

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 농업회사법인 유한회사 늘찬 소유물건(2025타경 1048)

의뢰인 : 전주지방법원 사법보좌관 윤광근

감정서번호 : GD10-251118-3005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인 감동 전북지사

TEL. 063-904-4445

FAX. 0505-182-4448

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 전북특별자치도 무주군 설천면 심곡리에 소재하는 '관동마을' 내에 위치하는 부동산(토지)에 대한 전주지방법원의 경매(2025타경1048) 진행을 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 24일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 11월 17일 ~ 11월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 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 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.
- 나. 본건 토지의 지적경계는 공부 등을 활용하여 목측에 의거 개략적으로 파악하였으며, 정확한 위치 및 지적경계 등은 필요시 추후 측량 등을 통한 재확인이 필요하다고 판단되오니 업무 진행 및 경매 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 토지주변에 설치된 옹벽은 당해 토지의 부합물로, 당해 토지가액에 포함하여 감정평가하였습니다 .
- 라. 본건 일련번호 1,2)의 토지는 지목상 "전"이나, 옹벽 설치 등이 대체적으로 완료된 것으로 관측되며, 인근 필지 등 주위는 주택 등으로 개발이 진행 중에 있으나, 관련군청 등에 대한 탐문 결과 본건은 별도의 개발행위허가 및 건축허가 등은 득하지 않은 것으로 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

| 소재지 | | 전북특별자치도 무주군 설천면 심곡리 1053-12 외 | | | | | | | |
|----------|-----------------------|-------------------------------|----|----------|----------|------------|-----------|--------------------------------------|----|
| 일련 번호 | 지번 | 면적(m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 형상 지세 | 도로 교통 | 2025년 공시지가 (원/m ²) | 비고 |
| 1 | 설천면 심곡리 1053-12 | 511 | 전 | 주거 기타 | 계획 관리 | 사다리 완경사 | 세로 (불) | 44,600 | |
| 2 | 설천면 심곡리 1053-13 | 446 | 전 | 주거 기타 | 계획 관리 | 사다리 완경사 | 세로 (불) | 44,600 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

■ 감정평가 실무기준

1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황 등이 같거나 비슷할 것.
3. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지의 선정

상기의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 하기와 같이 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 형상 지세 | 도로 교통 | 공시지가 (원/㎡) | 비 고 |
|----|----------------|--------|----|-------|-------|--------|--------|------------|-----|
| A | 설천면 심곡리 1063 | 370 | 대 | 단독 주택 | 계획관리 | 사다리완경사 | 세로 (가) | 187,700 | |
| B | 설천면 심곡리 1073-1 | 1,018 | 전 | 전 | 계획관리 | 부정형완경사 | 세로 (불) | 94,800 | |

※ 출처: 국토교통부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

2) 시점수정치의 결정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 해당지역의 현실적인 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

3) 지가변동률

| 지역 | 용도지역 | 지가변동률 | 계 산 식 |
|----------------|------|---------------------|--|
| 전북특별자치도 무주군 | 계획관리 | 1.216% (1.01216) | 전북특별자치도 무주군 (25.01.01~25.11.24) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.164 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.067 (1 + 0.01164) * (1 + 0.00067 * 24/31) = 1.01216 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

1) 관련 규정 검토

■ 감정평가 실무기준

1.5.2.4.1 지역요인의 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

2) 지역요인 비교치의 결정

본건 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

| 구 분 | | 격 차 율 | | 비 고 |
|------|----------|-------|-------|---|
| 요 인 | 조 건 | 대상지역 | 표준지지역 | |
| 지역요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대상토지와 비교표준지가 소재하는 지역은 인근지역으로서 지역요인은 동일함. |
| | 접근조건 | 1.00 | 1.00 | |
| | 자연(환경)조건 | 1.00 | 1.00 | |
| | 행정조건 | 1.00 | 1.00 | |
| | 기타조건 | 1.00 | 1.00 | |
| 계 | | 1.000 | 1.000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

대상토지와 비교표준지의 개별요인은 아래와 같은 조건별 세부항목을 적의 비교하였습니다.

1) 비교항목 : 주택지대

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|---------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 교통의 접근성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 |
| | 인근 상가와와의 접근성 | 인근 상가와와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등 |
| | | 조망, 경관 등 |
| | | 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| 공급 및 처리시설의 상태 | 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적, 접면너비 및 깊이, 형상 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저(경사지 등) |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| | 토지이용상황 | 토지이용상황 등 |
| | 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 농경지대

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|------------|-----------|--------------------|
| 가로 조건 | 접근도로의 상태 | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등 |
| | 농로의 상태 | 농로의 폭, 포장 등 |
| 접근 조건 | 교통의 편의성 | 인근 취락과의 접근성 |
| | | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 |
| | | 출하지와의 접근성 |
| 환경 (자연) 조건 | 자연환경 | 토양, 토질의 양부 |
| | | 일조, 통풍 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 |
| | | 배수의 양부 |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 |
| | | 기타 재해의 위험성 |
| 획지 조건 | 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 규제정도 | 규제의 정도 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교분석

| 구분 | 개별요인 비교분석 | | | | | | 격차율 |
|--------------------|--|------|------|------|------|------|-------|
| | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | |
| 일련번호 1 /비교표준지 A | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 1.02 | 0.95 | 1.00 | 0.893 |
| 비 고 | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통의 접근성, 인근 상가와의 접근성 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 획지조건(조망 등)에서 우세합니다. | | | | | | |
| 일련번호 2 /비교표준지 A | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.875 |
| 비 고 | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통의 접근성, 인근 상가와의 접근성 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 관련 규정 검토

- 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)
 - ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 - 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

- 감정평가 실무기준
 - 1.5.2.5 그 밖의 요인 보정
 - ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
 - ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
 - ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
 - 1. 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
 - 2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
 - 3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
 - 4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것
 - ④ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

2) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가사례

본건 토지 및 비교표준지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

| 기호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 토지단가 (원/m ²) | 기준시점 | 평가목적 | 비고 |
|----|-------------------|----------------------|----|------|--------|--------------------------|------------|------|----|
| ㄱ | 설천면 심곡리 ○○○ | 798 | 대 | 계획관리 | 단독주택 | 517,000 | 2023.03.16 | 법원경매 | |
| ㄴ | 설천면 심곡리 ○○○ | 510 | 전 | 계획관리 | 근린생활시설 | 452,000 | 2025.04.28 | 법원경매 | |
| ㄷ | 설천면 심곡리 ○○○ | 743 | 전 | 계획관리 | 전 | 403,800 | 2025.07.09 | 법원경매 | |

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가협회)

4) 거래사례

본건 토지 및 비교표준지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

| 기호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/m ²) | 거래시점 | 비고 |
|----|-------------------|----------------------|----|------|------|-------------|--------------------------|------------|----|
| a | 설천면 심곡리 ○○○ | 266 | 대 | 계획관리 | 상업용 | 188,800,000 | 709,774 | 2024.08.20 | |

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가(거래)사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

6) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교 가능성이 높은 <평가사례 ㄱ>을 선택하여 적용합니다.

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 이용 상황 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 평가 목적 | 비고 |
|----|-------------------|--------|----|----------|----------|------------|------------|----------|----|
| ㄱ | 설천면 심곡리 ○○○ | 798 | 대 | 계획 관리 | 단독 주택 | 517,000 | 2023.03.16 | 법원 경매 | |

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

| 사례 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별요인 (표준지/사례) | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 |
|-----------|---------------|----------|----------|------------------|----------------|---------------|
| 표준지 기호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | |
| ㄱ | 517,000 | 1.02619 | 1.000 | 0.931 | 493,933 | 2.5999 |
| A | 187,700 | 1.01216 | - | - | 189,982 | |

시점수정: 전북특별자치도 무주군 계획관리지역, 2023.03.16.~2025.11.24.

지역요인: 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 상호 동일함. (1.000)

| 개별요인: | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 (환경) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 누계 치 | 비고 |
|-------|----------|----------|------------------|----------|-----------|----------|---------|----|
| | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.931 | |

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 보정률이 다음과 같이 산정되었는바, 인근 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정하는 것에 적정하다고 판단하였습니다.

| 표준지 기호 | 산정 보정치 | 결정 보정치 | 비 고 |
|--------|--------|--------|--------|
| A | 2.599 | 2.59 | 평가사례 ㄱ |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

| 일련 번호 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 시산단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|----------------------|----------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|----|
| 1 | 187,700 | 1.01216 | 1.000 | 0.893 | 2.59 | 439,405 | 439,000 | |
| 2 | 187,700 | 1.01216 | 1.000 | 0.875 | 2.59 | 430,548 | 431,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가 실무기준

1.5.3.1 거래사례의 선정

① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것

2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것

3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.

4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것

5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

② 제1항제3호 단서의 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

2) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례의 선정

대상 부동산의 인근지역에 위치하며 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 <거래사례 a>를 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 | 비고 |
|----|-------------------|--------|----|------|------|-------------|------------|------------|----|
| a | 설천면 심곡리 ○○○ | 266 | 대 | 계획관리 | 상업용 | 188,800,000 | 709,774 | 2024.08.20 | |

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나. 사정보경

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는 바, 사정보정은 불필요합니다. (1.000)

다. 시점수정

| 지역 | 용도지역 | 지가변동률 | 계산식 |
|----------------|------|---------------------|--|
| 전북특별자치도 무주군 | 계획관리 | 1.786% (1.01786) | 전북특별자치도 무주군 (24.08.20~25.11.24) (계획관리) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.169 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.172 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.133 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.085 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.106 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.164 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.067 $(1 + 0.00169 * 12/31) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.01164) * (1 + 0.00067 * 24/31)$ ≈ 1.01786 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

| 구 분 | | 격 차 율 | | 비 고 |
|------|----------|-------|-------|--|
| 요 인 | 조 건 | 대상지역 | 사례지역 | |
| 지역요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대상토지와 거래사례가 소재하는 지역은 인근지역으로서 지역요인은 동일함. |
| | 접근조건 | 1.00 | 1.00 | |
| | 자연(환경)조건 | 1.00 | 1.00 | |
| | 행정조건 | 1.00 | 1.00 | |
| | 기타조건 | 1.00 | 1.00 | |
| 계 | | 1.000 | 1.000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

대상토지와 거래사례의 개별요인은 아래와 같은 조건별 세부항목을 적의 비교하였습니다.

1) 비교항목 : 주택지대

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|---------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 교통의 접근성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 |
| | 인근 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등 |
| | | 조망, 경관 등 |
| | | 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| 공급 및 처리시설의 상태 | 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적, 접면너비 및 깊이, 형상 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저(경사지 등) |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| | 토지이용상황 | 토지이용상황 등 |
| | 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 농경지대

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|------------|-----------|--------------------|
| 가로 조건 | 접근도로의 상태 | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등 |
| | 농로의 상태 | 농로의 폭, 포장 등 |
| 접근 조건 | 교통의 편의성 | 인근 취락과의 접근성 |
| | | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 |
| | | 출하지와의 접근성 |
| 환경 (자연) 조건 | 자연환경 | 토양, 토질의 양부 |
| | | 일조, 통풍 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 |
| | | 배수의 양부 |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 |
| | | 기타 재해의 위험성 |
| 획지 조건 | 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 규제정도 | 규제의 정도 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교분석

| 구분 | 개별요인 비교분석 | | | | | | 격차율 |
|-------------------|---|------|------|------|------|------|-------|
| | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | |
| 일련번호 1 /거래사례 a | 0.87 | 0.92 | 0.95 | 0.80 | 1.02 | 1.00 | 0.620 |
| 비 고 | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통의 접근성, 인근 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(토지이용상황 및 경사지 등 열세, 형상 우세 등)에서 열세하나, 행정적조건(사례는 일부 접도구역 등)에서 우세합니다. | | | | | | |
| 일련번호 2 /거래사례 a | 0.87 | 0.92 | 0.95 | 0.78 | 1.02 | 1.00 | 0.605 |
| 비 고 | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통의 접근성, 인근 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(토지이용상황 및 경사지 등 열세, 형상 우세 등)에서 열세하나, 행정적조건(사례는 일부 접도구역 등)에서 우세합니다. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

$$\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} = \text{토지단가}$$

| 일련 번호 | 사례가격 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 시산단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
| 1 | 709,774 | 1.000 | 1.01786 | 1.000 | 0.620 | 447,919 | 448,000 | |
| 2 | 709,774 | 1.000 | 1.01786 | 1.000 | 0.605 | 437,083 | 437,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

| 일련 번호 | 공부 면적 (㎡) | 사정 면적 (㎡) | 시산가액 | | 결정단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|-----------|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------|---------------|--------------------|----|
| | | | 공시지가 기준법 (원/㎡) | 거래사례 비교법 (원/㎡) | | | |
| 1 | 511 | 511 | 439,000 | 448,000 | 439,000 | 224,329,000 | |
| 2 | 446 | 446 | 431,000 | 437,000 | 431,000 | 192,226,000 | |
| 합계 | 957 | 957 | | | | 416,555,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 및 용도 | 사정 면적(m ²) | 감정평가액(원) | | 비고 |
|----------|---|----|-----------------|---------------------------|---------------------------|-------------|----|
| | | | | | 단가 (원/m ²) | 금액(원) | |
| 1 | 전북특별 자치도 무주군 설천면 심곡리 1053-12 | 전 | 계획관리지역, 주거기타 | 511 | 439,000 | 224,329,000 | |
| 2 | 전북특별 자치도 무주군 설천면 심곡리 1053-13 | 전 | 계획관리지역, 주거기타 | 446 | 431,000 | 192,226,000 | |
| 토지 소계 | | | | 957 | | 416,555,000 | |
| 감정평가액 총계 | | | | | | 416,555,000 | |

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격은 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

토지 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 단 가 | 금 액 | 비 고 |
|------------|------------------------------|---------|-----------------|------------------|---------|-----|---------|-----------------------|---------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1 | 전북특별자치도 무주군 설천면 심곡리 | 1053-12 | 전 | 계획관리지역 | 511 | 511 | 439,000 | 224,329,000 | 현황 "나지" |
| 2 | 동소 | 1053-13 | 전 | 계획관리지역 | 446 | 446 | 431,000 | 192,226,000 | 현황 "나지" |
| 합 계 | | | | | | | | ₩416,555,000.- | |
| | | | | 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

대상토지는 전북특별자치도 무주군 설천면 심곡리 소재 "관동마을" 내에 위치하며, 부근은 단독주택, 주거나지, 펜션 등이 소재하고 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 관내교통편 및 도로사정 등을 고려할때 전반적인 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1,2) 사다리형의 인접지 대비 완경사의 토지로 옹벽 설치 등이 완료되어 주거지 등으로 개발이 진행 중인 토지입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1)은 북서측 및 남서측으로 노폭 약3m내외의 포장도로에 접하고 있으며, 일련번호 2)는 남동측으로 노폭 약3m내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1,2) 계획관리지역, 가축사육제한구역(상대제한지역 모든축종제한지역)〈가축분뇨의관리 및 이용에 관한 법률〉, 관광특구〈관광진흥법〉, 배출시설설치제한지역(0)〈물환경보전법〉, 영농여건불리농지입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

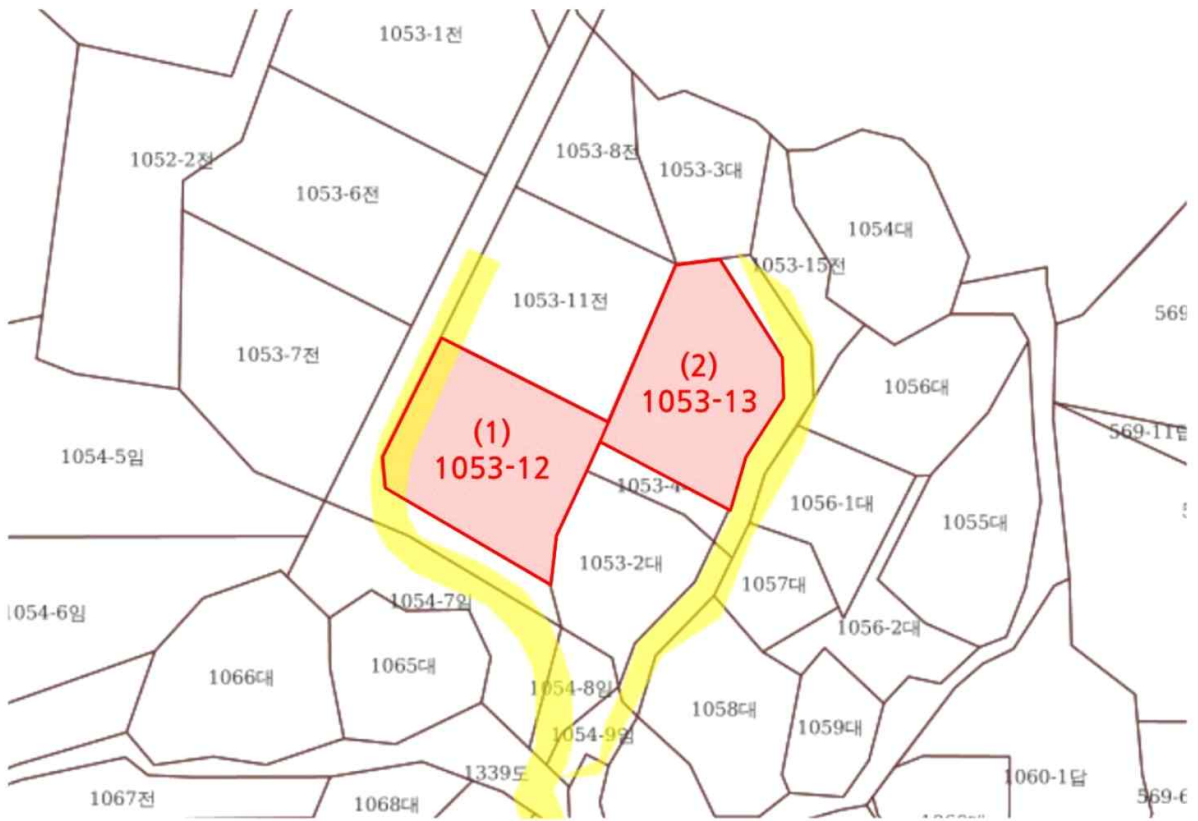
일련번호 1,2)의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "나지"상태입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)










임대관계는 미상입니다.

지 적 도

4
No Scale



본 건 [전북특별자치도 무주군 설천면 심곡리 1053-12외]

| | | | | | | |
|--------|---|--------|---|---------|---|----------|
| 범 례 |  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
| |  | 도로선 |  | 평가건물1층 |  | 평가제외건물 |
| |  | 도시계획선 |  | 평가건물2층 |  | 제시외건물 |

사 진 용 지



일련번호 1의 토지



일련번호 1의 토지 및 주위 환경

사 진 용 지



일련번호 2의 토지



일련번호 2의 토지 및 주위 환경