

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

건명:

장시영 소유물
(2024타경37437)

평가서번호:

중앙 102024-0913-001

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



(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대등)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박 동 성

차 (인) (인)

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강 동 석

감정평가액	삼역팔천칠십사만구천오백원정 (₩380,749,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장시영 (2024타경37437)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.09.26	2024.09.26	2024.09.30		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	46,414㎡	토지	46,414㎡	--	360,622,400
	(제시외 건물)	(116.8㎡)	제시외 건물	116.8㎡	--	20,127,100
합계		이 하 여 백			₩380,749,500	

심사자는 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자: 감정평가사 강 동 석

강 동 석 (인)

(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 하동군 옥종면 대곡리	산21-1	임야	보전관리지역 생산관리지역	45,568	45,568	6,800	309,862,400	자연생입목 포함, 분묘 수 기 소재 접도구역 과소 저촉
※	본건 그	지상에 토지가	분묘가 소유권	소재하여 행사를	제한받을	경우 가액	293,862,400		
2	"	349	대	계획관리지역	846	846	60,000	50,760,000	
※	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	건물이 경매 행사를	대상에서 제한받을	제외되어 경우 가액	35,532,000		
	(제시외 건물)	건물)							
ㄱ	경상남도 하동군 옥종면 대곡리	349 위지상	주택	목조 스레트지붕 단층	(52.8)	52.8	100,000	5,280,000	관찰감가 800,000 x 5/40 일반건축물 대장상 등재
ㄴ	"	349 위지상	주택	목조 개량강판지붕 단층	(36.1)	36.1	281,000	10,144,100	750,000 x 15/40 미등기
ㄷ	"	349 위지상	화장실	블록조 판넬지붕 단층	(4.3)	4.3	250,000	1,075,000	500,000 x 10/20 미등기
ㄹ	"	349 위지상	부속사	목조 개량강판지붕 단층	(12.0)	12.0	225,000	2,700,000	600,000 x 15/40 미등기

(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
□	"	349 위지상	창고	블록조 스레트지붕 단층	(6)	6	80,000	480,000	240,000 x 10/30 미등기
▣	경상남도 하동군 옥종면 대곡리	349 위지상	창고	블록조 스레트지붕 단층	(5.6)	5.6	80,000	448,000	240,000 x 10/30 미등기
	합 계							₩380,749,500 - 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 하동군 옥종면 대곡리 소재 '추동마을' 서측 인근(기호 1)토지 및 마을 내(기호 2)토지에 위치하는 부동산(토지, 제시외 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 26일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 09월 26일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 기호 1)토지는 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”상 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있으나 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 낮아 가격형성에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 주된 용도지역의 가격을 기준으로 평가하였고, 토지 일부가 접도구역에 저촉되거나 저촉부분의 면적이 과소하여 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이에 구매됨 없이 토지를 정상평가하였음.
- 2) 본건 기호 1)토지는 항공사진 등 제반 자료를 검토할 때 분묘가 약 4기 정도가 소재하는 것으로 조사되며, 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단되는바 업무 진행시 분묘 소재 여부, 연고 등에 대하여 재확인하시기 바라며, 지상에 식재되어있는 경제적 가치가 낮은 것으로 판단되는 자연생입목은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가격에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 기호 2)지상에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단되는 바 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 제시외 건물 기호 ㉠은 일반건축물대장상 타인소유로 등재되어있는 건물(목조 농가주택 52.8㎡)과 구조 및 규모, 이용상태 등으로 보아 물적동일성이 인정되는 건물인바 일반건축물대장 면적으로 사정평가 하였으니 업무 진행시 참고하시기 바라며, 소유권 확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.
- 5) 본건 제시외 건물 기호 ㉡~㉢은 미등기건물로 감정평가목적 등을 고려하여 실측 면적으로 사정평가하였으니 소유권 확인 및 일괄경매여부는 재확인을 요함.
- 6) 본건 제시외 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰 감가법을 병용하였음.
- 7) 본건 토지는 인접지와 지적경계가 불분명한 바, 정확한 지적경계는 측량을 요함.

7. 그 밖의 사항

본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지 (하동군 옥종면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	대곡리 산21-1	45,568	임야	자연림	보전관리 생산관리	중로한면	부정형 완경사	1,180	-
2	대곡리 349	846	대	단독주택	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	31,700	-
합계	-	46,414	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건 토지는 경상남도 하동군 옥종면 대곡리 소재 '추동마을' 서측 인근(기호 1)토지 및 마을 내(기호 2)토지에 위치하며, 주위는 농가주택, 마을주변 농경지, 야산 등으로 형성되어 있는 순수농촌지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건 또는 인근까지 제 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 본건 남측 인근으로 1014번 지방도가 통과하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

- 기호 1)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 대체로 동측 하향 완경사지세이며, 자연림으로 이용중임.
- 기호 2)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 남서측 하향 완경사지세이며, 주거용건부지 등으로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 접면도로 상태

- 기호 1)토지 : 본건 남동측으로 왕복 2차선 지방도에 접함.
- 기호 2)토지 : 본건 남동측으로 폭 약 2~3미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호 1)토지 : 보전관리지역, 생산관리지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도 1014호선 접도구역)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.
- 기호 2)토지 : 계획관리지역(2015-12-31), 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.

바. 제시목록 외의 물건

본건 기호 2)지상에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용 상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단되는 바 업무 진행시 참고하시기 바람.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (하동군 옥종면)	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대곡리 산6	7,465	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	1,070
B	대곡리 362	430	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	29,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 하동군 보전관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.09.26)	0.198% (1.00198)	$(1 + 0.00178) \times (1 + 0.00024 \times 26/31) \approx 1.00198$
B	경상남도 하동군 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.09.26)	0.376% (1.00376)	$(1 + 0.00336) \times (1 + 0.00047 \times 26/31) \approx 1.00376$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.50	대상 토지가 교통의 편부에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	대상 토지가 지세, 면적, 방위 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.350	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	대상 토지가 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	대상 토지가 교통시설과의 거리 등에서 열세함.
	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	1.00	대체로 유사함.
	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	0.95	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.812	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준 시점	소재지 (하동군 옥종면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	경매	2020.12.11	병천리 산***	24,753	임야	자연림	보전관리 생산관리	소로한면 부정형	7,200	1,610
②	시가 참고	2021.07.06	대곡리 산1**	187,749	임야	자연림	보전관리	세로(가) 부정형	5,600	1,180
③	담보	2021.07.26	법대리 산***	14,678	임야	조림	보전관리	맹지 부정형	4,200	919
④	경매	2020.08.04	북방리 1***	357	대	단독주택	계획관리	세로(가) 부정형	60,000	30,900
⑤	경매	2022.04.04	정수리 1***	341	대	단독주택	계획관리	세각(가) 부정형	71,000	33,500
⑥	경매	2023.02.15	법대리 5**	436	대	단독주택	계획관리	세로(가) 사다리	82,000	47,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지 (하동군 옥종면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2021.01.07	대곡리 산***	5,435	임야	자연림	보전 관리	세로(불) 부정형	12,099	1,380
비고	거래금액 : 65,760,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 65,760,000원 ÷ 5,435㎡ ≒ 12,099원/㎡								
②	2021.10.08	양구리 4***	433	대	주거용	계획 관리	세로(가) 부정형	70,669	37,500
비고	거래금액 : 30,600,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 30,600,000원 ÷ 433㎡ ≒ 70,669원/㎡								

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례㉔	5,600	-	1.02353	1.00	0.880	5,044	4.705
기준시점의 비교표준지 단가	A	1,070	-	1.00198	-	-	1,072	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례㉔>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 하동군 보전관리지역 (2021.07.06~2024.09.26)						1.02353
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	-	0.80	1.10	-	1.00	1.00	0.880
비고	비교표준지는 사례 대비 자연조건(면적, 지세, 방위 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부)에서 열세함.						

■ 비교표준지 (B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례㉕	82,000	-	1.00597	1.00	0.900	74,241	2.550
기준시점의 비교표준지 단가	B	29,000	-	1.00376	-	-	29,109	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례㉕>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 하동군 계획관리지역 (2023.02.15~2024.09.26)						1.00597
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비고	비교표준지는 사례 대비 접근조건(면소재지 중심과의 거리 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	4.70
B	2.55

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,070	1.00198	1.00	1.350	4.70	6,802	6,800	-
2	29,000	1.00376	1.00	0.812	2.55	60,273	60,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	6,800	45,568	309,862,400	-
2	60,000	846	50,760,000	-
합 계	-	46,414	360,622,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지 (하동군 옥종면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2021.01.07	대곡리 산***	5,435	임야	자연림	보전 관리	세로(불) 부정형	12,099	1,380
비고	거래금액 : 65,760,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 65,760,000원 ÷ 5,435㎡ ≈ 12,099원/㎡								
②	2021.10.08	양구리 4***	433	대	주거용	계획 관리	세로(가) 부정형	70,669	37,500
비고	거래금액 : 30,600,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 30,600,000원 ÷ 433㎡ ≈ 70,669원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	경상남도 하동군 보전관리지역 (2021.01.07 ~ 2024.09.26)	2.941% (1.02941)	$(1 + 0.00062 \times 25/31) \times (1 + 0.00071) \times (1 + 0.00105) \times (1 + 0.00120) \times (1 + 0.00099) \times (1 + 0.00108) \times (1 + 0.00125) \times (1 + 0.00118) \times (1 + 0.00069) \times (1 + 0.00066) \times (1 + 0.00103) \times (1 + 0.00113) \times (1 + 0.01358) \times (1 + 0.00206) \times (1 + 0.00178) \times (1 + 0.00024 \times 26/31)$ ≈ 1.02941
②	경상남도 하동군 계획관리지역 (2021.10.08 ~ 2024.09.26)	2.713% (1.02713)	$(1 + 0.00143 \times 24/31) \times (1 + 0.00116) \times (1 + 0.00124) \times (1 + 0.01717) \times (1 + 0.00249) \times (1 + 0.00336) \times (1 + 0.00047 \times 26/31)$ ≈ 1.02713

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.80	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	대상 토지가 면적, 지세, 방위 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.560	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	대상 토지가 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	대상 토지가 교통시설과의 거리 등에서 열세함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	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	0.95	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.857	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	12,099	1.00	1.02941	1.00	0.560	6,975	7,000	-
2	70,669	1.00	1.02713	1.00	0.857	62,206	62,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	7,000	45,568	318,976,000	-
2	62,000	846	52,452,000	-
합 계	-	46,414	371,428,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	360,622,400	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	371,428,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	6,800	45,568	309,862,400	-
2	60,000	846	50,760,000	-
합 계	-	46,414	360,622,400	-

* 제시외 건물은 '토지 감정평가명세표' 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	6,800	45,568	309,862,400	-
	2	60,000	846	50,760,000	-
토지소계		-	46,414	360,622,400	-
제시외 건물	㉠~㉡	-	116.8	20,127,100	-
제시외건물소계		-	116.8	20,127,100	-
합 계		-	-	380,749,500	-

2. 결정의견

본건은 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역 내에 소재하는 부동산(토지, 제시외 건물)으로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 제시외 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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

본건 토지는 경상남도 하동군 옥종면 대곡리 소재 '추동마을' 서측 인근(기호 1)토지 및 마을 내(기호 2)토지에 위치하며, 주위는 농가주택, 마을주변 농경지, 야산 등으로 형성되어 있는 순수농촌지대임.

2. 교통상황

본건 또는 인근까지 제 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 본건 남측 인근으로 1014번 지방도가 통과하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

- 기호 1)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 대체로 동측 하향 완경사지세이며, 자연림으로 이용중임.
- 기호 2)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 남서측 하향 완경사지세이며, 현황 주거용건부지 등으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호 1)토지 : 본건 남동측으로 왕복 2차선 지방도에 접함.
- 기호 2)토지 : 본건 남동측으로 폭 약 2~3미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 1)토지 : 보전관리지역, 생산관리지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도 1014호선 접도구역)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.
- 기호 2)토지 : 계획관리지역(2015-12-31), 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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. 제시목록 외의 물건

본건 기호 2)지상에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단되는 바 업무 진행시 참고하시기 바람.

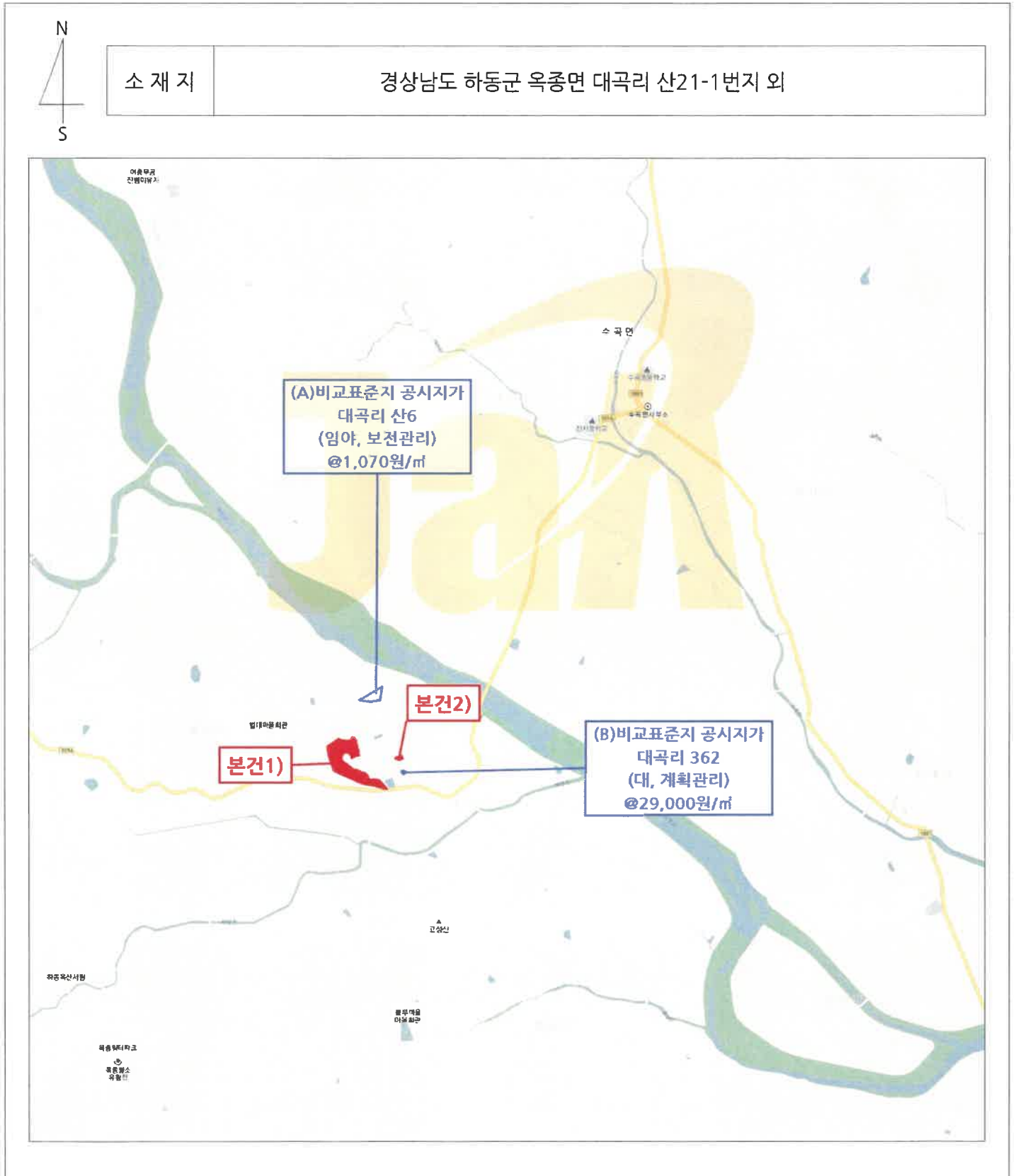
7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역위치도

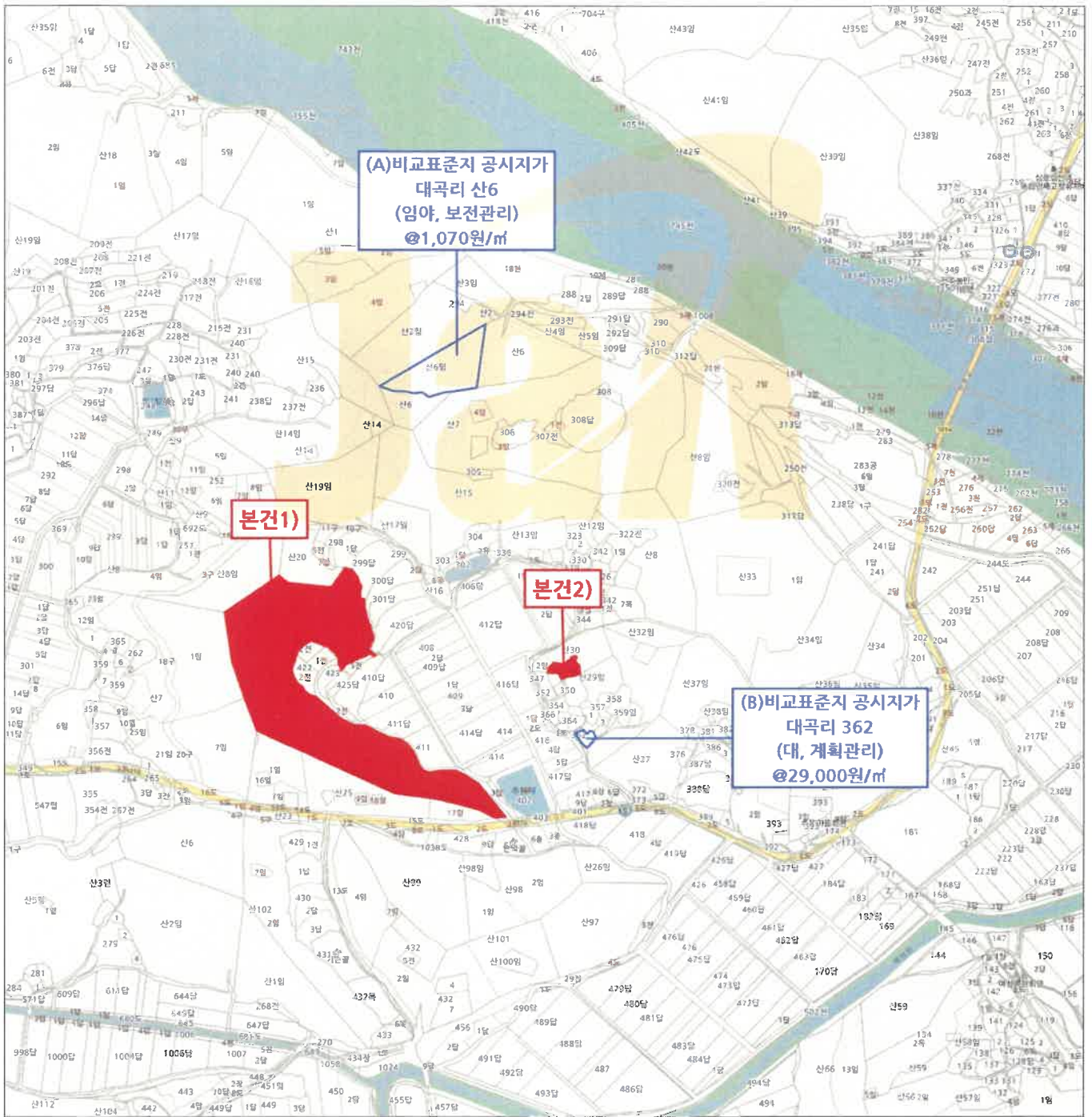


상세위치도



소재지

경상남도 하동군 옥종면 대곡리 산21-1번지 외



지적개황도



소재지	경상남도 하동군 옥종면 대곡리 산21-1번지
-----	--------------------------



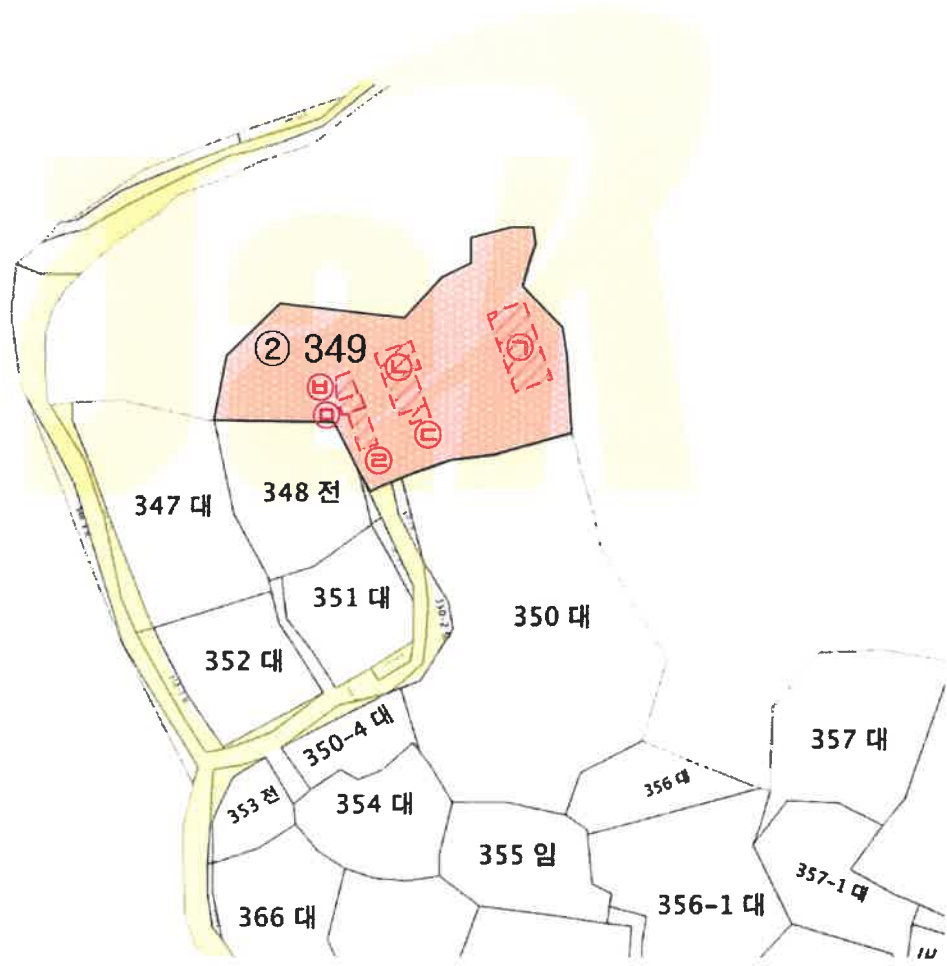
범례








	평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
	도로		평가건물2층		
	도시계획선		평가건물3층 이상		

지 적 개 황 도 II



소재지 경상남도 하동군 옥종면 대곡리 349번지



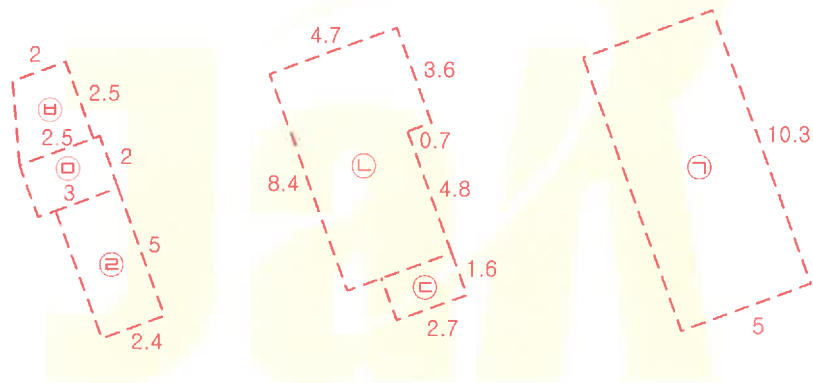
범 례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		평가건물3층 이상
		도시계획선				

건물개황도



Non-Scale

소재지	경상남도 하동군 옥종면 대곡리 349번지
-----	------------------------



제시외 건물

- ㉠ 목조 스투트지붕 단층(주택) : $10.3 \times 5 \approx 51.5 \text{ m}^2$
- ㉡ 목조 개량강판지붕 단층(주택) : $(4.7 \times 3.6) + (4.8 \times 4) \approx 36.1 \text{ m}^2$
- ㉢ 블록조 판넬지붕 단층(화장실) : $2.7 \times 1.6 \approx 4.3 \text{ m}^2$
- ㉣ 목조 개량강판지붕 단층(부속사) : $5 \times 2.4 \approx 12.0 \text{ m}^2$
- ㉤ 블록조 스투트지붕 단층(창고) : $3 \times 2 \approx 6.0 \text{ m}^2$
- ㉥ 블록조 스투트지붕 단층(창고) : $(2.5 + 2) \times 2.5 \times \frac{1}{2} \approx 5.6 \text{ m}^2$

사진용지

2024.09.26

Page : 1



기호 1)토지
남동측에서 북서측으로



기호 1)토지
북동측에서 남서측으로

사진용지



기호 2)토지
남측에서 북측으로



기호 2)토지
북서측에서 남동측으로

사진용지

2024.09.26

Page : 3



제시외 건물 ㉠
남서측에서 북동측으로



제시외 건물 ㉡, ㉢
남서측에서 북동측으로

사진용지

2024.09.26

Page : 4



제시의 건물 ㉔~㉕
남동측에서 북서측으로



제시의 건물 ㉔~㉕
북동측에서 남서측으로