

# 감정평가서

건명	주식회사기인 소유물건(2024타경6495)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	B-2412-05-0301

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

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김종규

김종규



(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수





감정평가액 **일십오억팔천구백칠십오만오천육백이십원정 (₩1,589,755,620.-)**

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계
소유자 (대상업체명)	주식회사기인 (2024타경6495)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.12.06	2024.12.06
			작성일
			2024.12.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	76,840	토지	76,840	-	1,589,755,620
	이	하	여	백		
합계						₩1,589,755,620

심사확인

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

심사자 : 감정평가사  (인) 

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 신안면 외송리에 소재하는 부동산 (임야)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 **임의경매** 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

평가대상의 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가 기준가치 결정

평가대상에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준 시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 06일임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2024년 12월 06일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법의 방식

##### (1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

##### (2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에 는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

##### (3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

##### (4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 평가대상 토지에 적용하는 평가방식

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법 규정하고 있고,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용 하여 감정평가 하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절 한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,
- (3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (4) 평가대상 토지(3,4)는 두개의 용도지역에 해당하여 지적도상 개략적으로 면적산출한 각 용도지역의 면적에 따른 비준율을 적용하여 토지의 감정평가시 행정적요인에 반영하여 감정평가 하였음.
- (5) 평가대상 토지(1~8)상의 소나무 및 상수리나무등의 활잡목등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가격에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.
- (6) 앞마른 덩굴풀이 무성하게 임야에 덮여져있어 육안으로서는 분묘소재의 여부를 확인할 수 없는 바 경매진행시 업무에 참고하시기 바람.

## 2. 감정평가 조건 및 기타 참고사항

- 1) 감정평가조건은 해당사항 없음.
- 2) 기타 참고사항은 해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 대상 부동산의 개요

### 1. 감정평가대상 토지개요

일련 번호	물건 종류	소재지 (산청군)	지목	공부 면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	임야	신안면 외송리 산71-7	임	21,672	자연림	계획 관리	소로 한면	부정형 급경사	6,400	-
2	임야	신안면 외송리 산71-21	임	1,743	자연림	계획 관리	세로 (불)	사다리 급경사	5,620	-
3	임야	신안면 외송리 산71-22	임	14,674	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,380	-
4	임야	신안면 외송리 산71-24	임	12,965	자연림	계획 관리	맹지	부정형 급경사	4,570	-
5	임야	신안면 외송리 산71-25	임	1,499	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 급경사	5,620	-
6	임야	신안면 외송리 산71-26	임	475	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 급경사	5,620	-
7	임야	신안면 외송리 산71-32	임	11,168	자연림	계획 관리	맹지	부정형 급경사	5,210	-
8	임야	신안면 외송리 산71-33	임	12,644	자연림	계획 관리	맹지	부정형 급경사	5,210	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

#### 1) 비교표준지 선정 기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도지역·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- (2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- (3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근 지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (산청군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신안면 외송리 산55	44,125	임	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 급경사	3,280	상수원보호, 준보전산지
B	신안면 외송리 산150-2	72,000	임	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	460	보전산지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시점수정

### (1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

### (2) 지가변동률(2024.01.01 ~ 2024.12.06) : 경상남도 산청군

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	산청군 계획관리지역	산청군 농림지역
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.429%	0.242%
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.061%	0.027%
누 계 (2024.01.01~2024.12.06)	$(1+0.00429)*(1+0.00061*36/31) \approx 1.00500$	$(1+0.00242)*(1+0.00027*36/31) \approx 1.00273$

※ 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 공표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 가격시점 당시 해당 월의 지가변동률이 고시되지 아니하여 전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 3) 지역요인 비교[감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제 조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 대상토지와 비교표준지는 인근 지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(지역요인비교치 : 1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교

평가 대상토지의 공법상 용도지역과 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 용도지대에 따른 접근조건·자연조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 “조건단위” 별 격차율을 곱한 것으로 하였음.

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 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 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## [평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	표준지 기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	A	1.100	0.800	1.000	1.000	0.880	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 표고, 지세는 우세하나 방위 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						
2,5, 6	A	0.700	0.800	1.000	1.000	0.560	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 표고, 지세는 우세하나 방위 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						
3	B	0.800	1.000	1.172	1.000	0.938	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 표고, 지세, 방위 등은 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 일부가 계획관리지역으로 행정상의 조장 및 규제정도 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						
4	A	0.700	0.750	0.939	1.000	0.493	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 표고, 지세는 우세하나 방위 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역의 일부가 농림지역으로 행정상의 조장 및 규제정도 등 열세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						
7,8	A	0.800	0.700	1.000	1.000	0.560	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 표고, 지세는 우세하나 방위 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

#### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 적정가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

#### ② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

#### ③ 산식

$$\begin{array}{l} \text{그 밖의} \\ \text{요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\begin{array}{c} \text{가격시점 현재의 선례(사례)기준 비교표준지 가격} \\ ((\text{선례})\text{사례가격} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}) \end{array}}{\begin{array}{c} \text{가격시점 현재의 비교표준지 가격} \\ (\text{표준지가격} \times \text{시점수정치}) \end{array}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

선례 기호	소재지 (산청군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
1	신안면 외송리 산1*	임야	4,318	계획관리	38,000	2022.04.29	담보	-
2	신안면 외송리 산1*	임야	540	계획관리	85,000	2022.04.29	담보	-
3	신안면 외송리 산5*~**	임야	879	계획관리	100,000	2023.11.15	담보	-
4	신안면 외송리 5*	임야	3,521	계획관리	62,000	2022.10.04	시가참고	-
5	신안면 외송리 산3*	임야	562,612	농림지역	1,300	2021.01.05	법원경매	-

## (3) 인근지역의 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

사례 기호	소재지 (산청군)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	신안면 외송리 1***	288.0	임야	계획관리	30,000,000	2024.11.08	104,167	실거래가격
2	신안면 외송리 산1*	4,858.0	임야	계획관리	125,000,000	2022.07.22	25,731	실거래가격
3	신안면 외송리 산1~*	34,693.0	임야	농림지역	84,373,000	2023.03.10	2,431	실거래가격
4	신안면 외송리 산1***~*	176.0	임야	계획관리	6,000,000	2022.05.02	34,091	실거래가격

## (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ① 사례의 선정

인근지역에 위치하며, 대상부동산 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 평가사례 및 매매사례 중에서 지리적 위치, 지목 및 이용상황, 평가 또는 거래시점 및 가격의 적정성 등을 종합적으로 고려하여 상기 전례중 (1,5)를

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

선정하였음.

## ② 격차율산정

- 평가사례(1) / 비교표준지(A)와 비교

소재지 (산청군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
신안면 외송리 산1*	평가사례(1)기준 표준지가액	38,000	-	1.01656	1.00	0.990	38,243	11.602
신안면 외송리 산55	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	3,280	-	1.00500	-	-	3,296	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정(2022.04.29~2024.12.06) - 산청군 계획관리지역 :							1.01656	
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01~2024.12.06) - 산청군 계획관리지역 :							1.00500	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.10	0.90	-	1.00	1.00	0.990
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 인근 취락과의 접근성은 우세함. 자연조건 : 표고, 지세 등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

\*평가사례 시점수정 : 경상남도 산청군 (22.04.29~24.12.06 ) (계획관리)

- 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.147
- 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.117
- 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.115
- 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.164
- 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.103
- 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.098
- 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.098
- 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.115
- 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.062
- 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.263
- 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.429

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024. 10. 01 ~ 2024. 10. 31 : 0.061

$$( 1 + 0.00147 * 2/30 ) * ( 1 + 0.00117 ) * ( 1 + 0.00115 ) * ( 1 + 0.00164 ) * ( 1 + 0.00103 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.00115 ) * ( 1 + 0.00062 ) * ( 1 + 0.00263 ) * ( 1 + 0.00429 ) * ( 1 + 0.00061 * 36/31 ) \approx 1.01656$$

- 평가사례(5) / 비교표준지(B)와 비교

소재지 (산청군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
신안면 외송리 산3*	평가사례(5)기준 표준지가액	1,300	-	1.03617	1.00	1.440	1,940	4.208
신안면 외송리 산150-2	표준지공시지가 (B)기준 현재가 액	460	-	1.00273	-	-	461	
사정보정								
* 인근 평가사례 시점수정 (2021.01.05~2024. 12.06) - 산청군 농림지역 :							1.03617	
* 공시지가표준지 시점수정 (2024.01.01~2024. 12.06) - 산청군 농림지역 :							1.00273	
산청내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.20	1.20	-	1.00	1.00	1.440
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 인근 취락과의 접근성은 우세함. 자연조건 : 경사, 지세, 형상 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상의 조장 및 규제정도 등은 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

\*평가사례 시점수정 : 경상남도 산청군 ( 21.01.05~24. 12.06 ) (농림)

2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.182

2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.153

2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.170

2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.177

2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.175

2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.140

2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.115

2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.106

2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.118

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.129

2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.146

2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.206

2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.411

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.087

2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.242

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.027

$$\begin{aligned}
 & ( 1 + 0.00182 * 27/31 ) * ( 1 + 0.00153 ) * ( 1 + 0.00170 ) * ( 1 + 0.00177 ) * ( 1 \\
 & + 0.00175 ) * ( 1 + 0.00140 ) * ( 1 + 0.00115 ) * ( 1 + 0.00106 ) * ( 1 + 0.00118 ) \\
 & * ( 1 + 0.00129 ) * ( 1 + 0.00146 ) * ( 1 + 0.00206 ) * ( 1 + 0.01411 ) * ( 1 + \\
 & 0.00087 ) * ( 1 + 0.00242 ) * ( 1 + 0.00027 * 36/31 ) \approx 1.03617
 \end{aligned}$$

## (5) 그 밖의 요인의 결정

### ① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상기의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

### ② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 가로조건, 접근조건 및 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사·분석됨.

인근지역 지가수준 계획관리지역 "임야"	100,000원/㎡내외
인근지역 지가수준 농림지역 "임야"	2,000원/㎡내외

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례·거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	11.60
B	4.20

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산출 및 결정

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	3,280	1.00500	1.00	0.880	11.60	33,650	33,650
2	A	3,280	1.00500	1.00	0.560	11.60	21,413	21,410
3	B	460	1.00273	1.00	0.938	4.20	1,817	1,820
4	A	3,280	1.00500	1.00	0.493	11.60	18,851	18,850
5	A	3,280	1.00500	1.00	0.560	11.60	21,413	21,410
6	A	3,280	1.00500	1.00	0.560	11.60	21,413	21,410
7	A	3,280	1.00500	1.00	0.560	11.60	21,413	21,410
8	A	3,280	1.00500	1.00	0.560	11.60	21,413	21,410

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 공시지가기준법의 시산가액

일련번호	공부면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	21,672.0	33,650	729,262,800	-
2	1,743.0	21,410	37,317,630	-
3	14,674.0	1,820	26,706,680	일부계획관리지역
4	12,965.0	18,850	244,390,250	일부농림지역
5	1,499.0	21,410	32,093,590	-
6	475.0	21,410	10,169,750	-
7	11,168.0	21,410	239,106,880	-
8	12,644.0	21,410	270,708,040	-
합계	76,840.0	-	1,589,755,620	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례 비교법의 의한 시산가액

### 1) 거래사례의 선택

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

### 2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

#### (1) 거래사례의 선정기준

- 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 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### (2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례중 본건의 토지 가격에 영향을 미치는 다음의 거래사례(3,4)을 비교사례로 선정하며 토지 단가를 산정함.

### 3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련 번호	사례 기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1,2/ 4~8	4	경상남도 산청군	계획관리	2022.05.02~2024.12.06	1.01643
3	3	경상남도 산청군	농림지역	2023.03.10~2024.12.06	1.00336

\*거래사례(4) 시점수정 : 경상남도 산청군 (22.05.02~24.12.06 ) (계획관리)

2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.117

2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.115

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.164

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.103

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.098

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.098

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.115

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.062

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.263

2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.429

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.061

$( 1 + 0.00117 * 30/31 ) * ( 1 + 0.00115 ) * ( 1 + 0.00164 ) * ( 1 + 0.00103 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.00115 ) * ( 1 + 0.00062 ) * ( 1 + 0.00263 ) * ( 1 + 0.00429 ) * ( 1 + 0.00061 * 36/31 ) \approx 1.01643$

\*거래사례(3) 시점수정 : 경상남도 산청군 (23.03.10~24.12.06 ) (농림)

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.013

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.010

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.014

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.005

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.003

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.006

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.003

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.001

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.003

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.008

2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.242

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.027

$(1 + 0.00013 * 22/31) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00027 * 36/31) \approx 1.00336$

## 5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

### (1) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 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 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## [평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	사례 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	1	1.200	0.850	1.000	1.000	1.020	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 표고, 지세는 우세하나 방위 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						
2.5, 6	1	0.700	0.900	1.000	1.000	0.630	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 표고, 지세는 우세하나 방위 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						
3	3	0.750	0.900	1.172	1.000	0.791	일부계획관리지역
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 표고, 지세, 방위 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역의 일부가 계획관리지역으로 행정상의 조장 및 규제정도 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						
4	1	0.700	0.850	0.939	1.000	0.559	일부농림지역
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 표고, 지세는 우세하나 방위 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역의 일부가 농림지역으로 행정상의 조장 및 규제정도 등 열세함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						
7,8	1	0.750	0.900	1.000	1.000	0.675	-
	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 임도의 상태, 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 표고, 지세는 우세하나 방위 등은 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 거래사례비교법의 의한 토지단가산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	34,091	1.00	1.01643	1.00	1.020	35,344	35,340
2	34,091	1.00	1.01643	1.00	0.630	21,830	21,830
3	2,431	1.00	1.00336	1.00	0.791	1,929	1,930
4	34,091	1.00	1.01643	1.00	0.559	19,370	19,370
5	34,091	1.00	1.01643	1.00	0.630	21,830	21,830
6	34,091	1.00	1.01643	1.00	0.630	21,830	21,830
7	34,091	1.00	1.01643	1.00	0.675	23,390	23,390
8	34,091	1.00	1.01643	1.00	0.675	23,390	23,390

## 7) 거래사례비교법의 시산가액

일련 번호	공부면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	21,672.0	35,340	765,888,480	-
2	1,743.0	21,830	38,049,690	-
3	14,674.0	1,930	28,320,820	-
4	12,965.0	19,370	251,132,050	-
5	1,499.0	21,830	32,723,170	-
6	475.0	21,830	10,369,250	-
7	11,168.0	23,390	261,219,520	-
8	12,644.0	23,390	295,743,160	-
합계	76,840.0		1,683,446,140	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지단가의 결정

### 1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	76,840.0	-	1,589,755,620	-
거래사례비교법	76,840.0	-	1,683,446,140	-

### 2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

평가대상 토지의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 3) 토지가액의 결정

본건의 수요성, 공시지가와 인근지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	1,589,755,620
----------	---------------

## V. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 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(㎡)	결정단가(원)	감정평가액(원)	비고
토지	76,840.0	-	1,589,755,620	-
감정평가액(합계)			1,589,755,620	

## 토지건물 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 신안면 외송리	산71-7	임야	계획관리지역	21,672	21,672	33,650	729,262,800	
2	경상남도 산청군 신안면 외송리	산71-21	임야	계획관리지역	1,743	1,743	21,410	37,317,630	
3	경상남도 산청군 신안면 외송리	산71-22	임야	계획관리지역 농림지역	14,674	14,674	1,820	26,706,680	
4	경상남도 산청군 신안면 외송리	산71-24	임야	계획관리지역 농림지역	12,965	12,965	18,850	244,390,250	
5	경상남도 산청군 신안면 외송리	산71-25	임야	계획관리지역	1,499	1,499	21,410	32,093,590	
6	경상남도 산청군 신안면 외송리	산71-26	임야	계획관리지역	475	475	21,410	10,169,750	
7	경상남도 산청군 신안면 외송리	산71-32	임야	계획관리지역	11,168	11,168	21,410	239,106,880	
8	경상남도 산청군 신안면 외송리	산71-33	임야	계획관리지역	12,644	12,644	21,410	270,708,040	
	<b>합 계</b>							<b>₩1,589,755,620.-</b>	

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

평가대상 토지(1~8)는 경상남도 산청군 신안면 외송리 소재 "외송마을회관"북동측 근거리에 소재하고 주위는 산간임야지대로 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

평가대상 토지가 소재하는 남서측 원거리에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하나 군 외곽으로 다소 불편한편임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 평가대상 토지(1) : 부정형의 토지로 서하향경사지대내 임야로 이용중임.
- 평가대상 토지(2) : 제형의 토지로서 서하향경사지대내 임야로 이용중임.
- 평가대상 토지(3) : 대체로 제형의 토지로서 서하향경사지대내 임야로 이용중임.
- 평가대상 토지(4) : 대체로 제형의 토지로서 북서하향경사지대내 임야로 이용중임.
- 평가대상 토지(5) : 대체로 제형의 토지로서 북서하향경사지대내 임야로 이용중임.
- 평가대상 토지(6) : 대체로 부정형의 토지로서 북서하향경사지대내 임야로 이용중임.
- 평가대상 토지(7) : 대체로 제형의 토지로서 북서하향경사지대내 임야로 이용중임.
- 평가대상 토지(8) : 대체로 제형의 토지로서 북서하향경사지대내 임야로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

평가대상 토지(1) : 서측으로 왕복1차선의 포장도로에 접하는 상태이고,  
평가대상 토지(2~8) : 지적도상 맹지이고 인접지를 통하여 출입가능한 상태임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

평가대상 토지(1,2,7,8) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)(공장설립제한지역)<수도법>.

평가대상 토지(3,4) : 계획관리지역 , 농림지역(산청군관리계획(재정비) 결정(변경)고시), 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 400m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)(공장설립제한지역)<수도법>.

평가대상 토지(5,6) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)(공장설립제한지역)<수도법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

평가대상 토지(1~8) : 해당사항 없음.

## (7) 공부와의 차이

평가대상 토지(1~8) : 해당사항 없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

실지조사일 현재 이해관계인 부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

# 광역 위치도



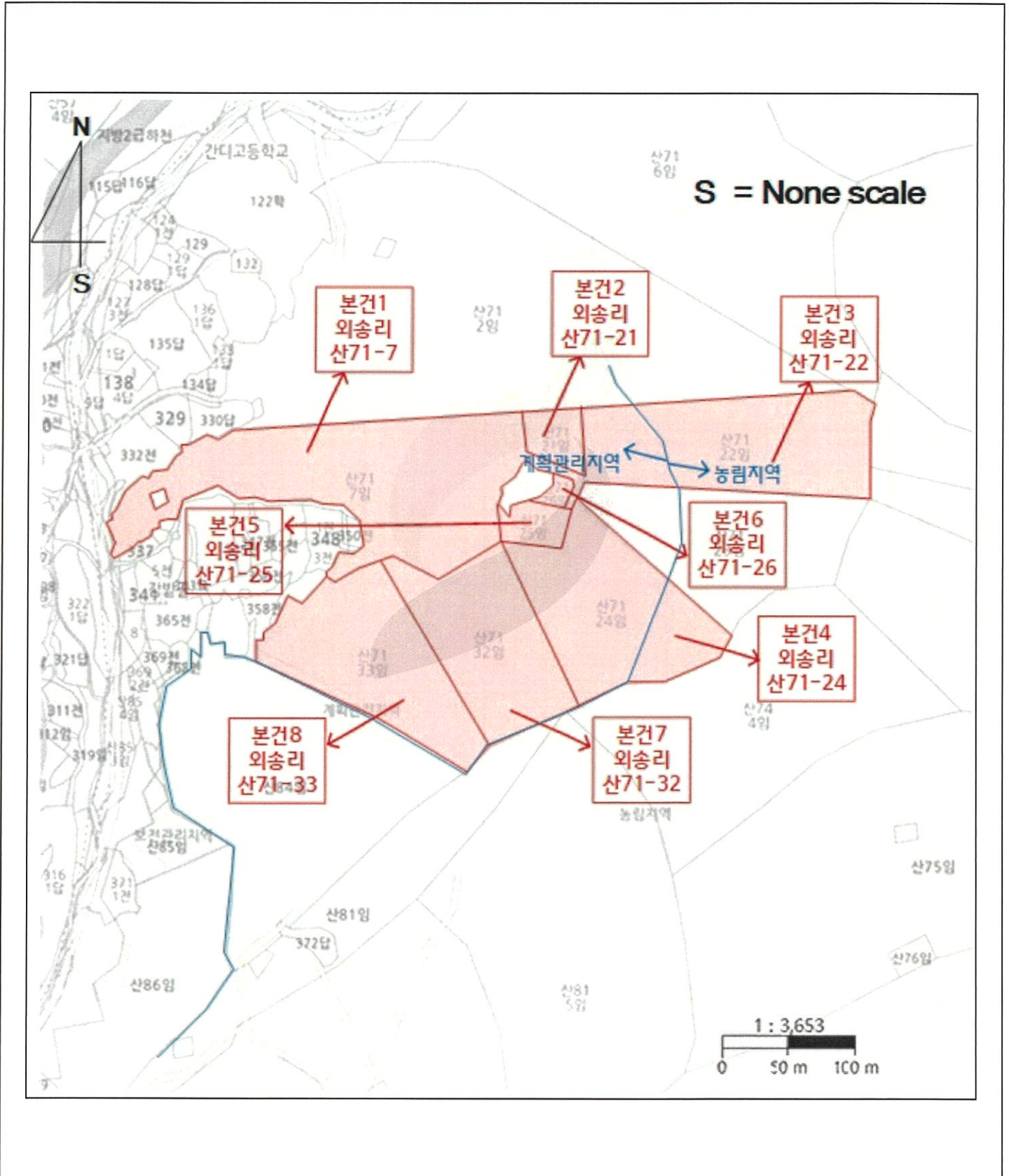
소재지

경상남도 산청군 신안면 외송리 산71-7





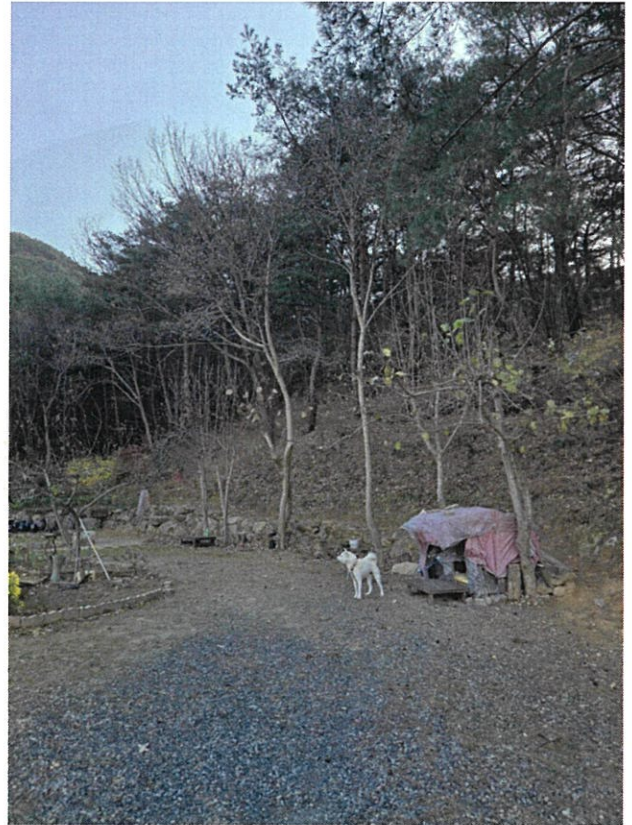
# 지 적 개 황 도



# 사 진 용 지



일련번호(1)토지의 남측하단부

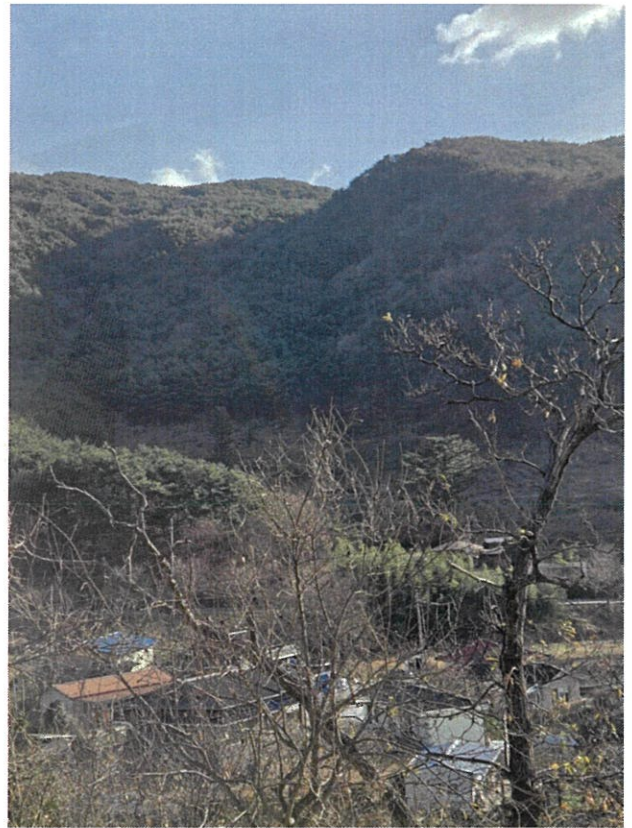


일련번호(1)토지상단부

# 사 진 용 지



일련번호(1)토지 상단부

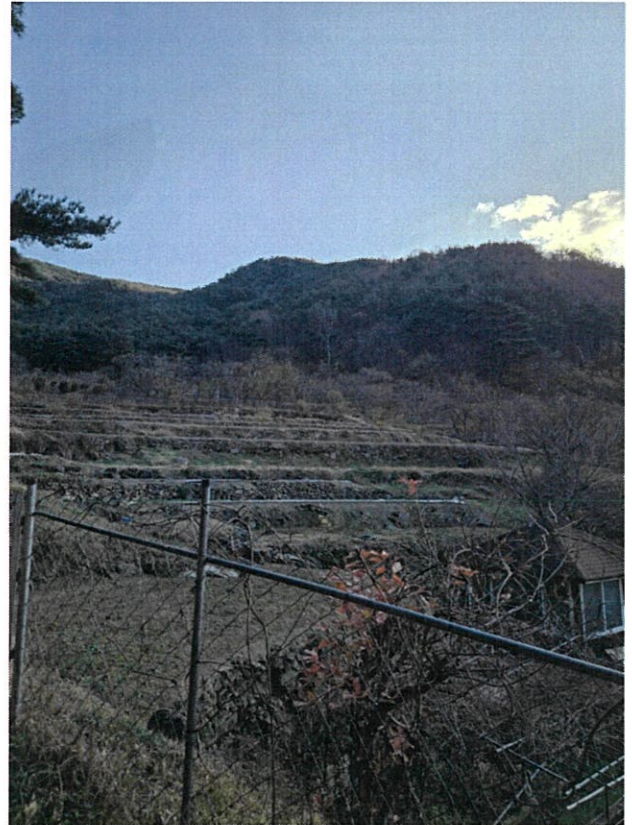


일련번호(1,2,5,6,8)의 전경

# 사 진 용 지

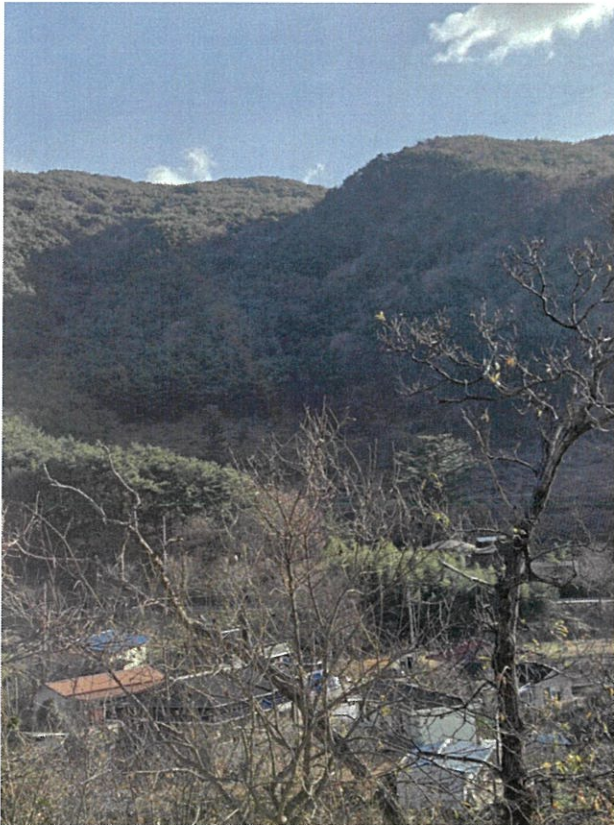


일련번호(4,7,8)의 전경

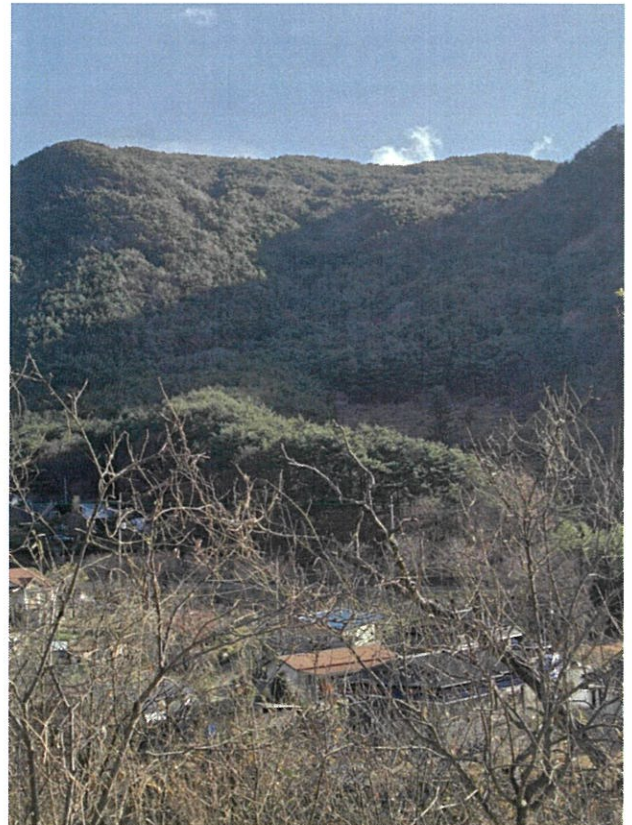


일련번호(4,7,8)의 전경

# 사 진 용 지



일련번호(1~8)의 전경



일련번호(1~8)의 전경