

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김 광 택
건명:	정순영 외 3명 소유물 (2024타경39365)
평가서번호:	중 앙 102024-1121-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

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

감정평가사 박 동 성

박 동 성

(인)

박 동 성 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강 동 석

강 동 석 (인)

감정평가액	오억사천팔백팔십육만오천원정 (₩548,865,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김 광 택		감정평가목적	경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정순영 외 3명 (2024타경39365)		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	의뢰 목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.25	2024.11.25	2024.11.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	15,403㎡	토지	15,403㎡	-	548,865,000
			이	하 여	백	
	합 계				₩548,865,000	

심사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 박 경 종</p> <p>박 경 종 (인)</p>
--------------	---

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 산청군 시천면 외공리	산116-1	임야	계획관리지역	7,970	7,970	36,000	286,920,000	조성 중단된 토지 및 자연림
2	"	산116-2	도로	계획관리지역	198	198	7,500	1,485,000	
3	"	산116-4	임야	계획관리지역	7,235	7,235	36,000	260,460,000	조성 중단된 토지 및 자연림
합 계								₩548,865,000 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 산청군 시천면 외공리 소재 '외공마을' 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 25일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 11월 25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 기호 1),3)토지는 접도구역에 저촉되며 저촉된 부분은 저촉에 따른 공법상의 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건 기호 1),3)토지는 2016년 6월 22일에 산청군으로 신축신고를 득하고 조성하다 중단된 토지로서, 신고 내용은 아래와 같으며, 정확한 사항은 재확인하시기 바람.

건축구분	신축	허가번호	2016-민원과-신축신고-303
건축주	정OO,정OO		
대지위치	경상남도 산청군 시천면 외공리 산116-1		
대지면적	1,126㎡		
건축물명칭	--	주용도	단독주택
건축면적	195.5㎡	건폐율	-%
연면적	195.5㎡	용적률	-%

건축구분	신축	허가번호	2016-민원과-신축신고-304
건축주	김OO,김OO		
대지위치	경상남도 산청군 시천면 외공리 산116-4		
대지면적	1,555㎡		
건축물명칭	--	주용도	단독주택
건축면적	195.5㎡	건폐율	-%
연면적	195.5㎡	용적률	-%

나. 본건 기호 1),3)토지에 포함되어 있는 건축법 나목도로 부분은 그 불리한 점을 감안하여 평가하였음.

다. 본건 기호 1),3)토지 지상에 자연생 입목 등 수목이 소재하나 거래 관행상 일체로 거래되는 바 토지가격에 포함평가하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

라. 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 * 처리 하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지 (산청군 시천면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	외공리 산116-1	7,970	임야	조성중단된 토지 및 자연림	계획관리	소로한면	부정형 완경사	3,440	-
2	외공리 산116-2	198	도로	도로	계획관리	소로한면	부정형 완경사	471	-
3	외공리 산116-4	7,235	임야	조성중단된 토지 및 자연림	계획관리	소로한면	부정형 완경사	3,440	-
합계	-	15,403	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 산청군 시천면 외공리 소재 '외공마을' 남서측 인근에 위치하며, 전원주택 및 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 농촌지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

* 기호 1),3)토지 : 완경사지세내 부정형의 토지로서 조성 중단된 토지 및 자연림임.

* 기호 2)토지 : 완경사지세내 부정형의 토지로서 현황 도로로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 접면도로 상태

- * 기호 1),3)토지 : 본건 남측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.
- * 기호 2)토지 : 본건이 약 8미터 내외의 포장도로임.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).
- 기호(2) : 계획관리지역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-7)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2021-12-01)<도로법>.
- 기호(3) : 계획관리지역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-7)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (산청군 시천면)	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	외공리 산109	8,727	임야	조림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	2,710

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 산청군 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.11.25)	0.478% (1.00478)	$(1 + 0.00429) \times (1 + 0.00061 \times 25/31) \approx 1.00478$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1, 3)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.20	교통의 편부에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.60	경사 등에서 매우 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.10	건축신고 등에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			2.112	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.20	교통의 편부에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.33	이용상황 등에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.436	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지 (산청군 시천면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	구매	2021.05.31	중태리 6**	704	임야	토지임야	계획관리	맹지 부정형	18,000	2,490
②	경매	2023.02.22	신천리 산1**	694	임야	자연림	계획관리	맹지 부정형	13,000	2,740
③	경매	2024.01.10	신천리 산1***	44,826	임야	자연림	계획관리, 농림지역	맹지 부정형	14,000	1,350
④	담보	2022.04.25	내공리 7**	654	창고 용지	전기타	계획관리	세로(불) 부정형	176,000	50,100
⑤	담보	2022.11.11	외공리 2****	2,046	전	전	계획관리	소로한면 사다리	185,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지 (산청군 시천면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.06.25	신천리 산2***	555	임야	토지임야	계획 관리	세로(불) 부정형	63,063	1,360
비고	거래금액 : 35,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 35,000,000원 ÷ 555㎡ ≒ 63,063원/㎡								
②	2024.04.09	신천리 산1***	528	임야	토지임야	계획 관리	세로(불) 부정형	58,712	10,400
비고	거래금액 : 31,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 31,000,000원 ÷ 528㎡ ≒ 58,712원/㎡								

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
인근 유사 토지	30,000~40,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 산청군 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	5,035,052,746	2,588,721,339	51.4	377	58	15.4
답	1,050,478,940	715,468,400	68.1	112	18	16.1
대지	46,491,250	49,032,149	105.5	30	8	26.7
임야	2,726,115,070	1,397,741,740	51.3	149	17	11.4
전	602,893,986	276,377,900	45.8	73	14	19.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례②	13,000	-	1.00696	1.00	1.320	17,279	6.346
기준시점의 비교표준지 단가	A	2,710	-	1.00478	-	-	2,723	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례②>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	경상남도 산청군 계획관리지역 (2023.02.22 ~ 2024.11.25)							1.00696
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	—	1.10	1.20	—	1.00	1.00	1.320	
비고	비교표준지는 접근조건(교통의 편부) 및 자연조건(경사 및 면적 등)에서 우세함.							

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	6.34

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	2,710	1.00478	1.00	2.112	6.34	36,460	36,000	-
2	2,710	1.00478	1.00	0.436	6.34	7,526	7,500	-
3	2,710	1.00478	1.00	2.112	6.34	36,460	36,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	36,000	7,970	286,920,000	조성하다 중단된 토지 및 자연림
2	7,500	198	1,485,000	도로
3	36,000	7,235	260,460,000	조성하다 중단된 토지 및 자연림
합 계	-	15,403	548,865,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지 (산청군 시천면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.06.25	신천리 산2***	555	임야	토지임야	계획 관리	세로(불) 부정형	63,063	1,360
비고	거래금액 : 35,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 35,000,000원 ÷ 555㎡ ≈ 63,063원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	경상남도 산청군 계획관리지역 (2022.06.25 ~ 2024.11.25)	1.412% (1.01412)	$(1 + 0.00115 \times 6/30) \times (1 + 0.00164) \times (1 + 0.00103) \times (1 + 0.00098) \times (1 + 0.00098) \times (1 + 0.00115) \times (1 + 0.00062) \times (1 + 0.00263) \times (1 + 0.00429) \times (1 + 0.00061 \times 25/31)$ ≈ 1.01412

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1, 3)/거래사례(㉠)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.20	교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.45	경사 등에서 매우 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.10	건축신고 등에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.594	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.20	교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.30	경사 등에서 매우 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.33	이용상황 등에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.119	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	63,063	1.00	1.01412	1.00	0.594	37,988	38,000	-
2	63,063	1.00	1.01412	1.00	0.119	7,610	7,600	-
3	63,063	1.00	1.01412	1.00	0.594	37,988	38,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	38,000	7,970	302,860,000	조성하다 중단된 토지 및 자연림
2	7,600	198	1,504,800	도로
3	38,000	7,235	274,930,000	조성하다 중단된 토지 및 자연림
합 계	-	15,403	579,294,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	548,865,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	579,294,800	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	36,000	7,970	286,920,000	조성하다 중단된 토지 및 자연림
2	7,500	198	1,485,000	도로
3	36,000	7,235	260,460,000	조성하다 중단된 토지 및 자연림
합 계	-	15,403	548,865,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	36,000	7,970	286,920,000	조성하다 중단된 토지 및 자연림
2	7,500	198	1,485,000	도로
3	36,000	7,235	260,460,000	조성하다 중단된 토지 및 자연림
합 계	-	15,403	548,865,000	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 시천면 외공리 소재 '외공마을' 남서측 인근에 위치하며, 전원주택 및 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 농촌지대임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

- * 기호 1),3)토지 : 완경사지세내 부정형의 토지로서 조성 중단된 토지 및 자연림임.
- * 기호 2)토지 : 완경사지세내 부정형의 토지로서 현황 도로로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- * 기호 1),3)토지 : 본건 남측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.
- * 기호 2)토지 : 본건이 약 8미터 내외의 포장도로임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).
- 기호(2) : 계획관리지역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-7)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2021-12-01)<도로법>.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

- 기호(3) : 계획관리지역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-7)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

6. 제시목록 외의 물건

없음.

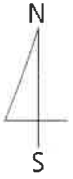
7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역위치도

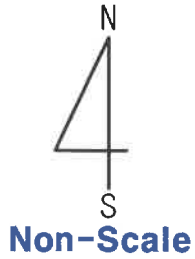


소재지

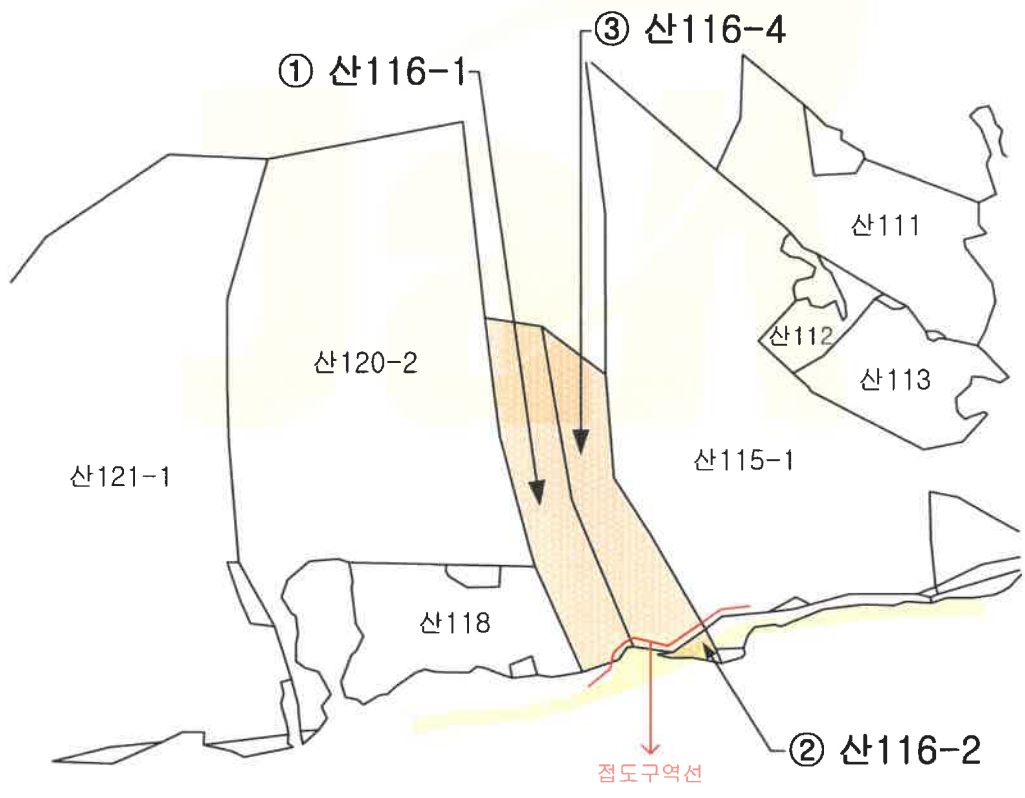
경상남도 산청군 시천면 외공리 산116-1외










지 적 개 황 도



소재지 경상남도 산청군 시천면 외공리 산116-1번지 외



범 례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

사진용지



본건 전경
남동측에서 북서측으로



기호 1),3)토지 조성부분
북서측에서 남동측으로

사진용지



기호 1),3)토지 조성부분
북동측에서 남서측으로



기호 1),3)토지 조성부분
북서측에서 남동측으로

사진용지



기호 1),3)토지 조성부분
남서측에서 북동측으로



기호 2)토지
남측에서 북측으로

사진용지



기호 1)~3)토지
남측에서 북측으로



기호 1),3)토지 임야부분
남서측에서 북동측으로