

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 농업회사법인 산청바이오진생마을
주식회사 소유물건 (2024타경33053)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

번호 : 에이원(경남)A1L3240419001호

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 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

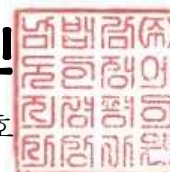
(주)에이원감정평가법인

경남
지사

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호
(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)

TEL. (055)275-0058

FAX. (055)275-9958



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
노기수

노기수



(인)



(주)에이원감정평가법인 경남지사 지사장 노기수 (서명 또는 인)

감정평가액	금삼십이억팔천일십일만육천원정(₩3,280,116,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 산청바이오진생마을 주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 05. 03	2024. 04. 24 ~ 2024. 05. 03	2024. 05. 09

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	292,038	토지	292,038	-	3,177,048,000
제시외건물	(196.32)	제시외건물	196.32	525,000	103,068,000
	이	하	여	백	
합계					₩3,280,116,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
최효정

최효정



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 신등면 양전리 산63번지 외에 소재하는 부동산(토지)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

일련 번호	소재지 (산청군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	신등면 양전리 산63	임	73,600	자연림 및 일부 토목공사 중인 토지	농림지역	783	-
2	신등면 양전리 산63-2	임	9,324	자연림	농림지역	807	-
3	차황면 철수리 산26-1	임	209,084	자연림	농림지역, 계획관리	754	접도구역 저축
4	차황면 철수리 산26-7	묘	30	자연림	계획관리	812	-

3. 기준가치 및 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법률 에서 규정하는 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하 되, 「감정평가에 관한 규칙」제5조1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제 12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

5. 실지조사·실시기간 및 기준시점

가격시점은 현장조사완료일인 2024년 05월 03일이며, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 2024년 04월 24일 ~ 2024년 05월 03일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.

6. 기타 참고사항

- 본건 토지 기호 1)은 동.식물관련시설(작물재배사)을 위해 개발행위허가를 득하여 토목공사중에 중단 된 토 지로서, 허가관련 내역은 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

· 개발행위허가

신청인	성명	농업회사 산청바이오마을㈜			생년월일	194811-*****
	주소	경남 산청군 차황면 철수리 산00-*				
토지소재지	지번	지목	면적(m ²)	허가면적(m ²)	신청목적	용도지역
신등면 양전리	산63	임	73,600	22,964	동식물관련시설 및 사도개설	농림지역 계획관리지역
	산63-3		2,111	101		
	산63-4		2,333	86		
	산63-6		3,344	1,743		
	산63-14		76	67		
	산63-30		55	36		
계	6필지		81,519	24,997		

· 건축신고내역

건축주	성명	농업회사 산청바이오마을㈜			생년월일	194811-*****
	주소	부산광역시 연제구 과정로 ***				
신고번호	제2020-민원과-건축신고-222호			대지위치	신등면 양전리 산63	
신고일자	2020.07.29					
용도지역	농림지역			지목	임야	
주 용 도	동식물관련시설			대지면적(m ²)	18575	
건축허가내역	작물재배사(m ²)			2,510.60		
	관리동(m ²)			199.25		

· 산지전용허가내역

소재지			지적 (m ²)	면적 (m ²)	목적	기간	신청인	
읍면	리	지번					주소	성명
신등면	양전리	산63	73,600	22,964	동식물관련 시설 및 사 도개설	2020.07.0 1~2022.0 6.30	산청군 차황면 청수리 산 00-*	농업회사법인 산청바이오마 을㈜
		산63-6	3,344	1,743				
		산63-3	2,111	101				
		산63-4	2,333	86				
		산63-14	76	67				
		산63-30	55	36				
합계			81,519	24,997				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 토지 기호 1)은 상기와 같이 작물재배를 목적으로 개발행위 허가를 득하여 토목공사중인 토지로, 관계 기관 및 관계자의 전언과 임장활동 결과 약95% 정도 공정률을 보이는 바, 토지조성에 따른 효용가치 증加分를 고려하여 평가하였습니다.
- 본건 토지 기호 1)에 고착화되어 분리처분이 어려운 부합물의 성질인 관정 2식[약150톤/일 1식, 약300톤/일 1식]및 정화조 2식(1일 4m³/ 호기성접촉산화법식), 조성된 각 단지내 지하에 매설된 수도배관, 오수배관, 전 기인입선 등의 시설을 해당 토지가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 본건 토지 기호 1)은 국계법, 건축법 등과 관련하여 허용용적을 및 건폐율 등에 기반하여 허가된 점과, 이용 상황별 가치를 달리하는 점, 공정률 등을 참작하여 전체 평균가격으로 평가하였으며, 동지상에 자생하는 입목은 임지의 일반적인 거래관행이 따라 해당 토지가격에 포함 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호 1)의 개발행위 허가부분은 토목공사(관계자 진술 및 기관 탐문결과 공정률 약95% 내외) 중에 중단된 상태로서, 토목공사 시행으로 인한 유치권 성립여부 등을 재확인 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호 1)의 지상에 소재하는 제시외 건물(ㄱ)은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였으며, 소유자 진술 및 탐문 결과 공사중단에 따른 기간, 재시공여부, 기성고, 공정률 등 제반 사항을 참작하여 평가하였고, 본 제시외 건물이 경매에서 제외 될 경우 대상 토지에 미치는 영향의 정도는 별지 평가 명세표 비교란에 적시 하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호 1)의 개발행위허가부분에 컨테이너, 구조 조잡한 조립식 간이 창고, FRP 물탱크 등이 소재하나 구조, 규모, 이용상황 등을 고려컨데 일시적 사용으로 보이고, 이설이 용이한 물건으로서 해당 토지사용 수익에 별 영향이 없을 것으로 사료되어 이에 구매됨이 없이 해당 토지를 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호 2), 3), 4)는 순수 자연림으로서, 동지상에 자생하는 입목은 임지의 일반적인 거래관행이 따라 해당 토지가격에 포함 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호 3) 하단부 중 극히 일부분에 과거 밤나무 식재되어 관리중이었던 것으로 사료되나, 임장 결과 장기간 관리소홀로 인하여 야림화되어 임산물 및 유실수로서의 효용가치를 상실한 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 해당 토지가격에 포함 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 토지 기호 3)은 둘 이상의 용도지역(계획관리, 농림지역)에 속한 토지로서, 용도지역별 효용가치를 달리하는 점을 고려하여 용도지역별로 가중평균하여 평가하되, 그 면적은 토지이음 등의 자료를 참조하여 개략적으로 산정하여 적용하였으니 경매진행시 참조바랍니다.
- 본건 토지 기호 3)의 일부는 접도구역에 저촉되는바 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참조바랍니다.
- 본건 토지 기호 1)의 자연생 임지부분 및 기호 2), 4)은 동 지상에는 소유자 진술 및 입장결과 분묘가 소재하지 않는 것으로 조사되나, 기호 3)은 육안으로 관측되진 않으나 소유자진술 및 입장 결과 분묘 소재할 수 있으니, 업무 진행시 참조하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호 1)의 상단부 일부분은 도로(2차선 포장도로)로 이용중인 것으로 사료되며, 동 일부지상에 정자[산청군소유, 전망용 정자(목조 기와지붕 단층 8각 정자, "사진 및 지적개황도"참조)]가 소재하는 바, 소유를 달리하는바 평가 목적을 고려하여 평가외 하였으며, 본 정자가 경매에서 제외 될 경우 대상 토지에 미치는 영향의 정도는 별지 평가 명세표 비교란에 적시하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지의 소재지, 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 현장조사에 의하였으며, 업무 집행시 재확인 바랍니다.

II. 토지가격의 산정

가. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

【공시기준일 : 2024년01월01일】

기호	소재지 (산청군)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	신등면 양전리 산67	임	12,869.0	자연림	농림	세로 (가)	부정형 급경사	768	-
B	신등면 양전리 440	답	2,463.0	답	농림	소로 한면	세장형 평 지	20,300	-
C	차황면 철수리 산98	임	26,380.0	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	394	-
D	차황면 철수리 산28-4	임	20,156.0	자연림	계획관리, 농림지역	세로 (가)	부정형 급경사	980	농림 지역 미미

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정

1) 자가변동률

- 경상남도 산청군(기간 : 2024년 01월 01일 ~ 2024년 05월 03일)

비교 표준지	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
A~C	농림	0.045	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.031 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.013 $(1 + 0.00031) * (1 + 0.00013 * 33/31)$ ≒ 1.00045
D	계획관리	0.146	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.096 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.047 $(1 + 0.00096) * (1 + 0.00047 * 33/31)$ ≒ 1.00146

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.
(비교치 : 1.000)

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하며, 적용 내역은 **6.토지 가격의 산정 및 결정**란 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[임야지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 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	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (산청군)	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	신등면 양전리 산63	A	-	1.50	1.05	-	1.00	1.00	1.575	본건은 비교표준지(A) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 우세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 우세함.
1-1	신등면 양전리 산63	B	-	0.98	0.97	2.50	0.92	1.00	2.186	본건은 비교표준지(B) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 열세, 획지 조건(지세 등)에서 우세, 행정적조건 (기타제한 등)에서 열세함.
2	신등면 양전리 산63-2	A	-	1.50	1.08	-	1.00	1.00	1.620	본건은 비교표준지(A) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 우세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 우세함.
3	차황면 철수리 산26-1	C	-	1.54	1.10	-	1.00	1.00	1.694	본건은 비교표준지(C) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 우세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 우세함.
3-1	차황면 철수리 산26-1	D	-	1.54	0.99	-	0.99	1.00	1.509	본건은 비교표준지(D) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 우세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 열세, 행정적 조건(접도구역저축)에서 열세함.
4	차황면 철수리 산26-1	C	-	0.90	1.50	-	1.00	1.00	1.350	본건은 비교표준지(C) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나, 그 필요성을 인정하고 있으며, 인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가(보상)사례를 참작합니다.

2) 산정방법

그 밖의 요인 보정치 (대상토지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}$
그 밖의 요인 보정치 (표준지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (산청군)	지목	용도지역	토지(평균) 단가	가격시점	평가목적	비고
1	신등면 장천리 산32*	임	농림	1,400	2021.11.03	법원경매	-
2	신등면 양천리 469-*	답	농림	30,000	2024.03.27	법원경매	-
3	신등면 율천리 산2*	임	농림	1,400	2023.01.25	시가참고	-
4	차황면 우사리 15*	임	계획관리	5,700	2021.02.05	법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 거래사례

[출처 : 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지 (경상남도)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
a	산청군 신등면 양전리 산78-*	임	농림	5,743	2020.12.28	실거래
b	산청군 신등면 모례리 17*	답	농림	29,741	2022.04.11	실거래
c	산청군 차황면 우사리 산4*	임	농림	3,248	2020.12.24	실거래
d	산청군 차황면 우사리 산4*	임	계획관리	6,244	2023.07.19	실거래

※ 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 평가사례 등을 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 기호 ' A ' / 사례 기호 ' 1 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	신등면 장천리 산32*	1,400	-	1.01893	1.000	1.320	1,883	2.452
가격시점 현재 표준지 가격	신등면 양전리 산67	768	-	1.00037	-	-	768	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 산청군 농림지역(2021.11.03 ~ 2024.05.03)						1.01893
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
-		1.10	1.20	-	1.00	1.00	1.320	
비교표준지는 사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 환경(자연)조건(일조,지세,방위 등)에서 우세함.								

【 비교표준지 기호 ' B ' / 사례 기호 ' 2 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	신등면 양전리 469-*	30,000	-	1.00016	1.000	1.355	40,657	2.002
가격시점 현재 표준지 가격	신등면 양전리 440	20,300	-	1.00037	-	-	20,308	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 산청군 농림지역(2024.03.27 ~ 2024.05.03)						1.00016
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
-		1.15	1.10	1.05	1.02	1.00	1.355	
비교표준지는 사례(2) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 환경(자연)조건(일조,지세,방위 등)에서 우세, 획지조건(면적,형상 등)에서 우세, 행정적조건(행정상의 조장 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 비교표준지 기호 ' C ' / 사례 기호 ' 3 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	신등면 울현리 산2*	1,400	-	1.00125	1.000	0.928	1,301	3.302
가격시점 현재 표준지 가격	차황면 철수리 산98	394	-	1.00037	-	-	394	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 산청군 농림지역(2023.01.25 ~ 2024.05.03)						1.00125
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		-	0.93	0.95	-	1.05	1.00	0.928
비교표준지는 사례(3) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 환경(자연)조건(일조,지세,방위 등)에서 열세, 행정적조건(행정상의 조장 등)에서 우세함.								

【 비교표준지 기호 ' D ' / 사례 기호 ' 4 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	차황면 우사리 15*	5,700	-	1.02882	1.000	0.837	4,908	5.003
가격시점 현재 표준지 가격	차황면 철수리 산28-4	980	-	1.00095	-	-	981	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 산청군 계획관리지역(2021.02.05 ~ 2024.05.03)						1.02882
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		-	0.93	0.90	-	1.00	1.00	0.837
비교표준지는 사례(4) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 환경(자연)조건(일조,지세,방위 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.45
B	2.00
C	3.30
D	5.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 토지가격의 산정 및 결정

일련 번호	소재지 (산청군)	표준지		지가변동	지역 요인	개별요인							그밖의 요인	금액	
		적 용	공시지가			가로조 건	접근조 건	환경 (자연) 조건	획지조 건	행정적 조건	기타조 건	누계치		산출단가	적용단가
1	신등면 양전리 산63	A	768	1.00037	1.00	-	1.50	1.05	-	1.00	1.00	1.575	2.45	2,965	3,000
	신등면 양전리 산63	B	20,300	1.00037	1.00	-	0.98	0.97	2.50	0.92	1.00	2.186	2.00	88,784	89,000
	이용상황별 면적비율에 의한 평균가격													29,741	30,000
2	신등면 양전리 산63-2	A	768	1.00037	1.00	-	1.50	1.08	-	1.00	1.00	1.620	2.45	3,049	3,000
3	차황면 철수리 산26-1	C	394	1.00037	1.00	-	1.54	1.10	-	1.00	1.00	1.694	3.30	2,203	2,200
	차황면 철수리 산26-1	D	980	1.00095	1.00	-	1.54	0.99	-	0.99	1.00	1.509	5.00	7,401	7,400
	용도지역별 면적비율에 의한 평균단가													4,511	4,500
4	차황면 철수리 산26-7	D	980	1.00095	1.00	-	0.90	1.50	-	1.00	1.00	1.350	5.00	6,621	6,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1. 비교 거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (경상남도)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
a	산청군 신등면 양전리 산78-*	임	농림	5,743	2020.12.28	실거래
b	산청군 신등면 모례리 17*	답	농림	29,741	2022.04.11	실거래
c	산청군 차황면 우사리 산4*	임	농림	3,248	2020.12.24	실거래
d	산청군 차황면 우사리 산4*	임	계획관리	6,244	2023.07.19	실거래

2. 시점수정

1) 지가변동률

비교 사례	용도지역	지가 변동률(%)
a	농림	1.0342
b	농림	1.00974
c	농림	1.03434
d	계획관리	1.00230

※ 미고시된 지가변동률은, 직전 월의 변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.

(비교치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하며, 적용 내역은 "6.토지 가격의 산정 및 결정"란 참고 바랍니다.

(1)개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모,형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염상태 및 정화비용 등	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[임야지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 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	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (산청군)	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	신등면 양전리 산63	a	-	1.00	0.50	-	1.00	1.00	0.500	본건은 사례(a) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 대등, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 열세함.
1-1	신등면 양전리 산63	b	-	0.98	0.97	3.20	1.00	1.00	3.042	본건은 사례(b) 대비 가로 조건(가로의 폭 등)에서 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 열세, 획지조건(지세 등)에서 우세함.
2	신등면 양전리 산63-2	a	-	1.05	0.50	-	1.00	1.00	0.525	본건은 사례(a) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 우세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 열세함.
3	차황면 철수리 산26-1	c	-	1.30	0.55	-	1.00	1.00	0.715	본건은 비교표준지(c) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 우세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 열세함.
3-1	차황면 철수리 산26-1	d	-	1.35	0.90	-	0.99	1.00	1.203	본건은 비교표준지(d) 대비 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 우세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 열세, 행정적조건(접도 구역저축)에서 열세함.
4	차황면 철수리 산26-7	c	-	0.92	2.20	-	1.00	1.00	2.024	본건은 사례(c) 대비 가로 조건(가로의 폭 등)에서 접근 조건(취락중심과의 접근성 등)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지 이용 상황 등)에서 우세, 획지조건(지세 등) 에서 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	(산청군)	기호	거래단가							
1	신등면 양전리 산63	a	5,743	1.00	1.03420	1.00	0.500	2,970	3,000	자연림부분
1-1	신등면 양전리 산63	b	29,741	1.00	1.00974	1.00	3.042	91,353	91,000	개발행위 허가부분
이용상황별 면적비율에 의한 평균가격								30,546	31,000	-
2	신등면 양전리 산63-2	a	5,743	1.00	1.03420	1.00	0.525	3,118	3,100	-
3	차황면 철수리 산26-1	c	3,248	1.00	1.03434	1.00	0.715	2,402	2,400	농림지역
3-1	차황면 철수리 산26-1	d	6,244	1.00	1.00230	1.00	1.203	7,529	7,500	계획관리, 접도구역 저축감안
용도지역별 면적비율에 의한 평균단가								4,678	4,700	
4	차황면 철수리 산26-7	c	3,248	1.00	1.03434	1.00	2.024	6,800	6,800	-

다. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	30,000	31,000	이용상황별 면적비율에 의한 평균단가
2	3,000	3,100	-
3	4,500	4,700	용도지역별 면적비율에 의한 평균단가
4	6,600	6,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

(토지)

일련번호	소재지 (산청군)	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	신등면 양전리 산63	73,600	30,000	2,208,000,000	이용상황별 면적비율에 의한 평균가격
2	신등면 양전리 산63-2	9,324	3,000	27,972,000	-
3	차황면 철수리 산26-1	209,084	4,500	940,878,000	용도지역별 면적비율에 의한 평균가격
4	차황면 철수리 산26-7	30	6,600	198,000	-
소 계				3,177,048,000	-

(제시외 건물)

일련번호	소재지 (산청군)	구 조	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
ㄱ	신등면 양전리 산63 위 지상	철근콘크리트조 슬라브지붕 단층	196.32	525,000	103,068,000	1,500,000 *0.35 (기성고 35%적용)
소 계					103,068,000	-
합 계					3,280,116,000	-

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 신등면 양전리	산63	임야	농림지역	73,600	73,600	30,000	2,208,000,000	이용상황별 면적비율에 의한 평균가격
*	일부 아스팔트 일부 개발행위	도로 및 허가특협	팔각정자 제시외	소재감안, 건물 감안하는	그 토지가 경우의 토지	소유권 가액: ₩2,	161,326,000		
2	"	산63-2	임야	농림지역	9,324	9,324	3,000	27,972,000	
3	경상남도 산청군 차황면 철수리	산26-1	임야	농림지역, 계획관리지역	209,084	209,084	4,500	940,878,000	용도지역별 면적비율에 의한 평균가격, 접도구역 저축감안
4	"	산26-7	묘지	계획관리지역	30	30	6,600	198,000	
소 계								₩3,177,048,000	
ㄱ	경상남도 산청군 신등면 양전리	산63 위 지상	관리사	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	(196.32)	196.32	525,000	103,068,000	1,500,000 *0.35 기성고 35% 적용, 미등기
소 계 합 계								₩103,068,000	
								₩3,280,116,000.-	
				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

본건 토지는 경상남도 산청군 신등면 양전리 및 차황면 철수리에 각각 소재하며, 본건 주위는 농경지, 임야, 농가주택 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

기호(1),(2) : 본건 주변으로 왕복 2차선 포장도로에 접하며, 관내 제반 교통상황은 보통시 됨.

기호(3) : 본건 남서측으로 왕복 2차선 포장도로에 접하며, 관내 제반 교통상황은 보통시 됨.

기호(4) : 본건은 지적도상 맹지로서, 인접지를 통하여 출입가능하며 관내 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 본건의 하단부는 북측하향의 급경사의 자연생 입목이 자생하는 임야이나, 상단부는 개발행위허가서상 동식물관련시설부지 조성을 위하여 토목공사 중단된 부지임.

기호(2) : 본건은 부정형의 북측하향의 급경사 토지로서, '자연림'임.

기호(3) : 본건은 부정형의 서측하향의 토지로서, '자연림'임.

기호(4) : 본건은 부정형의 서측하향의 완경사지인 토지로서, '자연림'임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 서측으로 왕복 2차선 포장도로 및 북측으로 폭 약8m 내외의 포장도로에 각각 접함.

기호(2) : 본건 남측, 북측, 동측으로 왕복 2차선 포장도로 접함.

기호(3) : 본건 서측으로 왕복 2차선 포장도로 및 본건 하단부에 임지내 출입가능한 진입로(임도) 개설되어 있음.

기호(4) : 본건은 지적도상 맹지로서, 인접지를 통하여 출입가능함.

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

기호(1) : 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.

기호(2) : 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.

기호(3) : 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 400m이내), <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 802m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호(4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

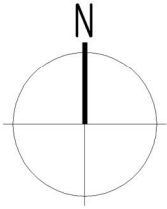
(7) 공부와의 차이

-.

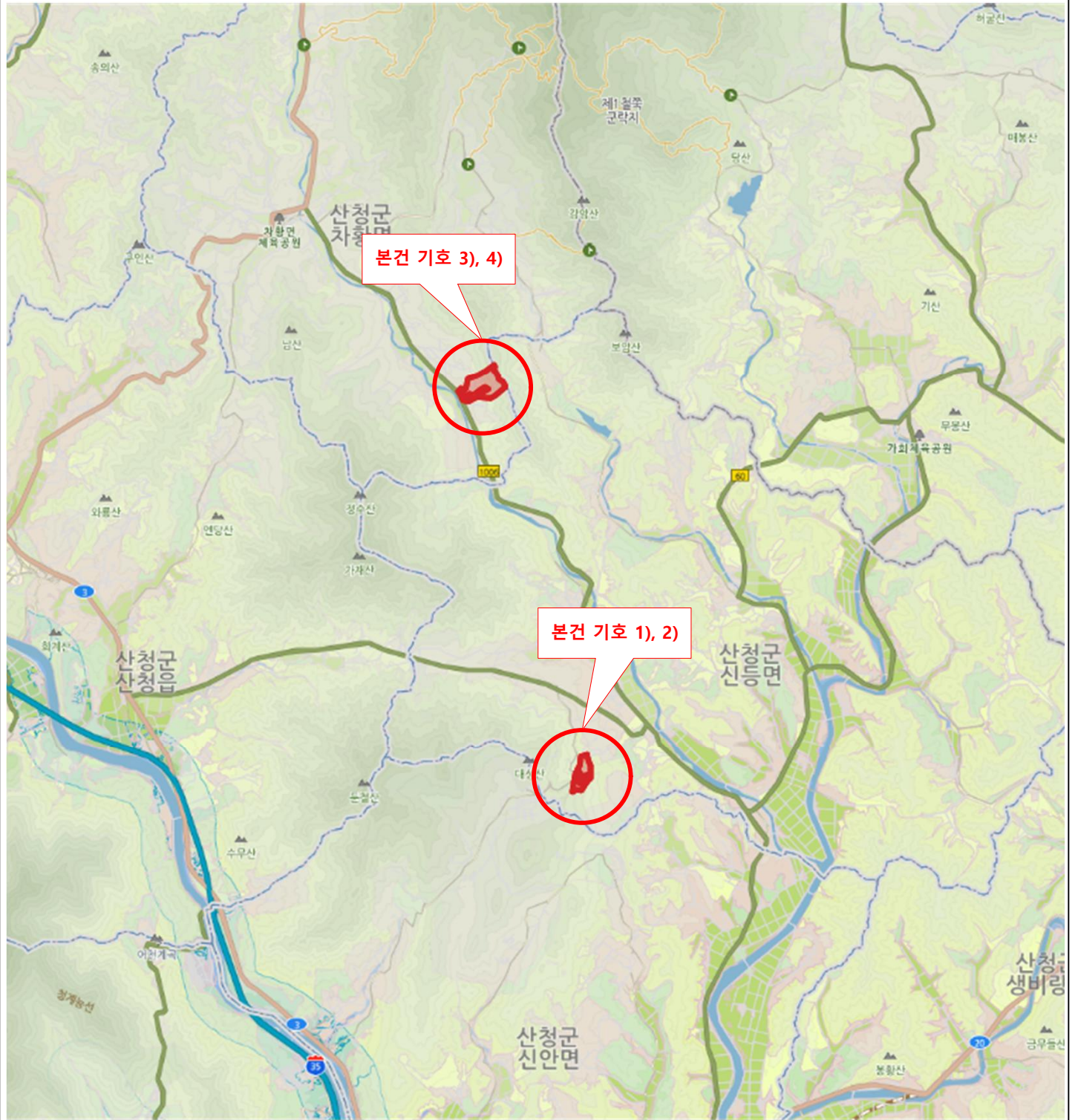
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- '감정평가액 산정 및 그 결정에 관한 의견' 참조.

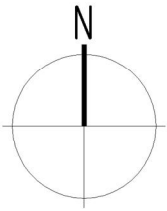
위 치 도



소재지	경상남도 산청군 신등면 양전리 산63 외
-----	------------------------

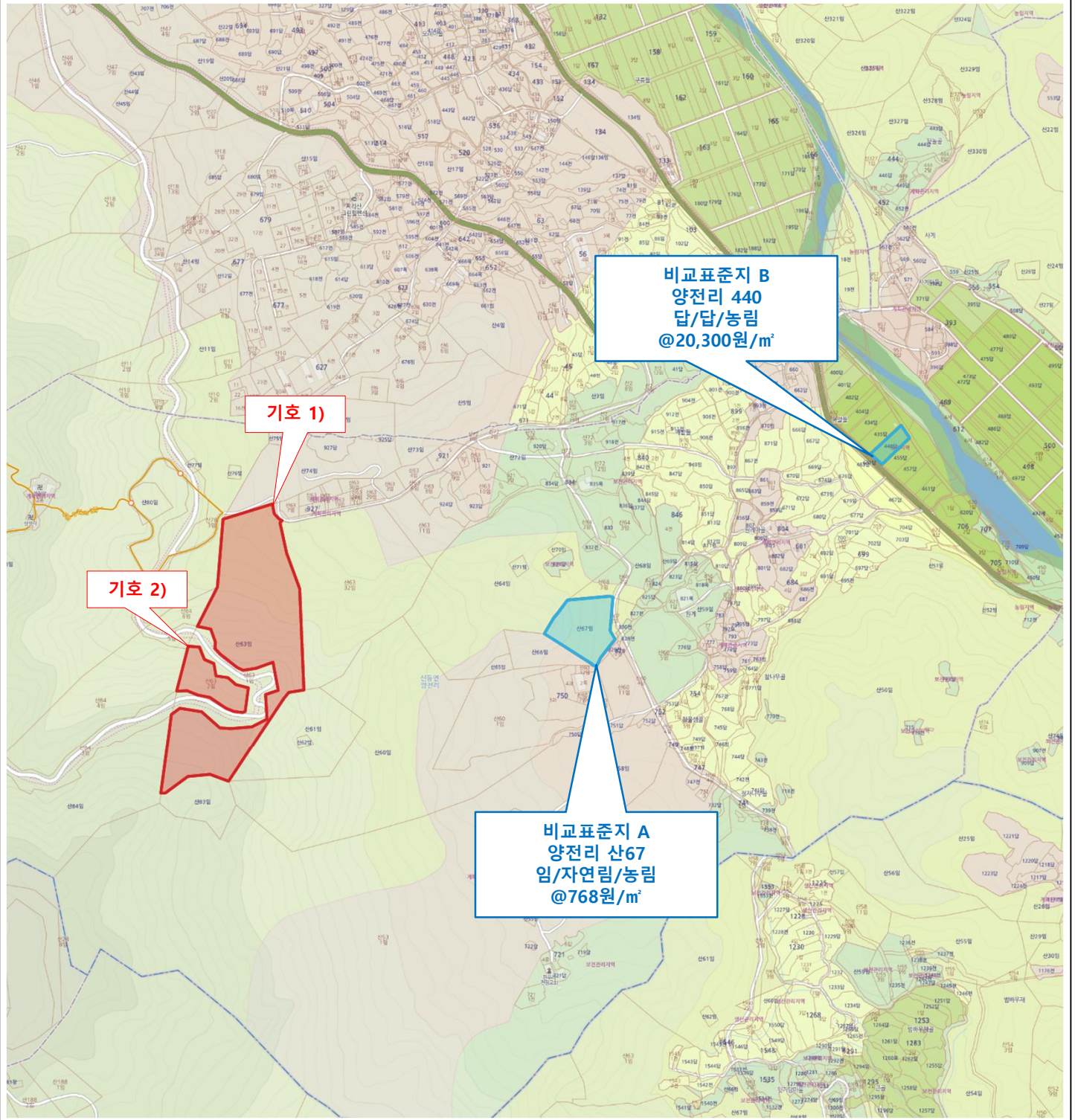


상세위치도

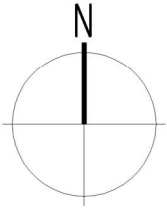


소재지

경상남도 산청군 신등면 양전리 산63 외

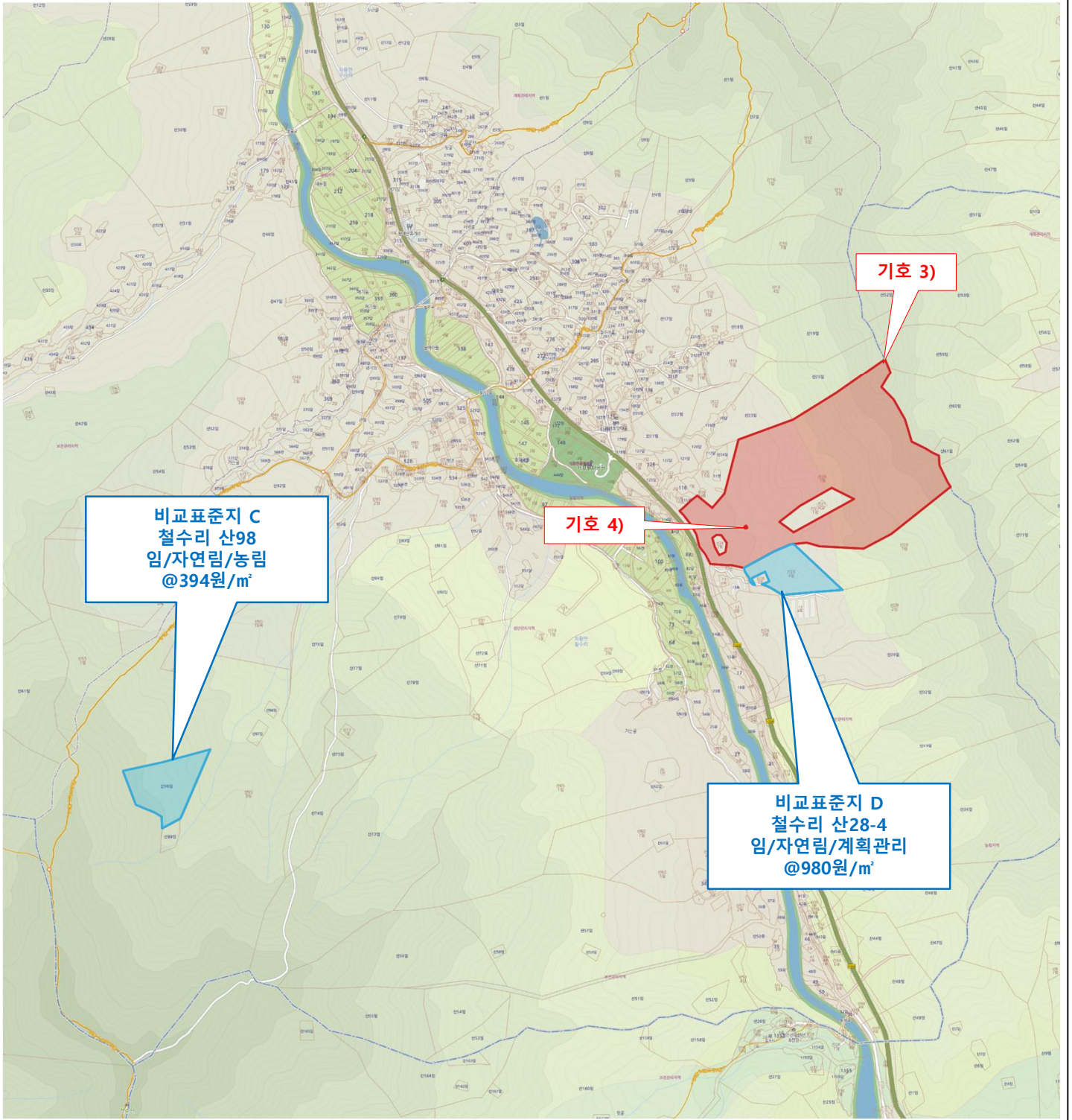


상세 위치도

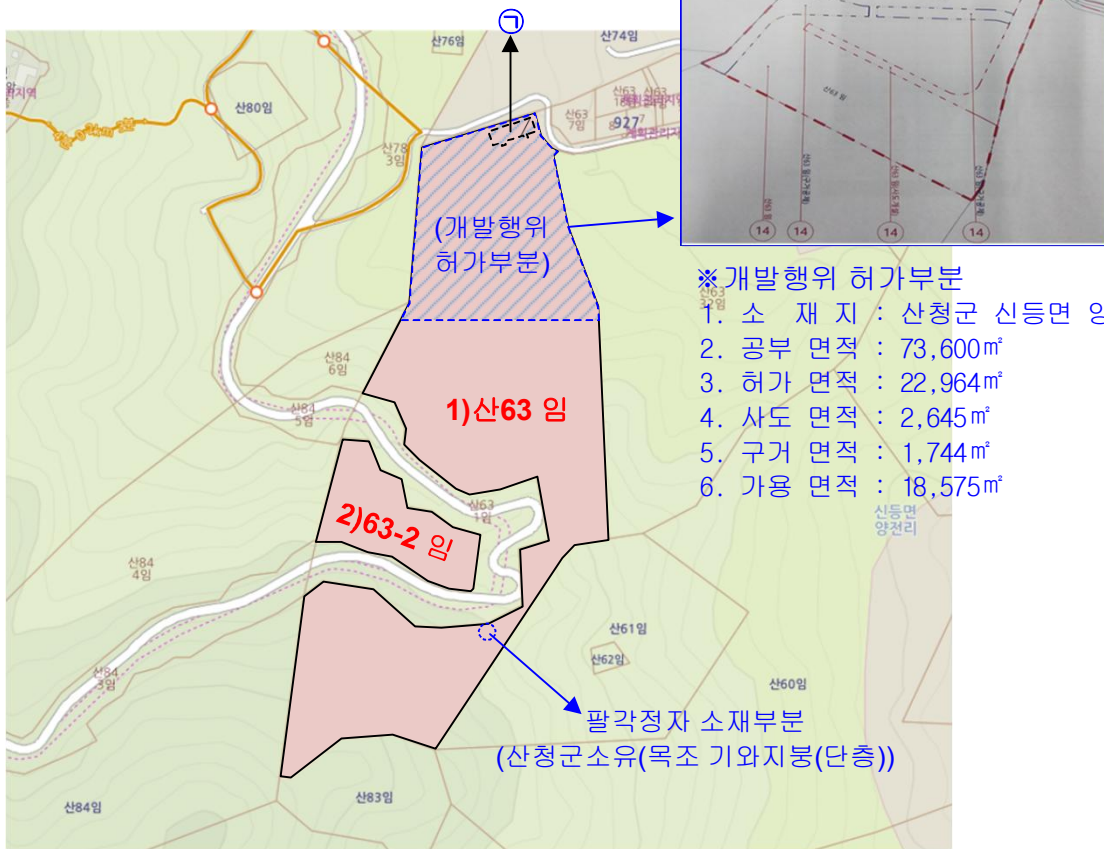
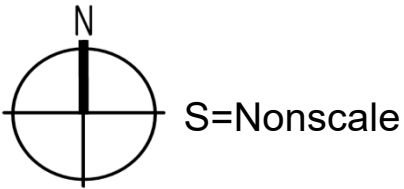


소재지

경상남도 산청군 차황면 철수리 산26-1 외

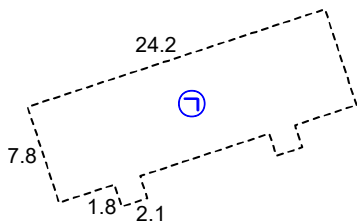


지적 및 건물개황도



※개발행위 허가부분

1. 소재지 : 산청군 신등면 양전리 산63
2. 공부 면적 : 73,600㎡
3. 허가 면적 : 22,964㎡
4. 사도 면적 : 2,645㎡
5. 구거 면적 : 1,744㎡
6. 가용 면적 : 18,575㎡

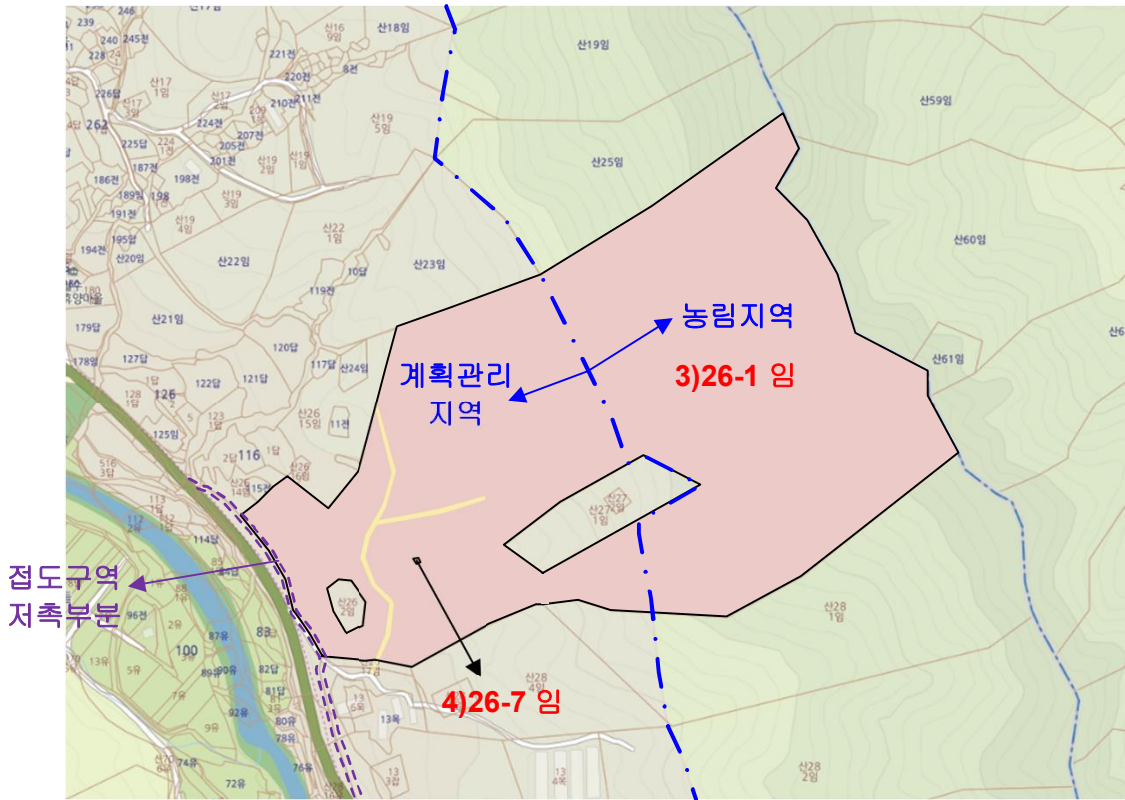
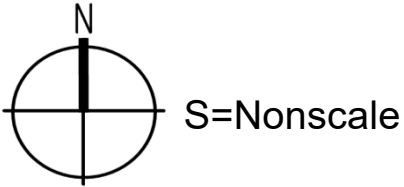





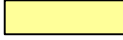
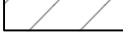
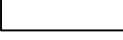

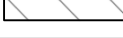

< 제시외 건물 >

- ㄱ. 철근콘크리트조 슬라브지붕 단층 (현:기성고)
 $(24.2 \times 7.8) + (1.8 \times 2.1 \times 2) \approx 196.32\text{㎡}$

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물

지적 및 건물개황도



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물



(1)

63











기호	각종배선시설
소재지	경상남도 산청군
소재지	신등면 양전리
지번	산63
일자	2024.04.30

/ /



기호	정화조
소재지	경상남도 산청군
소재지	신등면 양전리
지번	산63
일자	2024.04.30

1 (/ : 4.0 /)



기호	정화조
소재지	경상남도 산청군
소재지	신등면 양전리
지번	산63
일자	2024.04.30

2 (/ : 4.0 /)



기호	지하수 150톤
소재지	경상남도 산청군
소재지	신등면 양전리
지번	산63
일자	2024.04.30

() 1 (cap : 150ton/)



기호	지하수 300톤
소재지	경상남도 산청군
소재지	신등면 양전리
지번	산63
일자	2024.04.30

() 2 (cap : 300ton/)



()



()



(1)



기호	2
소재지	경상남도 산청군
소재지	신등면 양전리
지번	산63-2
일자	2024.04.24

(2) :

63-2



(3, 4)



(3)



(4) : 26-7



(3) : 26-1



(3) :

26-1



(3, 4)





()



()

(주)에이원감정평가법인

우)51395 경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL.(055)275-0058 FAX.(055)275-9958

문서번호: 에이원(경남)A1L3240419001
시행일자: 2024. 05. 09
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택
참조: 경매 5계
제목: 감정평가회보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024. 04. 19.자 귀 제 『2024타경33053』 호로 의뢰하신 『농업회사법인 산청바이오진생마을 주식회사 소유물건(2024타경33053)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 온라인 전송 완료 끝.

(주)에이원감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 에이원(경남)A1L3240419001호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

—금사백이십삼만오천원정 (₩4,235,000.-)

2024. 04. 19자 귀 제 『 2024타경33053 』호로 의뢰하신 『 농업회사법인 산청바이오진생마을
주식회사 소유물건(2024타경33053) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을
‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	3,525,590	※ 평가수수료 $1,145,000 + (3,280,116,000 - 1,000,000,000) \times 8/10,000 =$ $₩2,969,092$ $2,969,092 \times 0.8 = ₩2,375,273$ 1.0배분: $2,375,273 \times$ $103,068,000/3,280,116,000 = ₩74,635$ 1.5배분: $2,375,273 \times$ $3,177,048,000/3,280,116,000 \times 1.5 =$ $₩3,450,955$ $74,635 + 3,450,955 = ₩3,525,590$
(나) 여비	288,800	
실비	물건조사비	10,000
	공부발급비	6,800
	기타실비	19,000
	특별용역비	-
소계	324,600	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩3,850,000	
부가가치세	₩385,000	
총계	₩4,235,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩4,235,000	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3240419001)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 뽀엘 새마을금고

9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 05월 09일

(주)에이원감정평가법인 경남지사장

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL. (055)275-0058 FAX. (055)275-9958 / 공급자(사업자)등록번호: 615-85-28113

