감정평가서

의 뢰 인 : (주)하나자산신탁

건　　명 : 경상남도 함양군 유림면 옥매리 산141 토지

번　　호 : RB191212-02-1201

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 408호)

TEL.(031)974-3345　　FAX.(031)965-3953

리얼티뱅크 감정평가법인

191212-02-1201

감정평가서 요약

Ⅰ. 감정평가액 : ₩39,569,600.-

소재지	종류	기호	감정평가액 (원)	비고
경상남도 함양군 유림면 옥매리 산141	토지	1	39,569,600	-
합계			39,569,600	-

Ⅱ. 특이사항

1. 주요 등기사항

별도 기재사항 없음.

2. 전입세대 열람내역(행신2동 주민센터, 발급일: 2019.12.13.)

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

3. 임대차 조사 내역

미상임.

4. 본건 인·허가 사항

함양군청(055-960-5213)에 문의해본 결과, 본건 토지에 대한 개발행위허가 등 인·허가 사항은 없는 것으로 확인되었음.

5. 기타

본건은 맹지이고 자연림 상태로 접근이 곤란하여 현장조사 당시 분묘 등의 소재여부 확인이 곤란하였는 바, 공매 입찰시 확인바람.

리얼티뱅크 감정평가법인

191212-02-1201

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
엄 정 효 엄 정 효 (인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄 정 효 (서명 또는 인)

감정평가액	삼천구백오십육만구천육백원정(₩39,569,600.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	(주)하나자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 (주)하나자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019. 12. 16.	2019. 12. 16.	2019. 12. 17.

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
토지	28.264	토지	28.264	1.400	39.569.600
	이 하 여 백				
합 계					₩39,569,600

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 박 상 준 박 상 준 (인)

리얼티뱅크 감정평가법인
172.22.31.187 2019-12-20 10:11:07

191212-02-1201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함양군 유림면 옥매리에 소재하며 "옥동마을" 남측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, ㈜하나자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2019년 12월 16일이고, 실지조사 실시기간은 2019년 12월 16일이며, 실지조사 내용은 "II.대상물건의 개황"을 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의하였음.

나. 주요 등기사항

별도 기재사항없음.

다. 전입세대 열람내역(행신2동 주민센터, 발급일: 2019.12.13.)

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

라. 임대차 조사 내역

임대관계 미상임.

마. 본건 인·허가 사항

함양군청(055-960-5213)에 문의해본 결과, 본건 토지에 대한 개발행위허가 등 인·허가 사항은 없는 것으로 확인되었음.

바. 기타

본건은 맹지이고 자연림 상태로 접근이 곤란하여 현장조사 당시 분묘 등의 소재여부 확인이 곤란하였는바, 공매 입찰시 확인바람.

리얼터뱅크 감정평가법인
172.22.31.187 2019-12-20 10:31:07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상물건의 확정

기호	소재지	공부면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2019년개별지가 (원/㎡)	비고
1	옥매리 산141	28,264.0	농림지역	임야	자연림	맹지	부정형 고지	513	-

2. 토지개황

지리적 위치	본건은 경상남도 함양군 유림면 옥매리 소재 "옥동마을" 남측 원거리에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 자연림이 소재하는 순수야산지대임.
교 통 상 황	본건 토지 인근까지 차량접근 가능하며 노선버스정류장 등을 고려할 때 대중교통 사정은 불편한 편임.
형 상 · 지 세	본건은 부정형 고지임.
이 용 상 황	본건 자연림으로 이용 중임.
접 면 도 로 상 황	본건은 맹지임.
토지이용계획 및 제 한 사 항 등	농림지역, 가축사육제한구역(일부축종 제한지역_주거밀집1500m이내), 임업용산지임.
공부와의 차이 및 기 타	없음.
제 시 외 물 건	없음.

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 본건 임지 상에 자생하는 입목은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는바 입목을 임지에 포함하여 평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
  ① 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의

리얼티뱅크 감정평가법인
172.22.31.157 2019-12-26 16:16:0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.

② 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

2. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 "기호(가)"를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2019.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	옥매리 산144	5,653.0	농림지역	임야	자연림	맹지	부정형 고지	460	-

2) 시점수정

2.1) 지가변동률

(경상남도 함양군 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2019.01.01. ~ 2019.10.31.	0.846	2019년 10월까지 누계분
2019.10.01. ~ 2019.10.31.	0.015	2019년 10월분
누 계 (2019.01.01.~2019.12.16.)	0.868% (1.00868)	(1+0.00846)x(1+0.00015x46/31)≒1.00868

※ 2019년 11월 이후의 변동률은 미고시되어 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2) 생산자물가지수

시 점	생산자물가지수	산 식	변 동 률
2019.10	103.61	103.61 / 103.03	0.563% (1.00563)
2018.12	103.03		

2.3) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 전국적인 일반재화 전체의 물가변동 현황을 반영하는 지수로서 국지적인 당해지역의 지가변동 상황을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 지가변동률을 시점수정치로 결정함. (이하 동일)

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
	일조 등	일조, 통풍 등
자연조건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
	본건과 비교표준지는 대등함.						

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$$

※ 사례 기준 표준지 가격
= 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

※ 표준지의 기준시점 현재 가격
= 표준지공시지가 × 시점수정

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3) 가격조사 자료

5.3.1) 인근 유사 토지의 가격수준

용도지역	이용상황	접면도로	가격수준(원/㎡)	비고
농림지역	자연림	맹지	약 1,200~2,000	위치, 경사도 등에 따라 가격격차가 있음.

5.3.2) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	목현리 산4-4	농림지역	임	자연림	1,400	2018.01.19.	경매 평가
②	태관리 산106	농림지역, 생산관리	임	자연림	2,000	2017.07.10.	담보 평가
③	호산리 산10-17	농림지역, 생산관리	임	자연림	2,071	2018.07.05.	토지 거래사례
④	태관리 산90	농림지역	임	자연림	1,686	2018.12.20.	토지 거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국감정원)

5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 "사례 ①"을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
①사례	1,400	1.000	1.03203	1.000	0.945	1,365	2.942
(가)표준지	460	-	1.00868	-	-	464	
※ 시점수정 (함양군 농림지역 지가변동률, 2018.01.19.~2019.12.16.) : 1.03203 ※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함							
※ 개별요인	가로조건	-					-
	접근조건	표준지는 사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.					0.90
	자연조건	대등함.					1.00
	획지조건	-					-
	행정적조건	대등함.					1.00
	기타조건	사례는 분묘 감안가격으로 이를 감안하였음.					1.05
	계						0.945

5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	가	2.94

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	460	1.00868	1.000	1.000	2.94	1,364	1,400

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 "사례④"를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
④	태관리 산90	농림지역	임	자연림	1,686	2018.12.20.	토지 거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국감정원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

(경상남도 함양군 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.12.01. ~ 2018.12.31.	0.278	2018년 12월분
2019.01.01. ~ 2019.10.31.	0.846	2019년 10월까지 누계분
2019.10.01. ~ 2019.10.31.	0.015	2019년 10월분
누 계 (2018.12.20.~2019.12.16.)	0.977% (1.00977)	(1+0.00278x12/31)x(1+0.00846) x(1+0.00015x46/31)≒1.00977

※ 2019년 11월 이후의 변동률은 미고시되어 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
	일조 등	일조, 통풍 등
자연조건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	-	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
	본건은 사례 대비 임도와의 접근성 등에서 열세함.						

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,686	1.00	1.00977	1.00	0.800	1,362	1,400

리얼티뱅크 감정평가법인
172.22.31.187 2019-12-20 15:31:07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,400	1,400	1,400

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	28,264.0	1,400	39,569,600	-
합계		28,264.0	1,400	39,569,600	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

리얼티뱅크 감정평가법인
172.22.31.187 2019-12-20 10:31:07

191212-02-1201

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 함양군 유림면 옥매리	산141	임야	농림지역	28,264	28,264	1,400	39,569,600	
	합 계			< 이 하 여 백 >				₩39,569,600.-	

리얼티뱅크 감정평가법인

172.22.31.187 2019-12-20 10:11:07

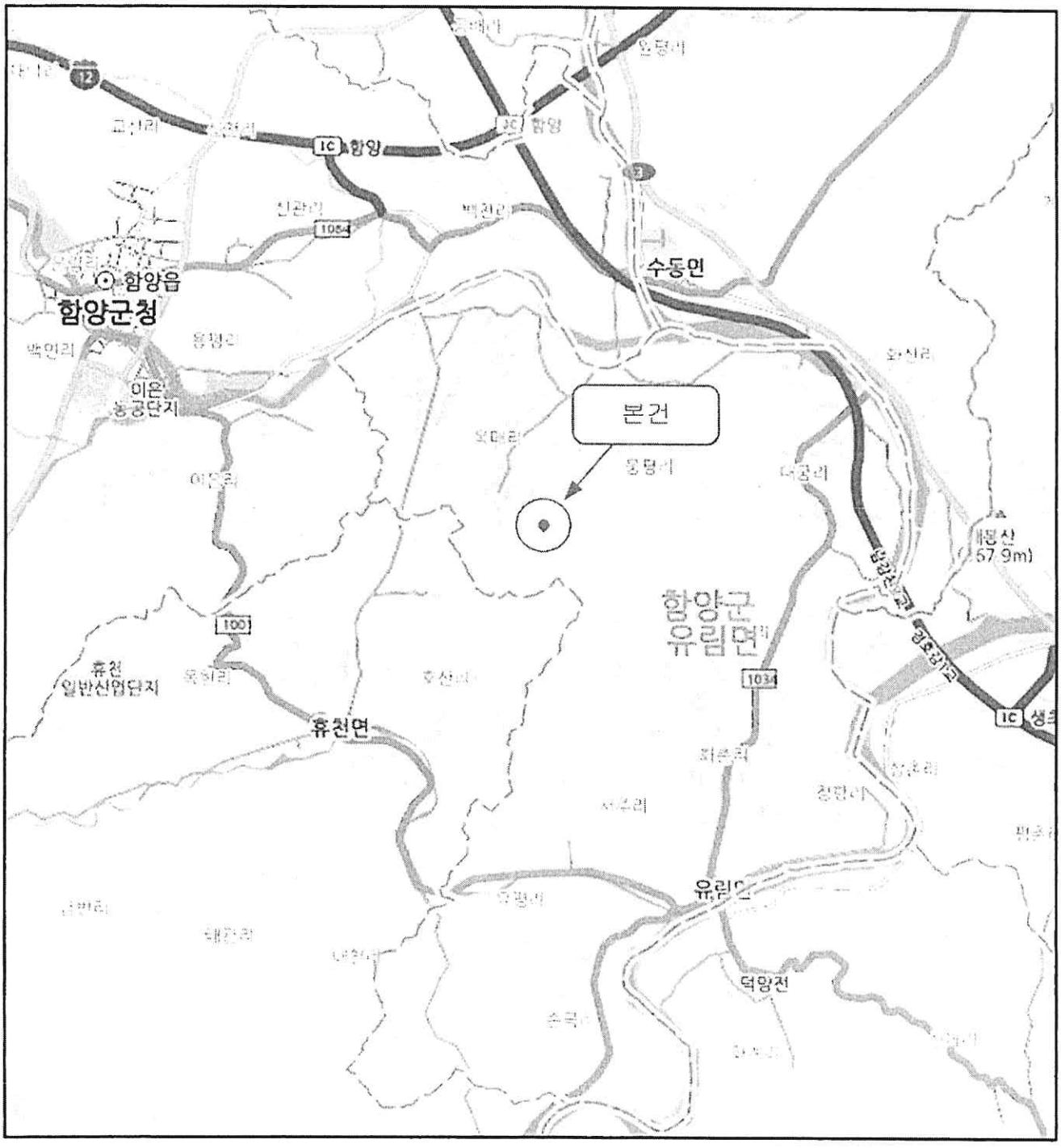
191212-02-1201

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 함양군 유림면 옥매리 산141



리얼티뱅크 감정평가법인
172.22.31.187 2019-12-20 10:31:07

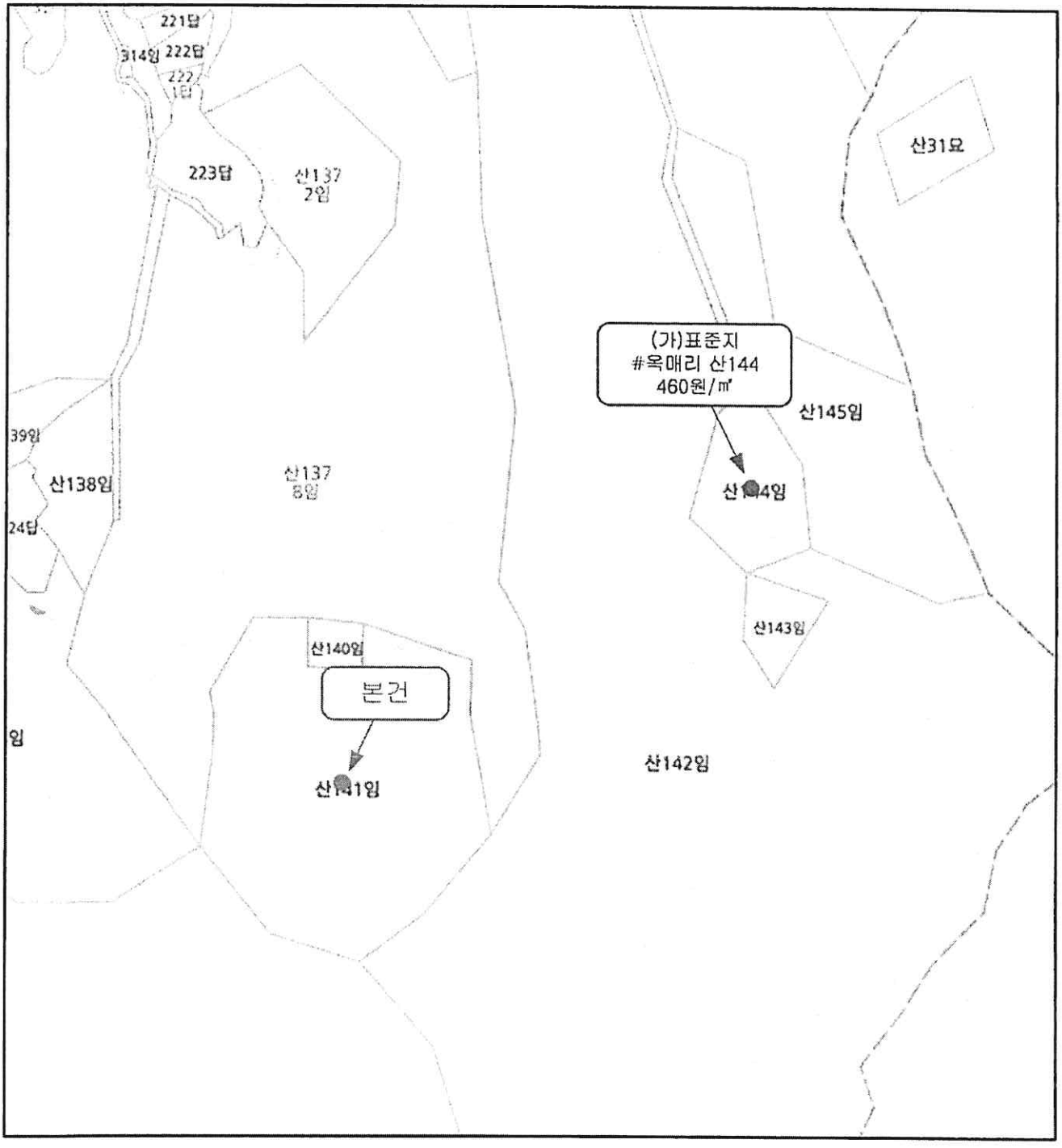
191212-02-1201

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 함양군 유림면 옥매리 산141



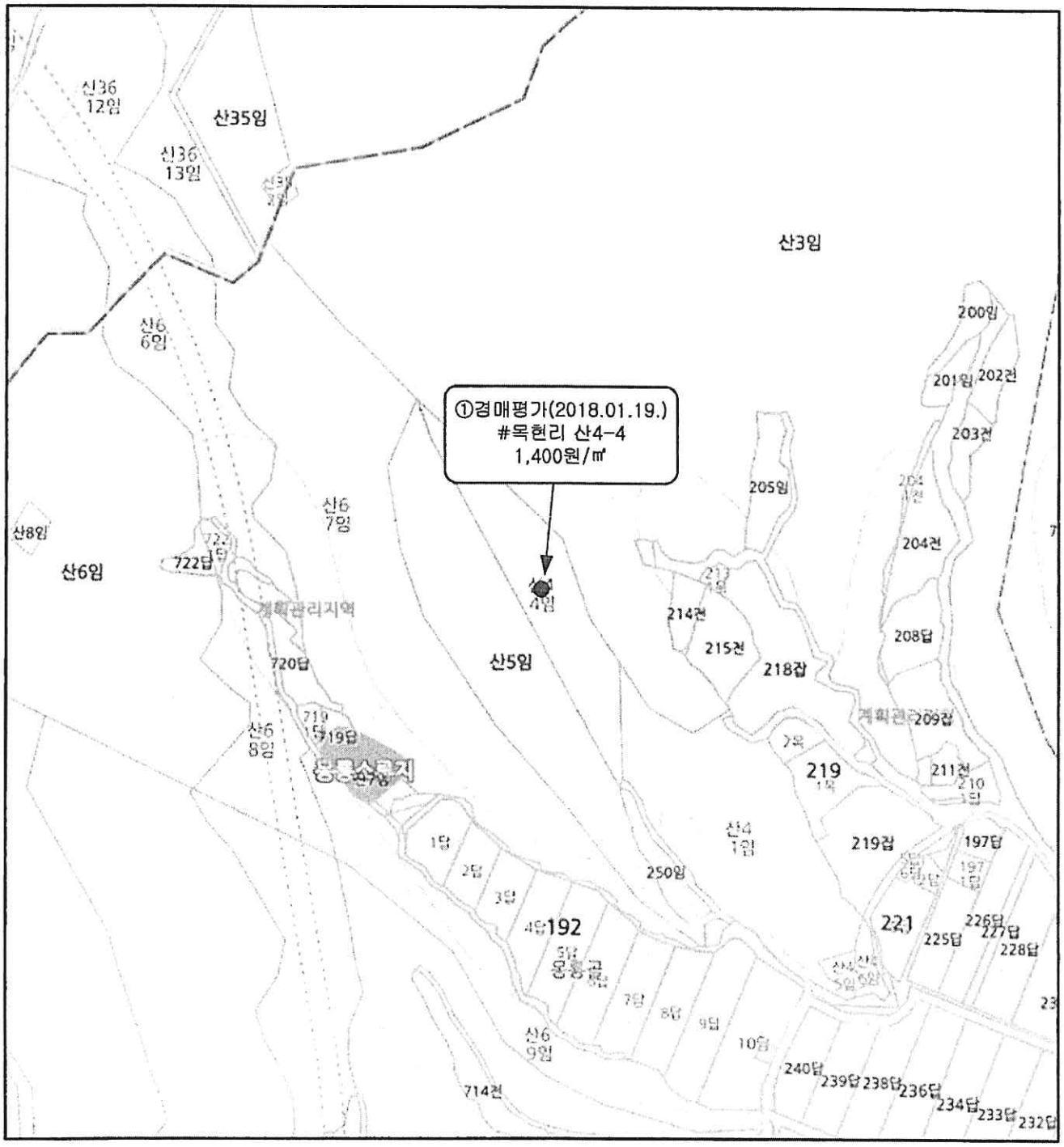
리얼티뱅크 감정평가법인
172.22.31.187 2019-12-20 10:31:07

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 함양군 유림면 옥매리 산141



리얼티뱅크 감정평가법인
172.22.31.187 2019-12-20 10:31:07

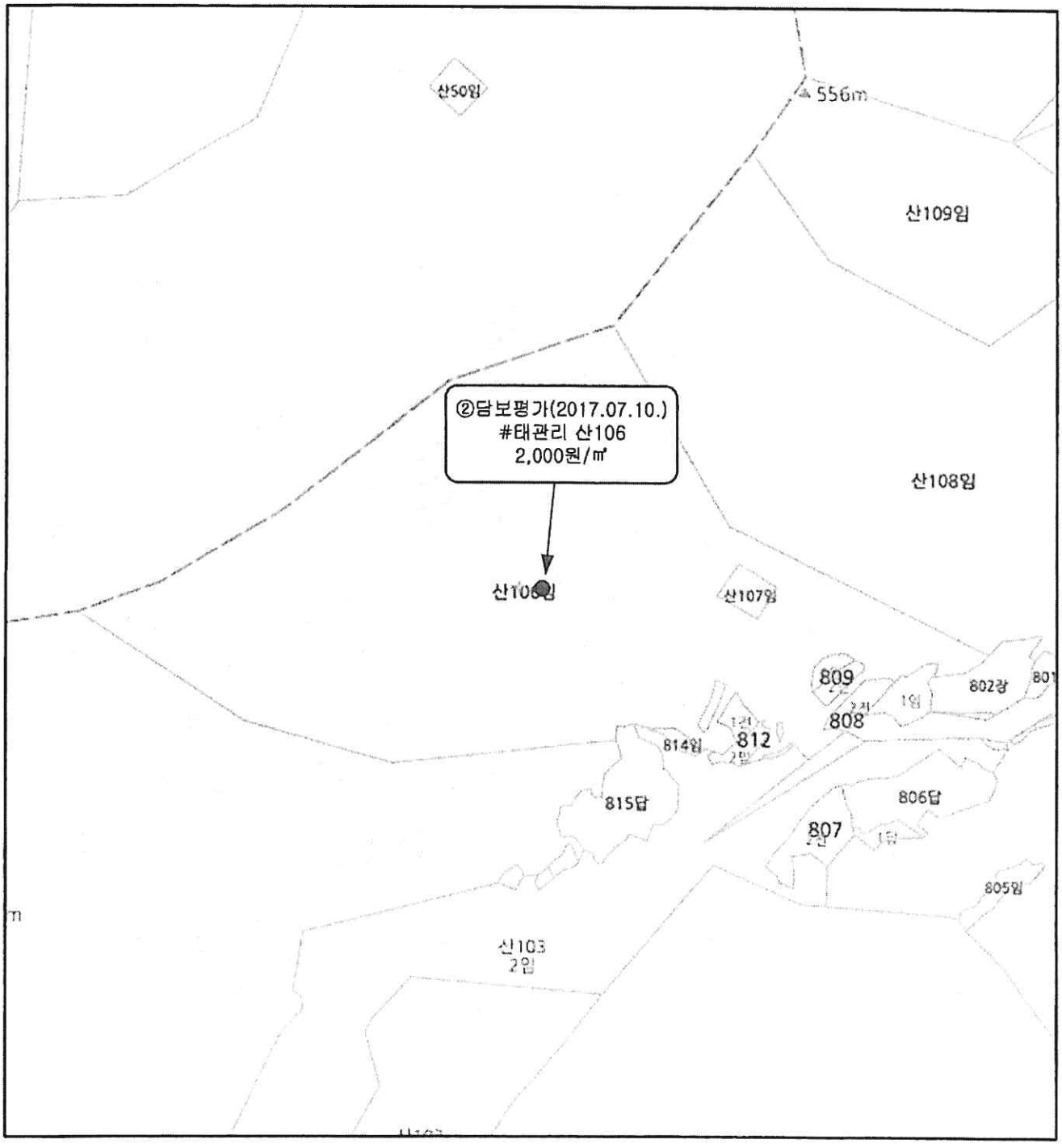
191212-02-1201

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 함양군 유림면 옥매리 산141



리얼티뱅크 감정평가법인

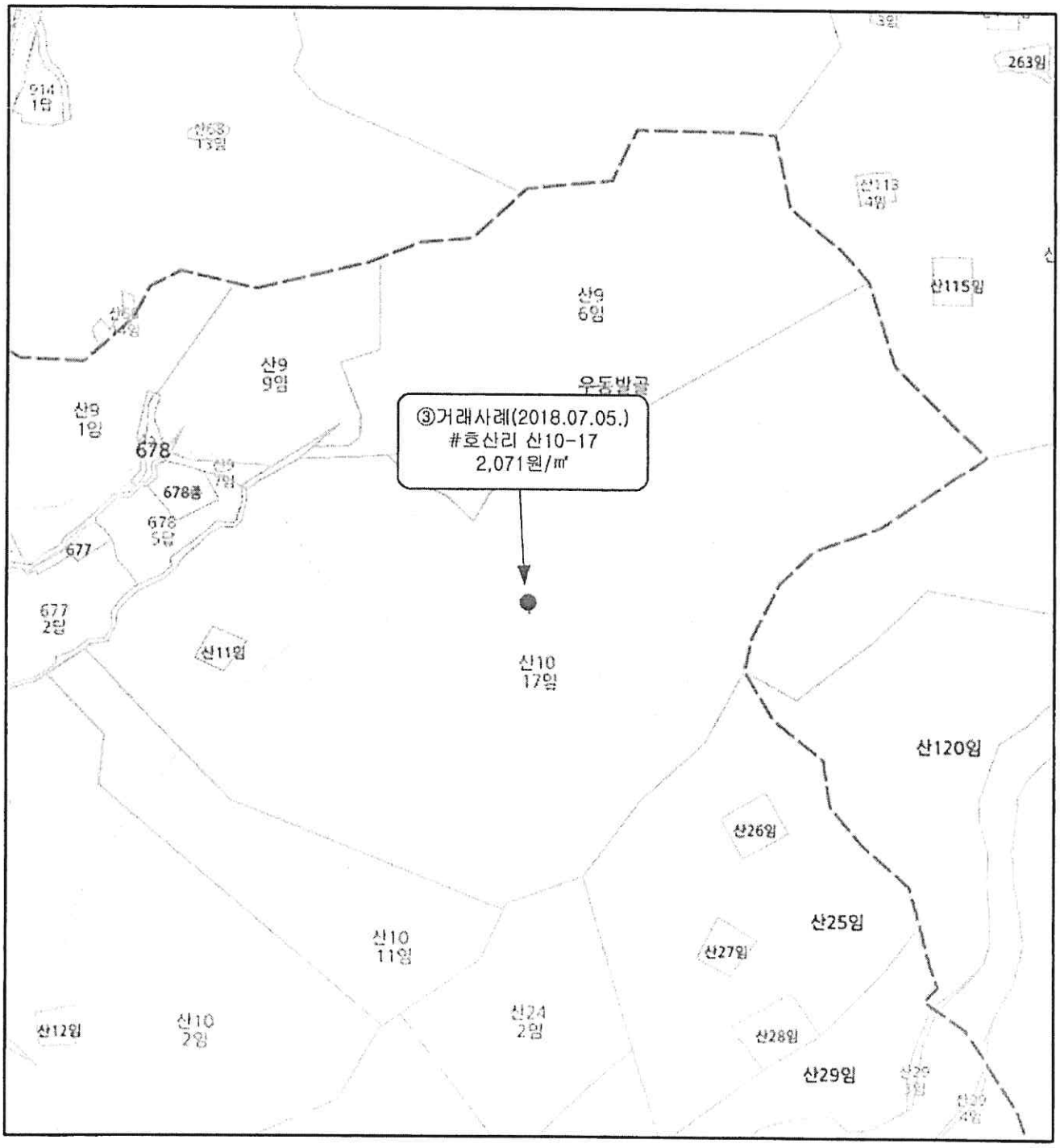
191212-02-1201

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 함양군 유림면 옥매리 산141



리얼티뱅크 감정평가법인

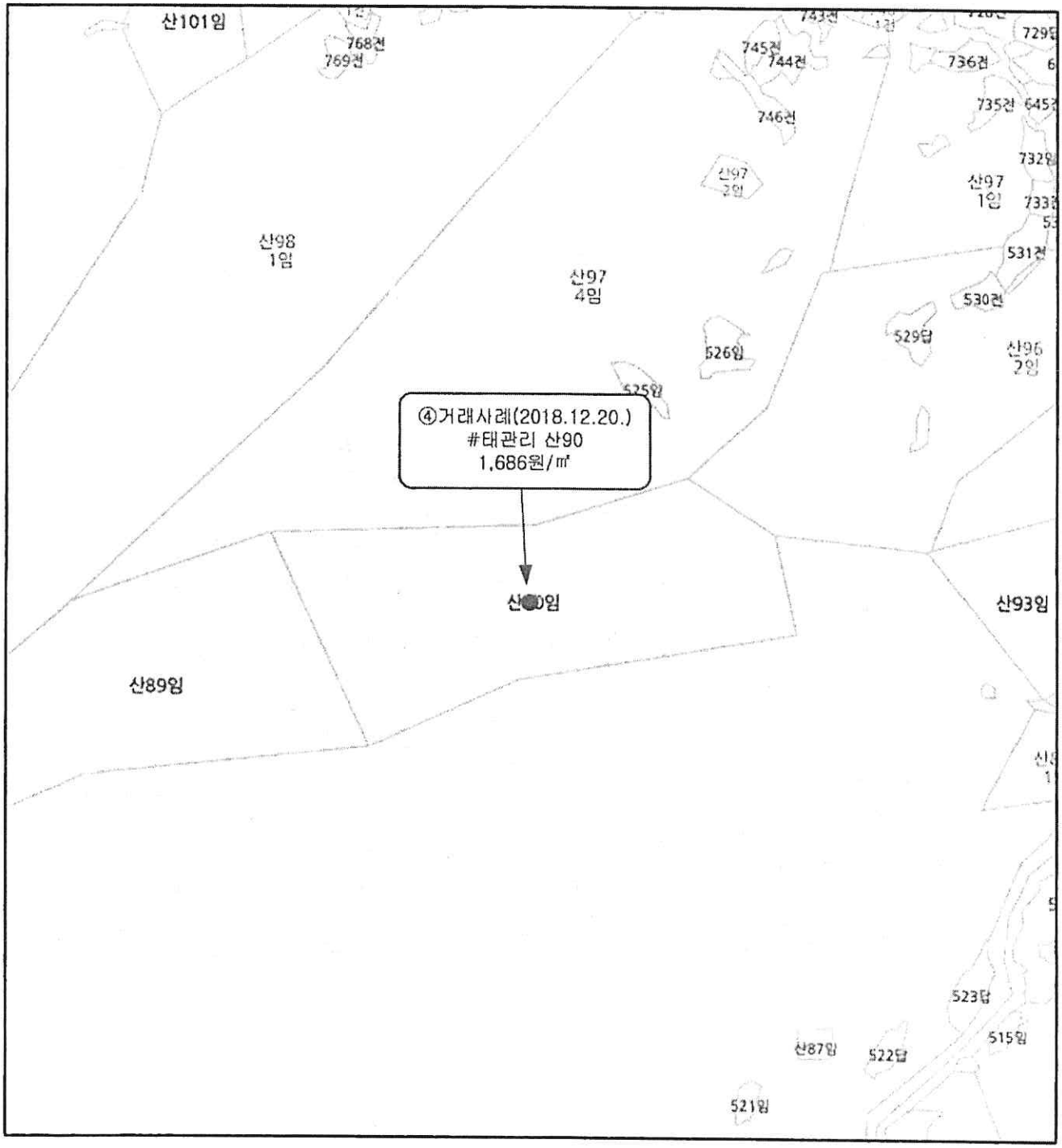
191212-02-1201

상 세 위 치 도

N

S

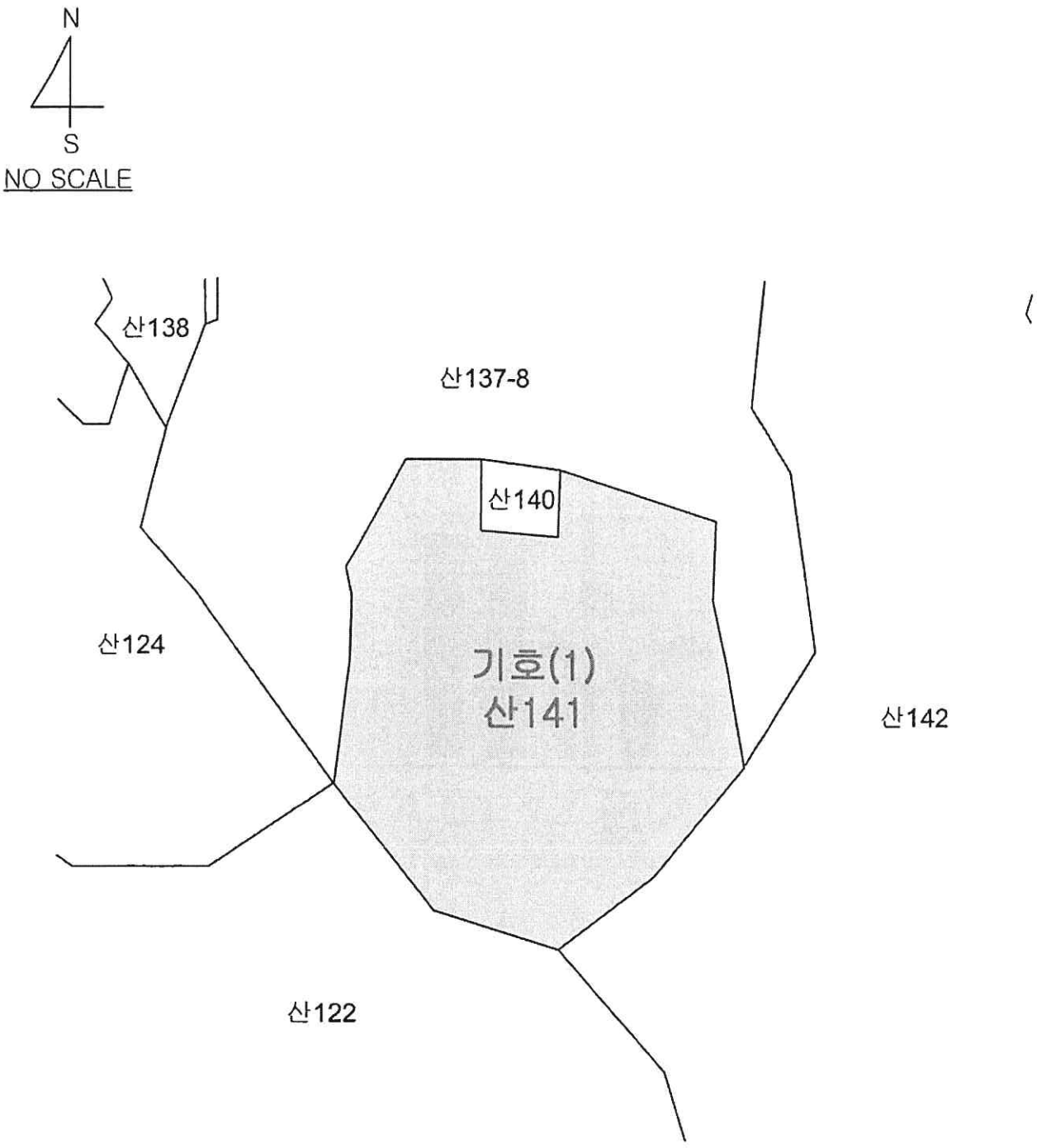
소 재 지	경상남도 함양군 유림면 옥매리 산141



리얼티뱅크 감정평가법인

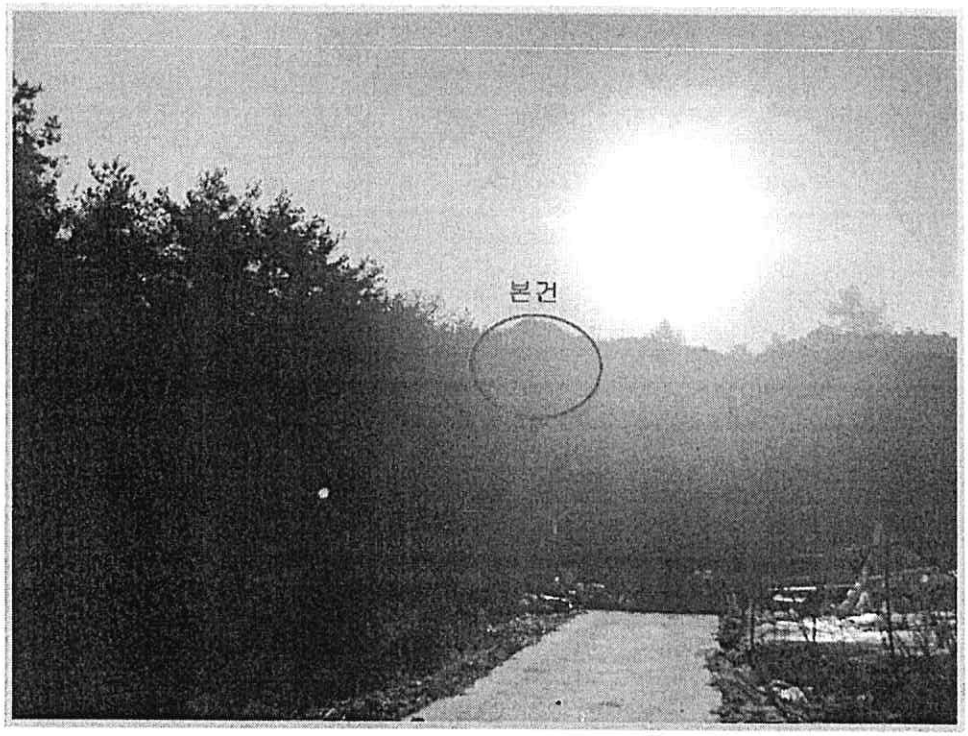
191212-02-1201

지 적 개 황 도

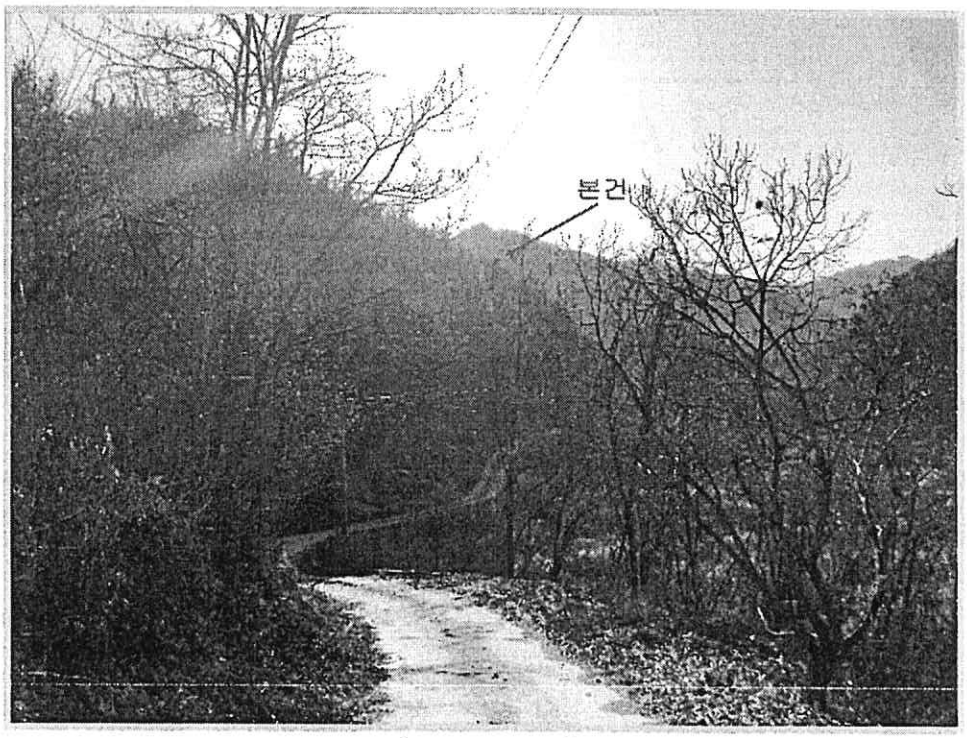


리얼티뱅크 감정평가법인

사 진 용 지



[본건전경]



[주위전경]

리얼티뱅크 감정평가법인
172.22.31.187 2019-12-20 10:31:07