

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강한유 소유물건
(2023타경5341)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의

감정평가서번호: HAF2023-02-171

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.

합천감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김석천

(인)

감정평가액	삼천오십만일천삼백육십원정(₩30,501,360.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강한유 (2023타경5341)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.10.21	2023.10.17 ~ 2023.10.21	2023.11.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	355	토지	685.5	-	30,501,360
	토지	314,636 9,124x----- 8,686,048	하	여	백	
	합계	이				₩30,501,360

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-10-21)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 하동군 금남면 대송리 소재 대송마을 북측 근거리 및 북서측 근거리에 산재하여 위치하는 부동산(농경지 및 순수임야)에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.10.21.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.10.17.~21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-10-21)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-10-21)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 기호(8,9)는 전체 공유지분 중 강한유지분만의 평가로서 지분의 위치확인이 불가능한바 전체를 기준하여 평가하되 지분비율에 의거 면적사정 평가하였음.
2. 본건 기호(7~9)는 임야로서 지상의 자생수목인 대나무, 소나무 및 활잡목 등은 별도의 경제적 가치가 미미하며 임지에 포함하여 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
3. 본건 기호(8,9)는 지상에 송전선이 통과하는 토지로서 이를 감안한 가격으로 평가하였으며, 기호(9)지상에 타인 소유의 제시외물건인 철탑이 소재(지상권 설정이 되어 있음)하나 평가목적에 고려하여 이를 평가에 포함하지 않고 토지만을 평가하되, 이를 감안한 가격은 별도 부기 하였는바 경매진행 시 참고하시기 바람.
4. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
5. 기호(8,9)의 토지 소유권 이외의 권리
 - 1)기호(8) 임차권설정
 - 차임금: 금1,463,670원
 - 차임금 지급시기: 1999년 4월 7일 일시지급
 - 범위: 토지의 남쪽에서 북쪽으로 선하부지 702㎡
 - 존속기간: 송전선이 존속하는 기간
 - 임차권자: 한국전력공사
 - 2)기호(9) 지상권설정
 - 목적: 텃밭 및 송전선의 건설과 소유
 - 범위: 토지의 전부
 - 존속기간: 철탑 및 송전선이 존속하는 기간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-10-21)

지료: 금2,578,450원

지급시기: 1999년 4월 16일 일시지급

임차권자: 한국전력공사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-2	7	임야	생산관리지역	답	맹지	부정형 환경사	7,360
2	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-4	69	임야	생산관리지역	답	맹지	부정형 환경사	7,360
3	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-5	99	임야	생산관리지역	답	맹지	부정형 환경사	7,360
4	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-7	50	임야	생산관리지역	답	맹지	부정형 환경사	7,360
5	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-8	50	답	생산관리지역	답	맹지	부정형 급경사	14,600
6	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-10	20	답	생산관리지역	답	맹지	부정형 급경사	20,800
7	경상남도 하동군 금남면 대송리 825-4	60	임야	생산관리지역	토지임야	맹지	부정형 급경사	7,890
8	경상남도 하동군 금남면 대송리 산35-1	8,753	임야	생산관리지역	자연림	맹지	부정형 급경사	7,760
9	경상남도 하동군 금남면 대송리 산35-29	371	임야	생산관리지역	자연림	맹지	부정형 급경사	8,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 하동군 금남면 대송리 64-1	933	전 전	생관 맹지	사다리 완경사	개고개마을남동측 인근	18,000
B	경상남도 하동군 금남면 대송리 산35-19	5,620	임야 자연림	생관 세로(가)	부정형 완경사	개고개마을남동측 인근	10,100

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2023-01-01 ~ 2023-10-21	경상남도 하동군	생산관리
2023.01.01 ~ 2023.09.30	0.192%	9월까지 누계
2023.09.01 ~ 2023.09.30	0.019% x 21/30	9 월 지가변동률 : 0.019%
누 계(2023.01.01 ~ 2023.10.21)	0.205%(≒ 1.00205)	(1 + 0.00192) * (1 + 0.00019 * 21/30)

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

라. 지역요인 비교

- 지역요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

- 지역요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목	비교
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강수량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 지역요인 비교치

기호	표준지기호	지역요인	비교
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
5	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
6	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
7	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
8	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
9	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 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 II

(기준시점 : 2023-10-21)

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
2	A	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
3	A	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
4	A	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
5	A	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
6	A	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
7	A	0.95	0.80	0.80	1.00	1.00	0.608	본건과 표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세, 일조, 토양, 토질의 양부 등 자연조건에서도 열세함.
8	B	0.90	1.00	-	0.95	1.00	0.855	본건과 표준지 대비시 본건이 교통의 편부 등 접근조건에서 열세, 지상 고압선에 따른 행적조건 열세함.
9	B	0.90	1.00	-	0.78	1.00	0.702	본건과 표준지 대비시 본건이 교통의 편부 등 접근조건에서 열세, 지상 고압선에 따른 행적조건 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 하동군 금남면 대송리 ***	893	전	생산관리지역 전	법원경매 2020-11-05	83,000	
선2	경상남도 하동군 금남면 대송리 산***-**	2,579	임	생산관리지역 자연림	채납처분 2022-08-19	44,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 하동군 금남면 대송리 ***-*	1,049	답	생산관리지역 답	2023-08-07	69,466	
거2	경상남도 하동군 금남면 대송리 산**	1,488	임	생산관리지역 임야	2021-01-15	40,323	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	72,870,000	-	-	-	-	-	72,870,000
거2	60,000,000	-	-	-	-	-	60,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{기준시점 표준지 공시지가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 선1, 선2를 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	83,000	-	1.02385	1.00	1.00	84,980
B	선2	44,000	-	1.00522	1.00	0.90	39,807

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	
선2	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2020-11-05 ~ 2023-10-21	경상남도 하동군 생산관리	1.02385
선2	2022-08-19 ~ 2023-10-21	경상남도 하동군 생산관리	1.00522

㉡ 지역요인 (임야지대)

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉢ 개별요인

표준지 기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	표준지와 비교사례 대비시 체 개별요인 대등함.
B	선2	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	비교사례와 표준지 대비시 표준지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세함.

(라) 기준시점 현재 표준지가액

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	18,000	1.00205	-	-	18,037
B	10,100	1.00205	-	-	10,121

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지가액과의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	84,980	18,037	4.711
B	39,807	10,121	3.933

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	84,980	A	18,037	4.71	
선2	39,807	B	10,121	3.93	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	18,000	1.00205	1.00	0.648	4.71	55,062	55,000
2	A	18,000	1.00205	1.00	0.648	4.71	55,062	55,000
3	A	18,000	1.00205	1.00	0.648	4.71	55,062	55,000
4	A	18,000	1.00205	1.00	0.648	4.71	55,062	55,000
5	A	18,000	1.00205	1.00	0.648	4.71	55,062	55,000
6	A	18,000	1.00205	1.00	0.648	4.71	55,062	55,000
7	A	18,000	1.00205	1.00	0.608	4.71	51,663	52,000
8	B	10,100	1.00205	1.00	0.855	3.93	34,007	34,000
9	B	10,100	1.00205	1.00	0.702	3.93	27,921	28,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액(강한유지분)

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-2	7.00	55,000	385,000
2	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-4	69.00	55,000	3,795,000
3	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-5	99.00	55,000	5,445,000
4	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-7	50.00	55,000	2,750,000
5	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-8	50.00	55,000	2,750,000
6	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-10	20.00	55,000	1,100,000
7	경상남도 하동군 금남면 대송리 825-4	60.00	52,000	3,120,000
8	경상남도 하동군 금남면 대송리 산35-1	317.06	34,000	10,780,040
9	경상남도 하동군 금남면 대송리 산35-29	13.44	28,000	376,320
	합 계			30,501,360

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 하동군 금남면 대송리 ***-*	1,049	답	생산관리지역 답	2023-08-07	69,466	총거래금액: 72,870,000
거2	경상남도 하동군 금남면 대송리 산**	1,157	임야	생산관리지역 임야	2021-01-15	51,858	총거래금액: 60,000,000
거3	경상남도 하동군 금남면 대송리 ***-*	908	전	생산관리지역 전	2022-03-09	93,612	총거래금액: 85,000,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사
례중 거2, 거3을 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거3	93,612	1.00	1.01117	1.00	0.648	61,338	61,000
2	거3	93,612	1.00	1.01117	1.00	0.648	61,338	61,000
3	거3	93,612	1.00	1.01117	1.00	0.648	61,338	61,000
4	거3	93,612	1.00	1.01117	1.00	0.648	61,338	61,000
5	거3	93,612	1.00	1.01117	1.00	0.648	61,338	61,000
6	거3	93,612	1.00	1.01117	1.00	0.612	57,930	58,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
7	거3	93,612	1.00	1.01117	1.00	0.576	54,523	55,000
8	거2	51,858	1.00	1.02292	1.00	0.727	38,565	39,000
9	거2	51,858	1.00	1.02292	1.00	0.597	31,669	32,000

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
2	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
3	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
4	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
5	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
6	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
7	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
8	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
9	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

㉞ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거2	2021-01-15 ~ 2023-10-21	경상남도 하동군 생산관리	1.02292
거3	2022-03-09 ~ 2023-10-21	경상남도 하동군 생산관리	1.01117

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

㉟ 지역요인

- 지역요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

- 지역요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목	비교
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강수량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 지역요인 비교치

기호	사례기호	지역요인	비교
1	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
5	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
6	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
7	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
8	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
9	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

㉔ 개별요인 (임야지대)

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 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 II

(기준시점 : 2023-10-21)

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거3	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 일조, 토양 등 자연조건에서 열세, 지세, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
2	거3	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 일조, 토양 등 자연조건에서 열세, 지세, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
3	거3	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 일조, 토양 등 자연조건에서 열세, 지세, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
4	거3	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 일조, 토양 등 자연조건에서 열세, 지세, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
5	거3	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 일조, 토양 등 자연조건에서 열세, 지세, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
6	거3	0.80	0.85	0.90	1.00	1.00	0.612	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 일조, 토양 등 자연조건에서 열세, 지세, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
7	거3	0.80	0.90	0.80	1.00	1.00	0.576	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 일조, 토양 등 자연조건에서 열세, 지세, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
8	거2	0.85	0.90	1.00	1.00	1.00	0.727	본건과 거래사례 대비시 본건이 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 표고, 방위, 경사 등의 자연조건에서 열세, 지상 고압선에 따른 행정적조건 열세함.
9	거2	0.85	0.90	1.00	1.00	1.00	0.597	본건과 거래사례 대비시 본건이 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 표고, 방위, 경사 등의 자연조건에서 열세, 지상 고압선에 따른 행정적조건 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액(강한유지분)

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-2	7.00	61,000	427,000
2	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-4	69.00	61,000	4,209,000
3	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-5	99.00	61,000	6,039,000
4	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-7	50.00	61,000	3,050,000
5	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-8	50.00	61,000	3,050,000
6	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-10	20.00	58,000	1,160,000
7	경상남도 하동군 금남면 대송리 825-4	60.00	55,000	3,300,000
8	경상남도 하동군 금남면 대송리 산35-1	317.06	39,000	12,365,340
9	경상남도 하동군 금남면 대송리 산35-29	13.44	32,000	430,080
	합 계			34,030,420

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	생산관리지역	전	맹지	50,000	70,000	농경지
본건 인근	생산관리지역	임야	맹지	30,000	50,000	토지임야

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	금남면 대송리 43-2	7	임야	7,360	51,520
2	금남면 대송리 43-4	69	임야	7,360	507,840
3	금남면 대송리 43-5	99	임야	7,360	728,640
4	금남면 대송리 43-7	50	임야	7,360	368,000
5	금남면 대송리 43-8	50	답	14,600	730,000
6	금남면 대송리 43-10	20	답	20,800	416,000
7	금남면 대송리 825-4	60	임야	7,890	473,400
8	금남면 대송리 산35-1	8,753	임야	7,760	67,923,280
9	금남면 대송리 산35-29	371	임야	8,000	2,968,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 하동군	대지	2023-10-31	5	77.1	최근1년
경상남도 하동군	임야	2023-10-31	16	52.2	최근1년
경상남도 하동군	전답	2023-10-31	41	77.8	최근1년
경상남도 하동군	겸용	2023-10-31	1	51.2	최근1년

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	30,501,360	
거래사례비교법	34,030,420	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-10-21)

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 경매목적물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	30,501,360	

III. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	30,501,360	

토지건물감정평가명세표

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	43-2	임야	생산관리	7	7	55,000	385,000	
2	동 소	43-4	임야	생산관리	69	69	55,000	3,795,000	
3	동 소	43-5	임야	생산관리	99	99	55,000	5,445,000	
4	동 소	43-7	임야	생산관리	50	50	55,000	2,750,000	
5	동 소	43-8	답	생산관리	50	50	55,000	2,750,000	
6	동 소	43-10	답	생산관리	20	20	55,000	1,100,000	
7	동 소	825-4	임야	생산관리	60	60	52,000	3,120,000	
8	동 소	산35-1	임야	생산관리	314,636 8,753*----- 8,686,048	317.06	34,000	10,780,040	강한유지분 선하지감안 평가

토지건물감정평가명세표

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	
9	동 소	산35-29	임야	생산관리	314,636 371*----- 8,686,048	13.44	28,000	376,320	강한유지분 선하지감안 평가
	<지상 소재 제외되어 받는 경우	제시외 토지가 토지	물건이 소유권의 가격:	경매대상에서 행사를 제한 <₩263,420>					
	합 계							₩30,501,360.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

기호(1~9)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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(1~6) 경상남도 하동군 금남면 대송리 소재 '대송마을' 북측 근거리에 산재하여 위치한 농경지로서 부근은 순수임야, 농경지 등으로 형성되어 있는 순수농촌지대임.

기호(7) 경상남도 하동군 금남면 대송리 소재 '대송마을' 북서측 근거리에 위치하고 부근은 농촌주택, 목장용지, 농경지, 순수임야 등으로 형성된 순수농촌지대임.

기호(8,9) 경상남도 하동군 금남면 대송리 소재 '대송마을' 북측 인근에 위치한 순수임야로서 부근은 농경지, 순수임야 등으로 형성되어 있는 순수농촌지대임.

(2) 교통상황

공히 인접한 필지, 인근 필지까지 소형차량 출입 가능한 도로가 개설되어 있으나 관내 대중교통 사정은 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~6) 공히 서하향 완경사지내의 부정형의 토지들로서 현재 인접 필지와 함께 농경지로 이용중임.

기호(7) 남서하향 완경사지내의 부정형의 토지로서 죽림지로 이용중임.

기호(8) 서하향 완경사지내의 부정형의 토지로서 현재 임야임.

기호(9) 서하향 완경사지내의 정방형의 토지로서 현재 자체 지반 대체로 평탄한 철탑부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

공히 맹지임.

토지 감정평가요항표

기호(1~9)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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(1,3,8,9) 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호(2,4) 생산관리지역, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호(5,6) 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(7) 생산관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(7,8) 지상에 자연생 수목(대나무 등)이 소재함.

기호(9) 지상에 토지사용 수익에 영향을 미치는 송전선철탑이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계는 미상임.

2)소유권 이외의 권리로 기호(8)은 임차권, 기호(9)는 지상권이 설정되어 있음.

광역위치도



소재지 경상남도 하동군 금남면 대송리 43-2번지 외

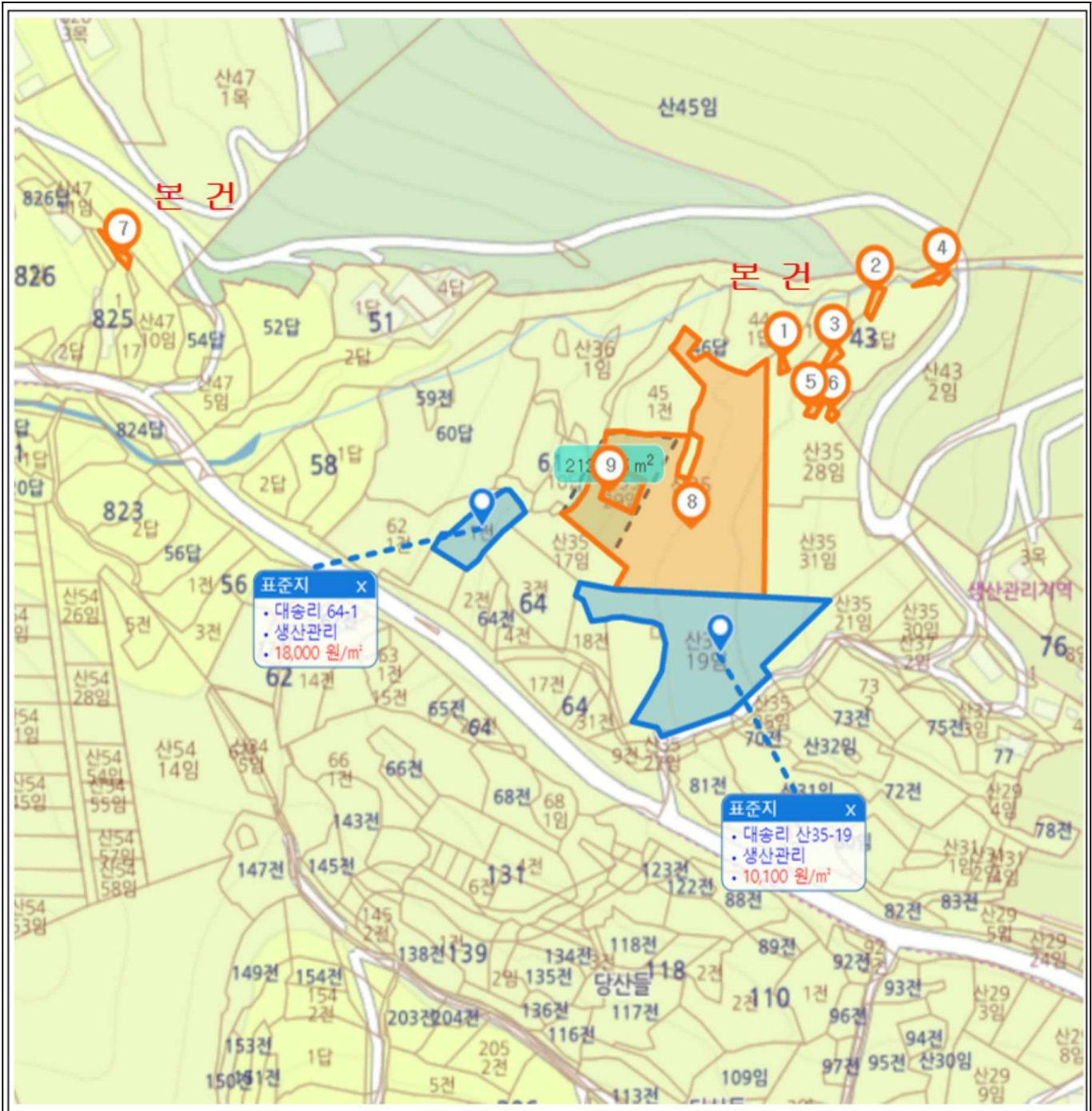


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상세위치도

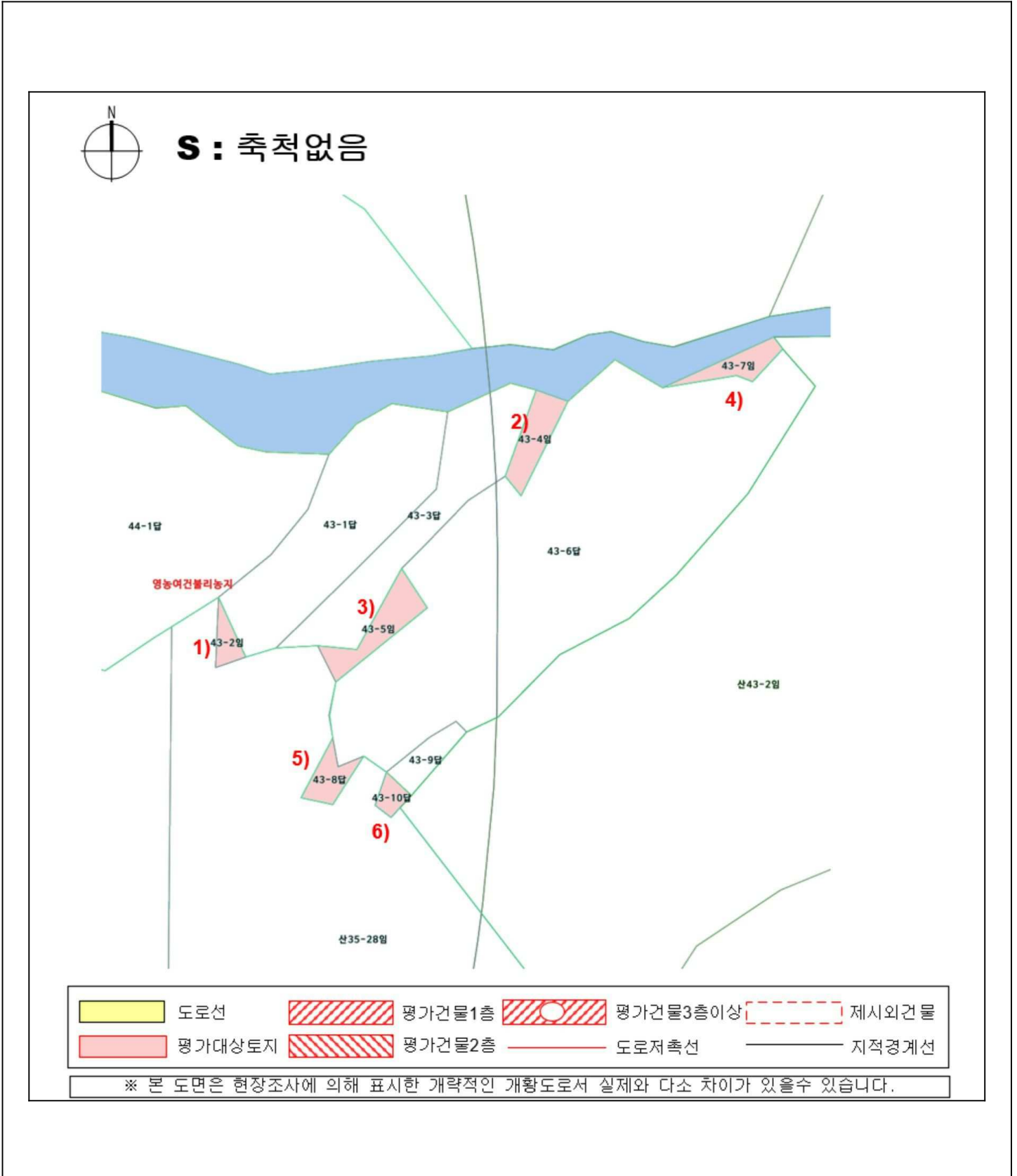


소재지	경상남도 하동군 금남면 대송리 43-2번지
-----	-------------------------

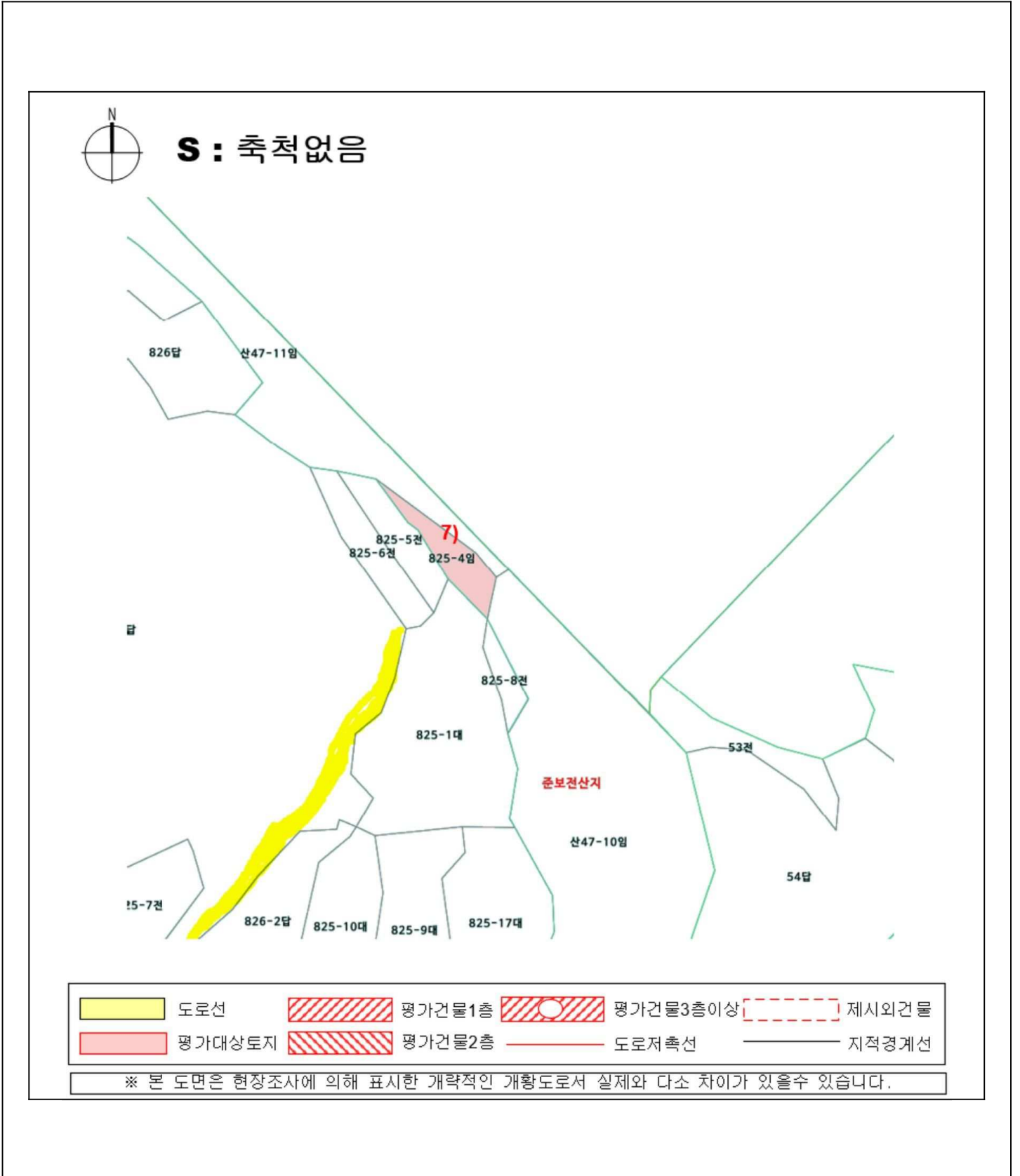


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지 적 도



지 적 도



사 진 용 지



기호(1) 전경

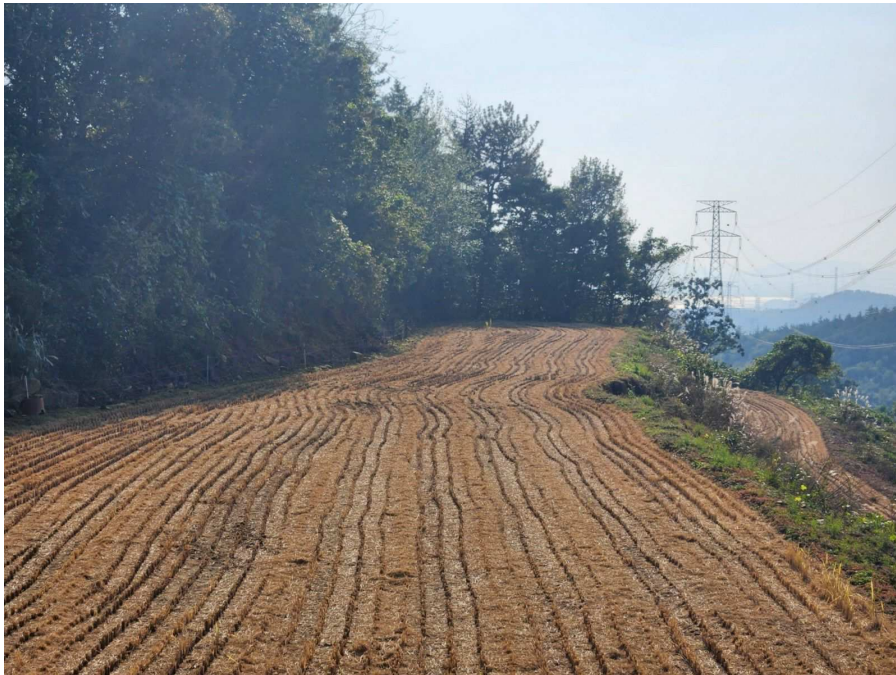


기호(2),3 전경

사 진 용 지



기호(4) 전경



기호(5,6) 전경

사 진 용 지



기호(7) 원경



기호(7) 근경

사 진 용 지



기호(8) 원경 서측 근거리 촬영



기호(8,9) 근경 남서측 인근 촬영

사 진 용 지



기호(8) 인접 촬영



기호(9) 인접촬영