

감정평가서

건명	심선화 외 11명 소유물건 (2025타경502)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	GM4-250211-4101

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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

문 익 주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문 익 주

(서명또는인)

감정평가액	일억구천사백삼십구만삼천원정(₩194,393,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	심선화 외 11명 (2025타경502)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.20	2025.02.20	2025.02.21	
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	3,880	토지	3,880	-	194,393,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩194,393,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사				(인)	
	신 명 진					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 산청군 단성면 윤리 소재 '윤리마을' 남측 인근에 위치하는 토지로서 창원지방법원 진주지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 02월 20일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 20일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

가) 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나) 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

다) 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지를 감정평가 하였음.

나) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 일련번호 1은 지목 “임야”이나, 현황은 “도로”로 이용중인 바 이를 고려하여 평가하였음.

나. 본건 토지 일련번호 6~11은 지목 “도로” 인바, 이를 고려하여 평가하였음.

다. 본건 토지 일련번호 2는 대부분 임야로서 지상에 자생하는 입목은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 이를 토지에 포함하여 평가하였으며, 육안으로 확인 불가한 분묘가 소재할 수 있으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

라. 본건 토지 일련번호 1,3~5 지상에 제시외수목이 식재되어 있으며, 토지와 일체로 거래되는 관행 등에 따라 이를 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	산청군 단성면 운리 산98-30	임야	129	도로	보전 관리	-	부정형 완경사	68,100
2	산청군 단성면 운리 산98-46	임야	1,952	자연림, 토지임야	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	3,400
3	산청군 단성면 운리 산98-48	임야	259	토지 임야	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	3,400
4	산청군 단성면 운리 산98-57	임야	42	토지 임야	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	3,690
5	산청군 단성면 운리 산98-58	임야	3	토지 임야	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	3,690

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
6	산청군 단성면 운리 751-4	도로	10	도로	보전 관리	-	부정형 완경사	24,100
7	산청군 단성면 운리 751-6	도로	611	도로	보전 관리	-	부정형 완경사	24,100
8	산청군 단성면 운리 751-7	도로	31	도로	보전 관리	-	부정형 완경사	24,100
9	산청군 단성면 운리 751-8	도로	556	도로	보전 관리	-	부정형 완경사	23,300
10	산청군 단성면 운리 751-9	도로	82	도로	보전 관리	-	부정형 완경사	23,300
11	산청군 단성면 운리 751-16	도로	205	도로	보전 관리	-	부정형 완경사	24,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함. (공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	산청군 단성면 운리 산40	임야	15,174	자연림	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	3,640
B	산청군 단성면 운리 39-7	대	562	단독 주택	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	126,000

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

1) 지가변동률

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상남도 산청군	보전 관리	2025.01.01 ~ 2025.02.20	0.030 (1.00030)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.018 (1 + 0.00018 * 51/31) ≒ 1.00030

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[주택지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지
2면 획지, 3면 획지		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(2) /비교표준지(A)	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지 대비 자연조건(토양, 토질의 양부 등)에서 우세함.					
일련번호(3) /비교표준지(A)	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
본건은 비교표준지 대비 자연조건(토양, 토질의 양부 등)에서 우세함.					
일련번호(4,5) /비교표준지(A)	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
본건은 비교표준지 대비 자연조건(토양, 토질의 양부 등)에서 우세함.					

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1,6~ 11) /비교표준지(B)	1.00	0.82	1.00	1.00	0.33	1.00	0.271
본건은 비교표준지 대비 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가사례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 유사토지의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
# 1	산청군 단성면 운리 산98-5*	임야	732	보전 관리	70,000	법원 경매	2024. 12. 27
# 2	산청군 단성면 운리 산98-*	임야	7,435	보전 관리	45,000	법원 경매	2024. 12. 26
# 3	산청군 단성면 운리 39-*	대	562 중 532	보전 관리	178,000	담보	2023. 11. 02
# 4	산청군 단성면 운리 754-*	대	758	보전 관리	107,000	담보	2020. 09. 02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사토지의 거래사례

[출처: 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	산청군 단성면 운리 산24-1*	임야	432	보전 관리	세로 (가)	약 90,277	2023.06.14	토지만의 거래
#b	산청군 단성면 운리 산98-5*	임야	732	보전 관리	세로 (가)	약 80,726	2019.05.17	토지만의 거래
#c	산청군 단성면 운리 산98-4*외	임야	828	보전 관리	세로 (가)	약 60,386	2019.03.11	토지만의 거래
#d	산청군 단성면 운리 73-4*	대	545	보전 관리	세로 (가)	약 179,622	2021.06.09	토지+건물 일괄거래

실거래가: 190,000,000
 건물 배분금액: 일반목구조 및 경량철골구조 아스팔트싱글 및 기타지붕 단독주택, 참고 92.27㎡
 (사용승인일: 2015.04.10 2021.04.26)
 $(1,250,000 \times 39 / 45 \times 79.87) + (450,000 \times 35 / 35 \times 12.4) = 92,105,830$
 토지 배분금액: 190,000,000 - 92,105,830 = 97,894,170
 토지단가: 97,894,170 / 545 ≈ 179,622원/㎡

4) 비교사례를 기준으로한 격차율 산정

① 격차율 산정 기본산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

적용사례	비교표준지 A: 기호 #2, 비교표준지 B: 기호 #3
적용사례 선정의견	상기 인근 평가사례 중 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

③ 비교사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#2	2024.12.26 ~ 2025.02.20	1.00033	경상남도 산청군 보전관리
#3	2023.11.02 ~ 2025.02.20	1.00395	경상남도 산청군 보전관리

④ 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

⑤ 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#2)	1.08	1.00	1.00	1.00	1.080
비교표준지는 사례 대비 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세함.					

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(B) /적용사례(#3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
사례는 비교표준지로서 제반 개별요인에서 동일함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 비교표준지(A)와 적용사례(#2)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	45,000	1.00033	1.000	1.080	48,616	13.352
기준시점 표준지가격	3,640	1.00030	1.000	1.000	3,641	

㉡ 비교표준지(B)와 적용사례(#3)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	178,000	1.00395	1.000	1.000	178,703	1.418
기준시점 표준지가격	126,000	1.00030	1.000	1.000	126,038	

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	<p>본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 일련번호 1의 경우 45,000원/㎡ ~ 50,000원/㎡, 일련번호 2의 경우 48,000원/㎡ ~ 54,000원/㎡, 일련번호 3의 경우 53,000원/㎡ ~ 58,000원/㎡, 일련번호 4,5의 경우 50,000원/㎡ ~ 55,000원/㎡, 일련번호 6~11의 경우 45,000원/㎡ ~ 50,000원/㎡ 내외 수준임.</p>
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

[출처 : 부동산대인]

구 분	경상남도 산청군		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
토지/임야	50.86	61.52	최근 1년 평균
토지/도로	89.31	89.31	최근 1년 평균

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 감정평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	보전관리지역	13.350
B	보전관리지역	1.410

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	126,000	1.00030	1.000	0.271	1.410	48,160	48,000
2	3,640	1.00030	1.000	1.050	13.350	51,039	51,000
3	3,640	1.00030	1.000	1.150	13.350	55,900	56,000
4,5	3,640	1.00030	1.000	1.100	13.350	53,469	53,000
6~11	126,000	1.00030	1.000	0.271	1.410	48,160	48,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	48,000	129	6,192,000	-
2	51,000	1,952	99,552,000	-
3	56,000	259	14,504,000	-
4	53,000	42	2,226,000	-
5	53,000	3	159,000	-
6	48,000	10	480,000	-
7	48,000	611	29,328,000	-
8	48,000	31	1,488,000	-
9	48,000	556	26,688,000	-
10	48,000	82	3,936,000	-
11	48,000	205	9,840,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>194,393,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 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 기호 #c,#d를 비교사례로 선정하였음.

[출처: 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	산청군 단성면 운리 산24-1*	임야	432	보전 관리	세로 (가)	약 90,277	2023.06.14	토지만의 거래
#b	산청군 단성면 운리 산98-5*	임야	732	보전 관리	세로 (가)	약 80,726	2019.05.17	토지만의 거래
#c	산청군 단성면 운리 산98-4*외	임야	828	보전 관리	세로 (가)	약 60,386	2019.03.11	토지만의 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#d	산청군 단성면 운리 73-4*	대	545	보전 관리	세로 (가)	약 179,622	2021.06.09	토지+건물 일괄거래
실거래가: 190,000,000 건물 배분금액: 일반목구조 및 경량철골구조 아스팔트층글 및 기타지붕 단독주택, 창고 92.27㎡ (사용승인일: 2015.04.10 2021.04.26) $(1,250,000 \times 39 / 45 \times 79.87) + (450,000 \times 35 / 35 \times 12.4) = 92,105,830$ 토지 배분금액: 190,000,000 - 92,105,830 = 97,894,170 토지단가: 97,894,170 / 545 ≒ 179,622원/㎡								

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#c	2019.03.11 ~ 2025.02.20	1.07346	경상남도 산청군 보전관리
#d	2021.06.09 ~ 2025.02.20	1.03553	경상남도 산청군 보전관리

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(2) /거래사례(#c)	1.00	0.82	1.00	1.00	0.820
본건은 거래사례 대비 자연조건(토양, 토질의 양부 등)에서 열세함.					
일련번호(3) /거래사례(#c)	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
본건은 거래사례 대비 자연조건(토양, 토질의 양부 등)에서 열세함.					
일련번호(4,5) /거래사례(#c)	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870
본건은 거래사례 대비 자연조건(토양, 토질의 양부 등)에서 열세함.					

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1,6~11) /거래사례(#d)	1.00	0.82	1.00	1.00	0.33	1.00	0.271
본건은 거래사례 대비 접근조건(공공 및 편의시설과의 접근성 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	179,622	1.000	1.03553	1.000	0.271	50,407	50,000
2	60,386	1.000	1.07346	1.000	0.820	53,154	53,000
3	60,386	1.000	1.07346	1.000	0.920	59,636	60,000
4,5	60,386	1.000	1.07346	1.000	0.870	56,395	56,000
6~ 11	179,622	1.000	1.03553	1.000	0.271	50,407	50,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	50,000	129	6,450,000	-
2	53,000	1,952	103,456,000	-
3	60,000	259	15,540,000	-
4	56,000	42	2,352,000	-
5	56,000	3	168,000	-
6	50,000	10	500,000	-
7	50,000	611	30,550,000	-
8	50,000	31	1,550,000	-
9	50,000	556	27,800,000	-
10	50,000	82	4,100,000	-
11	50,000	205	10,250,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>202,716,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	194,393,000	202,716,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가사례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지가액의 결정

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	48,000	129	6,192,000	-
2	51,000	1,952	99,552,000	-
3	56,000	259	14,504,000	-
4	53,000	42	2,226,000	-
5	53,000	3	159,000	-
6	48,000	10	480,000	-
7	48,000	611	29,328,000	-
8	48,000	31	1,488,000	-
9	48,000	556	26,688,000	-
10	48,000	82	3,936,000	-
11	48,000	205	9,840,000	-
감정평가액(합계)			194,393,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	3,880	194,393,000	-
감정평가액(합계)		194,393,000	-

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 산청군 단성면 운리	산98-30	임야	보전관리지역	129	129	48,000	6,192,000	현황 도로
2	동소	산98-46	임야	보전관리지역	1,952	1,952	51,000	99,552,000	
3	동소	산98-48	임야	보전관리지역	259	259	56,000	14,504,000	
4	동소	산98-57	임야	보전관리지역	42	42	53,000	2,226,000	
5	동소	산98-58	임야	보전관리지역	3	3	53,000	159,000	
6	동소	751-4	도로	보전관리지역	10	10	48,000	480,000	
7	동소	751-6	도로	보전관리지역	611	611	48,000	29,328,000	
8	동소	751-7	도로	보전관리지역	31	31	48,000	1,488,000	
9	동소	751-8	도로	보전관리지역	556	556	48,000	26,688,000	
10	동소	751-9	도로	보전관리지역	82	82	48,000	3,936,000	
11	동소	751-16	도로	보전관리지역	205	205	48,000	9,840,000	
합 계								₩194,393,000.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 산청군 단성면 운리 소재 '운리마을' 남측 인근에 위치하며 부근은 단독 주택, 전·답, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할 때 일반적인 교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1: 완경사지의 부정형 토지로서, 비포장도로임.
 일련번호 2: 완경사지의 부정형 토지로서, 대부분 자연림 상태이며 일부 토지임야 상태임.
 일련번호 3~5: 완경사지의 부정형 토지로서, 토지임야 상태임.
 일련번호 6~11: 완경사지의 부정형 토지로서, 포장도로임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1: 도로임.
 일련번호 2: 본건 서측으로 약 4미터 내외 폭의 도로에 접함.
 일련번호 3: 본건 남측으로 일련번호 8과 연계된 약 4미터 내외 폭의 도로에 접함.
 일련번호 4,5: 본건 북서측으로 약 4미터 내외 폭의 도로에 접함.
 일련번호 6~11: 도로임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1: 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역1호)<수도법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

일련번호 2: 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역1호)<수도법>.

일련번호 3: 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(공장설립승인지역1호)<수도법>.

일련번호 4,5: 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역1호)<수도법>.

일련번호 6~10: 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(공장설립승인지역1호)<수도법>.

일련번호 11: 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역1호)<수도법>.

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) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

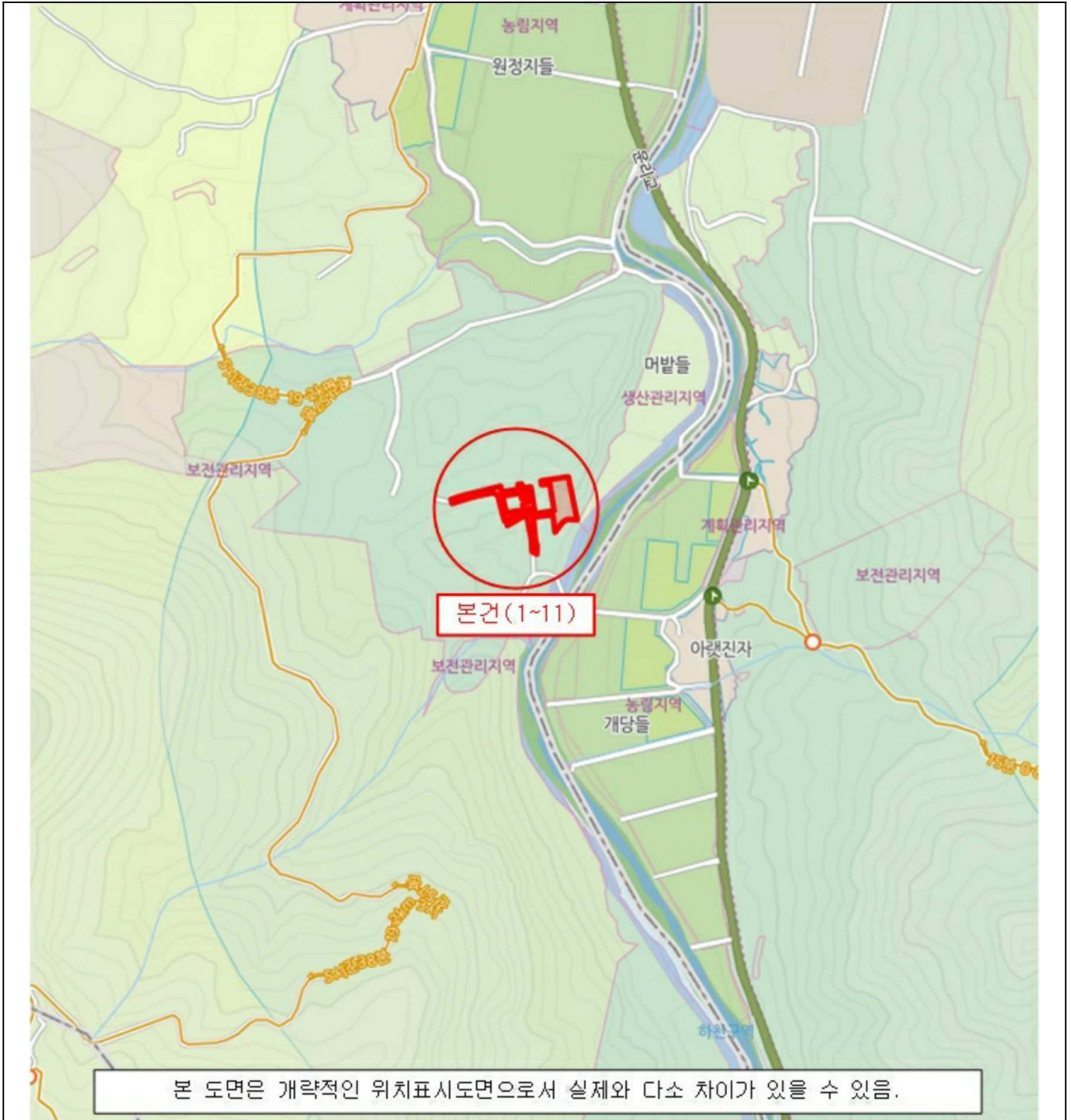
1) 임대관계: 미 상.

2) 기 타: 없 음.

광역위치도



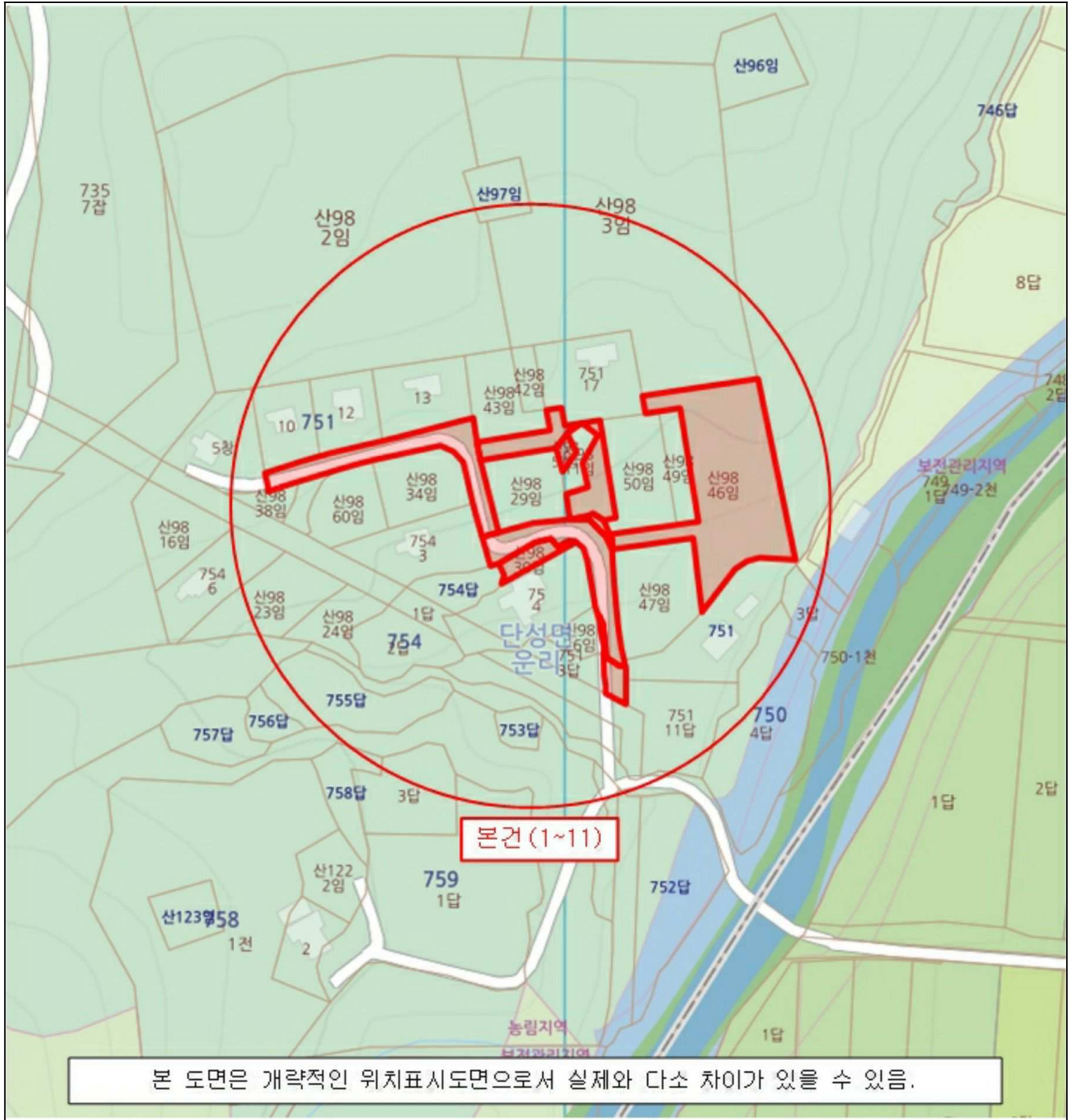
소재지 경상남도 산청군 단성면 운리 산98-30외



상세위치도

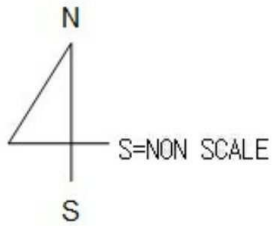


소재지 경상남도 산청군 단성면 운리 산98-30외



본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

지적 개황도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범례	감정평가대상토지	하천 및 소하천	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물1층	감정평가제외건물(등기)
	계획도로선	감정평가건물2층	감정평가제외건물(미등기)



1



1



2



2



3



3



4



5



6



7



7



8



9



9



10



10



11



11