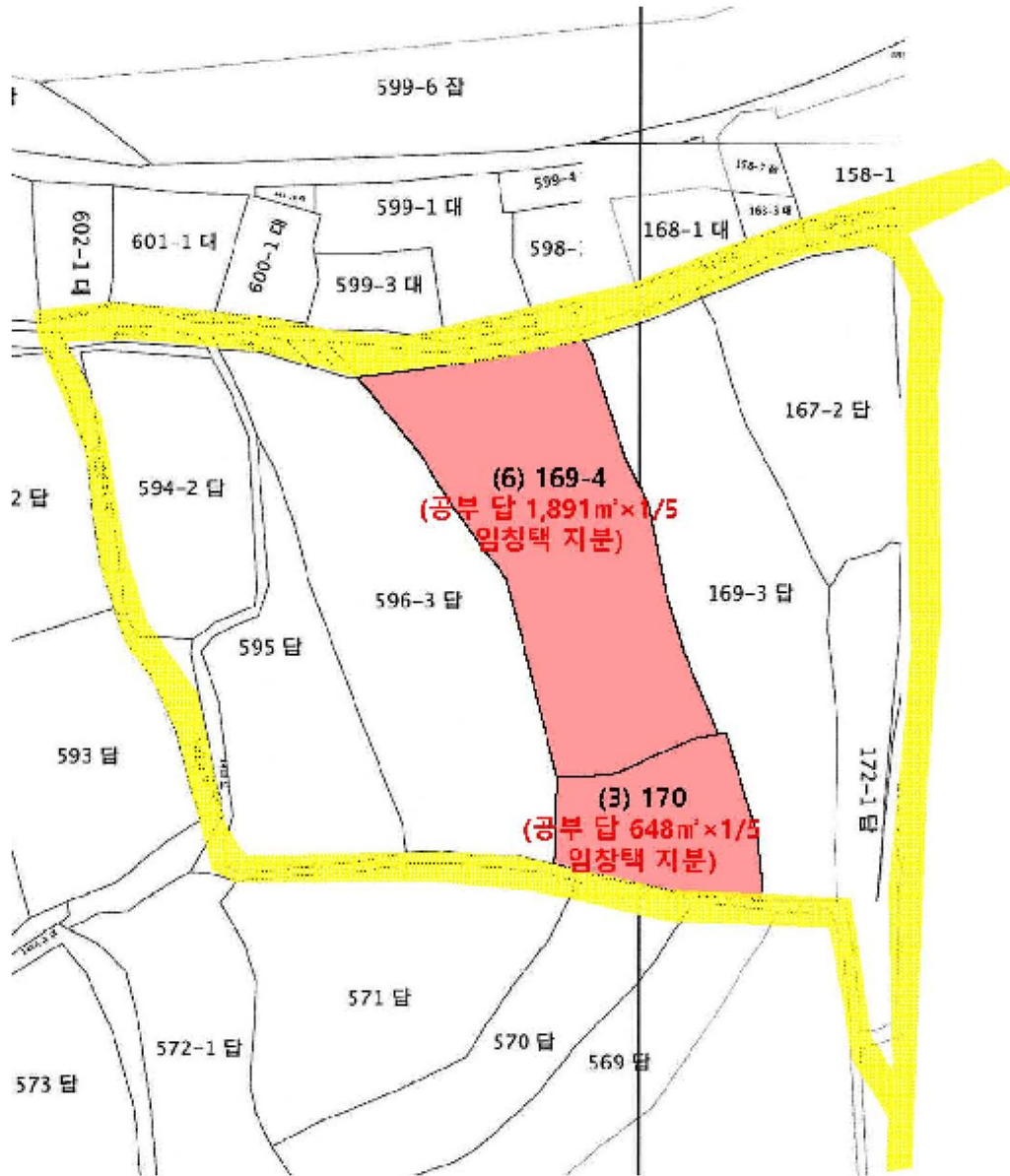
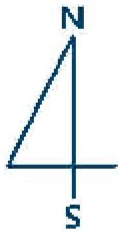


* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을수 있습니다.

| | | | |
|--------|--|--|--|
| 단 례 |  평가대상토사 |  동도시벽 구분선 |  평가건물3층이상 |
| |  도로소스 |  평가건물1층 |  평가서위건물 |
| |  도시계획소스 |  경계기호2중 |  저시외기호 |

지 적 도

S : 1 / 1,200

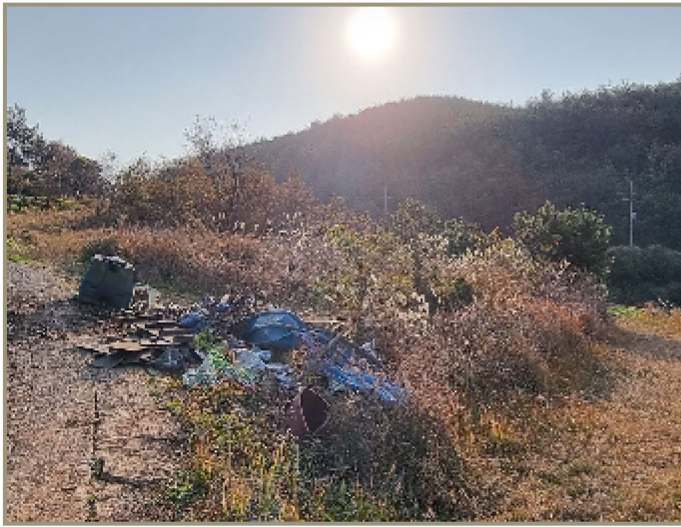


* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을수 있습니다.

| 명 려 | 평가대상토사 | 동도시역 구분선 | 평가건물3층이상 |
|-----|--------|----------|----------|
| | 도로선 | 평가건물1층 | 평가서위건물 |
| | 도시계획선 | 경기건물2층 | 저시외기물 |

사 진 용 지

| | |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 경상남도 남해군 삼동면 금송리 153-3 외 |
|-----|--------------------------|



기호(1) 전경



기호(2) 전경



기호(2) 전경



기호(3) 전경

사 진 용 지

| | |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 경상남도 남해군 삼동면 금송리 153-3 외 |
|-----|--------------------------|



기호(3) 전경



기호(4) 전경



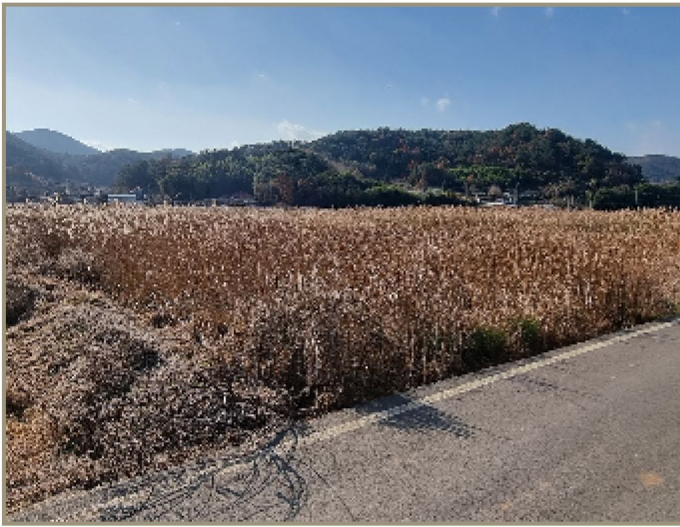
기호(4) 전경



기호(5) 및 주위 전경

사 진 용 지

| | |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 경상남도 남해군 삼동면 금송리 153-3 외 |
|-----|--------------------------|



기호(6) 전경



기호(6) 전경



기호(7) 전경



기호(7) 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 남해군 삼동면 금송리 153-3 외



기호(ㄱ) 전경



기호(ㄴ) 전경



기호(ㄴ) 일부 전경



기호(ㄷ) 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 남해군 삼동면 금송리 153-3 외



기호(ㄹ) 전경



기호(7) 가정용 태양광 발전설비 일부 전경



기호(7) 가정용 태양광 발전설비 일부 전경



기호(7) 가정용 태양광 발전설비 일부 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 231122-12-201

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

오십사만이천삼백원정 (₩542,300.-)

2023-11-22 자 귀 제 『2023타경 38457』호로 의뢰하신 『임차택 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 | | | 290,000 원 | |
| 실비 | 자료 | 토지조사비 | — | |
| | | 물건조사비 | 【물건조사비】5동 x 10,000원 | 50,000 원 |
| | 수집비 | 공부발급비 | 【토지이용계획확인서】6장 x 1,090원 | 6,540 원 |
| | | 기타 실비 | 【사진】20장 x 1,000원 | 20,000 원 |
| | | 특별응역비 | | — |
| 여비 | | | 127,200 원 | |
| 합계 | | 천원미만 절사 | 493,000 원 | |
| 정산액 | | 부가가치세 포함 | 542,300 원 | |

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

송금처

◆ 농협은행

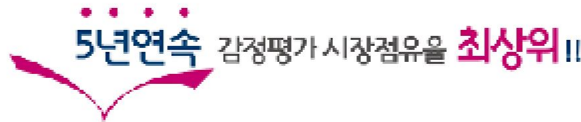
: 805-17-002190

예금주 [(주)하나감정평가법인]

(주)하나감정평가법인 경남지사

지사장 구준수

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



HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 231122-12-201
시행일자 : 2023-12-20
수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
참 조 : 경매3계
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 2023. 11. 22자 귀 제 2023타경 38457로 의뢰하신 "임차택 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

