

감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

건명 : 육일수 소유물건(2025타경30734)

번호 : 이산(경남)G3250404-001호



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

(주)감정평가법인 이산 경남지사



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

(토지및건물 외)감정평가표

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

감정평가사
이정호

이정호

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호

(서명또는인)



감정평가액	일억삼천칠십삼만사천구백오십원정 (₩130,734,950.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	육일수 (2025타경30734)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.30	2025.04.18 ~ 2025.04.30	2025.05.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,894	토지	3,894x- 2	-	110,994,500
	건물	98.09	건물	98.09x- 2	-	18,817,950
	제시 외 수목	(약98주)	제시 외 수목	약98주x- 2	-	922,500
합계						₩130,734,950
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조보미		조보미		(인)	

(토지·건물 등) 감정평가명세표

1 쪽

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	사천시 곤양면 송전리	320-7	답	생산녹지지역	382.00	382.0 *1.0/2.0	98,000	18,718,000	육일수 지분평가
2	사천시 곤양면 송전리	322-1	전	생산녹지지역	1,080.00	1,080.0 *1.0/2.0	91,000	49,140,000	육일수 지분평가
3	사천시 곤양면 북곡리	880	전	보전관리지역 농림지역	2,101.00	2,101.0 *1.0/2.0	22,000	23,111,000	육일수 지분평가 분묘소재 감안평가 제시외수목 기호(a) 으로 인한 토지의 감안가격: ₩17,564,360
4	사천시 곤양면 서정리	34-4	대	자연녹지지역	331.00	331.0 *1.0/2.0	121,000	20,025,500	육일수 지분평가
5	사천시 곤양면 서정리	34-4 위지상	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	98.09	99.83 *1/2	377,000	18,817,950	1,000,000 *17/45 육일수 지분평가 실측면적
소 계								₩129,812,450	
(a)	[제시외수목] 사천시 곤양면 북곡리	880 위지상	감나무 등	수령미상	약 89주 *1/2	약 89주 *1/2	일괄	922,500	육일수 지분평가
제시외 수목 소 계								₩922,500	
합 계								₩130,734,950	
			이	하	여		백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 곤양면 송전리 및 서정리 일대에 소재하는 토지, 및 건물로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

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

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 30일을 기준시점으로 정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 04월 18일 ~ 2025년 04월 30일에 실시하였습니다.

4. 감정평가 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항 등

- 1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 '**' 처리하였습니다.
- 3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 업무 진행 및 응찰시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건 기호(1~5) 토지 및 건물은 공유지분으로서 귀 요청에 의해 육일수氏 매각지분만을 평가하였으며 해당 지분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하되, 소유지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가하였습니다.
- 5) 본건 토지 기호(3)지상에 육안으로 관측되는 연고 미상의 분묘가 수기 소재하여 분묘 소재로 인한 토지의 사용수익에 영향을 받는 제한의 정도를 감안하여 평가하였습니다.
- 6) 본건 기호(3)지상에 별도의 경제적 가치가 있다고 판단되는 소유자 미상의 제시의 수목 기호(a)가 소재하나 토지는 이에 구매됨이 없이 정상평가하였으며, 제시의 수목이 경매 대상에서 제외되어 본건 토지에 영향을 미치는 경우의 토지가액을 감정평가 명세표 비교란에 병기하오니, 소유권 및 일괄 경매 여부 등을 재확인 하시기 바랍니다.
- 7) 본건 기호(3)지상의 제시의 수목(기호 a)의 수종별 그루 수는 개략적인 조사에 의해 평가하였는 바, 경매 진행시 정확한 수종 및 수량 등을 재확인 요하며, 제시된 소유지분 비율에 의거 사정하였습니다.
- 8) 기호(5)건물은 공부상 면적은 98.09㎡이나, 실측면적 99.83㎡로서, 물적동일성이 인정되는바, 평가목적에 고려하여 실측면적을 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

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

2. 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정된 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 기호(1, 2, 4)토지의 경우 비교 가능한 적절한 거래사례가 없는 등 타 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우 또는 그 밖의 요인 보정치 산정에서 거래사례에 의한 시가반영이 이루어진 경우에 해당되어 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2) 건물의 평가

본건 건물에 대한 평가는 「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 방법외의 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 대상 토지 및 건물의 현황

1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	곤양면 송전리	320-7	답	382.0 *1.0/2.0	생산녹지지역	답	부정형 평지	40,800
2	곤양면 송전리	322-1	전	1,080.0 *1.0/2.0	생산녹지지역	휴경지	부정형 평지	38,800
3	곤양면 목곡리	880	전	2,101.0 *1.0/2.0	보전관리지역 농림지역	과수원 (일부분묘소재)	부정형 완경사지	10,200
4	곤양면 서정리	34-4	대	331.0 *1.0/2.0	자연녹지지역	대	부정형 평지	54,600

2. 대상 건물

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	구조/층구분	면적 (㎡)	사용승인일	비고
5	사천시 곤양면 서정리	34-4 위지상	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	99.83 (실측면적)	1996.10.14	공부면적 :98.09㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 평가액 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지 산정

1) 비교표준지 선정

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

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 (사천시)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	곤양면 송전리	330-1	933.00	답	답	생산녹지	맹지	사다리/ 평지	32,700	하천구역
B	곤양면 서정리	38-1	350.00	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	부정형/ 평지	59,300	자연취락지구
C	곤양면 묵곡리	865	1,821.00	전	전	보전관리	맹지	부정형/ 완경사	7,930	-

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

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

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
사천시 녹지지역 2025.01.01 ~2025.04.30	0.177	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.130 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.048 $(1 + 0.00130) * (1 + 0.00048 * 30/31)$ ≈ 1.00177
사천시 보전관리지역 2025.01.01 ~2025.04.30	0.199	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.145 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.056 $(1 + 0.00145) * (1 + 0.00056 * 30/31)$ ≈ 1.00199

3) 지역요인비교치

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인비교

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

① 비교항목

<주택지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
		인근환경
환경조건	인근토지의 이용상황과의 적합성	자연환경 조망, 경관 등
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<농경지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	곤양면 송전리	320-7	A	1.35	1.30	1.00	1.05	1.00	1.00	1.843	본건은 표준지대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 접근조건(인근 간선도로 및 취락 접근성 등)우세, 획지조건(형상 등)우세합니다.
2	곤양면 송전리	322-1	A	1.32	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.716	본건은 표준지대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 접근조건(인근 간선도로 및 취락 접근성 등)우세합니다.
3	곤양면 북곡리	880	C	1.05	1.15	1.05	1.10	1.00	0.94	1.311	본건은 표준지대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 획지조건(형상 등)우세, 기타조건(본건 지상 분묘소개 감안 등)열세합니다.
4	곤양면 서정리	34-4	B	0.92	1.00	0.95	1.03	1.00	1.00	0.900	본건은 표준지대비 가로조건(가로의 폭 등)열세, 환경조건(인근환경 등)열세, 획지조건(형상 등)우세합니다.

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (사천시)	지번	용도 지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준지
1	곤양면 송전리	28*	생산 녹지	전	94,000	2020.03.30	시가 참고	-	
2	곤양면 송전리	324-*	생산 녹지	답	48,000	2024.05.02	법원 경매	-	A
3	곤양면 송전리	233-*	자연 녹지	창고 용지	176,229	2024.10.28	-	거래사례	B
4	곤양면 묵곡리	817-*	보전 관리	전	18,000	2023.06.16	담보	-	C
5	곤양면 묵곡리	85*	보전 관리	답	18,709	2024.01.24	-	거래사례	
6	곤양면 묵곡리	87*	보전 관리	전	20,145	2021.04.13	-	거래사례	

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

▣ 사례의 선정기준

인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 사례를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사한 사례 중 정상적인 것으로 판단되는 사례를 선정하였습니다.

【 산식 】

사례 기준 공시지가 단가(사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)

가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가 × 시점수정)

≙ 그 밖의 요인
보정치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지(A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (사천시)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(2)기준 비교표준지 가격	곤양면 송전리 324-*	48,000	-	1.00509	1.000	1.103	53,213	1.624
비교표준지 (A)가격	곤양면 송전리 330-1	32,700	-	1.00177	-	-	32,758	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	사천시 녹지지역 (2024.05.02 ~ 2025.04.30)						1.00509
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역 요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
표준지는 사례대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 획지조건(형상 등)우세합니다.								

※ 비교표준지(B)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (사천시)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(3)기준 비교표준지 가격	곤양면 송전리 233-*	176,229	1.000	1.00265	1.000	0.762	134,642	2.267
비교표준지 (B)가격	곤양면 서정리 38-1	59,300	-	1.00177	-	-	59,405	
산정 내역	사정보정	선정된 거래사례는 인근 지가수준 등을 고려할때 특별한 사 정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.						-
	시점수정	사천시 녹지지역 (2024.10.28 ~ 2025.04.30)						1.00265
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역 요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.04	0.75	0.85	1.00	1.15	1.00	0.762
표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)우세, 접근조건(인근 교통 시설과의 접근성 등)열세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)열세, 행정조건(표준지:자연취락지구, 공부상 지목 등)우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지(C)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (사천시)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(4)기준 비교표준지 가격	곤양면 목곡리 817-*	18,000	-	1.00836	1.000	0.931	16,898	2.127
비교표준지 (C)가격	곤양면 목곡리 865	7,930	-	1.00199	-	-	7,946	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	사천시 보전관리지역 (2023.06.16 ~ 2025.04.30)						1.00836
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역 요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
표준지는 사례대비 가로조건(접근도로의 상태 등)열세, 획지조건(형상 등)열세합니다.								

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.62
B	2.26
C	2.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

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

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	공시지가							
1	곤양면 송전리	320-7	답	A	32,700	1.00177	1.000	1.843	1.62	97,804	98,000	
2	곤양면 송전리	322-1	전	A	32,700	1.00177	1.000	1.716	1.62	91,064	91,000	
3	곤양면 목곡리	880	전	C	7,930	1.00199	1.000	1.311	2.12	22,084	22,000	분묘 소재 감안
4	곤양면 서정리	34-4	대	B	59,300	1.00177	1.000	0.900	2.26	120,830	121,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 적용 거래사례

① 선정기준

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

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

② 적용 거래사례

상기의 선정기준에 따라 비교 가능성이 가장 적절한 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (사천시)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점
5	곤양면 목곡리	85*	보전관리	답	18,709	2024.01.24

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

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

사례 기호	용도지역 및 기간	지가변동률	비 고
5	사천시 보전관리지역 2024.01.24 ~ 2025.04.30	0.663	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.018 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.032 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.027 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.036 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.063 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.053 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.047 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.035 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.033 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.044 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.045 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.042 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.145 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.056 $(1 + 0.00018 * 8/31) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00056 * 30/31)$ ≒ 1.00663

4) 지역요인 비교

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

5) 개별요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 비교항목

<농경지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	거래 사례 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
3	곤양면 목곡리	880	5	1.00	1.12	1.05	1.05	1.00	0.94	1.161	본건은 사례대비 접근조건(인근 간선도로 접근성 등)우세, 환경조건(일조, 통풍 등)우세, 기타조건(본건 지상 분묘 소재 감안 등)열세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	지목	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	단가							
3	곤양면 목곡리	880	전	5	18,709	1.000	1.00663	1.000	1.161	21,865	22,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/m ²)	거래사례비교법(원/m ²)	비고
1	98,000	-	
2	91,000	-	
3	22,000	22,000	
2	121,000	-	

2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 건물 평가액 산출 근거

1. 건축물 표준단가 참고자료

(2024년 한국부동산연구원 발표 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-07-02-09	농촌주택	벽돌조/평지붕	5	1,015,000	45 (40~50)

2. 제조달원가 결정

일련번호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	내용년수
5	단층	900,000	100,000	1,000,000	45

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

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련번호	구분	제조달원가 (원/㎡)	경과 년수	내용 년수	잔존 년수	관찰 감가	적용 잔존 년수	적용단가 (원/㎡)	비고
5	단층	1,000,000	28	45	17	-	17	377,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

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

구분	일련번호	사정면적(m ²) 및 수량	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	1	382.0 *1.0/2.0	98,000	18,718,000
	2	1,080.0 *1.0/2.0	91,000	49,140,000
	3	2,101.0 *1.0/2.0	22,000	23,111,000
	4	331.0 *1.0/2.0	121,000	20,025,500
건물	5	99.83 *1/2	377,000	18,817,950
제시 외 수목	(a)	약 89주 *1/2	일괄	9,225,000
합 계				139,037,450

2. 결정 의견

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

(토지) 감정평가요항표

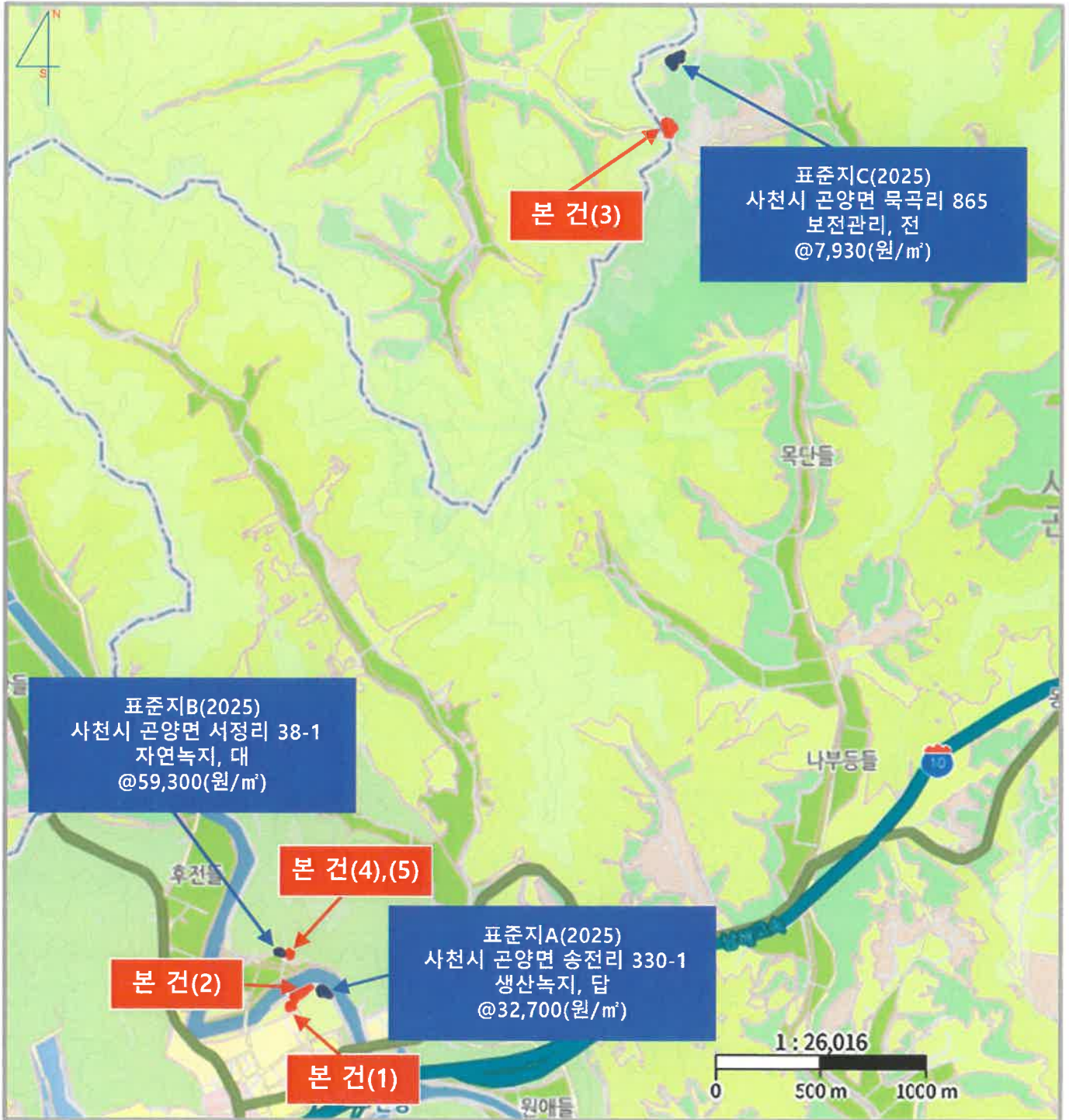
1. 위치 및 주위환경	<ul style="list-style-type: none"> • 기호(1, 2):본건은 경상남도 사천시 곤양면 송전리 소재 「송정새마을회관」 북측 인근에 위치하는 토지로서, 부근은 농경지 및 농가주택 등으로 형성되어 있습니다. • 기호(3):본건은 경상남도 사천시 곤양면 목곡리 소재 「목곡경로회관」 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 부근은 농경지, 농가주택 및 축사 등으로 형성되어 있습니다. • 기호(4):본건은 경상남도 사천시 곤양면 서정리 소재 「곤양고등학교」 동측에 위치하는 토지로서, 부근은 농가주택, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	<ul style="list-style-type: none"> • 기호(1, 2):본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다. • 기호(3, 4):본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.
3. 형태 및 이용상태	<ul style="list-style-type: none"> • 기호(1):부정형의 평지로서, 현황 농경지(답)입니다. • 기호(2):부정형의 평지로서, 현황 휴경지 상태입니다. • 기호(3):부정형의 완경사지로서, 감나무 등이 식재되어 있는 과수원 및 일부 분묘가 소재합니다. • 기호(4):부정형의 평지로서, 현황 주거용 건부지입니다.
4. 인접 도로상태	<ul style="list-style-type: none"> • 기호(1):본건 동측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로와 접하며, 북측으로 약 5미터 내외, 서측으로 약 4미터 내외의 포장도로와 접합니다. • 기호(2):본건 서측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로와 접하며, 본건 북측으로 제방도로가 소재합니다. • 기호(3):본건 남서측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접합니다. • 기호(4):본건 남서측 및 북서측으로 폭 약 3미터내외의 포장도로와 접합니다.
5. 토지이용계획 및 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> • 기호(1):생산녹지지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-18)<교육환경 보호에 관한 법률><추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지 • 기호(2):생산녹지지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 하천구역(2017-02-23)(곤양천)<하천법> <추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지 • 기호(3):농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(시도18호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지(2024-10-10)<산지관리법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(공장설립승인지역)<수도법> 영농여건불리농지 • 기호(4):자연녹지지역(2022-12-29), 자연취락지구(2011-08-04)(상정) 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-10-16)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>
6. 제시목록 외의 물건	<ul style="list-style-type: none"> • 본건 기호 (3) 토지상에 소유자 미상의 제시 외 수목(기호 a)이 소재하며, 수목의 추정 수령 및 관리 상태 등에 비추어 본건 토지의 사용수익에 다소 영향을 미칠 것으로 판단됩니다. • 본건 기호(3) 일부 토지상에 연고 미상의 분묘 수기가 소재하며, 본건 토지의 사용·수익에 다소 영향을 미칠것으로 판단됩니다.
7. 공부와의 차이	없습니다.
8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상입니다.

(건물) 감정평가요항표

1. 건물의 구조	<ul style="list-style-type: none"> 기호(5):시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층건물로서, 외벽:치장벽돌붙임 등 창호:새시창 등의 구조임.
2. 이용상태	단독주택
3. 설비내역	위생설비, 난방설비 및 급배수설비 등이 갖추어져 있습니다.
4. 부합물 및 종물	없습니다.
5. 공부와의 차이	기호(5)건물은 공부상 면적은 98.09㎡이나, 실측면적 99.83㎡로서, 물적동일성이 인정되는 바, 평가목적에 고려하여 실측면적을 기준으로 평가하였습니다.
6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)	없습니다.

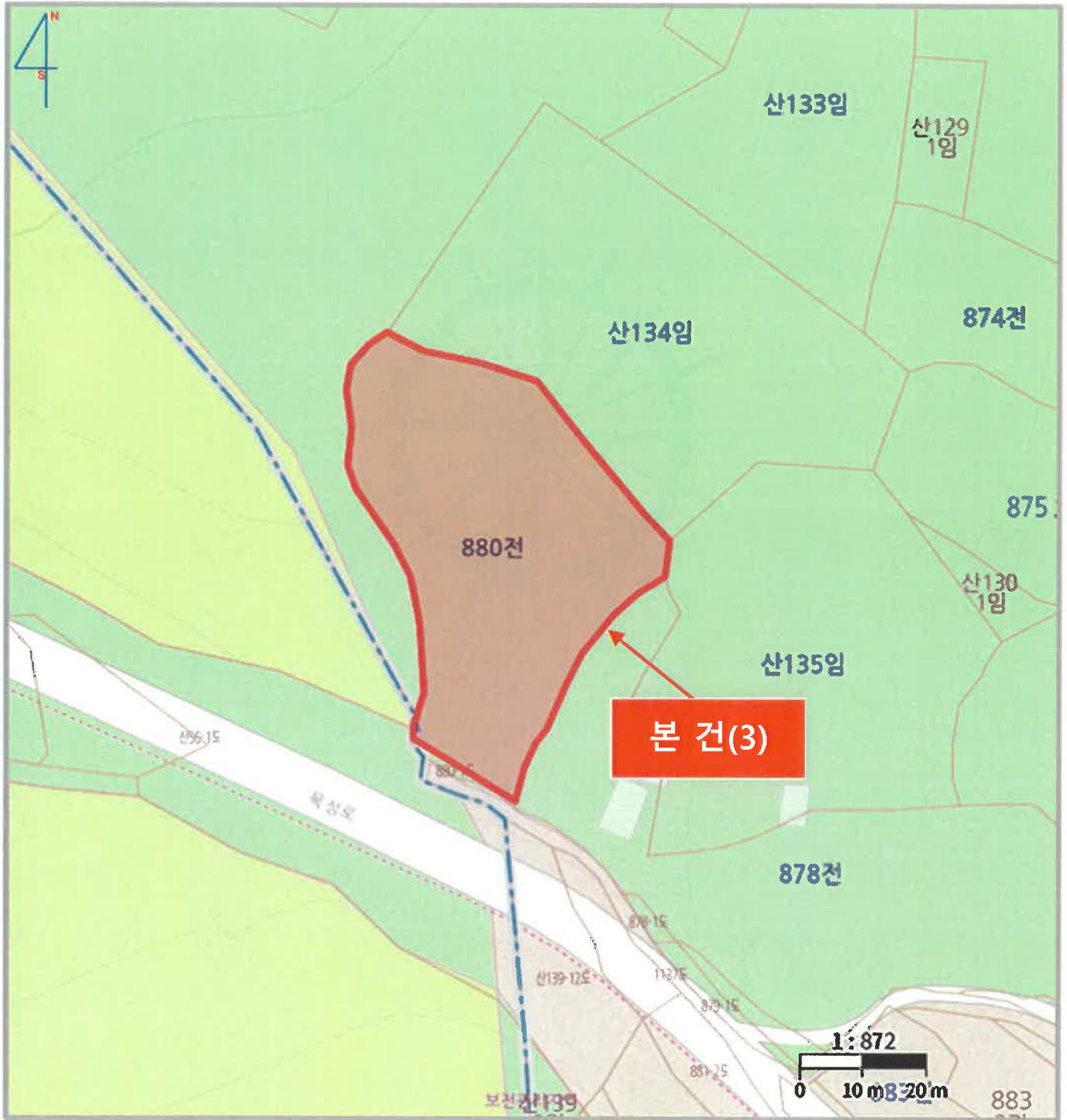
광역 위치도

경상남도 사천시 곤양면 송전리 320-7 외



상세위치도 2

경상남도 사천시 곤양면 묵곡리 880



상세위치도 3

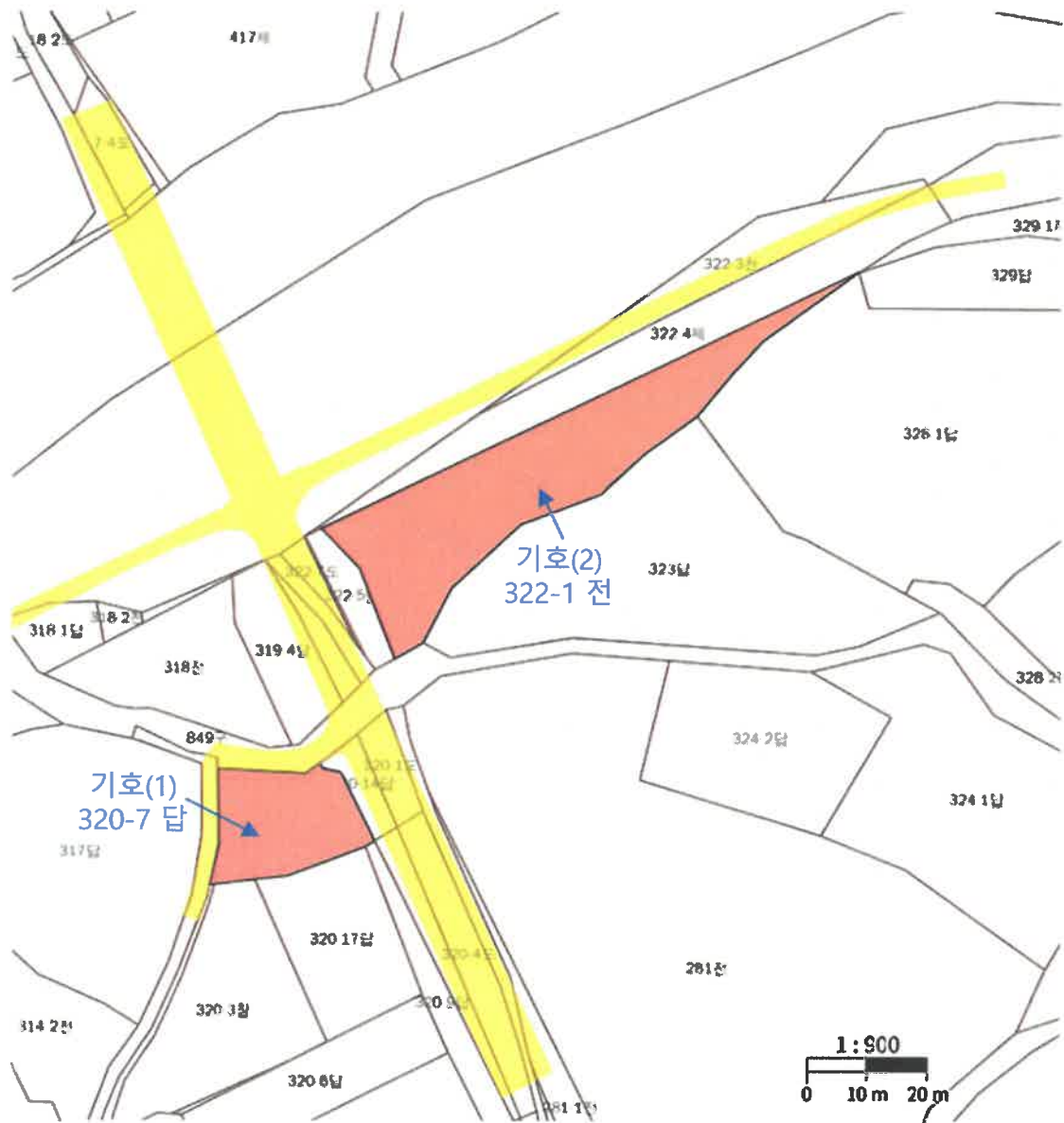
경상남도 사천시 곤양면 서정리 34-4



지 적 개 황 도 1

경상남도 사천시 곤양면 송전리 320-7 외

S: Non-Scale



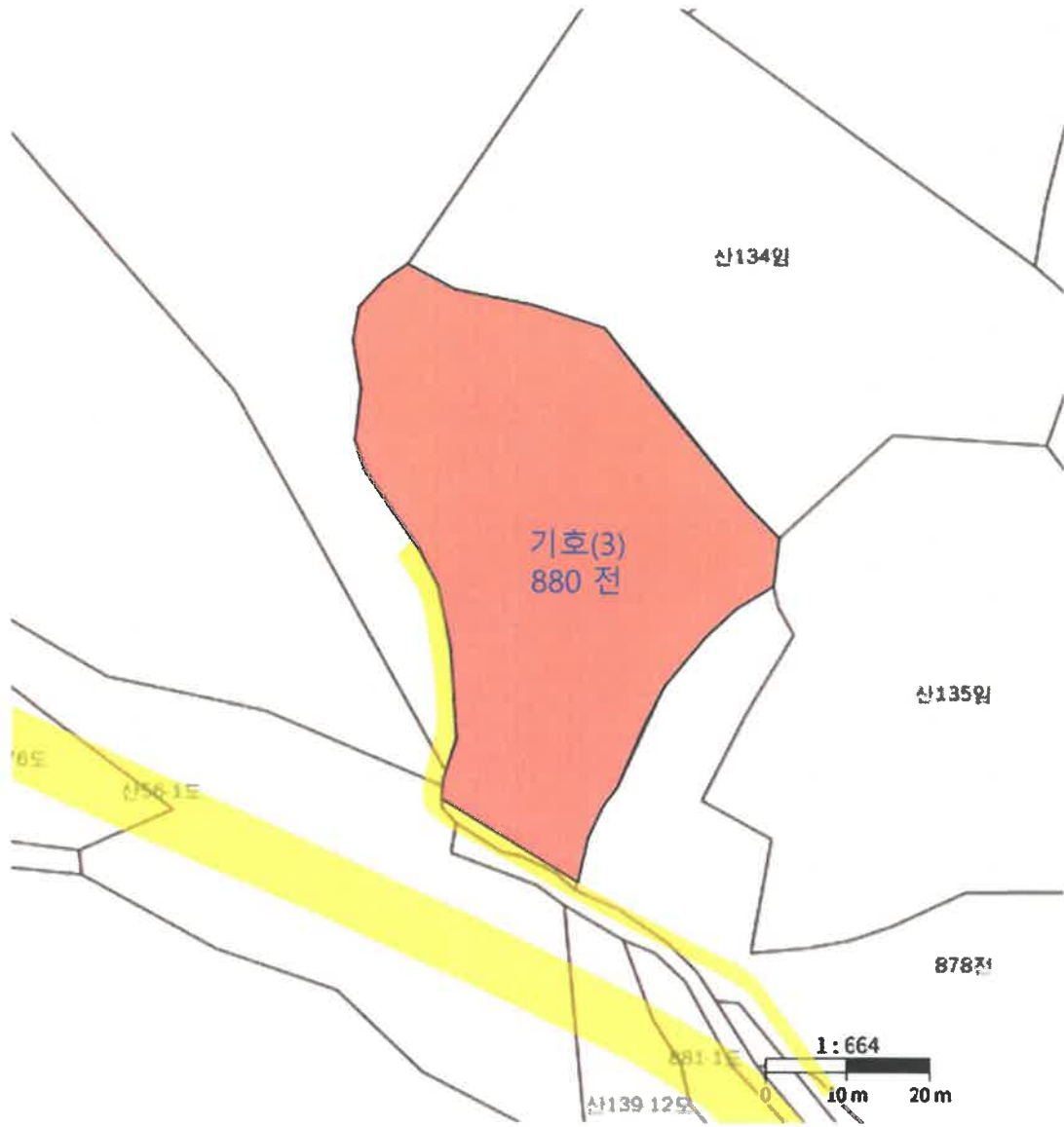
*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

범례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물 지하층, 3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

지 적 개 황 도 2








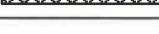

경상남도 사천시 곤양면 묵곡리 880

 S: Non-Scale



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

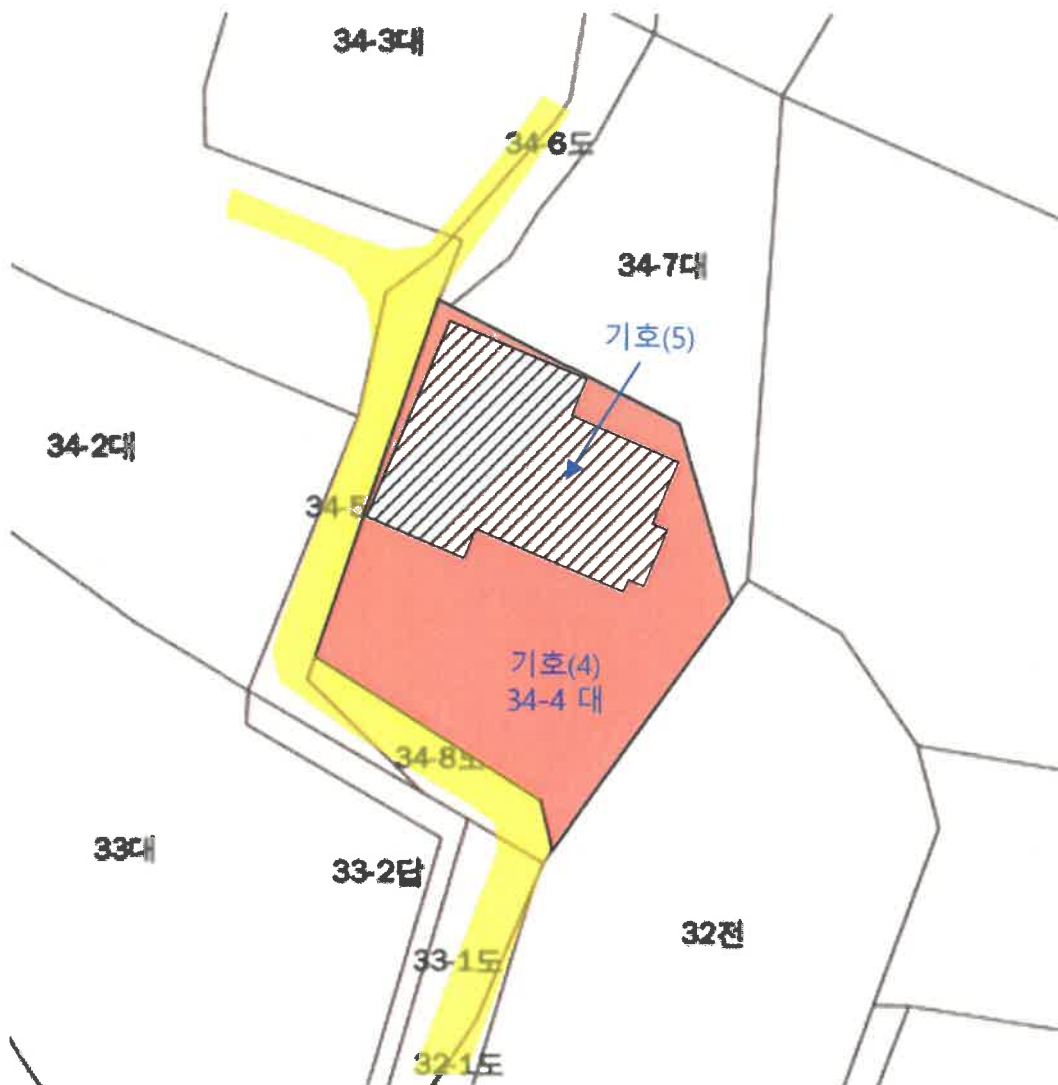
범 례

	평가대상토지		용도지역구분		평가건을 지하층, 3층이상 제시외건물(평가제외)
	도로		평가건물 1층		제시외건물(평가대상)
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

지 적 및 건 물 개 황 도










경상남도 사천시 곤양면 서정리 34-4

4
S: Non-Scale



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

범 례

	평가대상토지		용도지역구분		평가건물 지하층, 3층이상
	도로		평가건물 1층		제외건물(평가제외)
	도시계획선		평가건물 2층		제외건물(평가대상)

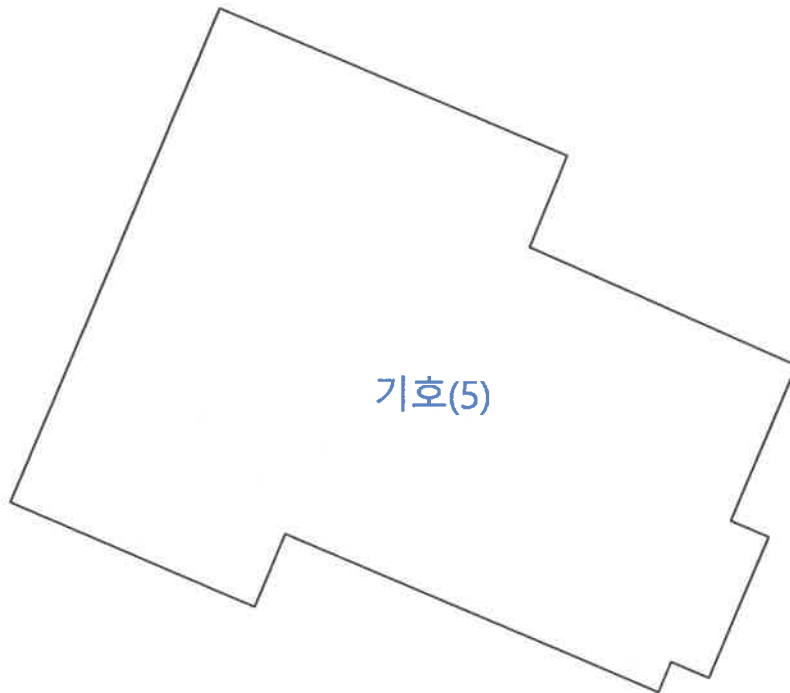
(주)감정평가법인 이산

건물개황도

경상남도 사천시 곤양면 서정리 34-4



S: Non-Scale



<제시 건물>

기호(5) 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 99.83㎡(실측면적)
(공부면적 : 99.09㎡)

사 진 용 지



기호 1 토지 전경



기호 1 토지 전경

사 진 용 지



기호 2 토지 전경



기호 2 토지 전경

사 진 용 지



기호 3 토지 전경



기호 3 토지 전경

사 진 용 지



기호 3 토지상 분묘



기호 3 토지상 분묘

사 진 용 지



기호 4, 5 토지 건물 전경



기호 4, 5 토지 건물 전경

사 진 용 지



기호 4, 5 토지 건물 전경



기호 4, 5 토지 건물 전경