

감정평가서

A P P R A I S A L R E P O R T

건명	최수경, 조수임 소유물 (2024타경6839)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정평가서 번호	BR2501-003

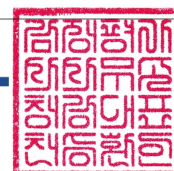
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며, 이로 인한 결과에



APPRAISAL OFFICE BLUE RIVER

감정평가사사무소

청강



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천승환




감정평가액	칠억삼천이십오만일백삼십원정 (₩730,250,130.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최수경, 조수임 (2024타경6839)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.13	2025.01.08 ~ 2025.01.13	2025.01.14

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
내용	토지	71,409.0	토지	71,356.3	-	535,742,250
	건물	516.75	건물	250.91	-	138,761,080
				265.84	-	멸실
	제시외건물	(93.3)	제시외건물	93.3	-	47,846,800
	제시외수목	(약 25주)	제시외수목	약 25주	-	7,900,000
		이	하	여	백	
		합계			₩730,250,130.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 시천면 내대리 소재 “남대마을회관” 부근에 위치한 부동산에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

2.1. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	도로 조건	형상/지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	내대리 산137-1	임야	68,613.0	농림	자연림	소로한면	부정형/급경사	602
2	내대리 250	답	210.0	계획관리	농경지	세로(불)	사다리/완경사	85,000
3	내대리 250-4	답	1,001.0	계획관리	농경지	세로(불)	부정형/완경사	85,000
4	내대리 264-10	답	13.0	계획관리	도로 등	세로(가)	삼각형/완경사	85,000
5	내대리 301-5	대	597.0	계획관리	대	세로(가)	부정형/완경사	120,100
7	내대리 301-13	대	557.0	계획관리	대	세로(가)	부정형/완경사	120,100
9	내대리 301-21	대	29.0	계획관리	대	세로(가)	부정형/완경사	120,100
10	내대리 303	답	46.0	계획관리	답	세로(불)	부정형/완경사	52,300
11	내대리 304-3	대	79.0	계획관리	도로 등	세로(가)	부정형/완경사	28,000
12	내대리 311-1	대	39.0	계획관리	대	세로(불)	부정형/완경사	120,100
13	내대리 323-2	답	225.0	계획관리	답	맹지	부정형/완경사	85,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 건물

기호	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인일자 (증축)
6-1	내대리 301-5	일반목구조 칼라강판지붕 지상1층	229.68	-	-	단독주택	-
6-2	내대리 301-5	일반목구조 판넬지붕 지상1층	36.16	-	-	다가구주택	-
8-1	내대리 301-13	경량철골구조 아스팔트성글지붕 지상2층	123.97	16.15%	22.26%	주택	2009.03.27 (2015.10.01)
8-2	내대리 301-13	일반목구조 아스팔트성글지붕 지상1층	30.80	5.53%	5.53%	단독주택	2009.03.27
8-3	내대리 301-13	경량철골구조 아스팔트성글지붕 지상1층	20.70	3.72%	3.72%	단독주택	2015.10.01
8-4	내대리 301-13	일반철골구조 아스팔트성글지붕 지상2층	75.44	7.22%	13.54%	소매점 및 꽃감건조장	2015.10.01

3. 기준시점 및 실지조사 기간

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 13일임.

3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 01월 8일 ~ 2025년 01월 13일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이 외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

4.1. 기준가치 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4.2. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 검토 및 참고 사항

5.1. 기호(1) 토지상 임목은 임지와 일괄하여 거래되는 관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였으며, 접도 구역 저축부분은 저축에 따른 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였고, 위 지상 소재 소유자 미상의 제시외건물㉠은 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시되, 제시외건물로 토지의 사용·수익에 미치는 영향은 미미하나, 명세표상 별도 기재하였으니 업무시 참고하시기 바람.

5.2. 기호(2,3,5,13) 지상에는 소유자 미상의 제시외수목(㉡,㉢,㉣,㉤), 조경석 및 석조조형물이 소재하고 있으며, 제시외수목이 타인소유로서 당해 토지의 소유권행사에 영향을 미치는 경우, 그 토지 가액 및 제시외수목 가액을 명세표에 병기하였으니, 경매 진행시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 확인하시 바람.

5.3. 기호(4,11) 토지는 현황 도로로서 이용상황을 감안하여 평가하였으며, 기호(11) 토지는 등기사항전 부증명서상 지분에도 불구하고 경매개시 결정된 3분의 1 지분(갑구 6번)만을 대상으로 하되, 지분의 위치가 특정되지 않아 전체 토지를 대상으로 평가하여 해당 지분면적을 적용하였음.

5.4. 기호(5) 지상 소유자 미상의 이동이 용이한 컨테이너 1동 및 저온저장고 1동이 소재하고 있는바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.

5.5. 기호(5,12) 지상 소유자 미상의 제시외건물㉥이 소재하며, 제시외건물로 인해 토지의 사용·수익에 영향을 미치는 경우의 가액은 명세표에 별도 표기하였으니 경매 진행시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

5.6. 기호(6-1), (6-2) 건물은 기준시점 현재 "멸실(소재불명)" 되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 5.7. 기호(8-1) 건물의 일부 증축된 부분은 주된 건물에 부수된 부분으로 일괄하여 감정평가하였음.
- 5.8. 기호(8-3) 건물 및 기호(8-4) 2층은 이용상황에 따라 구분하여 평가하되, 면적별 가중평균단가를 적용하여 평가하였음.
- 5.9. 제시외건물은 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감정수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사시 개략적으로 실측사정하여 감정평가하였음.
- 5.10 수목은 수종, 규격, 수령, 수량, 식수면적, 관리상태, 그 밖에 가격형성에 관련되는 제 요인을 종합적으로 고려하여 평가하였음.
- 5.11 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부조사가 불가하여 건축물현황도상 내부구조와 인근 탐문조사 등을 통해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 리모델링 여부, 내부 구조에 대해 재확인 하시기 바람.
- 5.12 본건 토지의 지적경계는 위성도, 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 기준으로 판단하여 다소 불일치될 수도 있으며, 그에 따라 정확한 지적경계 및 현실적 이용상황은 별도 경계측량을 요하는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 5.13 본 평가시 적용한 거래사례, 평가선례들은 개인정보보호를 위해 구체적 정보는 별표처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

1.1. 근거 법령

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

1.2. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다, 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

2.1. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

2.2. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

1.1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1.1.1. 유사물건의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)		거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
				토지	건물			
㉠	내대리 산3*~*	농림	임야	4,070	-	2022.11.28	12,000,000 (2,948)	토지거래
㉡	내대리 76*~*	계획관리	전	160	-	2023.04.24	19,880,000 (124,250)	토지거래
㉢	내대리 5**	계획관리	대	460	76.92	2023.04.24	225,000,000 (318,986)	토지건물 일괄거래
⇒	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2020.03.23), 면적 : 76.92m ² · 토지추정단가 : {225,000,000-(1,100,000×37/40×76.92)}÷460.0 ≈ 318,986원/m ² ※ 건물단가는 지하·지상·이용상황별 평균단가를 적용함.							
㉣	내대리 35*~*	계획관리	답	420	-	2023.05.30	47,000,000 (111,904)	토지거래

1.1.2. 유사물건의 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적 (m ²)	평가 목적	기준 시점	토지단가 (원/m ²)
①	내대리 산13*~*	농림	임야	자연림	23,901.0	취득처분	2022.06.30	1,675
②	내대리 27*~*	계획관리	답	전	1,371.0	시가참고	2024.03.06	135,000
③	내대리 25*~*	계획관리	답	전	59.0	보상(협의)	2022.05.12	142,000
④	내대리 31*~*	계획관리	대	단독주택	169.0	보상(협의)	2022.05.12	223,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
농림	자연림	소로한면	@1,500원/㎡ 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.
계획관리	농경지	세로(불)	@120,000원/㎡ 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.
계획관리	대	세로(가)	@220,000원/㎡ 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

1.1.4. 경매 낙찰가율

[최근 1년간 해당지역 용도별 평균 낙찰가율]

지역	낙찰가분류	1년간 평균낙찰가율	낙찰건수	출처
경상남도 산청군	근린주택	54.56	2	부동산 태인
경상남도 산청군	전,답	71.24	15	부동산 태인
경상남도 산청군	임야	61.66	19	부동산 태인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1.2.1. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일:2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	내대리 산145	26,380	임야	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	497	-
B	내대리 367-2	1,683	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	56,800	-
C	내대리 306	740	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	120,100	-

1.2.2. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
A	경상남도 산청군 농림지역 (2024.01.01 ~ 2025.01.13)	0.282% (1.00282)	$(1+0.00258) \times (1+0.00016 \times 44/30) \approx 1.00282$
B	경상남도 산청군 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2025.01.13)	0.569% (1.00569)	$(1+0.00486) \times (1+0.00056 \times 44/30) \approx 1.00569$
C	경상남도 산청군 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2025.01.13)	0.569% (1.00569)	$(1+0.00486) \times (1+0.00056 \times 44/30) \approx 1.00569$

1.2.3. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 개별요인 비교

㉔ 개별요인 비교항목

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하였으며, 각 항목별 내용은 다음과 같음.

주택지대		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근 상가과의 거리 및 편의성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

농경지대		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태, 농로의상태	접근도로의 배치, 폭 구조, 등 농로의 폭, 포장 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

접근조건	교통의 편의성	인근취락과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 출하지와의 접근성
환경조건	자연환경, 관개, 배수 재해의 위험성	토양, 토질의 양부, 일조 통풍 등 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상, 고저 등 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염	면적, 형상, 고저(경사지 등), 경사의 방향 장애물에 의한 장애의 정도, 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

입야지대		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의상태	접근도로의 배치, 폭 구조, 등 임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성 임목의 반출 용이성	인근취락과의 접근성 인근 교통시설과의 접근성 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등, 고저, 표고 등 토지이용상황, 임상 등	면적, 방위, 형상 고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡, 토지이용상황 등 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉠ 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	비 고
1	A	1.15	1.00	1.00	0.90	0.99	1.00	1.025	본건는 비교표준지 대비 획지조건(면적, 형상, 고저, 굴곡), 행정적조건(접도구역 저촉)에서 열세하나, 가로조건(임도의 배치 등)에서 우세함
2	B	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	본건는 비교표준지 대비 가로조건(농로의 폭, 포장)에서 열세함
3	B	0.95	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.836	본건는 비교표준지 대비 가로조건(농로의 폭, 포장), 획지조건(면적, 경작의 장애)에서 열세함
4	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330	본건는 비교표준지 대비 행정적조건(현황 도로)에서 열세함
5	C	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	본건는 비교표준지 대비 획지조건(토지이용상황)에서 열세함
7	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건는 비교표준지 대비 제반 개별요인 유사함
9	C	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	본건는 비교표준지 대비 획지조건(토지이용상황)에서 열세함
10	B	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	본건는 비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 배치 등)에서 열세함
11	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330	본건는 비교표준지 대비 행정적조건(현황 도로)에서 열세함
12	C	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.931	본건는 비교표준지 대비 가로조건(교통시설과의 거리), 획지조건(형상, 면적)에서 열세함
13	B	0.80	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720	본건는 비교표준지 대비 가로조건(농로의 폭, 포장), 획지조건(면적, 경작의 장애)에서 열세함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.5. 그 밖의 요인 보정

㉞ 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고) 2002두5054판결(2003.07.25 선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성 요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였음.

㉟ 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그밖의 요인 보정치}$$

㊱ 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였음.

비교 사례	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	적용
①	내대리 산13*~*	농림	임야	자연림	23,901.0	2022.06.30	1,675	A
②	내대리 27*~*	계획관리	답	전	1,371.0	2024.03.06	135,000	B
④	내대리 31*~*	계획관리	대	전	169.0	2022.05.12	223,500	C

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 격차율 산정

[비교표준지 A]

구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)						
표준지 산정단가	①	1,675	1.00	1.00780	1.00	0.844	1,425	2.861
	A	497	-	1.00282	-	-	498	
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						1.00
	시점수정	경상남도 산청군 농림지역 (2022.06.30 ~ 2025.01.13)						1.00780
	지역요인	비교사례는 비교표준지 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.						1.00
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		0.87	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.844
비교표준지는 사례 대비 가로조건(임도의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함								

[비교표준지 B]

구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)						
표준지 산정단가	②	135,000	1.00	1.00511	1.00	0.931	126,327	2.211
	B	56,800	-	1.00569	-	-	57,123	
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						1.00
	시점수정	경상남도 산청군 계획관리지역 (2024.03.06 ~ 2025.01.13)						1.00511
	지역요인	비교사례는 비교표준지 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.						1.00
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	0.98	1.00	0.95	1.00	1.00	0.931
비교표준지는 사례 대비 접근조건(취락 및 교통시설과의 접근성), 획지조건(경사 등)에서 열세함								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[비교표준지 C]

구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)						
표준지 산정단가	④	223,500	1.00	1.01673	1.00	1.000	227,239	1.881
	C	120,100	-	1.00569	-	-	120,783	
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						1.00
	시점수정	경상남도 산청군 계획관리지역 (2022.05.12 ~ 2025.01.13)						1.01673
	지역요인	비교사례는 비교표준지 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.						1.00
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인 유사함								

1.2.6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	497	1.00282	1.00	1.025	2.86	1,461	1,500
2	B	56,800	1.00569	1.00	0.950	2.21	119,930	120,000
3	B	56,800	1.00569	1.00	0.836	2.21	105,539	106,000
4	C	120,100	1.00569	1.00	0.330	1.88	74,934	75,000
5	C	120,100	1.00569	1.00	0.970	1.88	220,261	220,000
7	C	120,100	1.00569	1.00	1.000	1.88	227,073	227,000
9	C	120,100	1.00569	1.00	0.970	1.88	220,261	220,000
10	B	56,800	1.00569	1.00	0.980	2.21	123,717	124,000
11	C	120,100	1.00569	1.00	0.330	1.88	74,934	75,000
12	C	120,100	1.00569	1.00	0.931	1.88	211,405	211,000
13	B	56,800	1.00569	1.00	0.720	2.21	90,894	91,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	1,500	68,613.0	102,919,500	-
2	120,000	210.0	25,200,000	-
3	106,000	1,001.0	106,106,000	-
4	75,000	13.0	975,000	-
5	220,000	597.0	131,340,000	-
7	227,000	557.0	126,439,000	-
9	220,000	29.0	6,380,000	-
10	124,000	46.0	5,704,000	-
11	75,000	26.3	1,974,750	-
12	211,000	39.0	8,229,000	-
13	91,000	225.0	20,475,000	-
합 계			515,267,250	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.3.1. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)		거래시점	거래금액(원) (토지단가)	대상토지
				토지	건물			
㉠	내대리 산3*~*	농림	임야	4,070	-	2022.11.28	12,000,000 (2,948)	1
㉡	내대리 76*~*	계획관리	전	160	-	2023.04.24	19,880,000 (124,250)	2
㉢	내대리 5**	계획관리	대	460	76.92	2023.04.24	225,000,000 (318,986)	4

1.3.2 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지
아니함. (1.00)

1.3.3. 시점수정

사례 기호	기간	지가변동률	비고
㉠	(2022.11.28 ~ 2025.01.13)	0.394% (1.00394)	경상남도 산청군 농림지역
㉡	(2023.04.24 ~ 2025.01.13)	0.884% (1.00884)	경상남도 산청군 계획관리지역
㉢	(2023.04.24 ~ 2025.01.13)	0.628% (1.00628)	경상남도 산청군 계획관리지역

1.3.4. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	비 고
1	㉠	1.05	1.00	1.00	0.50	1.00	1.00	0.525	본건는 사례 대비 가로조건(임도의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(면적, 형상, 고저, 굴곡)에서 열세함
2	㉡	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	본건는 사례 대비 가로조건(농로의 폭, 포장)에서 열세함
3	㉢	0.95	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.836	본건는 사례 대비 가로조건(농로의 폭, 포장), 획지조건(면적, 경작의 장애)에서 열세함
4	㉣	0.95	0.85	1.00	0.90	1.00	0.33	0.240	본건는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(고저, 경사의 방향), 행정적조건(현황 도로)에서 열세함
5	㉤	0.95	0.85	1.00	0.87	1.00	1.00	0.703	본건는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(고저, 경사의 방향)에서 열세함
7	㉥	0.95	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.727	본건는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(고저, 경사의 방향)에서 열세함
9	㉦	0.95	0.85	1.00	0.87	1.00	1.00	0.703	본건는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(고저, 경사의 방향)에서 열세함
10	㉧	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	본건는 사례 대비 가로조건(접근도로의 배치 등)에서 열세함
11	㉨	0.95	0.85	1.00	0.90	1.00	0.33	0.240	본건는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(고저, 경사의 방향), 행정적조건(현황 도로)에서 열세함
12	㉩	0.93	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.672	본건는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(고저, 경사의 방향)에서 열세함
13	㉪	0.80	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720	본건는 사례 대비 가로조건(농로의 폭, 포장), 획지조건(면적, 경작의 장애)에서 열세함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.6. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 기호	사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	㉠	2,948	1.00	1.00394	1.00	0.525	1,554	1,600
2	㉡	124,250	1.00	1.00884	1.00	0.950	119,081	119,000
3	㉢	124,250	1.00	1.00884	1.00	0.836	104,791	105,000
4	㉣	318,986	1.00	1.00628	1.00	0.240	77,037	77,000
5	㉤	318,986	1.00	1.00628	1.00	0.703	225,655	226,000
7	㉥	318,986	1.00	1.00628	1.00	0.727	233,359	233,000
9	㉦	318,986	1.00	1.00628	1.00	0.703	225,655	226,000
10	㉧	124,250	1.00	1.00884	1.00	0.980	122,841	123,000
11	㉨	318,986	1.00	1.00628	1.00	0.240	77,037	77,000
12	㉩	318,986	1.00	1.00628	1.00	0.672	215,705	216,000
13	㉪	124,250	1.00	1.00884	1.00	0.720	90,251	90,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/m ²)	면적(m ²)	시산가액	비고
1	1,600	68,613.0	109,780,800	-
2	119,000	210.0	24,990,000	-
3	105,000	1,001.0	105,105,000	-
4	77,000	13.0	1,001,000	-
5	226,000	597.0	134,922,000	-
7	233,000	557.0	129,781,000	-
9	226,000	29.0	6,554,000	-
10	123,000	46.0	5,658,000	-
11	77,000	79.0	6,083,000	-
12	216,000	39.0	8,424,000	-
13	90,000	225.0	20,250,000	-
합 계			532,298,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지 감정평가액으로 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	102,919,500	109,780,800	102,919,500
2	25,200,000	24,990,000	25,200,000
3	106,106,000	105,105,000	106,106,000
4	975,000	1,001,000	975,000
5	131,340,000	134,922,000	131,340,000
7	126,439,000	129,781,000	126,439,000
9	6,380,000	6,554,000	6,380,000
10	5,704,000	5,658,000	5,704,000
11	1,974,750	6,083,000	1,974,750
12	8,229,000	8,424,000	8,229,000
13	20,475,000	20,250,000	20,475,000
합계	515,267,250	532,298,800	515,267,250

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

2.1. 대상건물 동별·층별 개요

기호	건물구조 / 지붕	층수	면적(㎡)	용도	사용승인일자 (증축일자)	비고
6-1	일반목구조 칼라강판지붕	1층	229.7	단독주택	-	현황 멸실
6-2	일반목구조 판넬지붕	1층	36.2	다가구주택	-	현황 멸실
8-1	경량철골구조 아스팔트싱글지붕	2층	124.0	주택	2009.03.27	-
8-2	일반목구조 아스팔트싱글지붕	1층	30.8	주택	2009.03.27	-
8-3	경량철골구조 아스팔트싱글지붕	1층	20.7	창고 및 차양	2015.10.01	-
8-4	일반철골구조 아스팔트싱글지붕	1층	40.2	소매점	2015.10.01	-
8-4	"	2층	35.3	"	2015.10.01	-

2.2. 재조달원가의 결정

2.2.1. 표준단가 결정

㉞ 건물신축단가표

[자료출처 : 한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」 2023년 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-1-1	일반주택	목조, 목조지붕틀 /소골슬레이트잇기	4	1,039,000	30 (25~35)
1-2-6-1	고급주택	경량철골구조(스틸하우스구조체) /아스팔트싱글	2	2,155,000	35 (30~40)
4-1-1-1	점포 및 상가	목조, 목조지붕틀 /소골슬레이트잇기	5	754,000	30 (25~35)
5-1-6-11	일반창고	철골조, 철골지붕틀 /샌드위치판넬잇기	3	721,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 표준단가 결정

건물의 표준단가는 『건물신축단가표』를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하되, 이용상황이 다른 경우 구분하여 결정하되, 면적에 따른 가중평균단가를 적용하였음.

기호	구분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
8-1	2층	주택	경량철골구조	1,000,000	-
8-2	1층	주택	일반목구조	900,000	-
8-3	1층	창고 및 차양	경량철골구조	400,000	가중평균단가
8-4	1층	소매점	일반철골구조	700,000	-
8-4	2층	꽃감건조장 및 차양	일반철골구조	600,000	가중평균단가

2.2.2. 부대설비 보정단가

대상 건물	구분	난방설비	냉방설비	위생 및 급 배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비	보정단가(원/㎡)
8-1	2층	○	-	○	-	-	-	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.
8-2	1층	○	-	○	-	-	-	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.
8-3	1층	-	-	-	-	-	-	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.
8-4	1층	-	-	-	-	-	-	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.
8-4	2층	-	-	-	-	-	-	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2.3. 재조달원가의 결정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
8-1	2층	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000	-
8-2	1층	900,000	표준단가에 포함	900,000	-
8-3	1층	400,000	표준단가에 포함	400,000	-
8-4	1층	700,000	표준단가에 포함	700,000	-
8-4	2층	600,000	표준단가에 포함	600,000	-

2.3. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적·감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였고, 일부 증축 부분은 주건물에 부수된 건물로 주건물과 일괄하여 감가수정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
8-1	2층	1,000,000	2009.03.27	40	15	-	25	625,000
8-2	1층	900,000	2009.03.27	40	15	-	25	562,000
8-3	1층	400,000	2015.10.01	30	9	-	21	280,000
8-4	1층	700,000	2015.10.01	40	9	-	31	542,000
8-4	2층	600,000	2015.10.01	40	9	-	31	465,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4. 대상건물의 감정평가액

기호	구분	면적(m ²)	건물단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
8-1	2층	123.97	625,000	77,481,250	-
8-2	1층	30.80	562,000	17,309,600	-
8-3	1층	20.70	280,000	5,796,000	-
8-4	1층	40.19	542,000	21,782,980	-
8-4	2층	35.25	465,000	16,391,250	-
합 계		516.75		138,761,080	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 원가방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

구 분		감정평가액(원)	비고	
토 지	기호 (1)	102,919,500	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조	
	기호 (2)	25,200,000		
	기호 (3)	106,106,000		
	기호 (4)	975,000		
	기호 (5)	131,340,000		
	기호 (7)	126,439,000		
	기호 (9)	6,380,000		
	기호 (10)	5,704,000		
	기호 (11)	1,974,750		
	기호 (12)	8,229,000		
	기호 (13)	20,475,000		
				535,742,250
	건 물	기호 (8-1) 2층		77,481,250
기호 (8-2) 1층		17,309,600		
기호 (8-3) 1층		5,796,000		
기호 (8-4) 1층		21,782,980		
기호 (8-4) 2층		16,391,250		
			138,761,080	
총 액		674,503,330		

토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-01-13>

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 시천면 내대리	산137-1	임야	농림지역	68,613	68,613	1,500	102,919,500	
< 지상 제외외건물㉠으로 인한 토지 감안가액 : 102,832,425 >									
2	"	250	답	계획관리지역	210	210	120,000	25,200,000	
< 지상 제외외수목㉡로 인한 토지 감안가액 : 22,900,000 >									
3	"	250-4	답	계획관리지역	1,001	1,001	106,000	106,106,000	
< 지상 제외외수목㉢로 인한 토지 감안가액 : 105,106,000 >									
4	"	264-10	답	계획관리지역	13	13	75,000	975,000	현황 도로
5	"	301-5	대	계획관리지역	597	597	220,000	131,340,000	
< 지상 제외외수목㉣로 인한 토지 감안가액 : 130,740,000 >									
6-1	경상남도 산청군 시천면 내대리	301-5	단독주택	일반목구조 칼라강판지붕 단층	229.68	-	-	-	현황 멸실
6-2	"	"	다가구 주택	일반목구조 판넬지붕 단층	36.16	-	-	-	현황 멸실
7	"	301-13	대	계획관리지역	557	557	227,000	126,439,000	지상수목 포함평가

토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-01-13>

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	
8-1	" [도로명주소] 경상남도 산청군 삼신봉로 780번길 49-2	301-13	주택	경량철골구조 아스팔트성골 지붕 2층 1층 2층	89.94 34.03	123.97	625,000	77,481,250	1,000,000 x25/40
8-2	"	"	단독주택	일반목구조 아스팔트성골 지붕 단층	30.80	30.80	562,000	17,309,600	900,000 x25/40
8-3	"	"	단독주택	경량철골구조 아스팔트성골 지붕 단층	20.70	20.70	280,000	5,796,000	현황 참고 및 차양 400,000 x21/30
8-4	"	"	소매점 및 꽃감 건조장	일반철골구조 아스팔트성골 지붕 2층 1층 2층	40.19 35.25	40.19	542,000	21,782,980	700,000 x31/40 600,000 x31/40
9	경상남도 산청군 시천면 내대리	301-21	대	계획관리지역	29	29	220,000	6,380,000	

토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-01-13>

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		
10	"	303	답	계획관리지역	46	46	124,000	5,704,000		
11	"	304-3	대	계획관리지역	79 x1/3	26.33	75,000	1,974,750	조수임 지분평가 (갑구 6번) 현황 도로	
12	"	311-1	대	계획관리지역	39	39	211,000	8,229,000		
< 지상 제시외건물㉠으로 인한 토지 감안가액 : 5,760,300 >										
13	"	323-2	답	계획관리지역	225	225	91,000	20,475,000		
< 지상 제시외수목㉡로 인한 토지 감안가액 : 16,475,000 >										
소계								₩674,503,330.-		
ㄱ	<제시외 건물> 경상남도 산청군 시천면 내대리	산137-1	미상	경량철골구조 판넬지붕 2층						
					1층	(38.7)	77.4	582,000	45,046,800	600,000 x34/35
					2층	(38.7)				
ㄴ	"	301-5 311-1	미상	경량철골구조 판넬지붕 단층	(10.0)	10.0	200,000	2,000,000	300,000 x20/30	
ㄷ	"	301-13	차양	철 파이프조 PC지붕 단층	(5.9)	5.9	-	800,000		
소계								₩47,846,800.-		

토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-01-13>

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	
	<제시외	수목>							
a	경상남도 산청군 시천면 내대리	250	소나무 외	-	(약9주)	9	-	2,300,000	
b	"	250-4	소나무 외	-	(약5주)	5	-	1,000,000	
c	"	301-5	소나무 외	-	(약4주)	4.0	-	600,000	
d	"	323-2	소나무 외	-	(약7주)	7.0	-	4,000,000	
소계								₩7,900,000.-	
합계								₩730,250,130.-	
			이	하	여	백			

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획사항 등	8. 기타 참고사항
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록 외의 물건	
<p>1. 위치 및 주위환경</p> <p>대상토지는 경상남도 산청군 시천면 내대리 소재 “남대마을회관” 부근에 위치하고, 주위는 농경지, 임야, 주택, 펜션 등으로 형성되어 있음.</p>		
<p>2. 교통상황</p> <p>기호 (1) : 대상토지까지 차량출입이 가능하나 시외곽지역에 위치하여 대중교통사정은 다소 불편시됨.</p> <p>기호 (2,3) : 대상토지까지 농기계 출입이 가능하나 시외곽지역에 위치하여 대중교통사정은 다소 불편시됨.</p> <p>기호 (4,5,7) : 대상토지까지 차량출입이 가능하나 시외곽지역에 위치하여 대중교통사정은 다소 불편시됨.</p> <p>기호 (9,11) : 대상토지까지 차량출입이 가능하나 시외곽지역에 위치하여 대중교통사정은 다소 불편시됨.</p> <p>기호 (10,12) : 기호(5)토지를 통해 대상토지까지 차량출입이 가능하나 시외곽지역에 위치하여 대중교통사정은 다소 불편시됨.</p> <p>기호 (13) : 대상토지까지 차량출입이 불가능하며 시외곽지역에 위치하여 대중교통사정은 다소 불편시됨.</p>		
<p>3. 형태 및 이용상황</p> <p>기호 (1) : 부정형의 급경사로서 자연림으로 이용 중임.</p> <p>기호 (2) : 사다리의 완경사로서 농경지로 이용 중임.</p> <p>기호 (3) : 부정형의 완경사로서 농경지로 이용 중임.</p> <p>기호 (4,11) : 삼각형의 완경사으로서 도로 등로 이용 중임.</p> <p>기호 (5,7,9) : 부정형의 완경사로서 대로 이용 중임.</p> <p>기호 (10,13) : 부정형의 완경사로서 전으로 이용 중임.</p> <p>기호 (12) : 부정형의 완경사로서 나지임.</p>		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획사항 등	8. 기타 참고사항
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록 외의 물건	
<p>4. 인접 도로상태</p> <p>기호 (1) : 남서측으로 소로한면의 포장도로와 접함.</p> <p>기호 (2,3) : 북서측으로 폭 3m 내외의 비포장도로와 접함.</p> <p>기호 (4,11) : 동측으로 폭 4m 내외의 포장도로와 접함.</p> <p>기호 (5,9) : 북측으로 폭 4m 내외의 포장도로와 접함.</p> <p>기호 (7) : 동측으로 폭 4m 내외의 포장도로와 접함.</p> <p>기호 (10,12) : 기호(5) 토지를 통해 폭 4m 내외의 포장도로로 진출가능함.</p> <p>기호 (13) : 맹지임.</p> <p>5. 토지이용계획상황 등</p> <p>기호 (1) : 농림지역, 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-34)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.</p> <p>기호 (2~13) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.</p> <p>6. 제시목록외의 물건</p> <p>㉠ : 경량철골조 판넬지붕 2층 각층 약 38.7㎡</p> <p>㉡ : 경량철골조 판넬지붕 단층 약 10.0㎡</p> <p>7. 공부와의 차이</p> <p>없 음.</p> <p>8. 기타 참고사항</p> <p>제시외수목(㉠,㉡,㉢,㉣) 약 25주가 소재함.(명세표 참조).</p>		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조 2. 이용상태 3. 위생설비 및 기타설비	4. 부합물 및 종물관계 5. 공부와의 차이 6. 제시외 물건	7. 임대관계 및 기타
1. 건물의 구조		
기호 (8-1) - 경량철골구조 아스팔트싱글지붕 지상2층 건물로서, 외 벽 : 사이딩 판넬 마감 내 벽 : 벽지마감 창 호 : 하이샷시 등.		
기호 (8-2) - 일반목구조 아스팔트싱글지붕 지상1층 건물로서, 외 벽 : 사이딩 판넬 마감 내 벽 : 벽지마감 창 호 : 하이샷시 등.		
기호 (8-3) - 경량철골구조 아스팔트싱글지붕 지상1층 건물로서, 외 벽 : 사이딩 판넬 마감, 일부 벽체 없음 창 호 : 하이샷시 등.		
기호 (8-4) - 일반철골구조 아스팔트싱글지붕 지상2층 건물로서, 외 벽 : 사이딩 판넬 마감, 일부 벽체 없음 내 벽 : 벽지마감 창 호 : 하이샷시 등.		
2. 이용상태		
기호 (8-1) : 주택으로 이용 중임.		
기호 (8-2) : 주택으로 이용 중임.		
기호 (8-3) : 창고 및 차양으로 이용 중임.		
기호 (8-4) : 1층 - 소매점으로 이용 중임. 2층 - 꽃감건조장으로 이용 중임.		
3. 위생설비 및 기타설비		
기호 (8-1) : 난방설비, 위생 및 급배수설비, 되어 있음.		
기호 (8-2) : 난방설비, 위생 및 급배수설비, 되어 있음.		

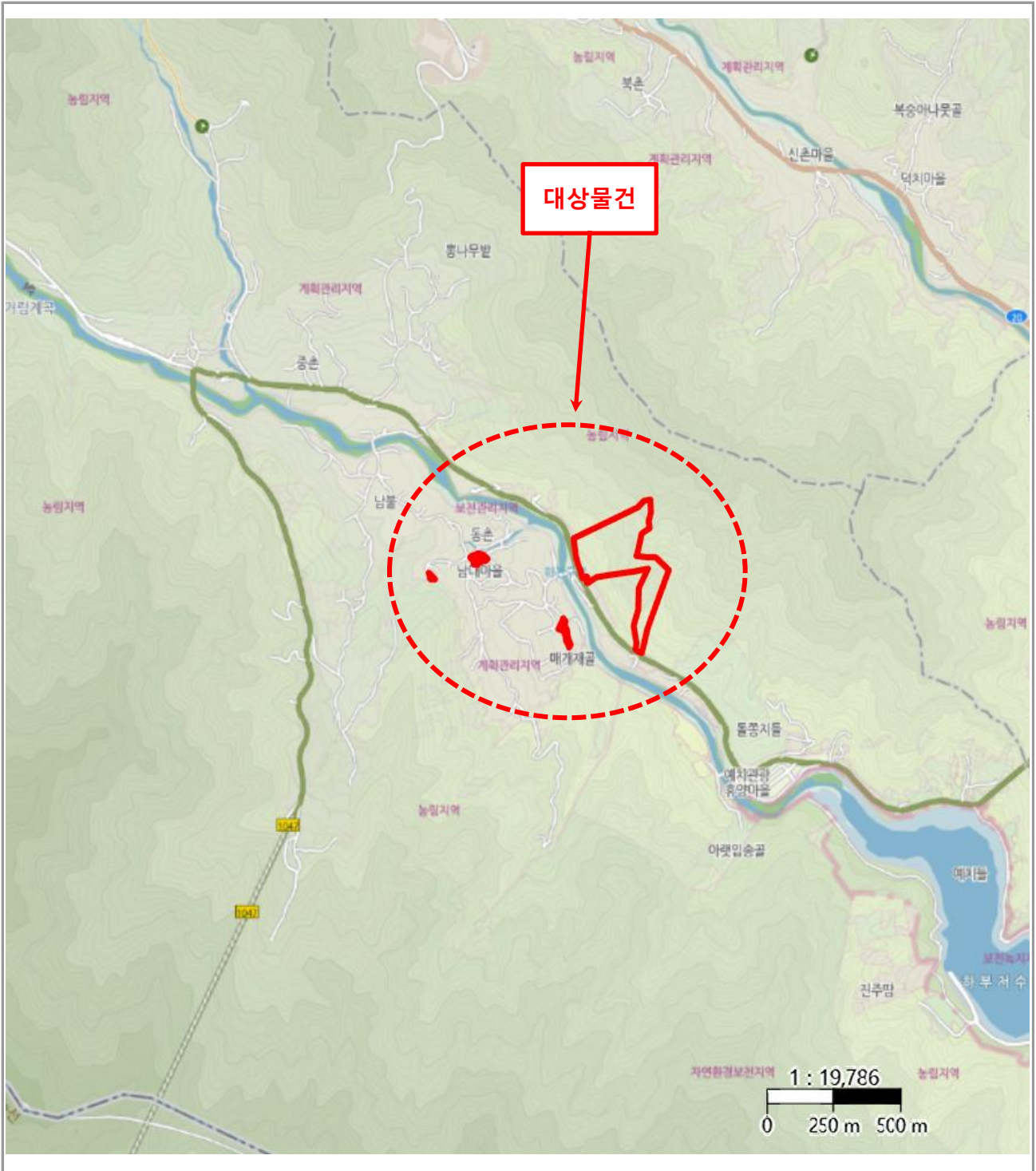
건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 부합물 및 종물관계	7. 임대관계 및 기타
2. 이용상태	5. 공부와의 차이	
3. 위생설비 및 기타설비	6. 제시외 물건	
4. 부합물 및 종물관계 ㉔ : 철파이프조 PC지붕 차양 약 5.9㎡		
5. 공부와의 차이 기호(8-3)은 공부상 주택이나 현황 참고 및 차양임		
6. 제시외 물건 없 음.		
7. 임대관계 및 기타 가. 임대관계 : 미상임. 나. 기 타 : 없 음.		

광역위치도

소재지

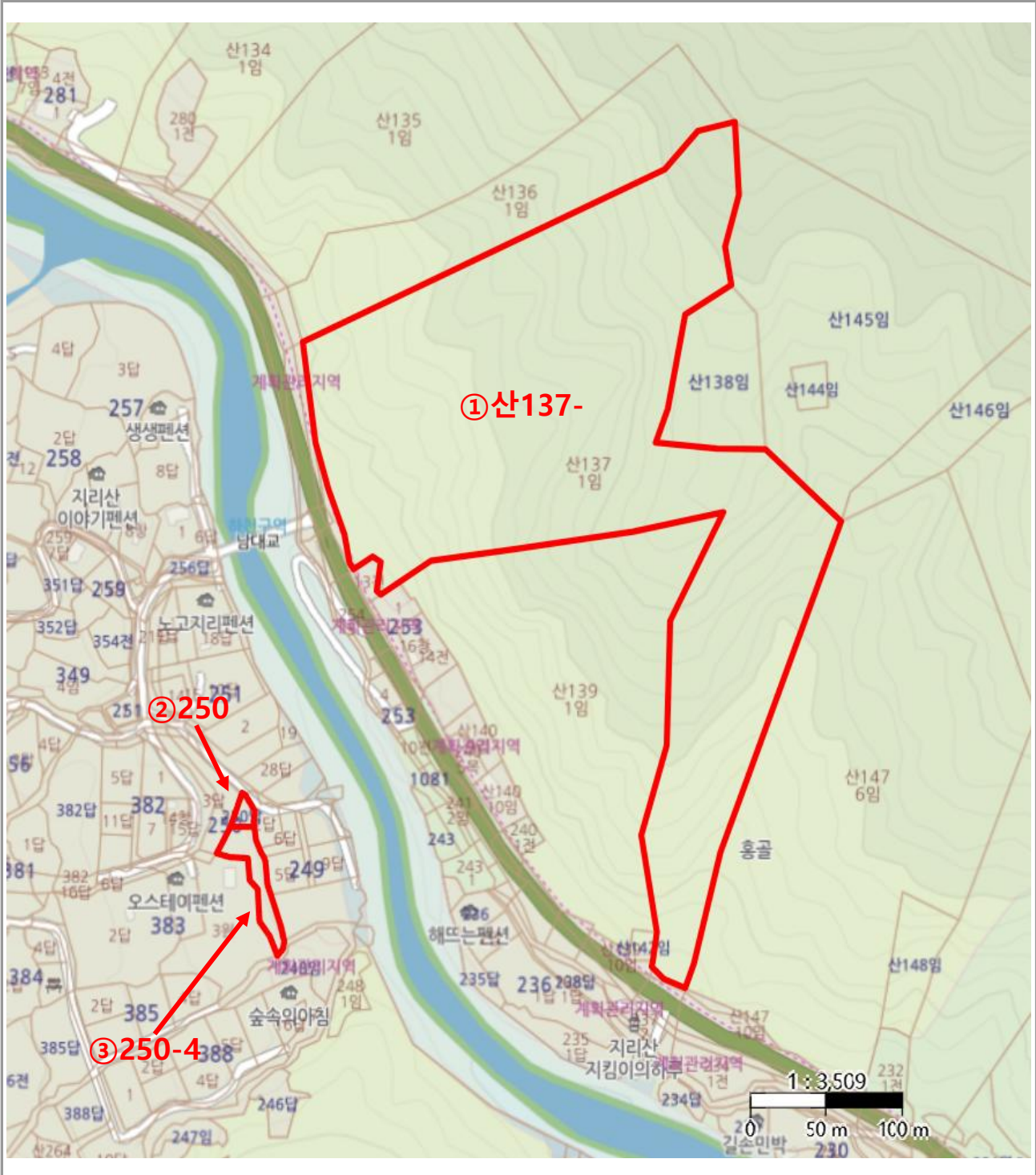
경상남도 산청군 시천면 내대리 산137-1 외



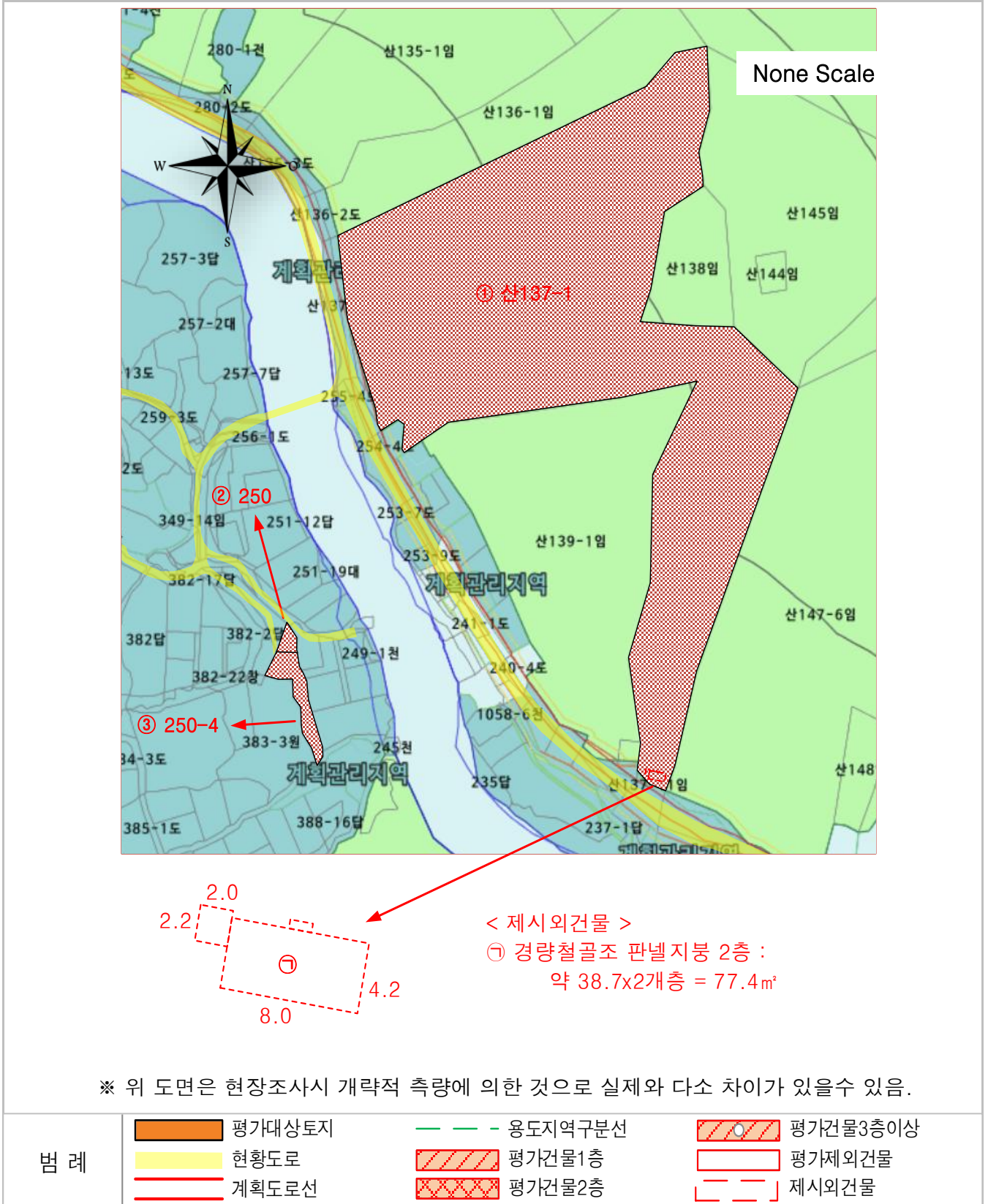
위 치 도

소재지

경상남도 산청군 시천면 내대리 산137-1 외

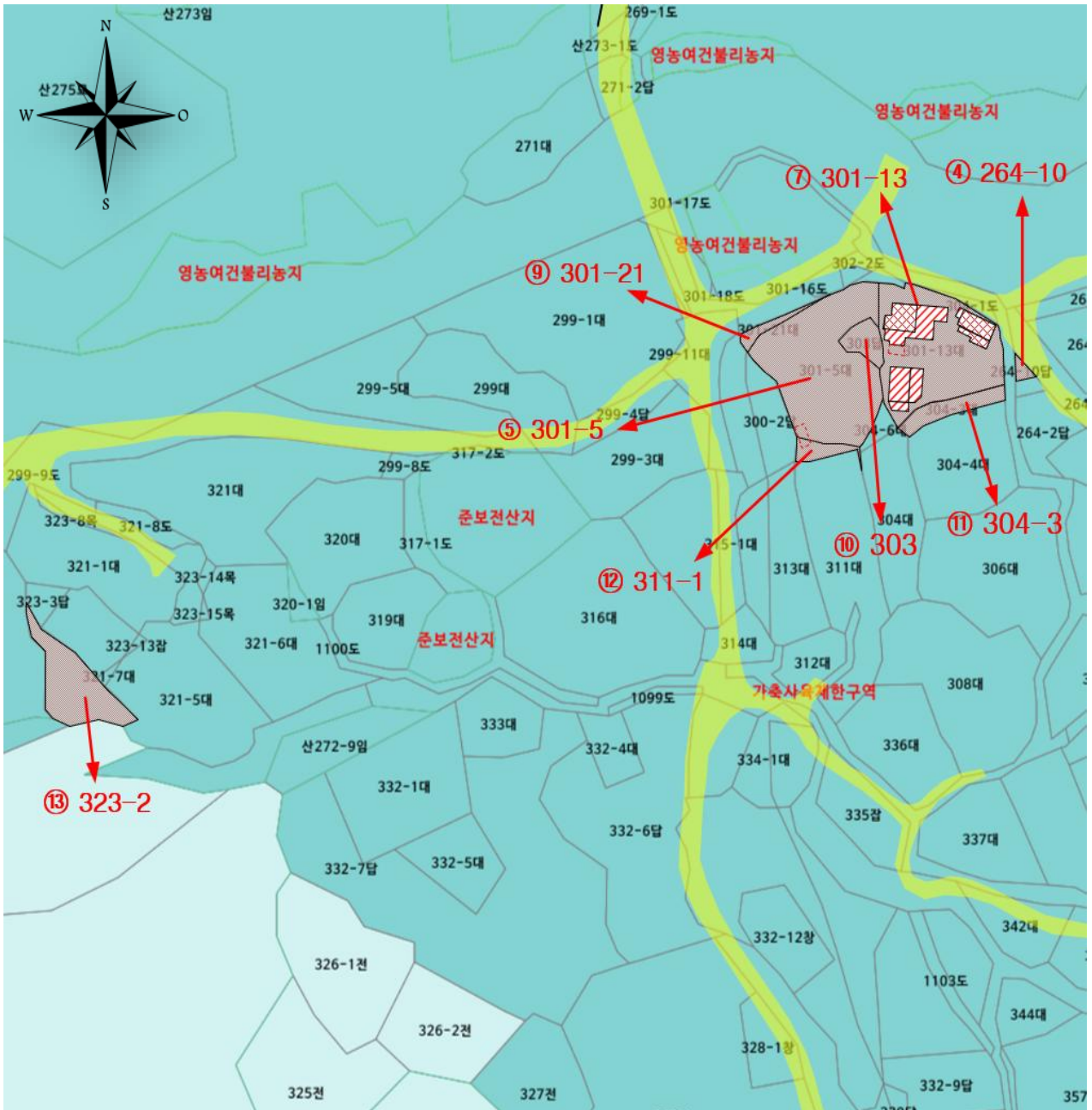


지적 및 건물 개황도



지적 및 건물 개황도

None scale

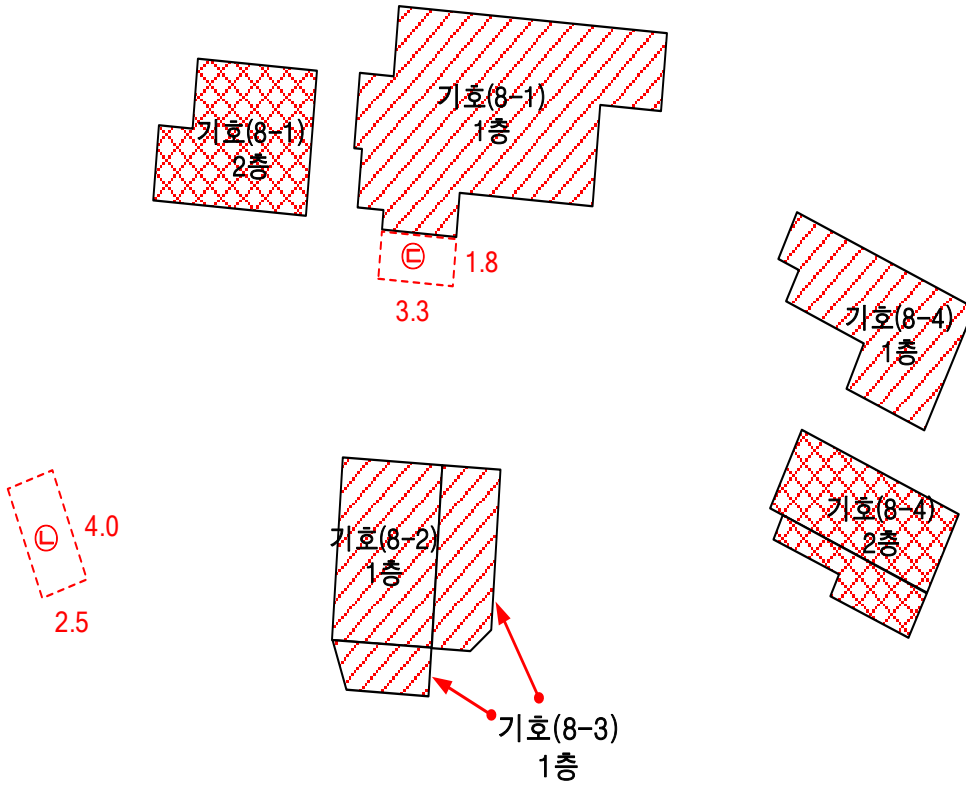


※ 위 도면은 현장조사시 개략적 측량에 의한 것으로 실제와 다소 차이가 있을수 있음.

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제외건물

건물개황도

None scale



< 평가건물 >

- 기호(6-1) : 멸실(소재 불명)
- 기호(6-2) : 멸실(소재 불명)
- 기호(8-1) : 1층 공부상 89.94㎡
2층 공부상 34.03㎡
- 기호(8-2) : 1층 공부상 30.80㎡
- 기호(8-3) : 1층 공부상 20.70㎡
- 기호(8-4) : 1층 공부상 40.19㎡
2층 공부상 35.25㎡

< 제시외건물 >

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층 : 약 10.0㎡
- ㉡ 철파이프조 PC지붕 차양 : 약 5.9㎡

※ 위 도면은 현장조사시 개략적 측량에 의한 것으로 실제와 다소 차이가 있을수 있음.

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지

기호(1) 전경



기호(1) 소재 제시외건물



사 진 용 지

기호(2,3) 전경



기호(3) 전경



사진용지

기호(4,7,11) 전경



기호(5) 전경



사 진 용 지

기호(5) 지상 컨테이너 및 저온저장고



기호(8-1) 전경 및 제시외건물㉾



사진용지

기호(8-2)(8-3) 전경



기호(8-4) 전경



사진용지

기호(2,3) 전경



기호(3) 전경



사진용지

기호(12) 및 제시외건물㉠



기호(13) 및 제시외수목 등



사 진 용 지

기호(1) 지상 제시외건물㉠



제시외건물㉠

