감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	장미란 소유물건 (2023타경34103)
의 뢰 인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정평가서번호:	HAF2023-02-087

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.

합천감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 석 천

감정평가액	일억일천일백구십이만팔천사백칠십원정(₩111,928,470.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장미란 (2023타경34103)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.06.29	2023.06.26 ~ 2023.06.29	2023.07.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,096.26	토지	2,096.26	-	102,459,290
	제시외건물	32.50	제시외건물	32.50	-	2,739,200
	제시외수목	21.13	제시외수목	21.13	-	6,729,980
	합 계					₩111,928,470

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

HAF2023-02-087

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅰ

(기준시점 : 2023-06-29)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 금곡리 소재 금곡마을 남동측 인근에 산재하여 위치하는 부동산에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.06.29.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.06.26. ~ 06.29.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ

(기준시점 : 2023-06-29)

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”

② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.

4. 본건 제시외수목은 수종, 규격, 수령, 수량, 식수면적, 관리상태, 수익성 등을 종합적으로 고려하여 평가하였음.

5. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 제시외건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법

의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 토지 전체 중 장미란지분 만의 평가로서 의뢰지분의 경계 및 위치확인 불가능하여 전체면적을 기준하여 평가하되 공유지분 비율에 의거 면적사정 평가하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

2. 본건 토지중 기호(3), 기호(10)은 공부상 소하천구역 및 소하천예정지에 일부 저촉되는 것으로 되어 있으나 접한상태 또는 저촉의 정도가 미미하여 그 제한의 정도를 감안하지 않고 평가 하였으며, 기호(5)지상에 소재한 비닐하우스 등은 이설 및 이동성이 용이하여 평가에서 제외 하였음.

3. 본건 토지상에 소재하는 제시외물건(건물 및 수목)은 평가목적을 고려하여 개략적인 목측, 실측에 의한 용도 및 수량, 면적 확인을 하여 평가에 포함 하였는바 경매 진행시 일괄 경매여부(기호9 토지상의 제시외건물은 등기사항전부증명서상 장해규로 등재)를 재확인 하시기 바라며, 제외 될 경우 토지의 사용 수익에 영향을 미치는 점을 감안한 가격은 '토지감정평가명세표' 상에 별도 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

4. 본건 일부 토지상에 육안으로 확인하지 못한 분묘가 존재할 수 있으니 경매 입찰시 재 확인하시기 바람.

5. 본건 토지의 지적은 측량 성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으나 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 판단 등은 별도 경계측량 등을 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)
1	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 227	333	유지	보전관리지역	과수원	세로(불)	부정형 완경사	3,990
2	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 233	504	답	보전관리지역	과수원	맹지	부정형 평지	13,600
3	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 295-5	1,141	답	농림지역	답	세로(가)	부정형 평지	17,600
4	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 297-1	915	답	농림지역	답	세로(불)	사다리형 평지	16,000
5	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 298	893	답	생산관리지역	과수원	세로(불)	부정형 완경사	13,100
6	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 305	1,008	전	생산관리지역	과수원	맹지	부정형 완경사	12,500
7	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 310	992	전	계획관리지역	과수원	세로(불)	부정형 완경사	15,900
8	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 316-1	540	전	계획관리지역	전	세로(불)	부정형 완경사	15,900
9	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 316-2	367	대	계획관리지역	단독	세로(불)	사다리 완경사	34,300
10	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 360-12	912	답	농림지역	답	세로(불)	사다리 완경사	15,500
11	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 388-1	261	대	계획관리지역	주거나지	세로(불)	사다리 완경사	33,900
12	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 390	426	전	계획관리지역	과수원	세로(불)	부정형 완경사	15,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

Ⅱ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023-01-01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 224	251	답 답	보관 맹지	부정형 완경사	금곡마을 동측근거리	12,100
B	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 295-3	1,744	답 답	농림 세로(가)	사다리 평지	금곡마을 동측인근	17,600
C	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 305	1,008	전 전기타	생관 맹지	부정형 완경사	금곡마을 남동측인근	12,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
D	경상남도 사천시 사천읍 장전리 390	2,106	전 과수원	계관 세로(불)	부정형 완경사	장전마을 남동측인근	14,600
E	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 366	255	대 단독	계관 세로(가)	사다리 평지	금곡마을 내	43,400
F	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 360-9	644	답 답	농림 세로(불)	세장형 완경사	금곡마을 동측인근	15,500

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2023-01-01 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시	보전관리
2023.01.01 ~ 2023.05.31 2023.06.01 ~ 2023.06.29 누 계(2023.01.01 ~ 2023.06.29)	0.202% 0.034% x 29/31 0.234%(≒ 1.00234)	5월까지 누계 5 월 지가변동률 : 0.034% (1 + 0.00202)*(1 + 0.00034 * 29/31)
대상기간	**대상지역 지가변동률(시점수정치)**	**용도지역 비고**
2023-01-01 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시	농림
2023.01.01 ~ 2023.05.31 2023.06.01 ~ 2023.06.29 누 계(2023.01.01 ~ 2023.06.29)	0.112% 0.019% x 29/31 0.130%(≒ 1.00130)	5월까지 누계 5 월 지가변동률 : 0.019% (1 + 0.00112)*(1 + 0.00019 * 29/31)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2023-01-01 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시	생산관리
2023.01.01 ~ 2023.05.31 2023.06.01 ~ 2023.06.29 누 계(2023.01.01 ~ 2023.06.29)	0.214% 0.043% x 29/31 0.254%(≒ 1.00254)	5월까지 누계 5 월 지가변동률 : 0.043% (1 + 0.00214)*(1 + 0.00043 * 29/31)
대상기간	**대상지역 지가변동률(시점수정치)**	**용도지역 비고**
2023-01-01 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시	계획관리
2023.01.01 ~ 2023.05.31 2023.06.01 ~ 2023.06.29 누 계(2023.01.01 ~ 2023.06.29)	0.245% 0.044% x 29/31 0.286%(≒ 1.00286)	5월까지 누계 5 월 지가변동률 : 0.044% (1 + 0.00245)*(1 + 0.00044 * 29/31)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

- 농경지대 비교항목

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

- 주택지대 비교항목

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

- 지역요인 비교치

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
5	C	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
6	C	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
7	D	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
8	D	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
9	E	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
10	F	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
11	E	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
12	D	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교항목 (농경지대(전지대))

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	본건이 표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 우세함.
2	A	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.903	본건이 표준지 대비 농로의 상태, 취락과의 접근성 등에서 열세, 경사도 등의 획지조건에서 열세임.
3	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.96	본건이 형태 등의 획지조건에서 열세임.
4	B	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	본건이 취락과의 접근성에서 우세함.
5	C	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.21	본건이 농로의 상태 및 취락과의 접근성에서 우세하며, 경사도 등의 획지조건에서도 우세함.
6	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건이 표준지임.
7	D	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	본건이 농로의 상태, 접근성에서 다소 우세함.
8	D	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	본건이 농로의 상태, 접근성에서 열세임.
9	E	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.903	본건이 가로의 폭 등 가로조건, 간선도로와의 접근성에서 열세임.
10	F	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.
11	E	0.95	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.812	본건이 접면도로의 폭, 계통도 등 가로조건에서 열세, 간선도로와의 접근성에서 열세하며, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
12	D	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	본건이 농로의 상태 등 접근성에서 다소 우세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	1,453	답	보전관리지역 전	법원경매 2021-07-20	25,100	
선2	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	885	답	농림지역 답	가사소송 2021-07-14	45,000	
선3	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***	1,772	전	생산관리지역 전	가사소송 2021-07-14	40,000	
선4	경상남도 사천시 사천읍 구암리 **	69	전	계획관리지역 전	제1금융권 담보 2023-01-16	87,000	
선5	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	1.014	대	계획관리지역 단독	법원경매 2020-11-17	128,000	
선6	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	885	답	농림지역 답	가사소송 2021-07-14	45,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가(원/㎡)	비고
거1	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	13,614	과	보전관리지역	2022-08-25	20,545	
거2	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	1,234	답	농림지역	2023-03-31	36,467	
거3	경상남도 사천시 사천읍 장전리 **-**	1,859	답	생산관리지역	2022-01-20	90,694	
거4	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	331	전	계획관리지역	2022-08-25	39,215	
거5	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 ***	684	대	계획관리지역	2022-05-09	75,658	

기호	거래가격(원)	재조달원가(원)	잔존연수	내용연수	건물면적(㎡)	건물가격(원)	토지가격(원)
거1	279,700,000	-	-	-	-	-	279,700,000
거2	45,000,000	-	-	-	-	-	45,000,000
거3	168,600,000	-	-	-	-	-	168,600,000
거4	12,980,000	-	-	-	-	-	12,980,000
거5	51,750,000	-	-	-	-	-	51,750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{기준시점 표준지 공시지가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지 가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	25,100	-	1.02869	1.00	0.95	24,529
B	선2	45,000	-	1.02868	1.00	0.90	41,662
C	선3	40,000	-	1.02976	1.00	0.90	37,071
D	선4	87,000	-	1.0027	1.00	0.65	56,703
E	선5	128,000	-	1.052	1.00	0.812	109,341
F	선6	45,000	-	1.02868	1.00	0.85	39,347

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

㉠ 사정보정

표준지 기호	사례기호	사정보정	비고
A	선1	-	
B	선1	-	
C	선2	-	
D	선2	-	
E	선3	-	
F	선3	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2021-07-20 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 보전관리	1.02869
선2	2021-07-14 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 농림	1.02868
선3	2021-07-14 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 생산관리	1.02976
선4	2023-01-16 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 계획관리	1.0027
선5	2020-11-17 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 계획관리	1.052
선6	2021-07-14 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 농림	1.02868

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

㉡ 지역요인

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
C	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
D	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
E	선3	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
F	선3	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉢ 개별요인 (주택지대)

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세임.
B	선2	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세임.
C	선3	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세임.
D	선4	1.00	0.85	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.65	표준지는 사례대비 접근조건(가로의 폭 등), 자연조건(토양 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세임.
E	선5	0.95	0.95	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.812	표준지는 사례대비 가로의 폭 및 계통도에서 열세, 부근환경의 성숙도 면에서 열세임.
F	선6	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	표준지는 사례대비 취락과의 접근성에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

(라) 기준시점 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	12,100	1.00234	-	-	12,128
B	17,600	1.0013	-	-	17,623
C	12,500	1.00254	-	-	12,532
D	14,600	1.00286	-	-	14,642
E	43,400	1.00286	-	-	43,524
F	15,500	1.0013	-	-	15,520

(마) 평가사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 표준지 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	24,529	12,128	2.022
B	41,662	17,623	2.364
C	37,071	12,532	2.958
D	56,703	14,642	3.873
E	109,341	43,524	2.512
F	39,347	15,520	2.535

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	24,529	A	12,128	2.02	
선2	41,662	B	17,623	2.36	
선3	37,071	C	12,532	2.95	
선4	56,703	D	14,642	3.87	
선5	109,341	E	43,524	2.51	
선6	39,347	F	15,520	2.53	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	12,100	1.00234	1.00	1.05	2.02	25,724	26,000
2	A	12,100	1.00234	1.00	0.903	2.02	22,123	22,000
3	B	17,600	1.0013	1.00	0.96	2.36	39,926	40,000
4	B	17,600	1.0013	1.00	1.10	2.36	45,749	46,000
5	C	12,500	1.00254	1.00	1.21	2.95	44,732	45,000
6	C	12,500	1.00254	1.00	1.00	2.95	36,969	37,000
7	D	14,600	1.00286	1.00	1.05	3.87	59,497	59,000
8	D	14,600	1.00286	1.00	0.95	3.87	53,830	54,000
9	E	43,400	1.00286	1.00	0.903	2.51	98,648	99,000
10	F	15,500	1.0013	1.00	1.00	2.53	39,266	39,000
11	E	43,400	1.00286	1.00	0.812	2.51	88,707	89,000
12	D	14,600	1.00286	1.00	1.05	3.87	59,497	59,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	지분	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 227	333.00	1/3	26,000	2,886,000
2	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 233	504.00	4/60	22,000	739,200
3	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 295-5	1,141.00	1/3	40,000	15,213,200
4	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 297-1	915.00	1/3	46,000	14,030,000
5	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 298	893.00	1/3	45,000	13,395,150
6	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 305	1,008.00	4/60	37,000	2,486,400
7	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 310	992.00	4/60	59,000	3,901,670
8	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 316-1	540.00	1/3	54,000	9,720,000
9	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 316-2	367.00	1/3	99,000	12,110.670
10	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 360-12	912.00	1/3	39,000	11,856,000
11	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 388-1	261.00	1/3	89,000	7,743,000
12	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 390	426.00	1/3	59,000	8,378,000
	합 계				102,459,290

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	13,614	과	보전관리지역 과수원	2022-08-25	20,545	토지만의 거래 이하동일
거2	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	740	답	농림지역 답	2022-03-15	58,108	
거3	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 ***-*	153	답	생산관리지역 답	2023-04-14	52,287	
거4	경상남도 사천시 사천읍 구암리 **	1,296	전	계획관리지역 전	2022-07-11	60,493	
거5	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 ***	684	대	계획관리지역 단독	2022-05-09	75,658	
거6	경상남도 사천시 사천읍 장전리 ***-*	740	답	농림지역 답	2022-03-15	58,108	

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	20,545	1.00	1.00675	1.00	1.44	29,784
2	거1	20,545	1.00	1.00675	1.00	1.32	27,302
3	거2	58,108	1.00	1.01606	1.00	0.757	44,694
4	거2	58,108	1.00	1.01606	1.00	0.81	47,823
5	거3	52,287	1.00	1.00101	1.00	0.95	49,723
6	거3	52,287	1.00	1.00101	1.00	0.81	42,395
7	거4	60,493	1.00	1.0218	1.00	0.98	60,576
8	거4	60,493	1.00	1.0218	1.00	0.93	57,485
9	거5	75,658	1.00	1.01733	1.00	1.32	101,599
10	거6	58,108	1.00	1.01606	1.00	0.72	42,510
11	거5	75,658	1.00	1.01733	1.00	1.21	93,133
12	거4	60,493	1.00	1.0218	1.00	0.980	60,576

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
2	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
3	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
4	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
5	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
6	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
7	거4	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
8	거4	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
9	거5	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
10	거6	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
11	거5	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
12	거4	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거1	2022-08-25 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 보전관리	1.00675
거2	2022-03-15 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 농림	1.01606
거3	2023-04-14 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 생산관리	1.00101
거4	2022-07-11 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 계획관리	1.01218
거5	2022-05-09 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 계획관리	1.01733
거6	2022-03-15 ~ 2023-06-29	경상남도 사천시 농림	1.01606

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

㉢ 지역요인 (농경지대(전지대))

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
5	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
6	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
7	거4	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
8	거4	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
9	거5	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
10	거6	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
11	거5	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
12	거4	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

㉣ 개별요인

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.00	1.00	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.44	본건이 사례대비 토양 등의 자연조건 및 경사도 등의 획지조건에서 우세함.
2	거1	1.00	1.00	1.20	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.32	본건이 사례대비 토양 등의 자연조건 및 경사도 등의 획지조건에서 우세함.
3	거2	1.00	0.88	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	1.00	0.757	본건이 사례대비 취락과의 접근성에서 열세, 형태 등의 획지조건에서도 열세함.
4	거2	1.00	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810	본건이 사례대비 취락과의 접근성에서 열세, 형태 등의 획지조건에서도 열세함.
5	거3	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950	본건이 사례대비 경상도 등의 획지조건에서 열세함.
6	거3	1.00	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.81	본건이 사례대비 취락과의 접근성에서 열세, 형태 등의 획지조건에서도 열세함.
7	거4	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	본건이 사례대비 농로의 상태 등 획지조건에서 열세함.
8	거4	1.00	0.93	1.00	1.00	1,00	1.00	1.00	1.00	0.93	본건이 사례대비 농로의 상태 및 경사도 등의 획지조건에서 열세임.
9	거5	1.00	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	1.00	1.00	1.32	본건이 사례대비 부근 환경면에서 다소 우세, 현태, 경사도 등의 획지조건에서 월등 우세함.
10	거6	1.00	0.80	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.72	본건이 사례대비 취락과의 접근성에서 열세, 형태 등의 경작의 편부에서 열세함.
11	거5	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.21	본건이 사례대비 부근 환경면에서 다소 우세, 현태, 경사도 등의 획지조건에서 월등 우세함.
12	거4	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	본건이 사례대비 농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	지분	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 227	333.00	1/3	30,000	3,330,000
2	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 233	504.00	4/60	27,000	907,200
3	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 295-5	1,141.00	1/3	45,000	17,114,850
4	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 297-1	915.00	1/3	48,000	14,640,000
5	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 298	893.00	1/3	50,000	14,883,500
6	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 305	1,008.00	4/60	42,000	2,822,400
7	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 310	992.00	4/60	61,000	4,033,930
8	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 316-1	540.00	1/3	57,000	10,260,000
9	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 316-2	367.00	1/3	102,000	12,477,660
10	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 360-12	912.00	1/3	43,000	13,072,000
11	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 388-1	261.00	1/3	93,000	8,091,000
12	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 390	426.00	1/3	61,000	8,662,000
	합 계				110,294,540

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	보전관리지역	과수원	세로(불)	20,000	35,000	
본건 인근	농림지역	답	세로(가)	30,000	50,000	
본건 인근	생산관리지역	과수원	세로(가)	30,000	50,000	
본건 인근	계획관리지역	과수원	세로(불)	50,000	70,000	
본건 인근	계획관리지역	주거용	세로(가)	90,000	150,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	사천읍 금곡리 227	333	유	3,990	1,328,670
2	사천읍 금곡리 233	504	답	13,600	6,854,400
3	사천읍 금곡리 295-5	1,141	답	17,600	20,081,600
4	사천읍 금곡리 297-1	915	답	16,000	14,640,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
5	사천읍 금곡리 298	893	답	13,100	11,698,300
6	사천읍 금곡리 305	1,008	전	12,500	12,600,000
7	사천읍 금곡리 310	992	전	15,900	15,772,800
8	사천읍 금곡리 316-1	540	전	15,900	8,586,000
9	사천읍 금곡리 316-2	367	대	34,300	12,588,100
10	사천읍 금곡리 360-12	912	답	15,500	14,136,000
11	사천읍 금곡리 388-1	261	대	33,900	8,847,900
12	사천읍 금곡리 390	426	전	15,600	6,645,600

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 사천시	단독주택	2023-06-30	20	71.7	최근1년
경상남도 사천시	대지	2023-06-30	14	57.4	최근1년
경상남도 사천시	전답	2023-06-30	34	65.7	최근1년
경상남도 사천시	겸용	2023-06-30	2	40.7	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	102,459,290	
거래사례비교법	110,294,540	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 경매목적물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	102,459,290	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-06-29)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	102,459,290	장미란소유지분
제시외건물	2,739,200	"
제시외수목	6,729,980	"
합 계	111,928,470	

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 사천시 사천읍 금곡리	227	유지	보전관리	1 333x-3	111	26,000	2,886,000	장미란지분 이하동일 현황 과수원
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은:	경매대상에서 행사를 제한 W2,597,400]					
a	동 소	227 지상	단감나무	R12~15	1 (약 7주x--3)	2.33주	일 괄	350,000	일괄평가 (수목 전체 가격: 1,050,000원)
2	동 소	233	답	보전관리	4 504x--60	33.6	22,000	739,200	현황 과수원
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은:	경매대상에서 행사를 제한 W665,280]					
b	동 소	233 지상	단감나무	R12~15	4 (약11주x---60)	0.73	일 괄	110,000	일괄평가 (수목 전체 가격: 1,650,000원)
3	동 소	295-5	답	농림지역	1 1,141x--3	380.33	40,000	15,213,200	
4	동 소	297-1	답	농림지역	1 915x--3	305	46,000	14,030,000	

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
5	동 소	298	답	생산관리	1 893x--3	297.67	45,000	13,395,150	현황 과수원
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은:	경매대상에서 행사를 제한 ₩12,055,630]					
c	동 소	298 지상	단감나무	R10~12	1 (약 2주x--3)	0.67주	일 괄	2,183,330	일괄평가 (수목 전체 가격: 6,550,000원)
d	동 소	298 지상	단감나무	R15~20	1 (약 30주x--3)	10주			
e	동 소	298 지상	사과나무	R10	1 (약1주x--3)	0.33			
f	동 소	298 지상	자두나무	R50	1 (약1주x--3)	0.33			
6	동 소	305	전	생산관리	4 1,008x--60	67.2	37,000	2,486,400	현황 과수원
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은:	경매대상에서 행사를 제한 ₩2,237,760원]					
g	동 소	305 지상	단감나무	R15~20	4 (약20주x---60)	1.33	일 괄	266,660	일괄평가 (수목 전체 가격: 4,000,000원)

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
7	동 소	310	전	계획관리	4 992x-- 60	66.13	59,000	3,901,670	현황 과수원
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은:	경매대상에서 행사를 제한 ₩3,511,500원]					
h	동 소	310 지상	단감나무	R15~20	4 (약21주x--- 60)	1.40	일 괄	286,660	일괄평가 (수목 전체 가격: 4,300,000원)
i	동 소	310 지상	사과나무	R15	4 (약1주x--- 60)	0.07			
8	동 소	316-1	전	계획관리	1 540x-- 3	180	54,000	9,720,000	현황 과수원
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은:	경매대상에서 행사를 제한 ₩8,748,000원]					
j	동 소	316-1 지상	단감나무	R15~20	1 (약 20주x-- 3)	6.67	일 괄	1,333,330	일괄평가 (수목 전체 가격: 4,000,000원)
9	동 소	316-2	대	계획관리	1 367x-- 3	122.33	99,000	12,110,670	

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외건물>	제시외 토지가 토지	건물이 소유권 가격은:	경매대상에서 행사를 제한 ₩8,477,460]					
(ㄱ)	동 소	316-2 지상	주택	블록조 강판지붕 단층	1 (45.0x--3)	15	113,000	1,695,000	관찰감가 이하동일 900,000 x 5/40
(ㄴ)	동 소	316-2 지상	주택	블록조 강판지붕 단층	1 (22.2x--3)	7.4	88,000	651,200	700,000 x 5/40
(ㄷ)	동 소	316-2 지상	화장실 겸욕실	블록조 칼라시트지붕 단층	1 (6.0x--3)	2	75,000	150,000	600,000 x 5/40
(ㄹ)	동 소	316-2 지상	견사	철파이프조 칼라시트지붕 단층	1 (2.7x--3)	0.9	50,000	45,000	200,000 x 5/20
(ㅁ)	동 소	316-2 지상	가추 및 보일러실	블록조 강판지붕 단층	1 (10.8x--3)	3.6	25,000	90,000	200,000 x 5/40
(ㅂ)	동 소	316-2	부엌	목조 스레트지붕 단층	1 (10.8x--3)	3.6	30,000	108,000	120,000 x 5/20
10	동 소	360-12	답	농림지역	1 912x--3	304	39,000	11,856,000	
11	동 소	388-1	대	계획관리	1 261x--3	87	89,000	7,743,000	
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은:	경매대상에서 행사를 제한 ₩6,968,700]					

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	<제시외수목>								
k	동 소	388-1 지상	단감나무	R15~20	1 (약 15주x--3)	5	일 괄	1,000,000	일괄평가 (수목 전체 가격: 3,000,000원)
12	동 소	390	전	계획관리	1 426x--3	142	59,000	8,378,000	현황 과수원
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은:	경매대상에서 행사를 제한 W7,540,200]					
	<제시외수목>								
l	동 소	390 지상	단감나무	R15~20	1 (약 18주x--3)	6	일 괄	1,200,000	일괄평가 (수목 전체: 가격: 3,600,000원)
	합 계							**₩111,928,470.-**	
				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 사천시 사천읍 금곡리 소재 금곡마을 남동측 인근 및 근거리에 산재한 토지들로서 부근은 과수원(감나무 등), 농경지, 순수임야, 농촌주택 등으로 형성된 순수농촌지대임.

(2) 교통상황

기호(1, 3~5, 7, 9~12) 소형자동차 접근가능한 농로가 개설되어 있으며,
기호(2, 6, 8)은 맹지로서, 공히 읍 외곽지대에 위치하여 관내 대중교통 사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2,6~8,12) 완경사지내의 부정형의 토지로서 과수원으로 이용중임.
기호(3) 지반 평탄한 삼각형의 토지로서 현재 '답'으로 이용중임.
기호(4,10) 지반 평탄하 사다리형의 토지로서 현재 '답'으로 이용중임.
기호(5) 지반 평탄한 부정형의 토지로서 현재 '과수원'으로 이용중임.
기호(9) 북동하향 완경사지내의 사다리형에 유사한 정방형의 토지로서 현재 '주택부지'로 이용중임.
기호(11) 북동하향 완경지내의 삳리형의 토지로서 현재 일시적인 '과수원'부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1, 3~5, 7, 9~12) 소형자동차 접근가능한 농로가 개설되어 있으며,
기호(2, 6, 8)은 맹지임.

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(1,2) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호(3) 농림지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젖소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>,
소하천구역(목곡천_소하천구역)<소하천정비법>, 소하천예정지(목곡천 소하천예정지)<소하천정비법>임.
기호(4) 농림지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젖소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>임.
기호(5) 생산관리지역(2011-08-04),
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호(6) 생산관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젖소 돼지 개 가금류제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호(7) 계획관리지역(2011-08-04),
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호(8,9,11,12) 계획관리지역(2011-08-04),
가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호(10) 농림지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 소하천예정지(목곡천 소하천예정지)<소하천정비법>임.

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)

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1,2,5~8,11,12) 지상에 소유자 미상의 단감나무 등이 식재 관리되고 있음.
기호(5) 지상에 별지 사진용지와 같이 소유자 미상의 이설 및 이동성이 용이한 비닐하우스 등이 소재함.
기호(9) 별지 지적 및 건물개황도, 사진용지와 같이 제시외건물이 소재함.
*목조 아연지붕 단층건 28.43㎡ 주택건물이 소유자 장해규로 등재되어 있는바 동일성 여부 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

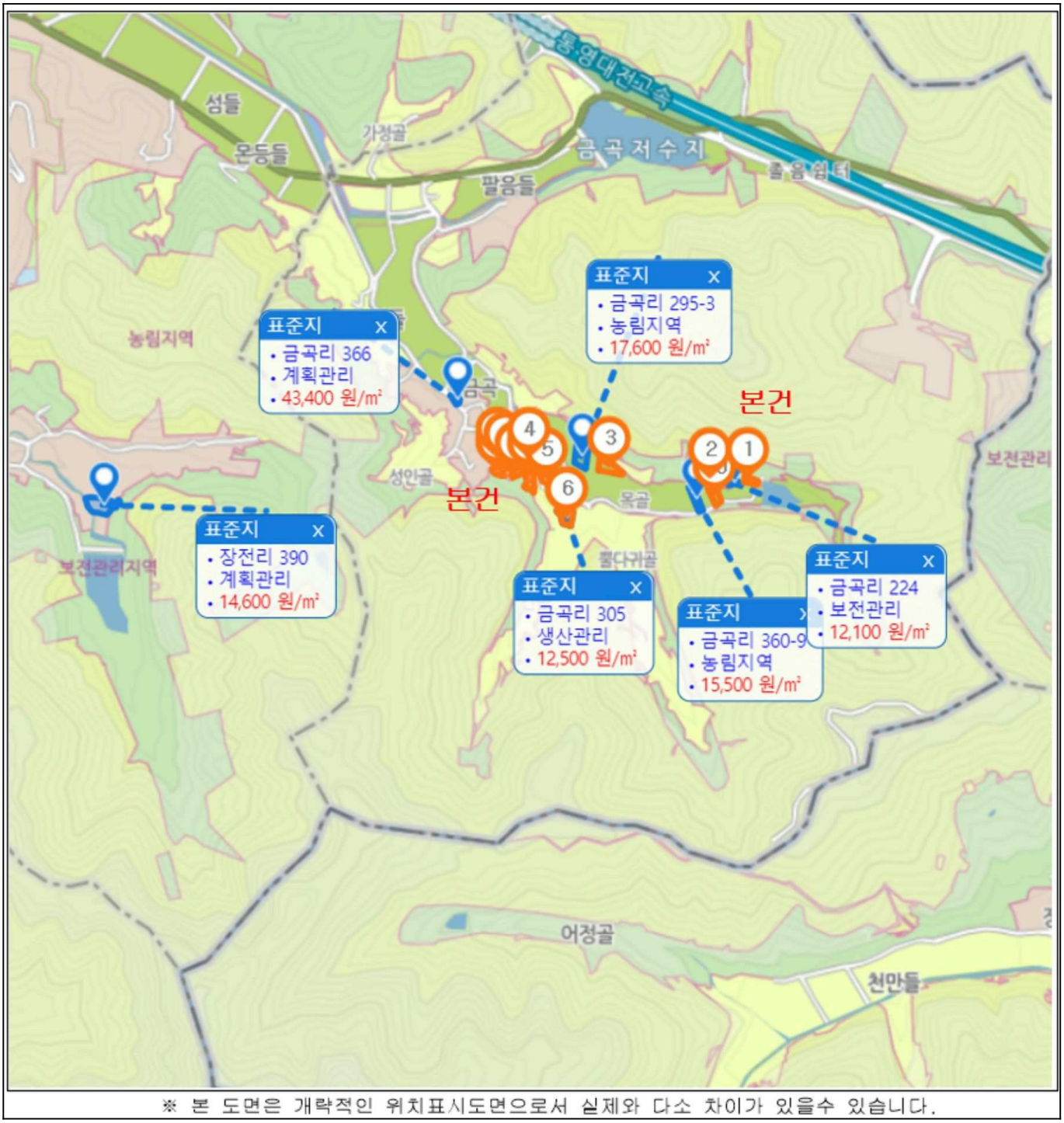
공부상 지목이 기호(1)은 유지, 기호(2,5)는 답, 기호(6~8,12)는 전으로 등재 되어 있으나 현황은 과수원임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

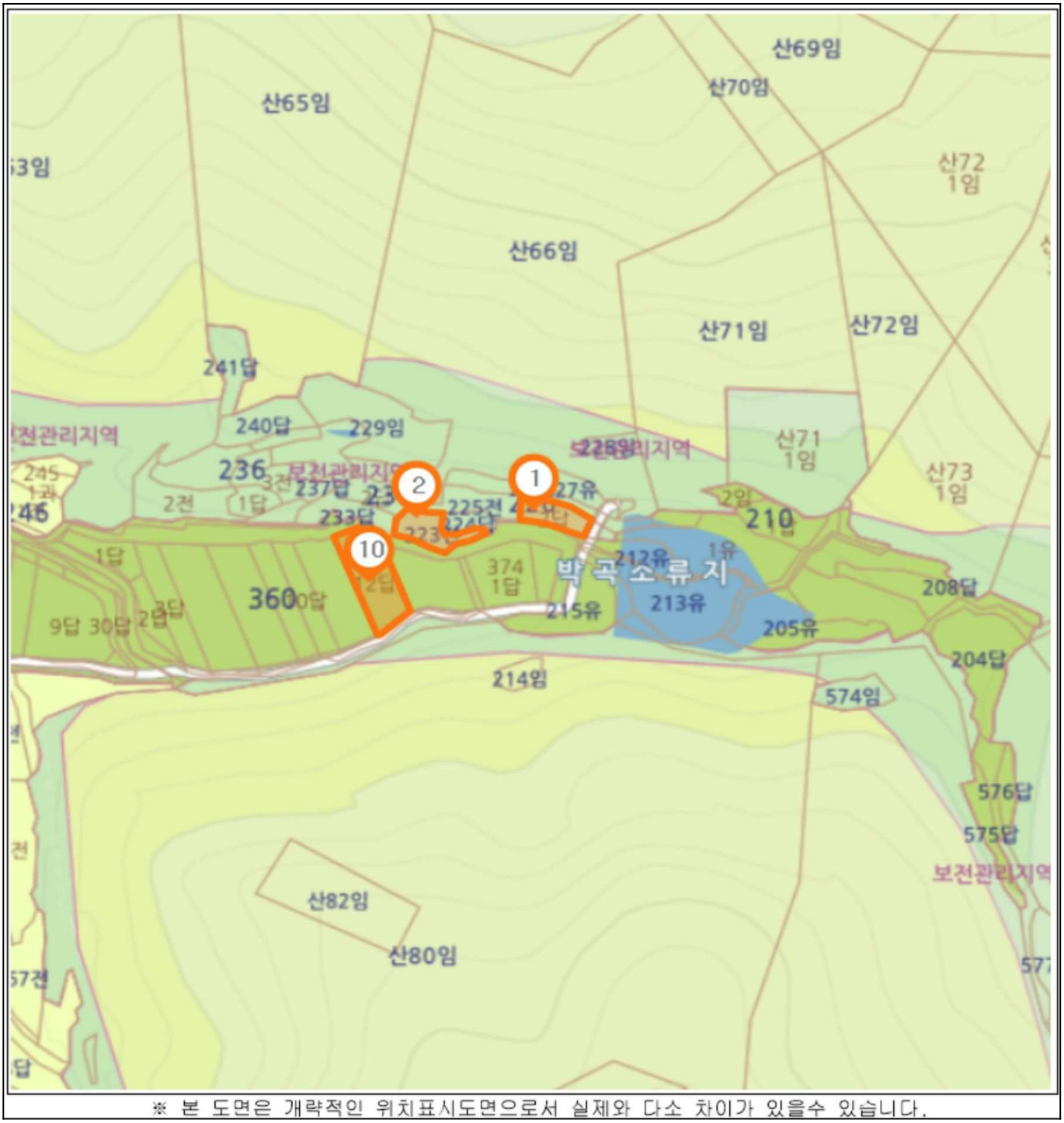
소 재 지	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 227번지 외



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

위 치 도

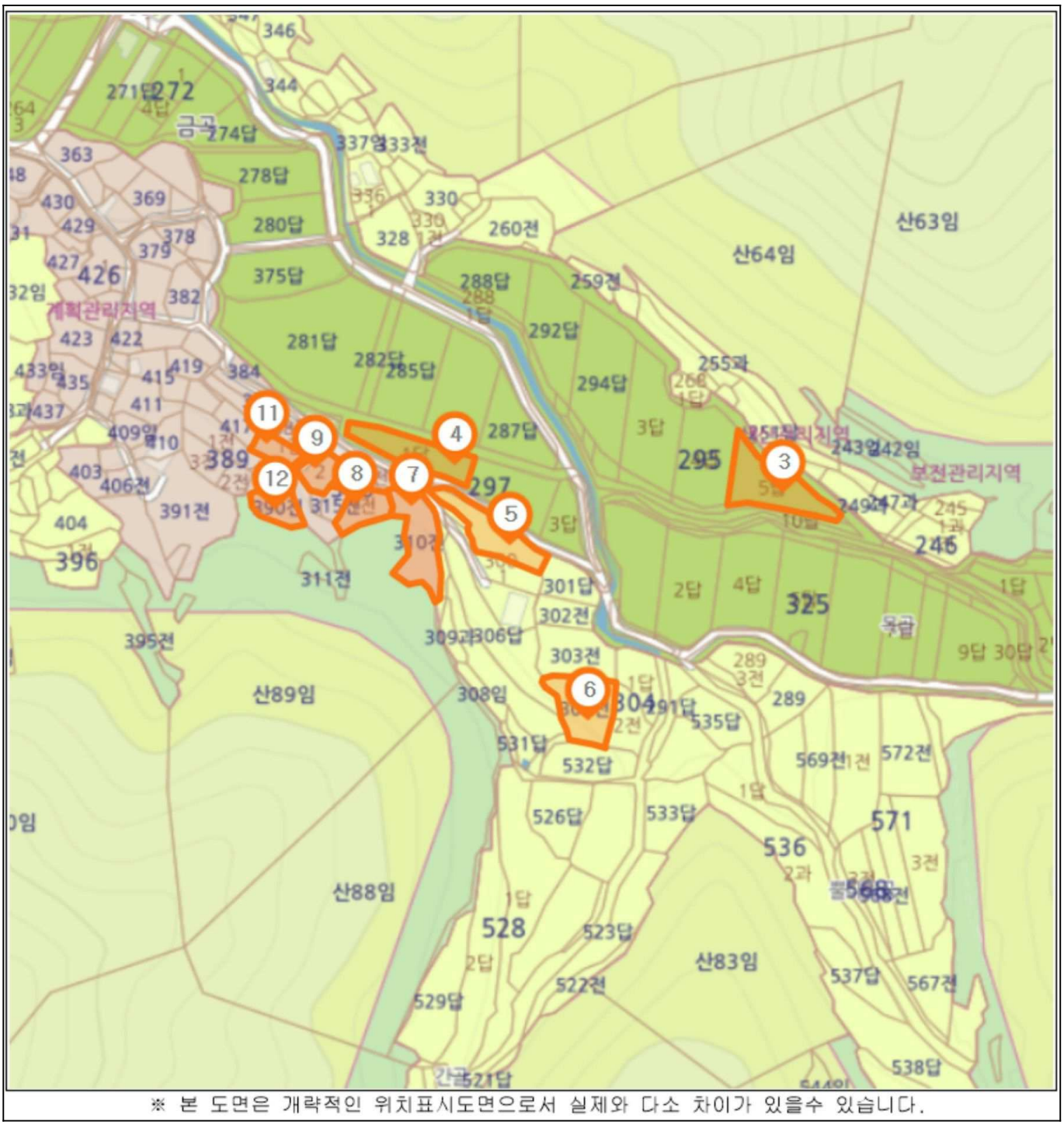
소 재 지	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 227외



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

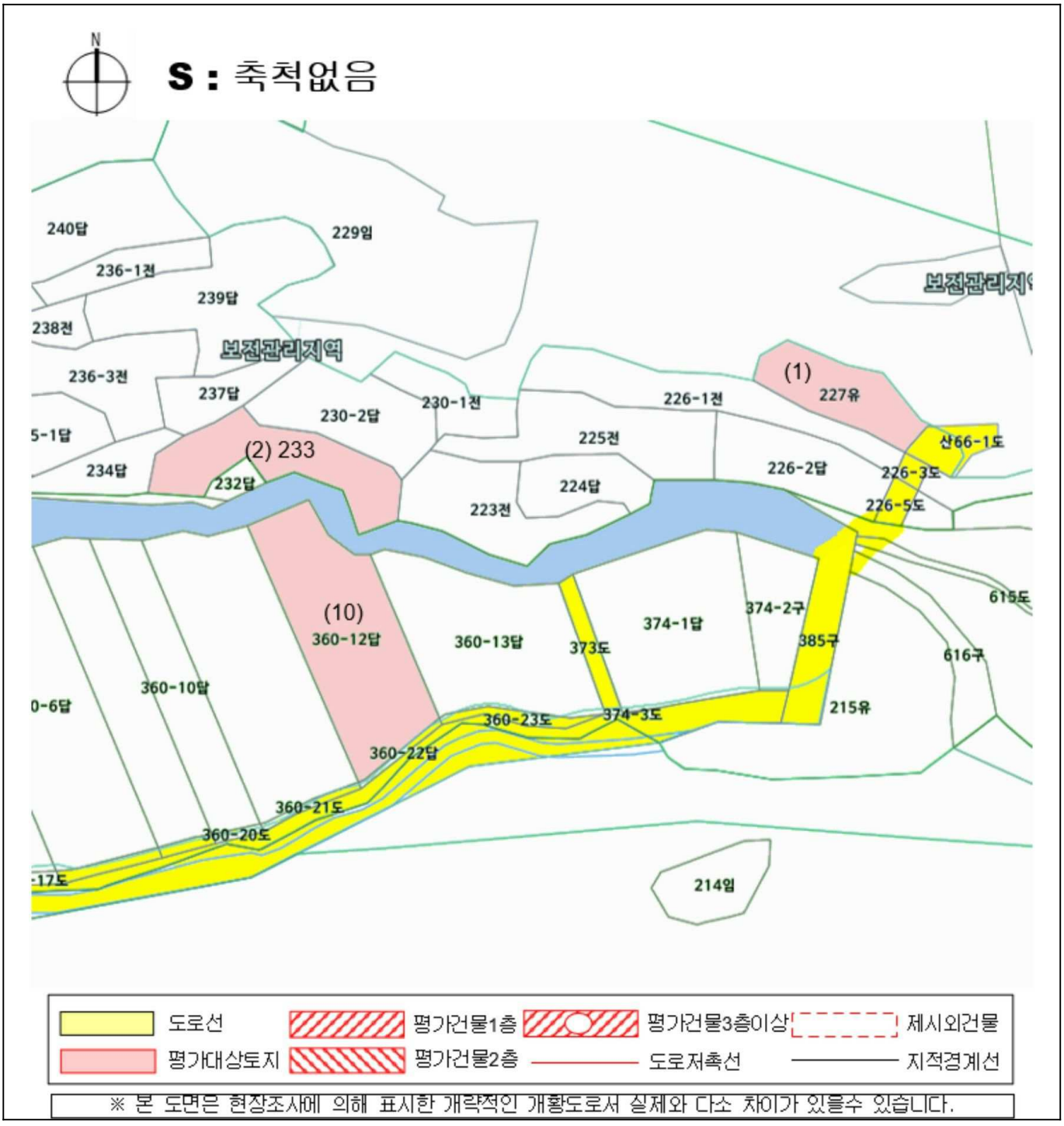
위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 사천읍 금곡리 227외

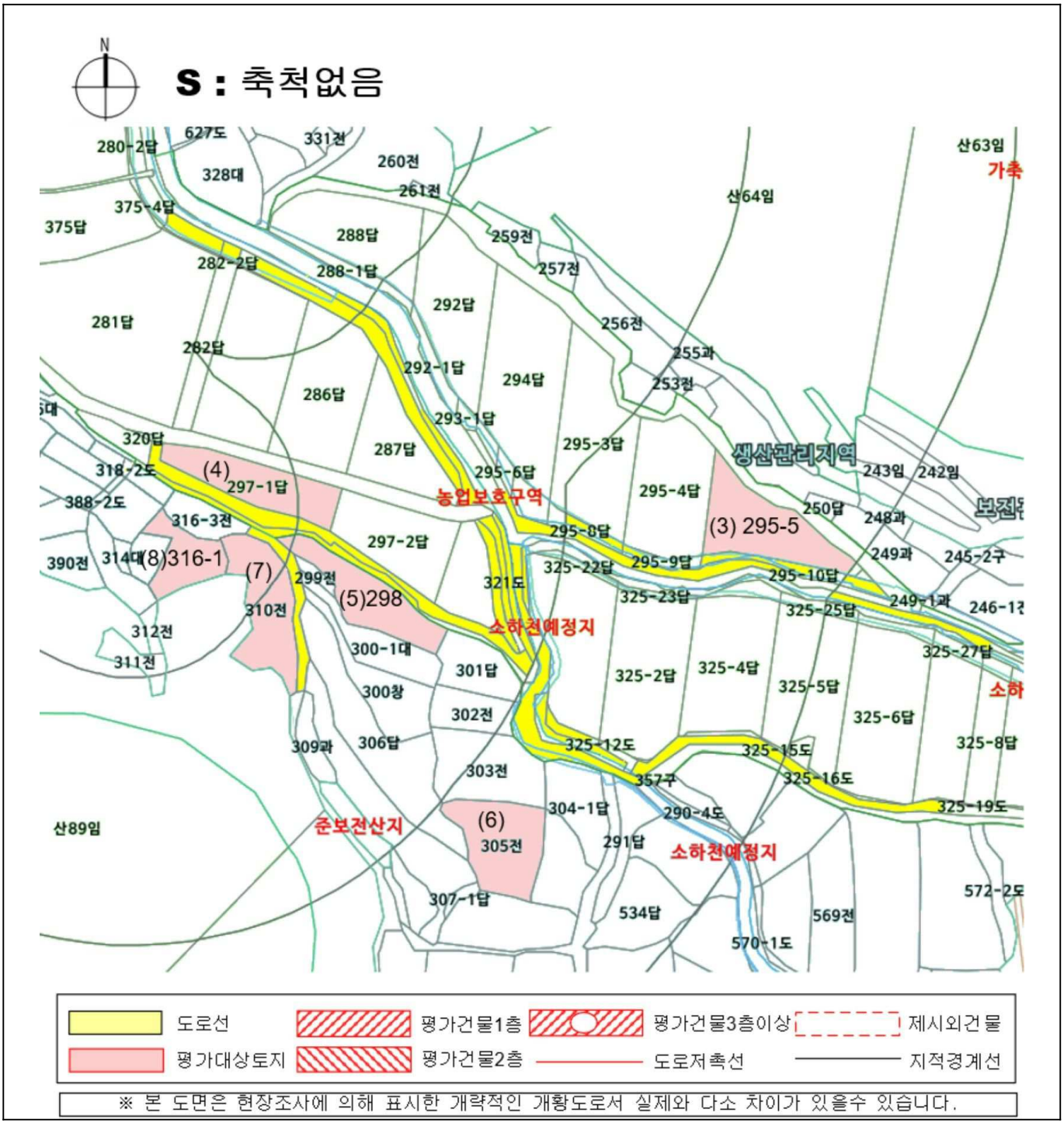


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

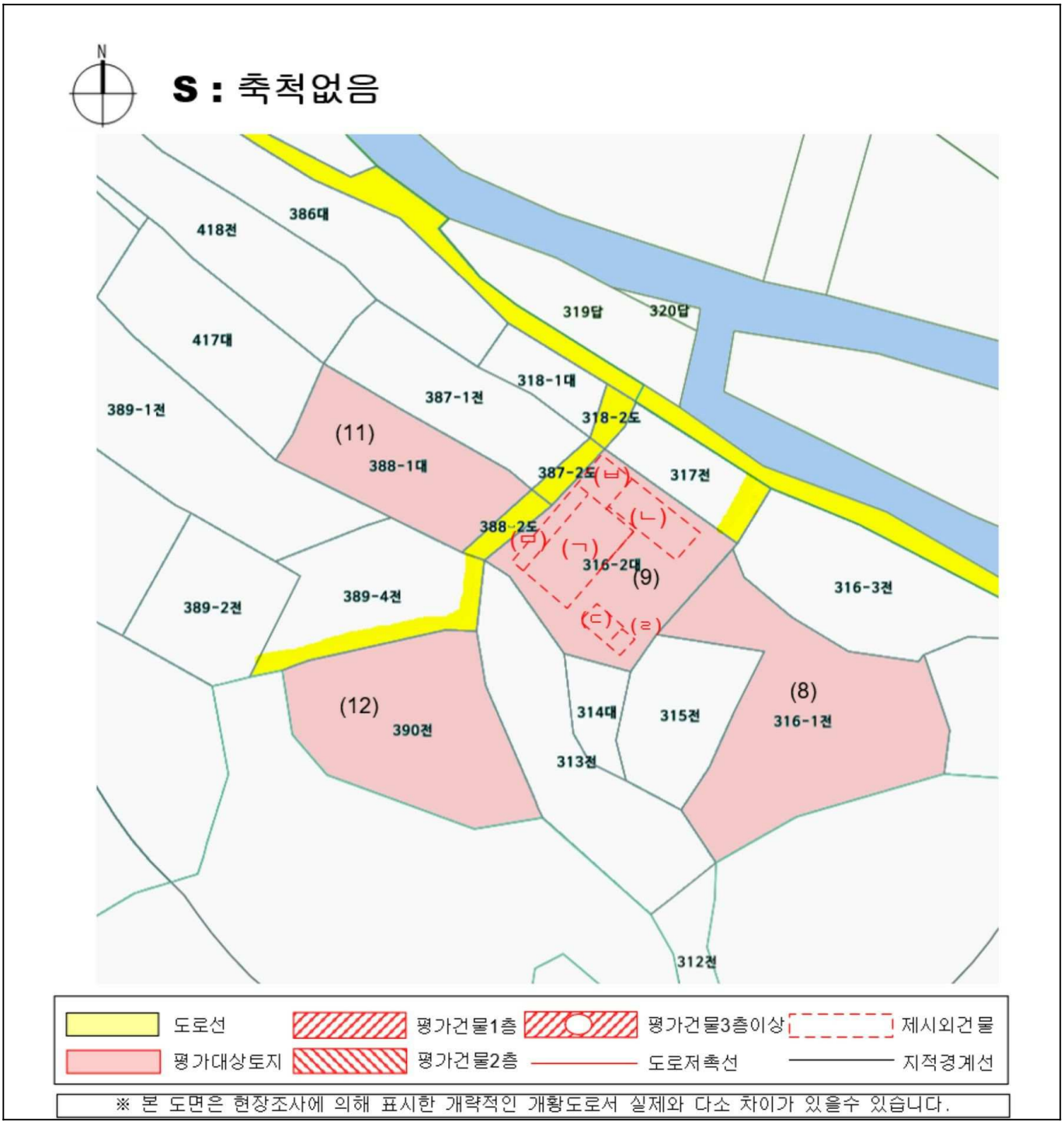
지 적 도


N
S : 축척없음
240답
229임
236-1전
239답
238전
보전관리지역
236-3전
237답
230-2답
230-1전
226-1전
(1)
227유
5-1답
(2) 233
225전
산66-1도
234답
232답
224답
226-2답
226-3도
223전
226-5도
615도
(10)
360-12답
360-13답
373도
374-1답
374-2구
385구
616구
360-10답
0-6답
360-23도
374-3도
215유
360-22답
360-21도
360-20도
-17도
214임
도로선
평가건물1층
평가건물3층이상
제시외건물
평가대상토지
평가건물2층
도로저촉선
지적경계선
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지 적 도

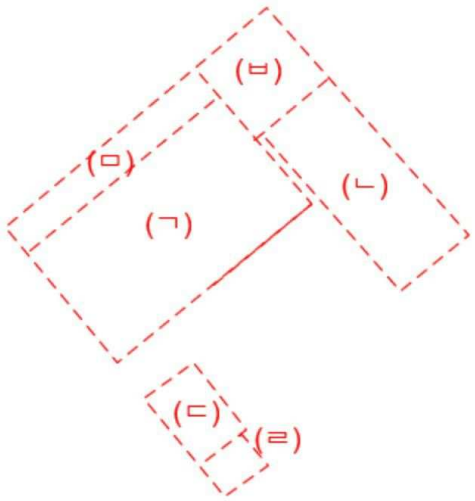

N
S : 축척없음
280-2답
627도
331전
328대
260전
261전
375-4답
375답
288답
259전
282-2답
288-1답
257전
292답
281답
256전
282답
255과
292-1답
294답
253전
286답
293-1답
320답
287답
295-3답
295-6답
생산관리지역
243임
242임
318-2도
(4)
297-1답
농업보호구역
295-4답
388-2도
316-3전
295-8답
(3) 295-5
250답
248과
297-2답
390전
314대
(8)316-1
(7)
299전
325-22답
295-9답
249과
245-2구
321도
295-10답
310전
(5)298
325-23답
249-1과
325-25답
소하천예정지
312전
325-27답
311전
300-1대
301답
325-2답
325-4답
325-5답
300창
302전
325-6답
309과
306답
325-12도
325-15도
325-8답
303전
357구
325-16도
304-1답
325-19도
290-4도
산89임
준보전산지
(6)
305전
291답
소하천예정지
307-1답
572-2도
534답
569전
570-1도
산63임
가축
산64임
도로선
평가건물1층
평가건물3층이상
제시외건물
평가대상토지
평가건물2층
도로저촉선
지적경계선
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지 적 도


N
S : 축척없음
418전
386대
417대
319답
320답
389-1전
387-1전
318-1대
318-2도
(11)
388-1대
387-2도
317전
388-2도
316-2대
(9)
316-3전
389-2전
389-4전
(12)
390전
314대
315전
(8)
316-1전
313전
312전
도로선
평가건물1층
평가건물3층이상
제시외건물
평가대상토지
평가건물2층
도로저촉선
지적경계선
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

건 물 개 황 도

S : 축척없음



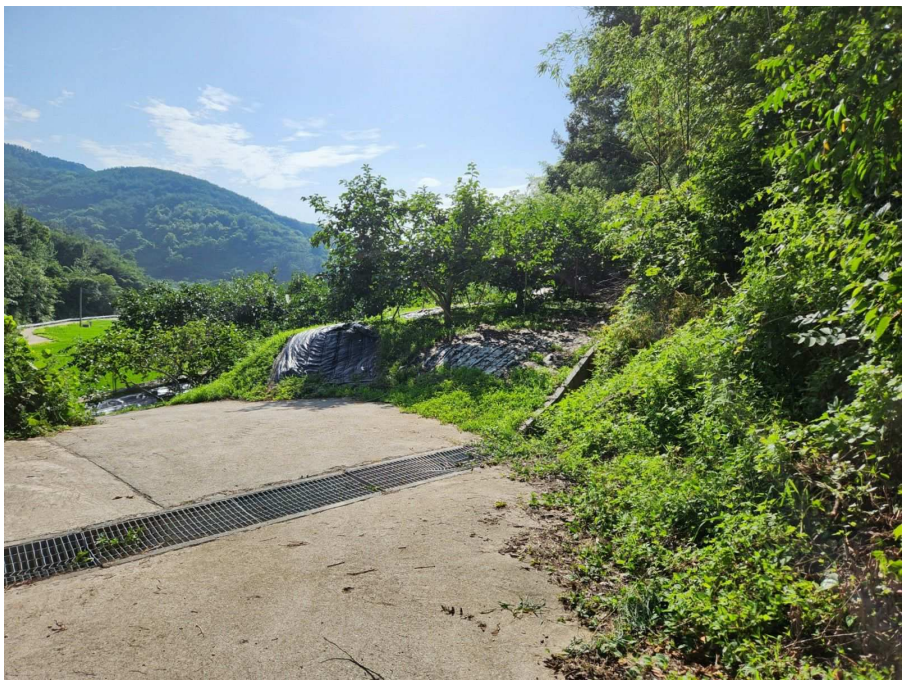
제 시 외 건 물

(ㄱ) 블록조 강판지붕 단층 주택 약 45.0㎡
(ㄴ) 블록조 강판지붕 단층 주택 약 22.2㎡
(ㄷ) 블록조 칼라시트지붕 단층 화장실겸욕실 약6.0㎡
(ㄹ) 철파이프조 칼라시트지붕 단층 견사 약 2.7㎡
(ㅁ) 블록조 강판지붕 가추 및 보일러실 약 10.8㎡
(ㅂ) 목조 스레트지붕 단층 부엌 약 10.8㎡

도로선 | 평가건물1층 | 평가건물3층이상 | 제시외건물
평가대상토지 | 평가건물2층 | 도로저촉선 | 지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

사 진 용 지



기호(1) 전경 동측인근에서 촬영

기호(1) 남동측 인근에서 촬영

사 진 용 지

기호(2) 동측 인근에서 촬영

기호(2) 남측 인근에서 촬영

사 진 용 지

기호(3) 남동측 인근에서 촬영

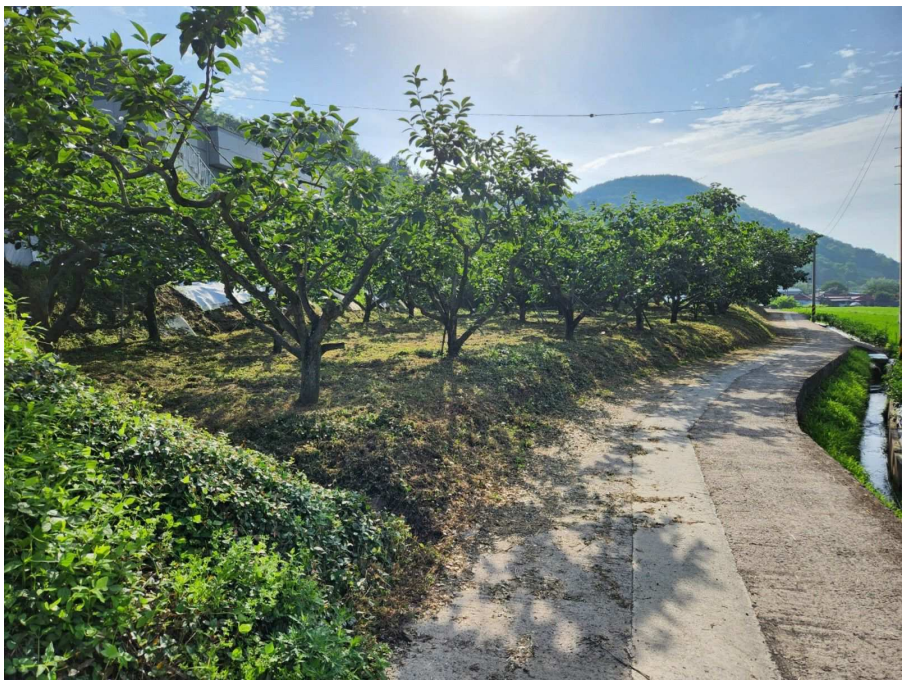
기호(3) 서측 인근에서 촬영

사 진 용 지

기호(4) 남서측 인근에서 촬영

기호(4) 남동측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호(5) 동측인근에서 촬영

기호(5) 서측 인근에서 촬영

사 진 용 지

기호(6) 본건내에서 촬영

기호(6) 본건내에서 촬영

사 진 용 지

기호(7) 동측 인근에서 촬영

기호(7) 북측 인근에서 촬영

사 진 용 지

기호(8) 북동측 인근에서 촬영

기호(8) 인접하여 촬영

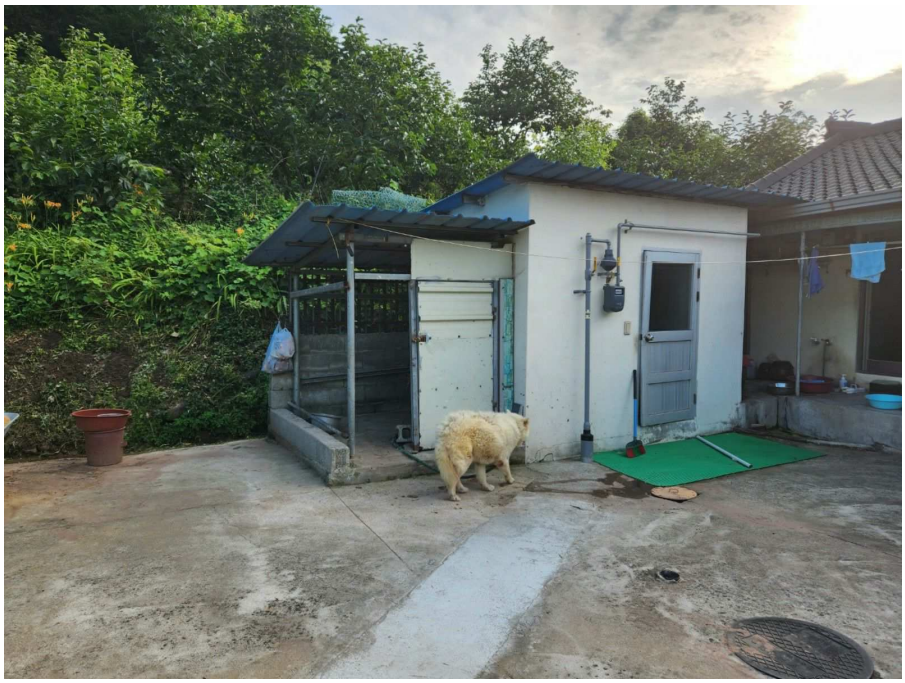
사 진 용 지

기호(9)의 전경 북동측 인근에서 촬영

제시외건물 기호(ㄱ)

사 진 용 지

제시외건물 기호(ㄴ,ㅂ)



제시외건물 기호(ㄷ,ㄹ)

사 진 용 지

기호(10) 북측인근에서 촬영

기호(10) 남동측 인근에서 촬영

사 진 용 지

기호(11) 남동측 인근에서 촬영

기호(11) 내에서 촬영

사 진 용 지

기호(12) 북동측 인근에서 촬영

기호(12)서측 인근에서 촬영