

# 감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원  
사법보좌관 김광택

건명 : 농업회사법인 광명 주식회사  
(2024타경38829)

번호 : 이산(경남)G3241105-001호



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

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이정호

이정호

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호



|                |   |             |            |                  |            |                |
|----------------|---|-------------|------------|------------------|------------|----------------|
| 감정평가액          | 일십억구천칠백칠십칠만사천원정 (₩1,097,774,000.-)  |             |            |                  |            |                |
| 의뢰인            | 창원지방법원 진주지원<br>사법보좌관 김광택  |             | 감정평가목적     | 법원경매             |            |                |
| 채무자            | -   |             | 제출처        | 창원지방법원 진주지원 경매4계 |            |                |
| 소유자<br>(대상업체명) | 농업회사법인 광명 주식회사<br>(2024타경38829)   |             | 기준가치       | 시장가치             |            |                |
|                |   |             | 감정평가<br>조건 | -                |            |                |
| 목표시근거          | 귀 제시목록  |             | 기준시점       | 조사기간             | 작성일        |                |
|                |   |             | 2024.11.29 | 2024.11.29       | 2024.12.04 |                |
| 감정평가<br>내용     | 공부(公簿)(의뢰)  |             | 사정         |                  | 감정평가액      |                |
|                | 종류  | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량      | 단가         | 금액             |
|                | 토지  | 19,362      | 토지         | 19,362           | -          | 1,097,774,000  |
|                |   | 이           | 하          | 여                | 백          |                |
|                | 합계  |             |            |                  |            | ₩1,097,774,000 |
| 심사확인           | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. |             |            |                  |            |                |
|                | 심사자 : 감정평가사<br>조보미  |             | 조보미        |                  | (인)        |                |

# (토지·건물 등) 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(정상남도)     | 지 번   | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적(㎡)    |           | 감 정 평 가 액 |                | 비 고          |
|----------|-------------------|-------|-----------------|------------------|-----------|-----------|-----------|----------------|--------------|
|          |                   |       |                 |                  | 공 부       | 사 정       | 단 가       | 금 액            |              |
| 1        | 사천시<br>곶양면<br>대진리 | 348   | 대               | 계획관리지역           | 225.00    | 225.00    | 65,000    | 14,625,000     |              |
| 2        | 사천시<br>곶양면<br>대진리 | 350-1 | 전               | 계획관리지역           | 1,306.00  | 1,306.00  | 48,000    | 62,688,000     |              |
| 3        | 사천시<br>곶양면<br>대진리 | 산21-1 | 임야              | 계획관리지역<br>보전관리지역 | 2,806.00  | 2,806.00  | 48,000    | 134,688,000    | 조성정도<br>감안평가 |
| 4        | 사천시<br>곶양면<br>대진리 | 산23   | 임야              | 계획관리지역           | 992.00    | 992.00    | 30,000    | 29,760,000     |              |
| 5        | 사천시<br>곶양면<br>대진리 | 산24   | 임야              | 계획관리지역<br>보전관리지역 | 14,033.00 | 14,033.00 | 61,000    | 856,013,000    | 조성정도<br>감안평가 |
| 합 계      |                   |       |                 |                  |           |           |           | ₩1,097,774,000 |              |
|          |                   |       | 이               | 하                | 여         |           | 백         |                |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 곤양면 대진리 소재 「어류마을」 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 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 2024년 11월 29일을 기준시점으로 정하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 11일부터 2024년 11월 29일까지 실시하였습니다.

### 4. 감정평가 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 감정평가 관련 사항 등

- 1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 ‘\*\*’ 처리하였습니다.
- 3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목적측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰시 이 점 유의하시기 바랍니다.
- 4) 기호 (3), (5) 토지는 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역) 내에 속한 토지로서, 보전관리지역 부분의 면적 비율이 전체 면적 대비 미미하여 가격 형성에 미치는 영향이 별로 없다고 판단되어, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 해당 토지를 감정평가하였습니다.
- 5) 본건 일부 임지상의 자연생 소나무 등 활잡목 등은 거래관행상 해당 임지가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 6) 기호 (1) ~ (5) 토지는 창업사업계획승인(현. 공장설립계획승인)을 득한 후 일부 부지 조성되어진 토지로서, 유관기관인 사천시에 문의한 결과 기준시점일 현재 취소된 것으로 조사되는바, 경매 진행 및 응찰시 허가의 존속여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

# 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

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 대상토지의 현황

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(사천시) | 지번    | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역             | 이용<br>상황  | 형상<br>지세    | 2024년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----------|--------------|-------|----|-----------|------------------|-----------|-------------|--------------------------|
| 1        | 곤양면<br>대진리   | 348   | 대  | 225.0     | 계획관리지역           | 나대지<br>등  | 부정형<br>완경사  | 30,200                   |
| 2        | 곤양면<br>대진리   | 350-1 | 전  | 1,306.0   | 계획관리지역           | 휴경지       | 부정형<br>완경사  | 14,600                   |
| 3        | 곤양면<br>대진리   | 산21-1 | 임야 | 2,806.0   | 계획관리지역<br>보전관리지역 | 잡종지<br>상태 | 부정형<br>경사지  | 3,480                    |
| 4        | 곤양면<br>대진리   | 산23   | 임야 | 992.0     | 계획관리지역           | 자연림<br>외  | 부정형<br>경사지  | 3,500                    |
| 5        | 곤양면<br>대진리   | 산24   | 임야 | 14,033.0  | 계획관리지역<br>보전관리지역 | 잡종지<br>상태 | 부정형<br>평지 외 | 3,070                    |

# 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 : 2024.01.01)

| 기호 | 소재지 (사천시) | 지번    | 면적 (㎡)   | 지목 | 이용 상황 | 용도지역 | 도로 교통  | 형상/ 지세  | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|-----------|-------|----------|----|-------|------|--------|---------|------------|----|
| A  | 곤양면 대진리   | 350-1 | 1,306.00 | 전  | 전     | 계획관리 | 세로 (불) | 부정형/ 평지 | 14,600     |    |
| B  | 곤양면 대진리   | 328-1 | 467.00   | 대  | 단독 주택 | 계획관리 | 세로 (가) | 사다리/ 평지 | 40,500     |    |

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

#### 2) 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.11.29)

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

| 표준지 용도지역   | 지가변동률(%) | 계산식   |
|------------|----------|---|
| 사천시 계획관리지역 | 0.572    | $2024.01.01 \sim 2024.10.31 : 0.504$ $2024.10.01 \sim 2024.10.31 : 0.072$ $( 1 + 0.00504 ) * ( 1 + 0.00072 * 29/31 )$ $\approx 1.00572$ |

#### 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

<농경지대>

| 조건         | 항목              | 세항목                   |
|------------|-----------------|-----------------------|
| 접근조건       | 교통의 편부          | 취락과의 접근성              |
|            |                 | 농로의 상태                |
| 자연조건       | 일조 등            | 일조, 통풍 등              |
|            | 토양, 토질          | 토양, 토질의 양부            |
|            | 관개, 배수          | 관개의 양부                |
|            |                 | 배수의 양부                |
|            | 재해의 위험성         | 수해의 위험성               |
| 기타 재해의 위험성 |                 |                       |
| 획지조건       | 면적, 경사 등        | 면적                    |
|            |                 | 경사                    |
|            | 경작의 편부          | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적조건      | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도     |
|            |                 | 규제의 정도                |
| 기타조건       | 기타              | 장래의 동향                |
|            |                 | 기타                    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<주택지대>

| 조건           | 항목                 | 세항목                                 |
|--------------|--------------------|-------------------------------------|
| 가로조건         | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                 |
| 접근조건         | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                 |
|              | 상가와의 접근성           | 인근상가와의 거리 및 편의성                     |
|              | 공공 및 편익시설과의 접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건         | 일조 등               | 일조, 통풍 등                            |
|              | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                    |
|              | 인근환경               | 인근토지의 이용상황                          |
|              |                    | 인근토지의 이용상황과의 적합성                    |
|              | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                    |
|              | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무              |
| 특별고압선 등과의 거리 |                    |                                     |
| 획지조건         | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이                        |
|              |                    | 부정형지, 삼각지, 자루형획지                    |
|              | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                         |
|              | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                      |
| 행정적조건        | 행정상의 규제 정도         | 용도지역, 지구, 구역                        |
|              |                    | 기타규제(입체이용제한 등)                      |
| 기타조건         | 기타                 | 장래의 동향                              |
|              |                    | 기타                                  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교치 및 그 사유

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(사천시) | 지번    | 비교<br>표준지<br>기호 | 개별요인 |      |          |      |      |      |       | 개별요인 사유  |
|----------|--------------|-------|-----------------|------|------|----------|------|------|------|-------|--|
|          |              |       |                 | 가로   | 접근   | 자연<br>환경 | 획지   | 행정   | 기타   | 누계치   |  |
| 1        | 곤양면<br>대진리   | 348   | B               | 0.90 | 0.95 | 0.90     | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.693 | 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 열세, 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등) 열세, 환경(자연)조건(인근 환경 등) 열세, 획지조건(면적, 경사 등) 열세합니다. |
| 2        | 곤양면<br>대진리   | 350-1 | A               | -    | 1.00 | 1.00     | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | 본건이 표준지로서 개별요인 동일합니다.  |
| 3        | 곤양면<br>대진리   | 산21-1 | A               | -    | 0.95 | 1.00     | 1.12 | 0.95 | 1.00 | 1.011 | 본건은 표준지 대비 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등) 열세, 획지조건(경사 등) 우세, 행정적조건(공부상 지목 등) 열세합니다.                         |
| 4        | 곤양면<br>대진리   | 산23   | A               | -    | 0.95 | 1.00     | 0.70 | 0.95 | 1.00 | 0.632 | 본건은 표준지 대비 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등) 열세, 획지조건(경사 등) 열세, 행정적조건(공부상 지목 등) 열세합니다.                         |
| 5        | 곤양면<br>대진리   | 산24   | A               | -    | 1.10 | 1.10     | 1.12 | 0.95 | 1.00 | 1.287 | 본건은 표준지 대비 접근조건(접면도로의 상태 등) 우세, 환경(자연)조건(일조 등) 우세, 획지조건(본건: 조성된 상태 등) 우세, 행정적조건(공부상 지목 등) 열세합니다.   |

### 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/㎡) | 가격시점 (거래시점) | 평가 목적 | 비고               | 적용 표준지 |
|----|-----------|-------|-------|----|----------|-------------|-------|------------------|--------|
| 1  | 곤양면 환덕리   | 986-* | 계획 관리 | 전  | 50,000   | 2024.02.14  | 법원 경매 | -                | A      |
| 2  | 곤양면 대진리   | 31*   | 계획 관리 | 답  | 54,449   | 2020.09.18  | -     | 거래사례             |        |
| 3  | 곤양면 대진리   | 28*   | 계획 관리 | 대  | 64,000   | 2024.09.30  | 담보    | -                | B      |
| 4  | 곤양면 대진리   | 33*   | 계획 관리 | 대  | 99,763   | 2020.05.13  | -     | 거래사례<br>▶ 토지배분단가 |        |

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

### ▶ 사례 기호(4), 토지가격 배분내역

| 건물 추정 금액 | 구조/용도      | 면적 (㎡)   | 사용승인일       | 제조달 원가      | 내용 연수        | 경과 연수      | 관찰 감가 | 잔존 연수 | 건물 추정단가 (원/㎡) | 건물 추정금액 (원) |
|----------|------------|----------|-------------|-------------|--------------|------------|-------|-------|---------------|-------------|
|          | 블럭조/주택     | 49.59    | 1978        | 500,000     | 40           | 46         | 11    | 5     | 62,500        | 3,099,375   |
| 토지 추정 단가 | 거래금액 (원)   | 토지면적 (㎡) | 건물 추정금액 (원) | 토지 추정금액 (원) | 토지추정단가 (원/㎡) | 거래시점       |       |       |               |             |
|          | 45,000,000 | 420.00   | 3,099,375   | 41,900,625  | 99,763       | 2020.05.13 |       |       |               |             |

## 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 】

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가 단가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ※ 비교표준지( A )의 그 밖의 요인

| 구분                                      | 소재지<br>(사천시)        | 기준단가<br>(원/㎡)                                | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 시산가격<br>(원/㎡) | 격차율     |
|---|---------------------|--|----------|----------|----------|----------|---------------|---------|
| 사례(1) 기준<br>비교표준지<br>가격                 | 곤양면<br>환덕리<br>986-* | 50,000                                       | -        | 1.00522  | 1.000    | 0.950    | 47,748        | 3.252   |
| 비교표준지(A)<br>가격                          | 곤양면<br>대진리<br>350-1 | 14,600                                       | -        | 1.00572  | -        | -        | 14,684        |         |
| 산정내역                                    | 사정보정                | -  |          |          |          |          |               | -       |
|   | 시점수정                | 사천시 계획관리지역 (2024.02.14 ~ 2024.11.29)         |          |          |          |          |               | 1.00522 |
|   | 지역요인                | 선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다. |          |          |          |          |               | 1.000   |
|   | 개별요인                | 가로   | 접근       | 환경(자연)   | 획지       | 행정       | 기타            | 누계치     |
|   |                     | -  | 0.95     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00          | 0.950   |
| 표준지는 사례 대비 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등) 열세합니다. |                     |  |          |          |          |          |               |         |

## ※ 비교표준지( B )의 그 밖의 요인

| 구분   | 소재지<br>(사천시)        | 기준단가<br>(원/㎡)                                | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 시산가격<br>(원/㎡) | 격차율     |
|--|---------------------|--|----------|----------|----------|----------|---------------|---------|
| 사례(3) 기준<br>비교표준지<br>가격  | 곤양면<br>대진리<br>28*   | 64,000                                       | -        | 1.00141  | 1.000    | 1.461    | 93,636        | 2.299   |
| 비교표준지(B)<br>가격   | 곤양면<br>대진리<br>328-1 | 40,500                                       | -        | 1.00572  | -        | -        | 40,732        |         |
| 산정내역   | 사정보정                | -  |          |          |          |          |               | -       |
|  | 시점수정                | 사천시 계획관리지역 (2024.09.30 ~ 2024.11.29)         |          |          |          |          |               | 1.00141 |
|  | 지역요인                | 선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다. |          |          |          |          |               | 1.000   |
|  | 개별요인                | 가로   | 접근       | 환경(자연)   | 획지       | 행정       | 기타            | 누계치     |
|  |                     | 1.10   | 1.15     | 1.10     | 1.05     | 1.00     | 1.00          | 1.461   |
| 표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 우세, 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등) 우세, 환경(자연)조건(인근 환경 등) 우세, 획지조건(경사 등) 우세합니다. |                     |  |          |          |          |          |               |         |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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        | 3.25        |
| B        | 2.29        |

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

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

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(사천시) | 지번    | 지목 | 비교표준지 |        | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그<br>밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고         |
|----------|--------------|-------|----|-------|--------|----------|----------|----------|---------------|---------------|---------------|------------|
|          |              |       |    | 기호    | 공시지가   |          |          |          |               |               |               |            |
| 1        | 곤양면<br>대진리   | 348   | 대  | B     | 40,500 | 1.00572  | 1.000    | 0.693    | 2.29          | 64,640        | 65,000        |            |
| 2        | 곤양면<br>대진리   | 350-1 | 전  | A     | 14,600 | 1.00572  | 1.000    | 1.000    | 3.25          | 47,721        | 48,000        |            |
| 3        | 곤양면<br>대진리   | 산21-1 | 임야 | A     | 14,600 | 1.00572  | 1.000    | 1.011    | 3.25          | 48,246        | 48,000        | 조성정도<br>감안 |
| 4        | 곤양면<br>대진리   | 산23   | 임야 | A     | 14,600 | 1.00572  | 1.000    | 0.632    | 3.25          | 30,160        | 30,000        |            |
| 5        | 곤양면<br>대진리   | 산24   | 임야 | A     | 14,600 | 1.00572  | 1.000    | 1.287    | 3.25          | 61,417        | 61,000        | 조성정도<br>감안 |

# 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       |
|----|-----------|-----|------|----|----------|------------|
| 2  | 곤양면 대진리   | 31* | 계획관리 | 답  | 54,449   | 2020.09.18 |
| 4  | 곤양면 대진리   | 33* | 계획관리 | 대  | 99,763   | 2020.05.13 |

(출처: 등기사항전부증명서)

### ▶ 사례 기호(4), 토지가격 배분내역

| 건물 추정금액 | 구조/용도      | 면적 (㎡)   | 사용승인일       | 제조달 원가      | 내용 연수        | 경과 연수      | 관찰 감가 | 잔존 연수 | 건물 추정단가 (원/㎡) | 건물 추정금액 (원) |
|---------|------------|----------|-------------|-------------|--------------|------------|-------|-------|---------------|-------------|
|         | 블럭조/주택     | 49.59    | 1978        | 500,000     | 40           | 46         | 11    | 5     | 62,500        | 3,099,375   |
| 토지 추정단가 | 거래금액 (원)   | 토지면적 (㎡) | 건물 추정금액 (원) | 토지 추정금액 (원) | 토지추정단가 (원/㎡) | 거래시점       |       |       |               |             |
|         | 45,000,000 | 420.00   | 3,099,375   | 41,900,625  | 99,763       | 2020.05.13 |       |       |               |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

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

## 3) 시점수정

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

| 사례<br>기호 | 용도지역<br>및 기간                                    | 지가변동률 | 비 고  |
|----------|---|-------|--|
| 2        | 사천시<br>계획관리지역<br><br>2020.09.18<br>~ 2024.11.29 | 6.443 | 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.182<br>2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.194<br>2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.340<br>2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.192<br>2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.106<br>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.377<br>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.438<br>2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.504<br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.072<br><br>$( 1 + 0.00182 * 13/30 ) * ( 1 + 0.00194 ) * ( 1 + 0.00340 ) * ( 1 + 0.00192 ) * ( 1 + 0.02106 ) * ( 1 + 0.02377 ) * ( 1 + 0.00438 ) * ( 1 + 0.00504 ) * ( 1 + 0.00072 * 29/31 )$ $\approx 1.06443$ |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 사례<br>기호 | 용도지역<br>및 기간                              | 지가변동률 | 비 고  |
|----------|---|-------|--|
| 4        | 사천시<br>농림지역<br>2020.05.13<br>~ 2024.11.29 | 6.928 | 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.113<br>2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.067<br>2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.118<br>2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.097<br>2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.182<br>2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.194<br>2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.340<br>2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.192<br>2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.106<br>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.377<br>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.438<br>2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.504<br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.072<br><br>$( 1 + 0.00113 * 19/31 ) * ( 1 + 0.00067 ) * ( 1 + 0.00118 ) * ( 1 + 0.00097 ) * ( 1 + 0.00182 ) * ( 1 + 0.00194 ) * ( 1 + 0.00340 ) * ( 1 + 0.00192 ) * ( 1 + 0.02106 ) * ( 1 + 0.02377 ) * ( 1 + 0.00438 ) * ( 1 + 0.00504 ) * ( 1 + 0.00072 * 29/31 )$ $\approx 1.06928$ |

#### 4) 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

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

### ① 비교항목

<농경지대>

| 조건      | 항목              | 세항목                   |
|---------|-----------------|-----------------------|
| 접근조건    | 교통의 편부          | 취락과의 접근성              |
|         |                 | 농로의 상태                |
| 자연조건    | 일조 등            | 일조, 통풍 등              |
|         | 토양, 토질          | 토양, 토질의 양부            |
|         | 관개, 배수          | 관개의 양부                |
|         |                 | 배수의 양부                |
| 재해의 위험성 | 수해의 위험성         |                       |
|         | 기타 재해의 위험성      |                       |
| 획지조건    | 면적, 경사 등        | 면적                    |
|         |                 | 경사                    |
|         | 경작의 편부          | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적조건   | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도     |
|         |                 | 규제의 정도                |
| 기타조건    | 기타              | 장래의 동향                |
|         |                 | 기타                    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<주택지대>

| 조건           | 항목                 | 세항목                                 |
|--------------|--------------------|-------------------------------------|
| 가로조건         | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                 |
| 접근조건         | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                 |
|              | 상가와의 접근성           | 인근상가와의 거리 및 편의성                     |
|              | 공공 및 편의시설과의 접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건         | 일조 등               | 일조, 통풍 등                            |
|              | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                    |
|              | 인근환경               | 인근토지의 이용상황                          |
|              |                    | 인근토지의 이용상황과의 적합성                    |
|              | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                    |
|              | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무              |
| 특별고압선 등과의 거리 |                    |                                     |
| 획지조건         | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이                        |
|              |                    | 부정형지, 삼각지, 자투형획지                    |
|              | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                         |
|              | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                      |
| 행정적조건        | 행정상의 규제 정도         | 용도지역, 지구, 구역                        |
|              |                    | 기타규제(입체이용제한 등)                      |
| 기타조건         | 기타                 | 장래의 동향                              |
|              |                    | 기타                                  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교치 및 그 사유

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(사천시) | 지번    | 거래<br>사례<br>기호 | 개별요인 |      |          |      |      |      |       | 개별요인 사유   |
|----------|--------------|-------|----------------|------|------|----------|------|------|------|-------|---|
|          |              |       |                | 가로   | 접근   | 자연<br>환경 | 획지   | 행정   | 기타   | 누계치   |   |
| 1        | 곤양면<br>대진리   | 348   | 4              | 0.90 | 0.95 | 0.90     | 0.80 | 1.00 | 1.00 | 0.616 | 본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 열세, 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등) 열세, 환경(자연)조건(인근 환경 등) 열세, 획지조건(면적, 경사 등) 열세합니다. |
| 2        | 곤양면<br>대진리   | 350-1 | 2              | -    | 0.90 | 0.95     | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.838 | 본건은 사례 대비 접근조건(접면도로의 상태 등) 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍 등) 열세, 획지조건(경사 등) 열세합니다.                           |
| 3        | 곤양면<br>대진리   | 산21-1 | 2              | -    | 0.90 | 0.90     | 1.12 | 0.95 | 1.00 | 0.862 | 본건은 사례 대비 접근조건(접면도로의 상태 등) 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍 등) 열세, 획지조건(경사 등) 우세, 행정적조건(공부상 지목 등) 열세합니다.       |
| 4        | 곤양면<br>대진리   | 산23   | 2              | -    | 0.90 | 0.90     | 0.90 | 0.75 | 1.00 | 0.547 | 본건은 사례 대비 접근조건(접면도로의 상태 등) 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍 등) 열세, 획지조건(경사 등) 열세, 행정적조건(공부상 지목 등) 열세합니다.       |
| 5        | 곤양면<br>대진리   | 산24   | 2              | -    | 1.00 | 1.00     | 1.12 | 0.95 | 1.00 | 1.064 | 본건은 사례 대비 획지조건(조성의 정도 등) 우세, 행정적조건(공부상 지목 등) 열세합니다.   |

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(사천시) | 지번    | 지목 | 거래사례 |        | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비교 |
|----------|--------------|-------|----|------|--------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
|          |              |       |    | 기호   | 단가     |          |          |          |          |               |               |    |
| 1        | 곤양면<br>대진리   | 348   | 대  | 4    | 99,763 | 1.000    | 1.06928  | 1.000    | 0.616    | 65,712        | 66,000        |    |
| 2        | 곤양면<br>대진리   | 350-1 | 전  | 2    | 54,449 | 1.000    | 1.06443  | 1.000    | 0.838    | 48,568        | 49,000        |    |
| 3        | 곤양면<br>대진리   | 산21-1 | 임야 | 2    | 54,449 | 1.000    | 1.06443  | 1.000    | 0.862    | 49,959        | 50,000        |    |
| 4        | 곤양면<br>대진리   | 산23   | 임야 | 2    | 54,449 | 1.000    | 1.06443  | 1.000    | 0.547    | 31,703        | 32,000        |    |
| 5        | 곤양면<br>대진리   | 산24   | 임야 | 2    | 54,449 | 1.000    | 1.06443  | 1.000    | 1.064    | 61,666        | 62,000        |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

### 1) 토지 시산가액 검토

| 일련번호 | 공시지가기준법(원/m <sup>2</sup> ) | 거래사례비교법(원/m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|------|----------------------------|----------------------------|----|
| 1    | 65,000                     | 66,000                     |    |
| 2    | 48,000                     | 49,000                     |    |
| 3    | 48,000                     | 50,000                     |    |
| 4    | 30,000                     | 32,000                     |    |
| 5    | 61,000                     | 62,000                     |    |

### 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. 감정평가액 결정에 관한 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 <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)      |
|----|------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 토지 | 1    | 225.00                | 65,000                | 14,625,000    |
|    | 2    | 1,306.00              | 48,000                | 62,688,000    |
|    | 3    | 2,806.00              | 48,000                | 134,688,000   |
|    | 4    | 992.00                | 30,000                | 29,760,000    |
|    | 5    | 14,033.00             | 61,000                | 856,013,000   |
| 합계 |      |                       |                       | 1,097,774,000 |

### 2. 결정 의견

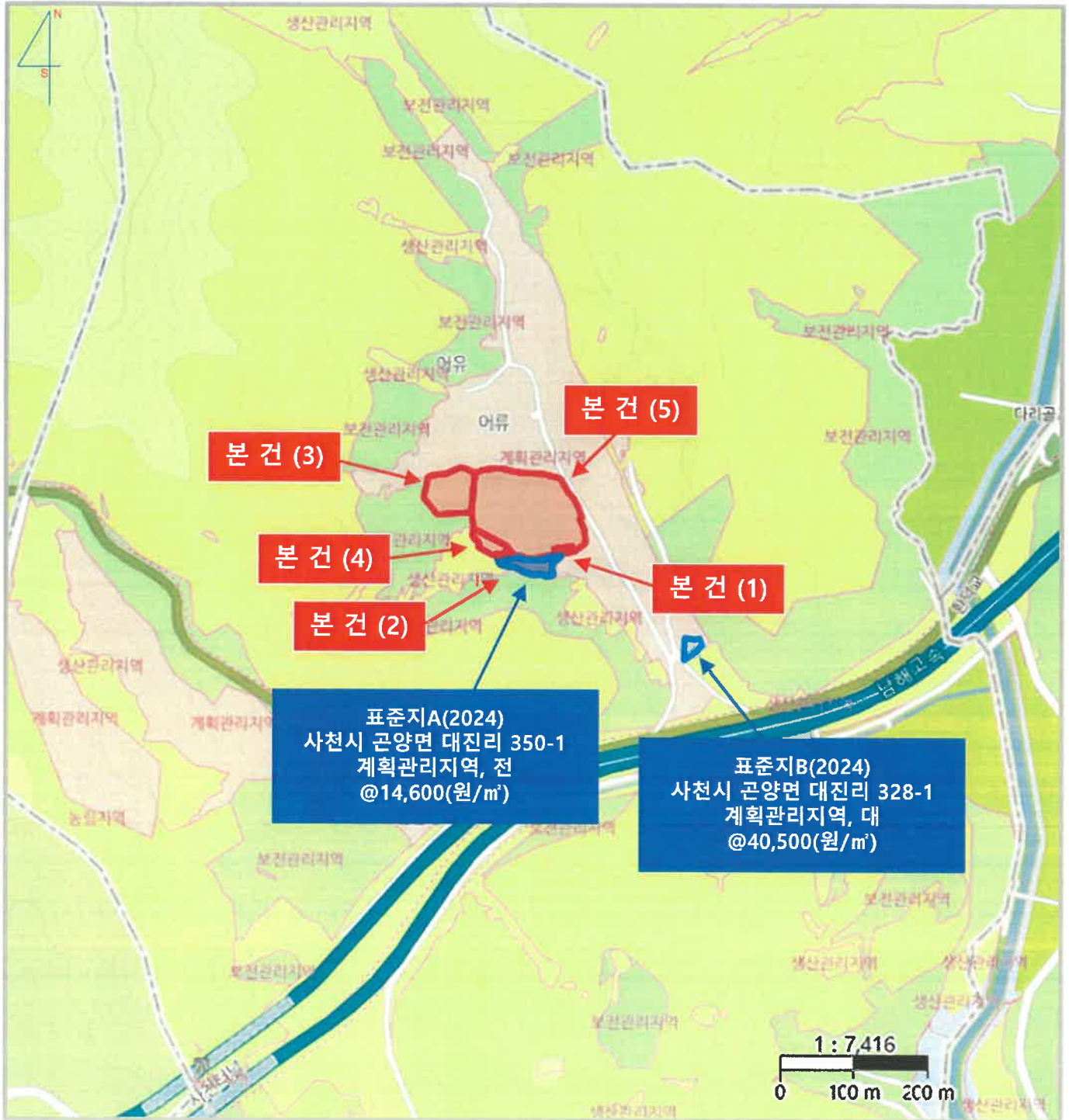
참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액 및 원가법에 의한 건물평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

# (토지) 감정평가요항표

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. 위치 및 주위환경            | 본건은 경상남도 사천시 곤양면 대진리 소재 「어류마을」 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 축사, 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.  |
| 2. 교통상황                 | 본건 또는 본건 인근까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통사정은 보통시됩니다.  |
| 3. 형태 및 이용상태            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기호 (1) : 환경사지 내 부정형의 토지로서, 비포장진입로 및 나대지 상태 등입니다.</li> <li>• 기호 (2) : 환경을 이루는 부정형의 토지로서, 휴경지 상태입니다.</li> <li>• 기호 (4) : 경사를 이루는 부정형의 토지로서, 자연림 상태 등입니다.</li> <li>• 기호 (3), (5) : 상단 부분 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 잡종지 상태 등입니다.</li> </ul>   |
| 4. 인접 도로상태              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기호 (1) : 본건 일부가 폭 3미터 내외의 비포장진입로로 이용 중입니다.</li> <li>• 기호 (2) : 본건 북측으로 폭 약 3미터 내외의 비포장도로와 접합니다.</li> <li>• 기호 (3) : 인접 필지를 통해 접근이 가능한 맹지입니다.</li> <li>• 기호 (4) : 본건 남측으로 폭 약 3미터 내외의 비포장도로와 접합니다.</li> <li>• 기호 (5) : 본건 동측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접합니다.</li> </ul>  |
| 5. 토지이용계획 및 제한상태        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기호 (1), (2) : 계획관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부 제한 구역(모든 축종 제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;</li> <li>• 기호 (3) : 계획관리지역(2011-08-04), 보전관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부 제한 구역(돼지 개 가금류 제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부 제한 구역(젓소 돼지 개 가금류 제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;</li> <li>• 기호 (4) : 계획관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부 제한 구역(모든 축종 제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부 제한 구역(젓소 돼지 개 가금류 제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;</li> <li>• 기호 (5) : 계획관리지역(2011-08-04), 보전관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부 제한 구역(모든 축종 제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부 제한 구역(젓소 돼지 개 가금류 제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;</li> </ul> |
| 6. 제시목록 외의 물건           | 없습니다.  |
| 7. 공부와의 차이              | 없습니다.  |
| 8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타) | 임대관계는 미상입니다.   |

# 광역 위치도

## 경상남도 사천시 곤양면 대진리 348 외

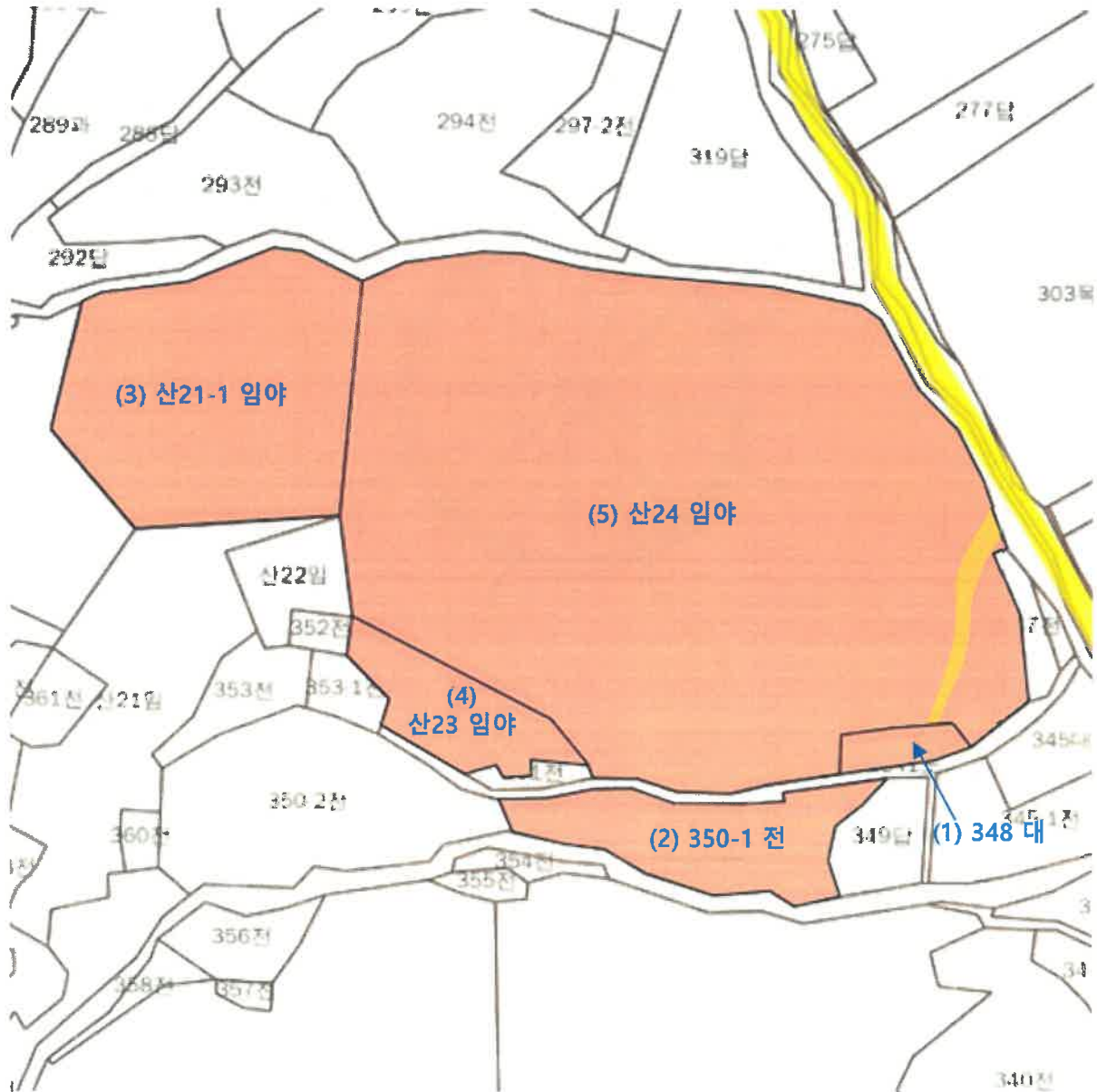




# 지 적 개 황 도

## 경상남도 사천시 곤양면 대진리 348 외

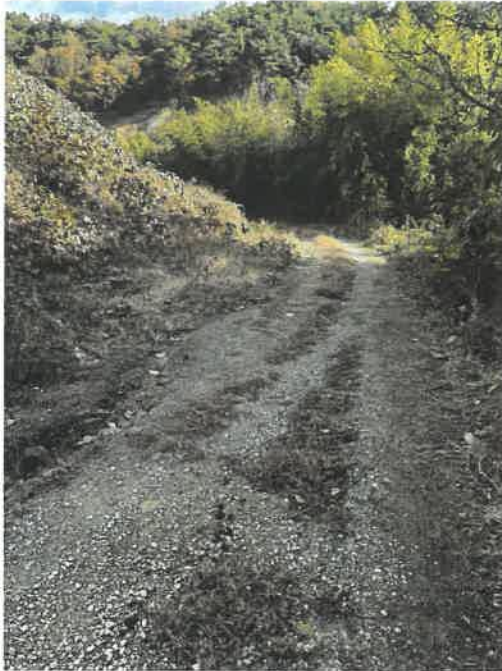
S: Non-Scale



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

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

# 사 진 용 지



토지 (1) 전경



토지 (2) 전경



토지 (3) 일부 전경 - 1



토지 (3) 일부 전경 - 2

# 사 진 용 지



토지 (4) 전경



토지 (5) 전경



토지 (5) 조성 부분 전경