

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건명	김명선 소유물건(2024타경2592)
감정서번호	T2024-05-2003

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.

태인감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

김성숙

(인)

감정평가액	오천삼십일만삼천원정(₩50,313,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김명선 (2024타경2592)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.25	2024.05.25	2024. 05. 27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,329	토지	1,329	-	42,528,000
	제시외수목	81여주	제시외수목	81여주	-	7,785,000
	이	하	여	백		
	합계					₩50,313,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 삼장면 석남리	344	전	보전관리지역	1,329	1,329	32,000	42,528,000	분묘 소재 감안
	[제시외 수목 <제시외 수목>	으로	제한	받은 상태의	토지	가격	34,000,000]	
ㄱ	"	344 위지상	감나무 등	-	81여주	81여주	일괄	7,785,000	
합 계								₩50,313,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 산청군 삼장면 석남리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항 규정에 따라 대상 물건에 대한 가격조사 완료 일자인 2024년 05월 25일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 05월 25일자로 대상물건의 실지조사를 완료하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「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 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가방법

가. 관련법령

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 개별로 평가하고, 동규칙 제12조 제2항에 따라 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

나. 감정평가방법

1) 감정평가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 공시지가기준법 등을 포함하는 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식 등이 있습니다.

2) 감정평가방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지의 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 결정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고 사항

-본건 지상(북측부분)에 비석없는 봉분 형태의 묘지 1기가 소재합니다.

-본건 지상의 묘지 좌측에 훼손된 지반부분이 있으나 훼손으로 인하여 본래 별도의 봉분이었던 것인지 그 여부가 불분명한 바 경매 입찰 시 재확인 바랍니다.

-본건은 정확한 경계 및 이용상황은 측량을 요합니다.

-본건 지상에 소유자 미상의 감나무, 두릅나무, 대추나무, 매실나무 등이 식재되어 있는바 개략적으로 수종, 수령 및 수량을 조사하여 감정평가하였으며 경매진행시 소유자 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (산청군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
1	삼장면 석남리 344	전	1329	전	보전관리	부정형 완경사	8,190	

2 공시지가 기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지 공시지가 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 에 따라 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[공시기준일:2024.01.01]

기호	소재지 (산청군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	삼장면 평촌리 303-1	1477	전	과수원	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	7,360	

※비교표준지의 공법상 제한은 개별요인 비교에서 반영함.

나. 시점수정

기 간	시점수정치
경상남도 산청군 (24.01.01~24.05.25) (보전관리)	2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.107 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.044 $(1 + 0.00107) * (1 + 0.00044 * 25/30)$ ≒ 1.00144

*가격시점이 속한 달의 자가변동률이 미고시되어 가장 최근 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

라. 개별요인 비교

[농경지대]

개 별 요 인 [농경지대]		
조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	A	-	0.90	0.87	1.00	0.93	1.00	0.728	

본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등 접근조건, 일조 통풍 등 자연조건, 분묘 소재로 행정적 조건에서 열세함.

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), ” 2002두 5054(2003.07.5선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 인근 감정평가전례 및 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보센터 및 감정평가정보체계 등]

일련 번호	소재지 (산청군)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	감정목적 등	비고
1	삼장면 평촌리 3**~*	전	보전관리	42,000	2020.02.17	경매	적용
2	삼장면 석남리 1*	답	보전관리	32,000	2021.03.11	경매	
3	삼장면 석남리 8**	답	보전관리	33,000	2022.12.23	담보	

3) 본건 인근 유사토지의 지가수준

기호 1	본건과 유사한 보전관리지역 내 농경지는 접근조건 등에 따라 33,000 /㎡ 내외
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인보정치 산정

(1) 감정평가 선례의 선정

대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 감정평가목적이 동일 또는 유사한 최근의 감정평가 선례로서 그 가격이 정상적인 것으로 판단되며 본건의 적정한 감정평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되는 감정평가 선례 및 사례를 선정 적용합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산출방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

* 평가선례(거래사례)기준 표준지가격
 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

* 표준지의 가격시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

- 감정평가선례(사례) #1 / 표준지 (A)

구분	단가	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	시산가격	그 밖의 요인 보정치
감정평가 선례기준 표준지단가	42,000	1.05319	1.00	0.980	43,349	5.881
가격시점당시 표준지공시지가	7,360	1.00144	-	-	7,371	
*1) 시점수정 : 산청군 보전관리지역 : 2020.02.17. - 2024.05.25						
*2) 지역요인비교치 : 대체로 대등함(1.00)						
*3) 개별요인비교치 :						
가로조건	접근조건	환경/자연	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
비교표준지는 전례(사례) 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가수준 및 상기 감정평가전례를 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

표준지	그 밖의 요인 보정치
A	5.88

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	7,360	1.00144	1.00	0.728	5.88	31,551	32,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교거래사례의 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지 (산청군)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
가	삼장면 평촌리 2**	53	답	보전관리	56,603	2021.02.24	-
나	삼장면 평촌리 3**	165	답	보전관리	43,030	2021.11.01	-

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항, 지목 및 실제이용상황 등이 같거나 유사한 사례로서 본건의 적절한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 거래사례를 선정 적용하였습니다.

다. 사정보정

비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.

(사정보정치 : 1.00)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	기간	시점수정치
가	경상남도 산청군 (21.02.24~24.05.25) (보전관리)	2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.167 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.171 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.186 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.181 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.171 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.180 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.167 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.151 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.138 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.138 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.220 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.788 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.232 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.107 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.044 $(1 + 0.00167 * 5/28) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.01788) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00044 * 25/30)$ ≈ 1.03955

마. 지역요인비교

본건은 비교거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등합니다.
(지역요인 비교치 : 1.000)

마. 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비교
1	가	-	0.90	0.80	0.85	0.93	1.00	0.569	-

본건은 거래사례 대비 교통의 편부 등 접근조건, 일조 통풍 등 자연조건, 지세 등 획지조건, 분묘소재 행정적 조건에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	결정단가	비고
1	가	56,603	1.00	1.03955	1.00	0.569	33,481	33,000	

4. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

가. 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지가액(원/㎡)	비고
1	32,000	33,000	

나. 검토 및 토지 단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		사정면적	단가	감정평가액	비고
토지	기호 1	1,329	32,000	42,528,000	
제시외 수목	기호 ㄱ	81여주	-	7,785,000	
합 계				50,313,000	

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 기타 참고가격 자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 검토할 때 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

- 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 삼장면 석남리 소재 석남마을회관 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 관내 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지의 부정형 토지로 농경지(전)로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 타인토지를 경유하여 서측 및 남측으로 2미터 내외의 비포장 농로에 접하며, 본건 남측 일부가 농로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

-지상에 묘지 1기가 있으며, 묘지 좌측에 위치하는 훼손된 지반이 별도의 봉분인지 여부가 불분명한 바 경매 입찰시 재확인 바람.

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 :

- 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

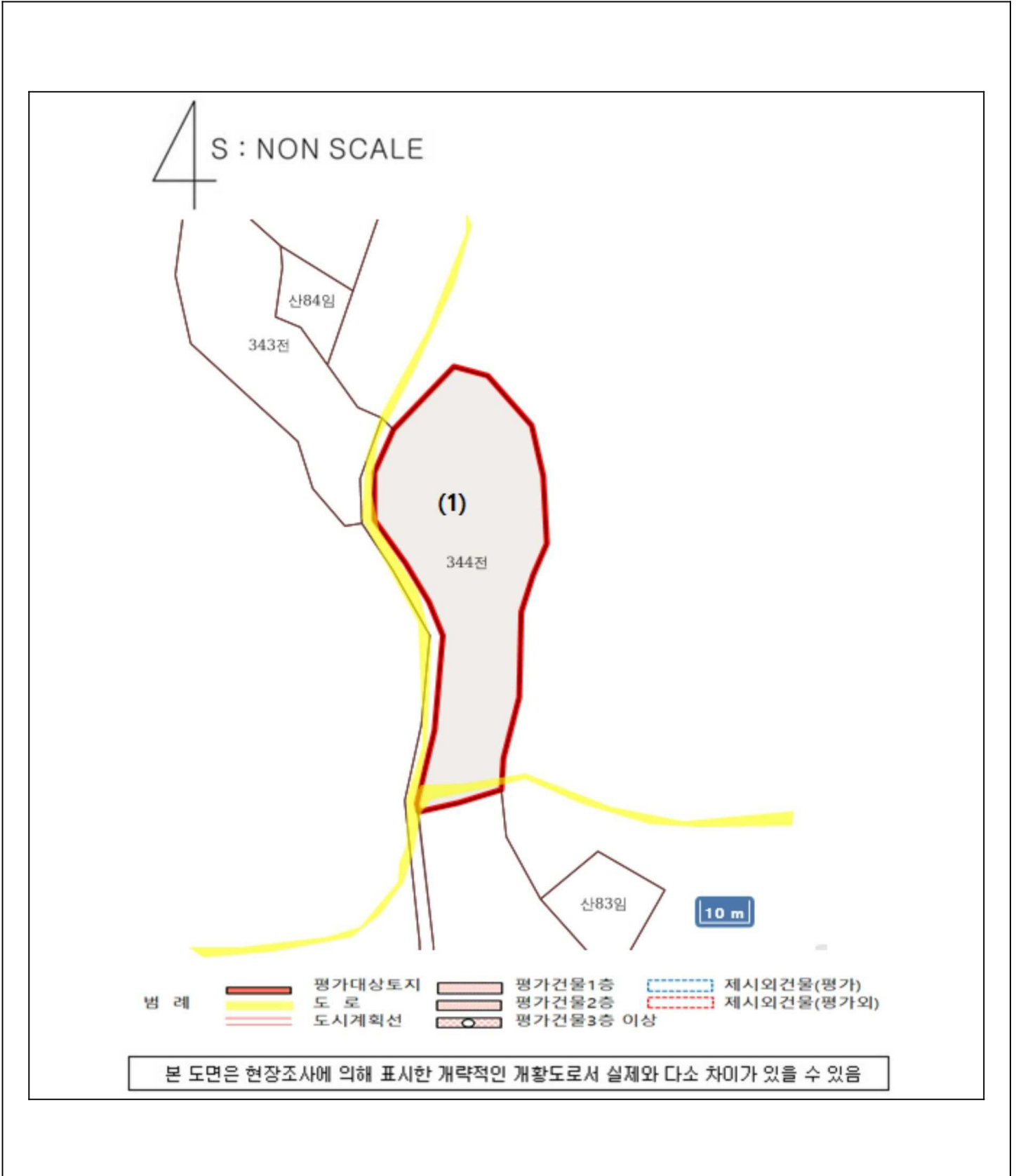
위치도



소재지 경상남도 산청군 삼장면 석남리 344



지 적 도







사 진 용 지



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경