

감정평가서

건명	주식회사계림 외 2명 소유물건(2024타경22216)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정서번호	K202403-08

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

케이감정평가사사무소

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
남수미

(인)

감정평가액	사십이억삼천팔십육만팔천일백일십원정(₩4,230,868,110.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 통영지원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	주식회사계림 외 2명 (2024타경22216)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.26	2024.03.29 ~ 2024.04.26	2024.05.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지) 감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	66,088	토지	68,772.01	-	4,220,828,110
		5,901				
		3,659x----				
		9,516				
		3,239				
		737x----				
		5,752				
	(제시 외 건물)	(21.2)	제시 외 건물	21.2	175,000	3,710,000
	(제시 외 구축물)	(1식)	제시 외 구축물	1식	-	6,330,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,230,868,110

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 고성군 고성읍 신월리에 위치하는 토지에 대한 창원지방법원 통영지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	지번	전체면적 (㎡)	지목	용도지역	비고
1	고성군 고성읍 신월리	산152-3	16,529	임야	자연녹지	-
2		산152-4	15,713	임야	자연녹지	-
3		산152-5	11,771	임야	자연녹지	비교표준지 A
4		산152-6	3,659	임야	자연녹지	매각지분 9516분의 5901(임영옥, 남재현 지분) 전부
5		산158	5,888	임야	자연녹지	-
6		산159	2,777	임야	자연녹지	-
7		407-10	17	답	자연녹지	-
8		407-19	11	답	자연녹지	-
9		408	1,499	답	자연녹지	-
10		408-5	121	답	자연녹지	-
11		408-7	136	답	자연녹지	-
12		414	1,034	답	자연녹지	-
13		415	340	답	자연녹지	-
14		416	813	답	자연녹지	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지번	전체면적 (㎡)	지목	용도지역	비고
15	고성군 고성읍 신월리	417	1,210	답	자연녹지	비교표준지 B
16		420-1	327	답	자연녹지	-
17		421	245	대	자연녹지	-
18		422	3,871	답	자연녹지	-
19		422-6	1,360	임야	자연녹지	-
20		423	893	답	자연녹지	-
21		424	139	답	자연녹지	-
22		425	165	답	자연녹지	-
23		422-10	737	도로	자연녹지	매각지분 남재현 지분 5752분의 3239 전부
24		580-3	237	도로	자연녹지	-
25		582-4	591	도로	자연녹지	-
26		582-5	372	도로	자연녹지	-
27		582-6	29	도로	자연녹지	-

3. 기준시점

‘기준시점’이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024년 4월 26일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가함.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가방법에는 1) 대상 물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, 2) 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 3) 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, 4) 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 적용 감정평가방법

- 1) 본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등의 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.
- 2) 본 건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 “공시지가기준법”으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 기호 4), 23)은 공유지분 토지로서 공유지분 간의 정확한 위치·경계 확인이 어려우므로 전체 토지를 대상으로 평가하되 면적은 공유자 지분 비율에 따라 사정함.
- (2) 본 건 기호 25) 일부는 도로구역에 속하는 점 참고 바람.
- (3) 본 건 기호 9), 12), 18) 지상에 제시 외 건물, 제시 외 구조물 및 제시 외 물건 다수 동과 제시 외 건축물 1식 등이 소재하나 기호 9) 지상의 제시 외 물건(컨테이너) 1개 동, 기호 18) 지상의 제시 외 구조물 2개 동과 제시 외 물건(이동식 화장실) 1개 동은 해체 및 이동이 용이하여 평가 외로 하고 기호 12) 지상의 제시 외 건물 1개 동과 기호 9) 지상의 제시 외 건축물(관정) 1식은 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바라며, 제시 외 건물로 인해 영향받는 토지의 가액은 ‘토지 감정평가명세표’ 비교란에 별도로 부기함. 제시 외 구조물, 제시 외 물건 및 제시 외 건축물의 경우 이동이 용이하거나 면적 비율이 경미하여 토지 가치 형성에 미치는 영향 없다는 점 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (4) 본 건 기호 20) 경계 부근 일부는 물이 고여 있는 습지 상태인 점 참고 바람.
- (5) 본 건 기호 9) 일부 지상에 통나무 및 폐기물 등이 쌓여 있고, 기호 12) ~ 14), 18) 등의 일부 지상 및 지적 경계 부근에 물탱크류의 폐기물이 산재되어 있으니 유의하시기를 바라며 응찰 시 재확인 바람.
- (6) 본 건 기호 26)의 도로 부분과 단차가 존재하는 남측 하단 일부는 기준시점 현재 타인이 점유하여 이용 중인 것으로 조사되니 참고 바람.
- (7) 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 제시 외 건물 등의 위치, 타인 점유 부분의 위치 및 면적, 지적 경계 등의 정확한 확인에는 전문적인 지적 측량이 필요하니 응찰 시 유의하시기를 바라고, 본 건 지상의 수목 및 구축물(관정 제외) 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가하니 참고 바람. 본 건 지상에 육안으로 확인이 어려운 분묘가 소재할 수 있으니 응찰 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 참고 자료

(1) 거래사례

기호	소재지 (고성군 고성읍)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래가격	거래시점	
1	신월리 산**-*	5,080	임야	자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	39,370원/㎡	2022.09.30.	
2	신월리 산**-*	3,718	임야	자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	36,040원/㎡	2019.08.16.	
3	신월리 산***	5,554	임야	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	20,705원/㎡	2017.09.04.	
4	신월리 산***-*	16,529	임야	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	10,284원/㎡	2014.10.21.	
5	신월리 ***-***	540	전	잡종지	자연 녹지	세각 (가)	사다리 완경사	274,074원/㎡	2023.06.16.	
6	신월리 ***-***	540	전	잡종지	자연 녹지	세각 (가)	사다리 완경사	240,740원/㎡	2022.05.06.	
7	신월리 ***-*	1,421	전	전	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	182,969원/㎡	2021.02.01.	
8	신월리 ***	1,110	전	잡종지	자연 녹지	소로 한면	부정형 완경사	182,088원/㎡	2019.12.26.	
9	신월리 ***-*	토지	395	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	240,000,000원	2022.04.12.
		건물	93.47							
배분법에 의한 토지 단가: $(240,000,000\text{원} - 1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 34/40 \times 93.47\text{㎡}) \div 395\text{㎡} \approx 346,116\text{원}/\text{㎡}$ cf. 건물: 사용승인 2016.03.17., 경량철골구조 판넬지붕 2층)										
10	신월리 *** 외	645.4	대, 도로	주거 나지	자연 녹지	세로 (가)	세장형 완경사	302,138원/㎡	2022.06.20.	
11	신월리 ***-*	408	대	주거 나지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	257,352원/㎡	2020.11.08.	
12	신월리 ***-*	406	대	주거 나지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	216,748원/㎡	2020.01.13.	

※ 출처: 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서

(2) 평가선례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 (고성군 고성읍)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	신월리 산***-*	3,659	임야	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	18,000	공매	2023.09.08.
2	신월리 산***-**	1,808	임야	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	18,000	공매	2023.09.08.
3	신월리 산***-*	21,954	임야	자연림	자연 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	16,000	담보	2023.06.07.
4	신월리 산***	8,665	임야	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	18,000	담보	2021.09.17.
5	신월리 산***-*	3,718	임야	자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	36,000	담보	2019.08.08.
6	신월리 산**	2,380	임야	자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	34,000	경매	2019.07.12.
7	신월리 ***	397	답	잡종지	자연 녹지	맹지	사다리 완경사	224,000	경매	2023.08.25.
8	신월리 ***	1,246	답	잡종지	자연 녹지	소로 한면	부정형 완경사	319,000	담보	2023.08.01.
9	신월리 ***-*	345	전	잡종지	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	201,000	경매	2021.07.21.
10	신월리 ***	1,617	답	전	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	261,000	담보	2020.07.09.
11	신월리 ***-*	458	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	342,000	경매	2023.08.24.
12	신월리 ***-*	989	대	주상용	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	349,000	담보	2021.05.03.
13	신월리 ***-*	680	대	단독 주택	자연 녹지	세각 (가)	세장형 완경사	336,000	가사 소송	2020.11.11.
14	신월리 ***-*	436	대	주상용	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	330,000	담보	2020.05.07.

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

2. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지의 선정

1) 인근 지역 비교표준지

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지 (고성군 고성읍)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	신월리 산152-5	11,771	임야	자연림	자연 녹지	맹지	사다리 완경사	2,350

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 (고성군 고성읍)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
B	신월리 417	1,210	답	전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	37,200
C	신월리 593-8	470	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	세장형 완경사	110,900

2) 비교표준지의 선정 및 그 사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지인 상기 < 기호 A ~ C > 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2) 시점수정(기준시점 : 2024.04.26.)

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	고성군 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
	녹지	
2024.01.01. ~ 2024.03.31.	0.183	2024년 3월 누계
2024.03.01. ~ 2024.03.31.	0.063	2024년 3월분
누 계 2024.01.01. ~ 2024.04.26.	0.236	$(1+0.00183) \times (1+0.00063 \times 26/31)$ = 1.00236

※ 기준시점 현재 2024년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월인 2024년 3월의 지가변동률을 연장·적용함.

(3) 지역요인의 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근 지역에 소재하여 가격 형성에 있어 상호 대체·경쟁 관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교 항목

① 임야지대

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

② 농경지대

조건	항목	구 분	
		세항목	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 주택지대

조 건	구 분	
	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오 시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면 너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사
	접면 도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

본건 기호	대상/표준지(=1.00)						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	-	1.03	0.98	-	1.00	1.00	1.009 본 건은 비교표준지 A 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세하고 자연조건(경사 등)에서 열세하여 전반적 개별요인 우세함.
	-	1.00	0.99	-	1.00	1.00	
2	-	1.00	0.99	-	1.00	1.00	0.990 본 건은 비교표준지 A 대비 자연조건(경사 등) 등의 개별요인에서 열세함.
	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	
3	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000 본 건이 비교표준지 A이므로 접근조건, 자연조건 등의 개별요인에서 대등·유사함.
	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	
4	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000 본 건은 비교표준지 A와 접근조건, 자연조건 등의 개별요인에서 대등·유사함.
	-	1.03	1.01	-	1.00	1.00	
5,6	-	1.03	1.01	-	1.00	1.00	1.040 본 건은 비교표준지 A 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등) 등의 개별요인에서 우세함.
	-	1.03	1.01	-	1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	대상/표준지(=1.00)						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
7,8	-	1.25	1.00	0.93	1.00	1.00	1.163
	본 건은 비교표준지 B 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등)에서 우세하고 획지조건(면적, 형상에서 열세하고 경사도에서 우세하여 전반적 획지조건 열세함)에서 열세하여 전반적 개별요인 우세함.						
9,11	-	1.25	1.00	1.02	1.00	1.00	1.275
	본 건은 비교표준지 B 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(형상, 경사도 등) 등의 개별요인에서 우세함.						
10	-	1.25	1.00	0.92	1.00	1.00	1.150
	본 건은 비교표준지 B 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등)에서 우세하고 획지조건(형상, 경사도 등)에서 열세하여 전반적 개별요인 우세함.						
12	-	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.250
	본 건은 비교표준지 B 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등) 등의 개별요인에서 우세함.						
13,14	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본 건은 비교표준지 B와 접근조건, 자연조건 등의 개별요인에서 대등·유사함.						
15	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본 건이 비교표준지 B이므로 접근조건, 자연조건 등의 개별요인에서 대등·유사함.						
16	-	0.98	1.00	0.97	1.00	1.00	0.951
	본 건은 비교표준지 B 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
17	0.80	0.95	1.00	0.85	1.00	1.00	0.646
	본 건은 비교표준지 C 대비 가로조건(가로의 폭, 포장 등), 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
18	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본 건은 비교표준지 B 대비 획지조건(면적 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
19	-	1.25	1.00	0.94	0.92	1.00	1.081
	본 건은 비교표준지 B 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등)에서 우세하고 획지조건(경사도, 형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세하여 전반적 개별요인 우세함.						
20	-	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
	본 건은 비교표준지 B 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
21,22	-	0.97	1.00	0.94	1.00	1.00	0.912
	본 건은 비교표준지 B 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
23~27	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본 건은 비교표준지 C 대비 행정적조건(지목) 등의 개별요인에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근 지역의 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성·균형성을 지향하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 대법원판례 2007.7.12.선고 2006두11507, 국토해양부 유권해석 1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 기본 산식

$$\text{평가선례} \cdot \text{거래사례 기준 표준지 가격}(\text{선례} \cdot \text{사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}) \\ \text{시점수정 후 표준지 가격}(\text{공시지가} \times \text{시점수정})$$

② 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 평가선례·거래사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 지목·이용상황 등이 동일·유사한 평가선례 또는 거래사례 중, 지리적 위치 및 주위 환경 등에서 비교가능성이 높은 다음 토지를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교 토지로 선정함.

표준지 기호	A	B	C
비교토지	거래사례 #1	평가선례 #7	평가선례 #13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

• 그 밖의 요인 보정치의 산정

【 비교표준지 A 】

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (α/β)										
거래사례 #1 기준 표준지 가격(α)	39,370	1.01668 ¹⁾	1.000 ²⁾	0.582 ³⁾	23,296	9.888										
표준지의 기준시점 가격(β)	2,350	1.00236	1.000	1.000	2,356											
<p>1) 지가변동률(2022.09.30.~2024.04.26., 고성군 녹지지역) 2) 비교표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함 3) 비교표준지는 거래사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 등), 자연조건(방위 등) 등의 개별요인에서 열세함</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;">접근조건</th> <th style="width: 16.6%;">자연조건</th> <th style="width: 16.6%;">행정적조건</th> <th style="width: 16.6%;">기타조건</th> <th style="width: 16.6%;">개별요인비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.60</td> <td>0.97</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.582</td> </tr> </tbody> </table>							접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	0.60	0.97	1.00	1.00	0.582
접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치												
0.60	0.97	1.00	1.00	0.582												

【 비교표준지 B 】

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (α/β)												
평가선례 #7 기준 표준지 가격(α)	224,000	1.00353 ¹⁾	1.000 ²⁾	0.948 ³⁾	213,102	5.715												
표준지의 기준시점 가격(β)	37,200	1.00236	1.000	1.000	37,288													
<p>1) 지가변동률(2023.08.25.~2024.04.26., 고성군 녹지지역) 2) 비교표준지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함 3) 비교표준지는 평가선례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세하고 획지조건(경사도, 형상)에서 열세하고 이용상황에서 우세하여 전반적 획지조건 우세함)에서 우세하여 전반적 개별요인 열세함</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;">접근조건</th> <th style="width: 16.6%;">자연조건</th> <th style="width: 16.6%;">획지조건</th> <th style="width: 16.6%;">행정적조건</th> <th style="width: 16.6%;">기타조건</th> <th style="width: 16.6%;">개별요인비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.92</td> <td>1.00</td> <td>1.03</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.948</td> </tr> </tbody> </table>							접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	0.948
접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치													
0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	0.948													

【 비교표준지 C 】

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (α/β)
평가선례 #13 기준 표준지 가격(α)	336,000	1.06101 ¹⁾	1.000 ²⁾	0.941 ³⁾	335,466	3.018

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

표준지의 기준시점 가격(β)	110,900	1.00236	1.000	1.000	111,162	
1) 지가변동률(2020.11.11.~2024.04.26., 고성군 녹지지역) 2) 비교표준지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함 3) 비교표준지는 평가선례 대비 가로조건(가로폭 등), 획지조건(접면 너비, 접면 도로 상대 등) 등의 개별요인에서 열세함						
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
0.98	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.941

• 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 격차율과 유사부동산의 거래사례, 평가선례 및 인근 지역의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지 기호	A	B	C
그 밖의 요인 보정치	9.89	5.72	3.02

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	2,350	1.00236	1.000	1.009	9.89	23,506	24,000
2	A	2,350	1.00236	1.000	0.990	9.89	23,063	23,000
3,4	A	2,350	1.00236	1.000	1.000	9.89	23,296	23,000
5,6	A	2,350	1.00236	1.000	1.040	9.89	24,228	24,000
7,8	B	37,200	1.00236	1.000	1.163	5.72	248,052	248,000
9,11	B	37,200	1.00236	1.000	1.275	5.72	271,940	272,000
10	B	37,200	1.00236	1.000	1.150	5.72	245,279	245,000
12	B	37,200	1.00236	1.000	1.250	5.72	266,608	267,000
13,14	B	37,200	1.00236	1.000	1.000	5.72	213,286	213,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
15	B	37,200	1.00236	1.000	1.000	5.72	213,286	213,000
16	B	37,200	1.00236	1.000	0.951	5.72	202,835	203,000
17	C	110,900	1.00236	1.000	0.646	3.02	216,868	217,000
18	B	37,200	1.00236	1.000	0.980	5.72	209,020	209,000
19	B	37,200	1.00236	1.000	1.081	5.72	230,562	231,000
20	B	37,200	1.00236	1.000	0.980	5.72	209,020	209,000
21,22	B	37,200	1.00236	1.000	0.912	5.72	194,517	195,000
23~27	C	110,900	1.00236	1.000	0.330	3.02	110,784	111,000

3. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 비교 거래사례의 선정

대상토지 인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 1) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 2) 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 3) 대상토지와 위치적·물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례인 다음 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

본건 기호	1~6	7~16, 18~22	17, 23~27
비교 거래사례	거래사례 #2	거래사례 #5	거래사례 #9

(2) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정·개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 상기 선정된 사례는 인근 지역 내 가치형성요인이 유사한 토지의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

(3) 시점수정

1) 거래사례 #2

기 간	고성군 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
2019.08.16. ~ 2024.04.26.	8.230 (녹지)	2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.101 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.177 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.046 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.068 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.060 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 1.819 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.530 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.120 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.763 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.183 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.189 $(1 + 0.00101 * 16/31) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.01819) * (1 + 0.02530) * (1 + 0.02120) * (1 + 0.00763) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00189 * 26/30)$ ≈ 1.08230

2) 거래사례 #5

기 간	고성군 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
2023.06.16. ~ 2024.04.26.	0.441 (녹지)	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.102 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.042 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.008 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.035 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.020 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.036 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.028 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.183 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.063 $(1 + 0.00102 * 15/30) * (1 + 0.00042) * (1 - 0.00008) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00063 * 26/31)$ ≈ 1.00441

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례 #9

기 간	고성군 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
2022.04.12. ~ 2024.04.26.	2.625 (녹지)	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.177 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.202 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.218 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.136 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.182 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.206 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.137 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.202 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.202 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.763 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.183 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.063 $(1 + 0.00177 * 19/30) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00763) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00063 * 26/31) \approx 1.02625$

(4) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 지리적으로 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

(5) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교 항목

① 임야지대

조건		항목	구 분
			세항목
접근 조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성	
		인근 취락과의 접근성	
		임도의 배치, 폭, 구조 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

자연 조건	일조 등	반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
	지세, 방위 등	일조, 통풍 등
		표고
		방위
		경사
토양, 토질	경사면의 위치	
	경사의 굴곡	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	토양, 토질의 양부
		조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
기타 조건	기타	기타 규제
		장래의 동향
		기타

② 농경지대

조건	구 분	
	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

③ 주택지대

조 건	구 분	
	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급 및 처리시설의 상태	상수도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

		하수도
		도시가스 등
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
확지 조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면 너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 확지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사
	접면 도로 상태	각지, 2면 확지, 3면 확지
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

본건 기호	대상/사례(=1.00)						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	-	0.62	0.98	-	1.00	1.00	0.608
	본 건은 거래사례 #2 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 등), 자연조건(경사 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
2	-	0.60	0.99	-	1.00	1.00	0.594
	본 건은 거래사례 #2 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 등), 자연조건(경사 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
3,4	-	0.60	1.00	-	1.00	1.00	0.600
	본 건은 거래사례 #2 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
5,6	-	0.62	1.01	-	1.00	1.00	0.626
	본 건은 거래사례 #2 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 등)에서 열세하고 자연조건(경사 등)에서 우세하여 전반적 개별요인 열세함.						
7,8	-	1.00	1.00	0.82	1.00	1.00	0.820
	본 건은 거래사례 #7 대비 확지조건(면적, 형상, 이용상황에서 열세하고 경사도에서 우세하여 전반적 확지조건 열세함) 등의 개별요인에서 열세함.						
9,11	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	본 건은 거래사례 #7 대비 확지조건(형상, 이용상황에서 열세하고 경사도에서 우세하여 전반적 확지조건 열세함) 등의 개별요인에서 열세함.						
10	-	1.00	1.00	0.81	1.00	1.00	0.810
	본 건은 거래사례 #7 대비 확지조건(경사도, 형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
12	-	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.890
	본 건은 거래사례 #7 대비 확지조건(경사도, 형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
13~15	-	0.80	1.00	0.88	1.00	1.00	0.704
	본 건은 거래사례 #7 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 확지조건(경사도, 형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	대상/사례(=1.00)						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
16	-	0.78	1.00	0.88	1.00	1.00	0.686
	본 건은 거래사례 #7 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(경사도, 형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
17	0.80	0.95	1.00	0.85	1.00	1.00	0.646
	본 건은 거래사례 #9 대비 가로조건(가로의 폭, 포장 등), 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
18	-	0.80	1.00	0.87	1.00	1.00	0.696
	본 건은 거래사례 #7 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(면적, 경사도, 형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
19	-	1.00	1.00	0.84	0.92	1.00	0.773
	본 건은 거래사례 #7 대비 획지조건(경사도, 형상, 이용상황 등), 행정적조건(지목) 등의 개별요인에서 열세함.						
20	-	0.78	1.00	0.89	1.00	1.00	0.694
	본 건은 거래사례 #7 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(경사도, 형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
21,22	-	0.77	1.00	0.84	1.00	1.00	0.647
	본 건은 거래사례 #7 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(경사도, 형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.						
23~27	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본 건은 거래사례 #9 대비 행정적조건(지목) 등의 개별요인에서 열세함.						

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 거래사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
본건 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	거래단가 (원/㎡)						
1	#2	36,040	1.00	1.08230	1.000	0.608	23,714	24,000
2	#2	36,040	1.00	1.08230	1.000	0.594	23,170	23,000
3,4	#2	36,040	1.00	1.08230	1.000	0.600	23,404	23,000
5,6	#2	36,040	1.00	1.08230	1.000	0.626	24,418	24,000
7,8	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.820	225,732	226,000
9,11	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.900	247,754	248,000
10	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.810	222,979	223,000
12	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.890	245,002	245,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	거래단가 (원/㎡)						
13~15	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.704	193,799	194,000
16	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.686	188,844	189,000
17	#9	346,116	1.00	1.02625	1.000	0.646	229,460	229,000
18	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.696	191,597	192,000
19	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.773	212,794	213,000
20	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.694	191,046	191,000
21,22	#5	274,074	1.00	1.00441	1.000	0.647	178,108	178,000
23~27	#9	346,116	1.00	1.02625	1.000	0.330	117,217	117,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

본건 기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	24,000	24,000
2	23,000	23,000
3,4	23,000	23,000
5,6	24,000	24,000
7,8	248,000	226,000
9,11	272,000	248,000
10	245,000	223,000
12	267,000	245,000
13~15	213,000	194,000
16	203,000	189,000
17	217,000	229,000
18	209,000	192,000
19	231,000	213,000
20	209,000	191,000
21,22	195,000	178,000
23-27	111,000	117,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 검토한 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조에 따른 시산가액(공시지가기준법)의 합리성이 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 건 감정평가액으로 결정함.

3. 감정평가액의 결정

구분	평가단가 (원/㎡)	전체면적 (㎡)	비고	감정평가액 (원)	
토지	기호 1	24,000	16,529	-	396,696,000
	기호 2	23,000	15,713	-	361,399,000
	기호 3	23,000	11,771	-	270,733,000
	기호 4	23,000	3,659	매각지분 임영옥, 남재현 지분 9516분의 5901 전부	52,187,000
	기호 5	24,000	5,888	-	141,312,000
	기호 6	24,000	2,777	-	66,648,000
	기호 7	248,000	17	-	4,216,000
	기호 8	248,000	11	-	2,728,000
	기호 9	272,000	1,499	-	407,728,000
	기호 10	245,000	121	-	29,645,000
	기호 11	272,000	136	-	36,992,000
	기호 12	267,000	1,034	-	276,078,000
	기호 13	213,000	340	-	72,420,000
	기호 14	213,000	813	-	173,169,000
	기호 15	213,000	1,210	-	257,730,000
	기호 16	203,000	327	-	66,381,000
	기호 17	217,000	245	-	53,165,000
	기호 18	209,000	3,871	-	809,039,000
	기호 19	231,000	1,360	-	314,160,000
	기호 20	209,000	893	-	186,637,000
	기호 21	195,000	139	-	27,105,000
	기호 22	195,000	165	-	32,175,000
	기호 23	111,000	737	매각지분 남재현 지분 5752분의 3239 전부	46,066,110

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		평가단가 (원/㎡)	전체면적 (㎡)	비고	감정평가액 (원)
토지	기호 24	111,000	237	-	26,307,000
	기호 25	111,000	591	-	65,601,000
	기호 26	111,000	372	-	41,292,000
	기호 27	111,000	29	-	3,219,000
감정평가액(합계)					4,220,828,110

【 이 하 여 백 】

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 고성군 고성읍 신월리	산152-3	임야	자연녹지지역	16,529	16,529	24,000	396,696,000	
2	동소	산152-4	임야	자연녹지지역	15,713	15,713	23,000	361,399,000	
3	동소	산152-5	임야	자연녹지지역	11,771	11,771	23,000	270,733,000	
4	동소	산152-6	임야	자연녹지지역	5,901 3,659x--- 9,516	2,269	23,000	52,187,000	공유자 임영옥, 남재현 지분 9,516분의 5,901 전부
5	동소	산158	임야	자연녹지지역	5,888	5,888	24,000	141,312,000	
6	동소	산159	임야	자연녹지지역	2,777	2,777	24,000	66,648,000	
7	동소	407-10	답	자연녹지지역	17	17	248,000	4,216,000	
8	동소	407-19	답	자연녹지지역	11	11	248,000	2,728,000	
9	동소	408	답	자연녹지지역	1,499	1,499	272,000	407,728,000	
10	동소	408-5	답	자연녹지지역	121	121	245,000	29,645,000	
11	동소	408-7	답	자연녹지지역	136	136	272,000	36,992,000	
12	동소	414	답	자연녹지지역	1,034	1,034	267,000	276,078,000	제시 외 건물 감안 토지가액: ₩270,556,440

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
13	경상남도 고성군 고성읍 신월리	415	답	자연녹지지역	340	340	213,000	72,420,000	
14	동소	416	답	자연녹지지역	813	813	213,000	173,169,000	
15	동소	417	답	자연녹지지역	1,210	1,210	213,000	257,730,000	
16	동소	420-1	답	자연녹지지역	327	327	203,000	66,381,000	
17	동소	421	대	자연녹지지역	245	245	217,000	53,165,000	
18	동소	422	답	자연녹지지역	3,871	3,871	209,000	809,039,000	
19	동소	422-6	임야	자연녹지지역	1,360	1,360	231,000	314,160,000	
20	동소	423	답	자연녹지지역	893	893	209,000	186,637,000	
21	동소	424	답	자연녹지지역	139	139	195,000	27,105,000	
22	동소	425	답	자연녹지지역	165	165	195,000	32,175,000	
23	동소	422-10	도로	자연녹지지역	3,239 737x---- 5,752	415.01	111,000	46,066,110	공유자 남재현 지분 5,752분의 3,239 전부
24	동소	580-3	도로	자연녹지지역	237	237	111,000	26,307,000	
25	동소	582-4	도로	자연녹지지역	591	591	111,000	65,601,000	일부 도로구역

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
26	경상남도 고성군 고성읍 신월리	582-5	도로	자연녹지지역	372	372	111,000	41,292,000	일부 타인점유	
27	동소	582-6	도로	자연녹지지역	29	29	111,000	3,219,000		
소 계								₩4,220,828,110		
㉠	(제시 외 건물) 경상남도 고성군 고성읍 신월리	414 위 지상	(창고)	경량철골조 판넬지붕 단층	(21.2)	21.2	175,000	3,710,000	350,000 x 15/30 관찰감가	
㉡	(제시 외 건축물) 경상남도 고성군 고성읍 신월리	408 위 지상	(관정)	-	(1식)	1식	6,330,000	6,330,000	10,000,000 x 19/30 관찰감가 소유자: 임영옥, 신고일: 2012. 10. 24. , 용도: 농어업용, 굴착심도: 120m, 양수능력: 42㎡/일, 동력: 1마력	
소 계 합 계								₩10,040,000	₩4,230,868,110.-	
				이	하	여	백			

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

본 건은 경상남도 고성군 고성읍 신월리에 소재하는 '곡용마을회관'의 서측 및 북서측 근거리
리에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 숙박시설, 농경지, 묘지 및 임야 등으로 형성
되어 있음.

(2) 교통상황

본 건 기호 7) ~ 12), 19), 23) ~ 27)까지 차량 접근 가능하고 기호 1) ~ 6), 13) ~ 18),
20) ~ 22)까지 차량 접근 불가능하며 제반 교통 이용상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1): 남서측, 서측 및 북서측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 해발 약 20~70여
미터 내외에 걸쳐서 소재하는 자연림임.
- 기호 2): 대체로 북서측 하향 경사지세인 부정형의 토지로서 해발 약 50~90여 미터 내외
에 걸쳐서 소재하는 자연림임.
- 기호 3), 4): 대체로 북서측 및 북측 하향 경사지세인 사다리형의 토지로서 해발 약 60~
90여 미터 내외에 걸쳐서 소재하는 자연림임.
- 기호 5): 북서측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 해발 약 50~70여 미터 내외에 걸쳐
서 소재하는 자연림임.
- 기호 6): 북동측 하향 경사지세 내 사다리형의 토지로서 해발 약 40~60여 미터 내외에 걸
쳐서 소재하는 자연림임.
- 기호 7), 8): 북서측 및 북동측 하향 경사지세 내 삼각형의 토지로서 자체 지반 대체로
평탄한 휴경지임.
- 기호 9): 북서측 및 북동측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 대체로 휴경지 상태이며

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) | |

일부 지상에 통나무 및 폐기물 등이 쌓여 있음.

- 8) 기호 10): 북측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 대체로 휴경지 상태이고 일부 법면 등으로 이용 중임.
- 9) 기호 11): 북동측 및 서측 하향 경사지세 내 부정형(다각형)의 토지로서 대체로 휴경지 상태이고 일부 법면 등으로 이용 중임.
- 10) 기호 12): 북동측 및 서측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 대체로 휴경지 상태이고 일부 법면 및 창고용 건부지 등으로 이용 중임.
- 11) 기호 13) ~ 16): 북동측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 대체로 휴경지 상태임.
- 12) 기호 17): 북동측 및 서측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 주거나지(현: 자연림) 상태임.
- 13) 기호 18): 북측 및 서측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 대체로 휴경지 상태이고 일부는 구조물 부지 및 법면 등으로 이용 중임.
- 14) 기호 19): 북동측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 대체로 토지임야 상태이고 일부 법면 등으로 이용 중임.
- 15) 기호 20): 북서측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 대체로 휴경지 상태이고 일부 경계 부근은 물이 고여 있는 습지 상태임.
- 16) 기호 21): 북서측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 대체로 휴경지 및 법면 등으로 이용 중임.
- 17) 기호 22): 북측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 대체로 휴경지 상태이고 일부 법면 등으로 이용 중임.
- 18) 기호 23) ~ 27): 북측 및 서측 하향 경사지세 내 부정형 및 사다리형(기호 27)의 토지로서 대체로 도로 및 법면 등으로 이용 중이며, 기호 26) 남측 일부는 도로 부분 대비 저지로서 타인이 점유하여 이용 중임.

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) | |

(4) 인접 도로상태

- 1) 기호 1) ~ 6), 13) ~ 18), 20) ~ 22): 임야도 및 지적도상 맹지인바 인접 토지를 경유하여 접근가능함.
- 2) 기호 7) ~ 9), 11), 12): 본 건 북서측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.
- 3) 기호 10): 본 건 북측 및 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.
- 4) 기호 19): 본 건 남측 부분 일부 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로(기호 23)에 연결되고 있음.
- 5) 기호 23) ~ 27): 본 건이 노폭 약 6미터 내외의 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 1) 기호 1) ~ 6), 19): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
- 2) 기호 7) ~ 18), 20) ~ 24), 26), 27): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 3) 기호 25): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>.

(6) 제시목록 외의 물건

본 건 기호 9) 지상에 제시 외 물건(컨테이너) 1개 동과 제시 외 건축물(관정) 1식, 전신주 1기, 기호 12) 지상에 제시 외 건물 1개 동, 기호 18) 지상에 제시 외 구조물 2개 동과 제시 외 물건(이동식 화장실) 1개 동 등이 소재함.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기 타:

- ① 본 건 기호 4), 23)은 공유지분 토지로서 공유지분 간의 정확한 위치·경계 확인이 어려우므로 전체 토지를 대상으로 평가하되 면적은 공유자 지분 비율에 따라 사정함.
- ② 본 건 기호 25) 일부는 도로구역에 속하는 점 참고 바람.
- ③ 본 건 기호 9), 12), 18) 지상에 제시 외 건물, 제시 외 구조물 및 제시 외 물건 다수 동과 제시 외 건축물 1식 등이 소재하나 기호 9) 지상의 제시 외 물건(컨테이너) 1개 동, 기호 18) 지상의 제시 외 구조물 2개 동과 제시 외 물건(이동식 화장실) 1개 동은 해체 및 이동이 용이하여 평가 외로 하고 기호 12) 지상의 제시 외 건물 1개 동과 기호 9) 지상의 제시 외 건축물(관정) 1식은 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바라며, 제시 외 건물로 인해 영향받는 토지의 가액은 '토지 감정평가명세표' 비교란에 별도로 부기함. 제시 외 구조물, 제시 외 물건 및 제시 외 건축물의 경우 이동이 용이하거나 면적 비율이 경미하여 토지 가치 형성에 미치는 영향 없다는 점 참고 바람.
- ④ 본 건 기호 20) 경계 부근 일부는 물이 고여 있는 습지 상태인 점 참고 바람.
- ⑤ 본 건 기호 9) 일부 지상에 통나무 및 폐기물 등이 쌓여 있고, 기호 12) ~ 14), 18) 등의 일부 지상 및 지적 경계 부근에 물탱크류의 폐기물이 산재되어 있으니 유의하시기를 바라며 응찰 시 재확인 바람.

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) | |

⑥ 본 건 기호 26)의 도로 부분과 단차가 존재하는 남측 하단 일부는 기준시점 현재 타인이 점유하여 이용 중인 것으로 조사되니 참고 바람.

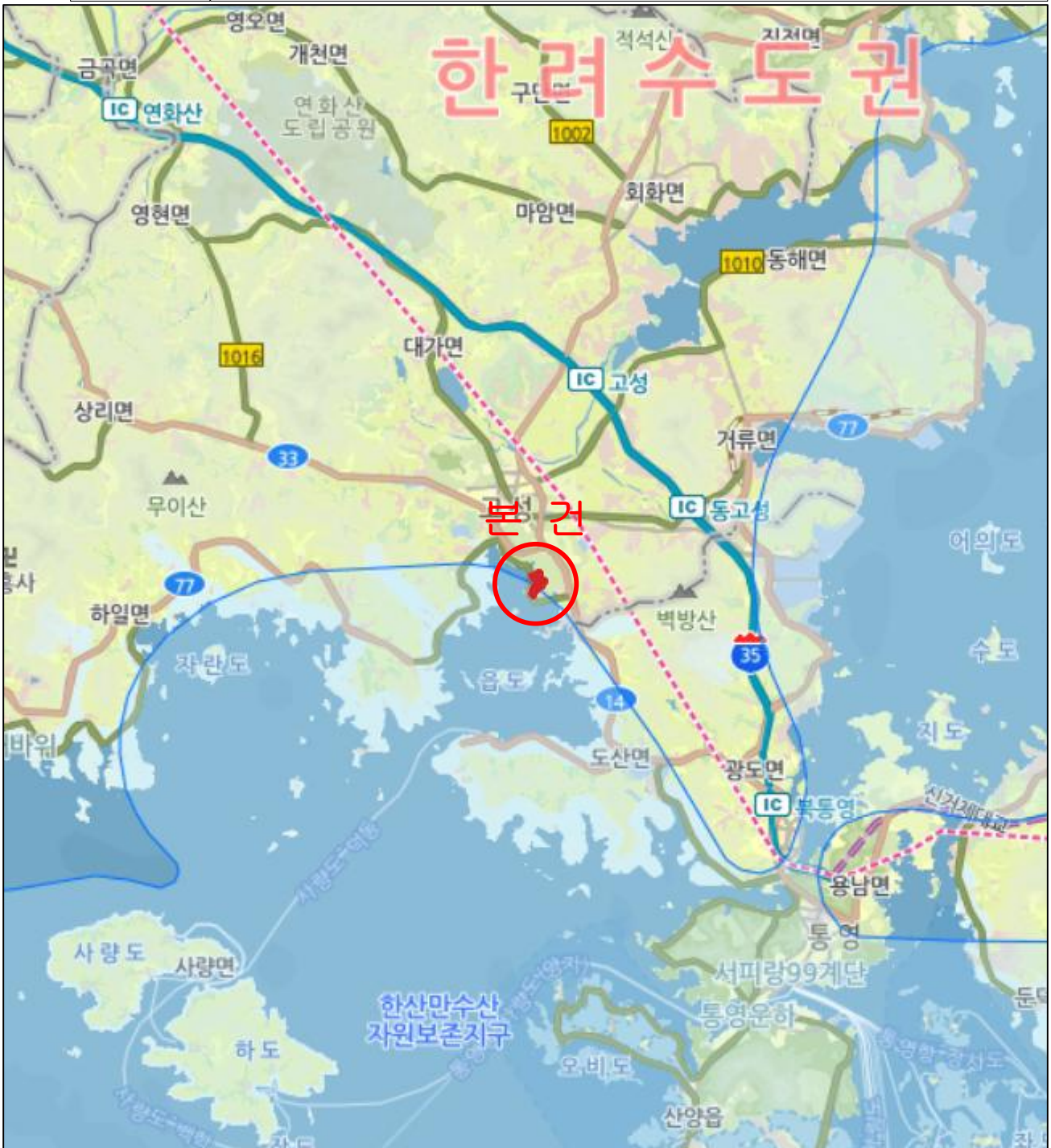
⑦ 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 제시 외 건물 등의 위치, 타인 점유 부분의 위치 및 면적, 지적 경계 등의 정확한 확인에는 전문적인 지적 측량이 필요하니 응찰 시 유의하시기를 바라고, 본 건 지상의 수목 및 구축물(관정 제외) 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가하니 참고 바람 본 건 지상에 육안으로 확인이 어려운 분묘가 소재할 수 있으니 응찰 시 재확인 바람.

광역 위치도



소재지

경상남도 고성군 고성읍 신월리 산152-3 외

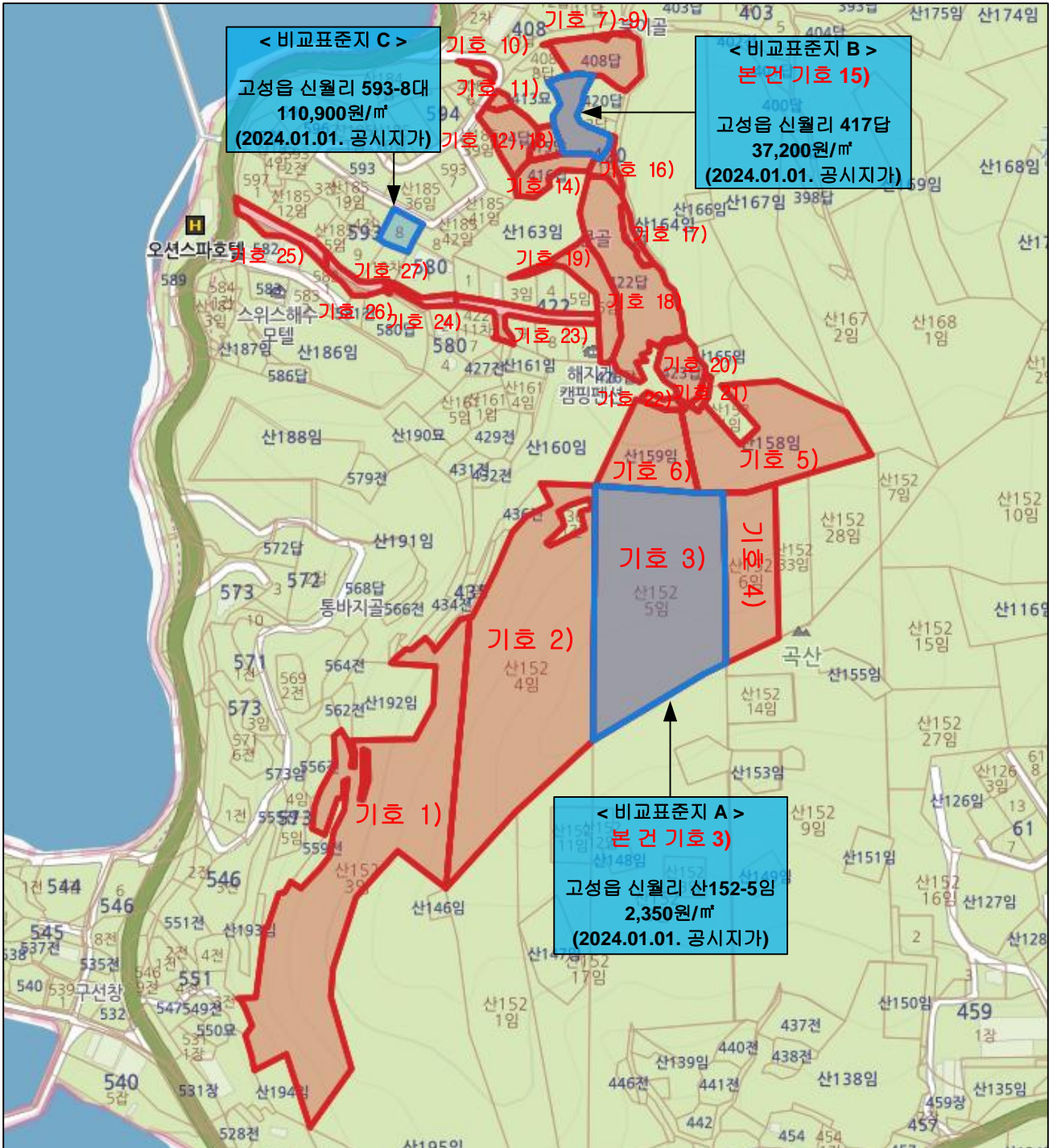


상세 위치도



소재지

경상남도 고성군 고성읍 신월리 산152-3 외





1), 2)



2), 3)



1) ~ 3)



2) ~ 4)



3) ~ 6)



1) ~ 6)



7)



8)



9)



9)



9)



9)



7) ~ 9)



10)



10)



11)



11)



12)



12)



12)



12)



13)



14)



14)



14)



15)



15)



16)



17), 18)



18)



18)



18)



18)



18)



18)



18)



19)



19)



19)



20)



20)



20)



20)



21)



22)



23)



23)



23)



24)



24)



25)



25)



25)



26)



26)



26)



27)



)



)



)



(5), 6)



(5), 6)



(7) ~ 22)











