

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명 : 나영숙 소유물(2024타경 5935)
감정평가서 번호 : 하나 241111-12-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지
않습니다.

(주)하나감정평가법인 경남지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel: 055-762-2200 Fax: 055-762-2303
경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
㈜하나감정평가법인 경남지사	감정평가사	(인)	(인)
지사장	구준수	김길용	

감정평가액	일십오억사백칠십오만팔백원정 (₩1,504,750,800.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	나영숙 (2024타경 5935)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 11. 21	2024.11.20, 2024.11.21	2024. 11. 22	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	17,301	토지	17,301	-	1,487,017,000
	제시외건물	(191)	제시외건물	191	-	16,508,800
	제시외수목	(약65여주)	제시외수목	약65여주	-	1,225,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,504,750,800.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사				(인)	

(토지 · 건물 · 수목) 감정평가 명세표

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 단성면 방목리	914-8	임야	계획관리지역	3,847	3,847	89,000	342,383,000	현황 자연림, 일부 도로 및 구거
2	상동	914-10	임야	계획관리지역	1,607	1,607	89,000	143,023,000	현황 자연림 및 일부 구거
3	상동	914-15	도로	계획관리지역	371	371	29,000	10,759,000	
4	상동	950-1	임야	계획관리지역	9,465	9,465	75,000	709,875,000	현황 자연림, 일부 토지 임야 및 토목공사 된 부지
5	상동	950-20	창고용지	계획관리지역	428	428	98,000	41,944,000	
	<지상소재 제외되어 경우에	제시외 토지가 토지	건물이 소유권 가액은	경매대상에서 행사를 제한받는 <₩37,749,600>					
6	상동	950-22	과수원	계획관리지역	1,583	1,583	151,000	239,033,000	현황 토목공사 된 부지 및 일부 도로

(토지 · 건물 · 수목) 감정평가 명세표

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	
ㄱ	(제시외) 상동	건물) 950-20 위 지상	창고	블록조 강판 및 썬라이트 지붕 단층	(105)	105	112,000	11,760,000	관찰감가 300,000 x 15/40
ㄴ	상동	상동	창고	철파이프조 강판지붕 단층	(37.8)	37.8	56,000	2,116,800	관찰감가 150,000 x 15/40
ㄷ	상동	950-1 위 지상	창고	철파이프조 강판지붕 단층	(14)	14	50,000	700,000	관찰감가 100,000 x 20/40
ㄹ	상동	상동	건사	철파이프조 강판지붕 단층	(28.2)	28.2	60,000	1,692,000	관찰감가 120,000 x 20/40
ㅁ	상동	상동	건사	철파이프조 강판지붕 단층	(6)	6	40,000	240,000	관찰감가 80,000 x 20/40
a	(제시외) 상동	수목) 950-1, 950-20 위 지상	수목	수종 미상	(약40여주)	약40여주	일괄	600,000	
b	상동	950-22 위 지상	수목	수종 미상	(약25여주)	약25여주	일괄	625,000	
합 계								₩1,504,750,800.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 단성면 방목리 소재 '석대마을' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 20일 ~ 11월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 일련번호(1)의 제시목록상 지목은 '임야'이나, 현황 '임야, 일부 도로 및 구거' 상태이며, 현황 '도로부분' 및 '구거부분'을 감안하여 평가하였음.
- ② 본건 토지 일련번호(1)은 산청군수로부터 단독주택 신축 및 진입도로 개설 허가를 득하였으나, 진입도로 개설 후 방치된 상태이므로, 경매 입찰 시 허가의 존속여부를 재확인하시기 바람.
- ③ 본건 토지 일련번호(2)의 제시목록상 지목은 '임야'이나, 현황 '임야 및 일부 구거' 상태이며, 현황 '구거부분'을 감안하여 평가하였음.
- ④ 본건 토지 일련번호(4)의 제시목록상 지목은 '임야'이나, 현황 '임야 및 일부 토목공사 된 부지' 상태인 점을 고려하여 평가하였음.
- ⑤ 본건 토지 일련번호(6)의 제시목록상 지목은 '과수원'이나, 현황 '토목공사 된 부지 및 일부 도로' 상태이며, 현황 '도로부분'을 감안하여 평가하였음.
- ⑥ 본건 토지 일련번호(4,6)은 산청군수로부터 단독주택 신축 및 진입도로 개설 허가를 득하였으나, 토목공사 및 진입도로 일부 개설 후 방치된 상태이므로, 경매 입찰 시 허가의 존속여부를 재확인하시기 바람.
- ⑦ 본건 토지 일련번호(4,6) 일부 지상에 소재하는 석축, 바닥돌 등은 해당 토지에 포함하여 평가하였음.
- ⑧ 본건 토지 일련번호(1,2,4) 지상에 자생하는 자연생 입목은 관행상 토지와 일체로 거래되는바, 해당 토지에 포함하여 평가하였으며, 육안으로는 분묘가 확인되지 않으나 잡초목 등에 가려진 분묘가 존재할 수 있는 바, 경매 시 재확인하시기 바람.
- ⑨ 본건 토지 일련번호(4,5) 일부 지상에 소재하는 제시외 건물 일련번호(ㄱ~ㄴ)은 미등기 건물로서 개략적으로 실측하였으며, 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가하였음.
- ⑩ 제시외 건물 일련번호(ㄱ,ㄴ)은 해당 토지의 사용수익에 영향을 미칠것으로 사료되나, 제시외 건물 일련번호(ㄷ~ㄹ)은 해당 토지의 사용수익에 별 다른 영향은 없을 것으로 사료되오니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바라며, 일련번호(ㄱ,ㄴ)이 경매대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우에 적용할 토지 일련번호(5)의 가격을 별지 '감정평가명세표'상에 병기하였으니, 참조하시기 바람.
- ⑪ 본건 토지 일련번호(4,5) 일부 지상에 철거 및 이설이 용이한 이동식 창고, 견사, 철제구조물 등이 소재함.
- ⑫ 본건 토지 일련번호(4~6) 일부 지상에 식재되어 있는 제시외 수목 기호(a,b)는 개략적으로 면적 및 수량 사정하고, 생육 및 관리상태 등을 고려하여 별도 평가하였으며, 해당 토지의 사용수익에 별다른 영향은 없을 것으로 사료되오니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- ⑬ 본건 토지의 경계 및 제시외 건물의 정확한 위치 확인에는 지적측량이 요구되는 바, 경매시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

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

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	방목리 914-8	3,847	임야	자연림, 일부 도로 및 구거	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	17,200
2	방목리 914-10	1,607	임야	자연림 및 일부 구거	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	16,300
3	방목리 914-15	371	도로	도로	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	5,370
4	방목리 950-1	9,465	임야	자연림, 일부 토지임야 및 토목공사 된 부지	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	12,400
5	방목리 950-20	428	창고용지	창고용지	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	64,700
6	방목리 950-22	1,583	과수원	토목공사 된 부지 및 일부 도로	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	5,530

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/m ²)
A	방목리 914-10	1,607	임야	토지임야	계획관리	세로(불)	부정형완경사	16,300
B	방목리 1038	870.5	대	단독주택	계획관리	세각(가)	세장형완경사	122,000
C	방목리 993-2	3,905	과수원	과수원	계획관리	세로(불)	세장형완경사	56,000

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1~4), 일련번호(B)- 일련번호(5), 일련번호(C)- 일련번호(6)

나. 시점수정

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

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A)~C) 계획관리 지역	0.456	경상남도 산청군 (2024.01.01~2024.11.21) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.367 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.051 (1 + 0.00367) × (1 + 0.00051 × 52/30) ≒ 1.00456

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 동일(일련번호 2) 또는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.04	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(형상 등)에서 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.96	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 및 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 2)/표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건이 비교표준지임.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건이 비교표준지임.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건이 비교표준지임.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 비교표준지임.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 3)/표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.03	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.96	본건이 비교표준지 대비 자연조건(경사 등)에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.33	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(본건 지목 및 이용상황 등)에서 열세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.326	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 4)/표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.05	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건이 비교표준지 대비 자연조건(본건 일부 토목공사 된 상태 등에서 우세하나, 경사 등에서 열세함)에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.840	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 5)/표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.70	본건이 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 비교표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.85	본건이 비교표준지 대비 획지조건(이용상황, 접면도로 상태 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.565	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 6]/표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.35	본건이 비교표준지 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 토목공사 된 상태 등에서 우세함)에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 응자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.85	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.262	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
일련번호 1),2) 인근 유사 토지	마을주변 산림지대	세로	85,000~95,000원/m ² 내외	계획관리
일련번호 3) 인근 유사 토지	마을주변 산림지대	세로	28,000~32,000원/m ² 내외	계획관리
일련번호 4) 인근 유사 토지	마을주변 산림지대	세로	70,000~80,000원/m ² 내외	계획관리
일련번호 5) 인근 유사 토지	미성숙 주택지대	맹지	95,000~105,000원/m ² 내외	계획관리
일련번호 6) 인근 유사 토지	마을주변 농경지대	세로	140,000~160,000원/m ² 내외	계획관리

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	방목리 99*_*	계획관리	임야 토지임야	2023.09.04	담보	83,000	-
(2)	방목리 101*_*	계획관리	임야 토지임야	2022.07.13	담보	91,000	-
(3)	방목리 92*_*	계획관리	대 단독주택	2023.08.16	담보	165,000	-
(4)	방목리 97*_*	계획관리	대 단독주택	2024.04.17	담보	153,000	-
(5)	방목리 99*	계획관리	과수원 과수원	2024.11.06	법원경매	131,000	-
(6)	방목리 99*_*	계획관리	과수원 과수원	2024.05.21	담보	142,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	방목리 72*_*	계획관리 임야/조림	60,000,000 원 (@ 103,986원/㎡)	2024.07.09 -	577㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 60,000,000원 / 577㎡ ≒ 103,986원/㎡				
#2	방목리 95*_*	계획관리 대/단독주택	190,000,000 원 (@ 151,000원/㎡)	2023.02.01 2020.01.29	466㎡ 77.75㎡	-
	의견	1) 일반목구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,650,000원/㎡ × 42년/45년 ≒ 1,540,000원/㎡ 건물가격: 1,540,000원/㎡ × 77.75㎡ ≒ 119,735,000원 2) 토지가격 : (190,000,000원 - 119,735,000원) / 466㎡ ≒ 151,000원/㎡				
#3	방목리 94*_*	계획관리 과수원/과수원	43,700,000 원 (@ 104,295원/㎡)	2024.01.29 -	419㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 43,700,000원 / 419㎡ ≒ 104,295원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	83,000	1.00513	1.000	1.070	89,265		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	5.451	5.45
	16,300	1.00456	-	-	16,374		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.09.04 ~ 2024.11.21, 경상남도 산청군 계획관리) : 0.513% (1.00513)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근	자연	행정	기타	
1.07	1.00	1.00	1.00	1.070

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	165,000	1.00523	1.000	1.050	174,156		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	1.421	1.42
	122,000	1.00456	-	-	122,556		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.08.16 ~ 2024.11.21, 경상남도 산청군 계획관리) : 0.523% (1.00523)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(3) 대비 획지조건(각지 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
		131,000	1.00027	1.000	0.918		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.138	2.13
		56,000	1.00456	-	-		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(C)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.11.06 ~ 2024.11.21, 경상남도 산청군 계획관리) : 0.027% (1.00027)

³⁾지역요인 : 비교표준지(C)는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(C)가 평가사례(5) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 획지조건(면적 등)에서 우세하나 종합시 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근	자연	획지	행정	기타	
0.90	1.00	1.02	1.00	1.00	0.918

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	16,300	1.00456	1.000	0.998	5.45	89,061	89,000	-
2	A	16,300	1.00456	1.000	1.000	5.45	89,240	89,000	-
3	A	16,300	1.00456	1.000	0.326	5.45	29,092	29,000	-
4	A	16,300	1.00456	1.000	0.840	5.45	74,961	75,000	-
5	B	122,000	1.00456	1.000	0.565	1.42	98,326	98,000	-
6	C	56,000	1.00456	1.000	1.262	2.13	151,217	151,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	방목리 72*~**	계획관리 임야/조림	60,000,000 원 (@ 103,986원/m ²)	2024.07.09 -	577m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 60,000,000원 / 577m ² ≒ 103,986원/m ²				
#2	방목리 95*~*	계획관리 대/단독주택	190,000,000 원 (@ 151,000원/m ²)	2023.02.01 2020.01.29	466m ² 77.75m ²	-
	의견	1) 일반목구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,650,000원/m ² × 42년/45년 ≒ 1,540,000원/m ² 건물가격: 1,540,000원/m ² × 77.75m ² ≒ 119,735,000원 2) 토지가격 : (190,000,000원 - 119,735,000원) / 466m ² ≒ 151,000원/m ²				
#3	방목리 94*~**	계획관리 과수원/과수원	43,700,000 원 (@ 104,295원/m ²)	2024.01.29 -	419m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 43,700,000원 / 419m ² ≒ 104,295원/m ²				

나. 사정보정

0.918사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

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

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	0.203	경상남도 산청군 (2024.07.09~2024.11.21) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.025 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.045 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.051 $(1 + 0.00025 * 23/31) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00051 * 52/30)$ ≈ 1.00203
#2 계획관리 지역	0.694	경상남도 산청군 (2023.02.01~2024.11.21) 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.027 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.028 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.031 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.029 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.025 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.022 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.016 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.017 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.011 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.014 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.017 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.367 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.051 $(1 + 0.00027) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00367) * (1 + 0.00051 * 52/30)$ ≈ 1.00694

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 계획관리 지역	0.431	<p style="text-align: center;">경상남도 산청군 (2024.01.29~2024.11.21)</p> <p style="text-align: center;">2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.028</p> <p style="text-align: center;">2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.021</p> <p style="text-align: center;">2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.047</p> <p style="text-align: center;">2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.066</p> <p style="text-align: center;">2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.056</p> <p style="text-align: center;">2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.028</p> <p style="text-align: center;">2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.025</p> <p style="text-align: center;">2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.045</p> <p style="text-align: center;">2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.051</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00028 * 3/31) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00047) *$ $(1 + 0.00066) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00028) *$ $(1 + 0.00025) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00051) *$ $(1 + 0.00051 * 52/30)$ ≈ 1.00431 </p>

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호 1)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 사례 대비 자연조건(토양, 토질 등)에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.96	본건이 사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 및 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.866	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 2)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.93	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.93	본건이 사례 대비 자연조건(토양, 토질, 경사의 굴곡 등)에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.865	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 3)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.97	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 사례 대비 자연조건(경사 등)에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.33	본건이 사례 대비 행정적조건(본건 지목 및 이용상황 등)에서 열세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.288	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 4)/비교사례#1)

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.75	본건이 비교표준지 대비 자연조건(본건 일부 토목공사 된 상태 등에서 우세하나, 토양, 토질, 경사 등에서 열세함)에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.750	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 5)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.75	본건이 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함.
		포장		
		보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
	위험 및 혐오시설 등	하수도		
도시가스				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	0.90	본건이 사례 대비 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
	방위, 고저 등	삼각지		
		자루형 획지		
		방 위		
	접면도로 상태	고 저		
		경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.675	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 6]/비교사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.50	본건이 사례 대비 획지조건(토목공사 된 상태 등)에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 응자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.85	본건이 사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.466	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	103,986	1.000	1.00203	1.000	0.866	90,234	90,000
2	#1	103,986	1.000	1.00203	1.000	0.865	90,130	90,000
3	#1	103,986	1.000	1.00203	1.000	0.288	30,008	30,000
4	#1	103,986	1.000	1.00203	1.000	0.750	78,147	78,000
5	#2	151,000	1.000	1.00694	1.000	0.675	102,632	103,000
6	#3	104,295	1.000	1.00431	1.000	1.466	153,555	154,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	89,000	90,000	-
2	89,000	90,000	-
3	29,000	30,000	-
4	75,000	78,000	-
5	98,000	103,000	-
6	151,000	154,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,487,017,000 원
	제시외건물	16,508,800 원
	제시외수목	1,225,000 원
	합 계	1,504,750,800 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상 기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 산청군 단성면 방목리 소재 '석대마을' 서측 인근에 위치하며, 주위는 마을주변 산림지대(일련번호 1~4), 미성숙 주택(일련번호 5) 및 마을주변 농경지대(일련번호 6)으로서, 단독주택, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

지역내 일반적인 교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

일련번호(1): 완경사지내 사다리형의 토지로서, 현황 '자연림, 일부 도로 및 구거' 상태임.

일련번호(2): 완경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '자연림 및 일부 구거' 상태임.

일련번호(3): 완경사지내 부정형의 토지로서, 도로임.

일련번호(4): 급경사지내 일부 토목공사 등을 통해 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 현황 '자연림, 일부 토지임야 및 토목공사 된 부지' 상태임.

일련번호(5): 완경사지내 계단식으로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 참고용지임.

일련번호(6): 완경사지내 일부 토목공사 등을 통해 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 현황 '토목공사 된 부지 및 일부 도로' 상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1): 본건 일부가 약 3미터폭 내외의 포장도로이며, 동측으로 약 3미터폭 및 남동측으로 약 5미터폭 내외의 포장도로와 각각 접함.

일련번호(2): 동측으로 약 6미터폭, 북측으로 약 3미터폭 및 남측으로 약 5미터폭 내외의 포장도로와 각각 접함.

일련번호(3): 본건이 약 3미터폭 내외의 포장도로이며, 동측으로 약 6미터폭 내외의

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)	

포장도로와 접함.

일련번호(4): 동측으로 약 6미터폭 내외의 포장도로와 접함.

일련번호(5): 지적도상 및 현황 맹지이나, 인접지를 통해 도보 접근이 가능함.

일련번호(6): 본건 일부가 약 3미터폭 내외의 포장도로이며, 동측으로 약 6미터폭 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 준보전산지 <산지관리법>, 공장설립승인지역 (2016-11-28)(공장설립승인지역1호) <수도법>.

일련번호(2): 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 준보전산지 <산지관리법>, 공장설립승인지역 (공장설립승인지역1호) <수도법>.

일련번호(3,6): 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역1호) <수도법>.

일련번호(4): 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 보전산지 <산지관리법>, 임업용산지 <산지관리법>, 준보전산지 <산지관리법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(공장설립승인지역1호) <수도법>.

일련번호(5): 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(공장설립승인지역1호) <수도법>.

6. 제시목록 외의 물건

일련번호(4) 일부 지상에 제시외건물 기호(ㄷ~ㄴ)은 구조, 규모, 이용상태 등으로 보아 토지 사용 및 수익에 별다른 영향은 없을 것으로 사료되며, 일련번호(5) 일부 지상에 제시외건물 기호(ㄱ, ㄴ)이

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) | |

소재하며, 구조, 규모, 용도 등으로 판단할 경우에 본건 토지의 사용수익에 영향을 미칠 것으로 사료되오니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.

일련번호(4~6) 일부 지상에 제시외 수목 기호(a,b)가 식재되어 있으며, 개략적으로 수량을 사정하고, 수종, 수령, 생육 및 관리상태 등을 고려하여 별도 평가하였으니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

일련번호(1)의 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '임야, 일부 도로 및 구거' 상태임.

일련번호(2)의 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '임야 및 일부 구거' 상태임.

일련번호(4)의 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '임야 및 일부 토목공사 된 부지' 상태임.

일련번호(6)의 공부상 지목은 '과수원'이나, 현황 '토목공사 된 부지 및 일부 도로' 상태임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타사항: 일련번호(4,5) 일부 지상에 철거 및 이설이 용이한 이동식 창고, 견사, 철제구조물 등이 소재함.

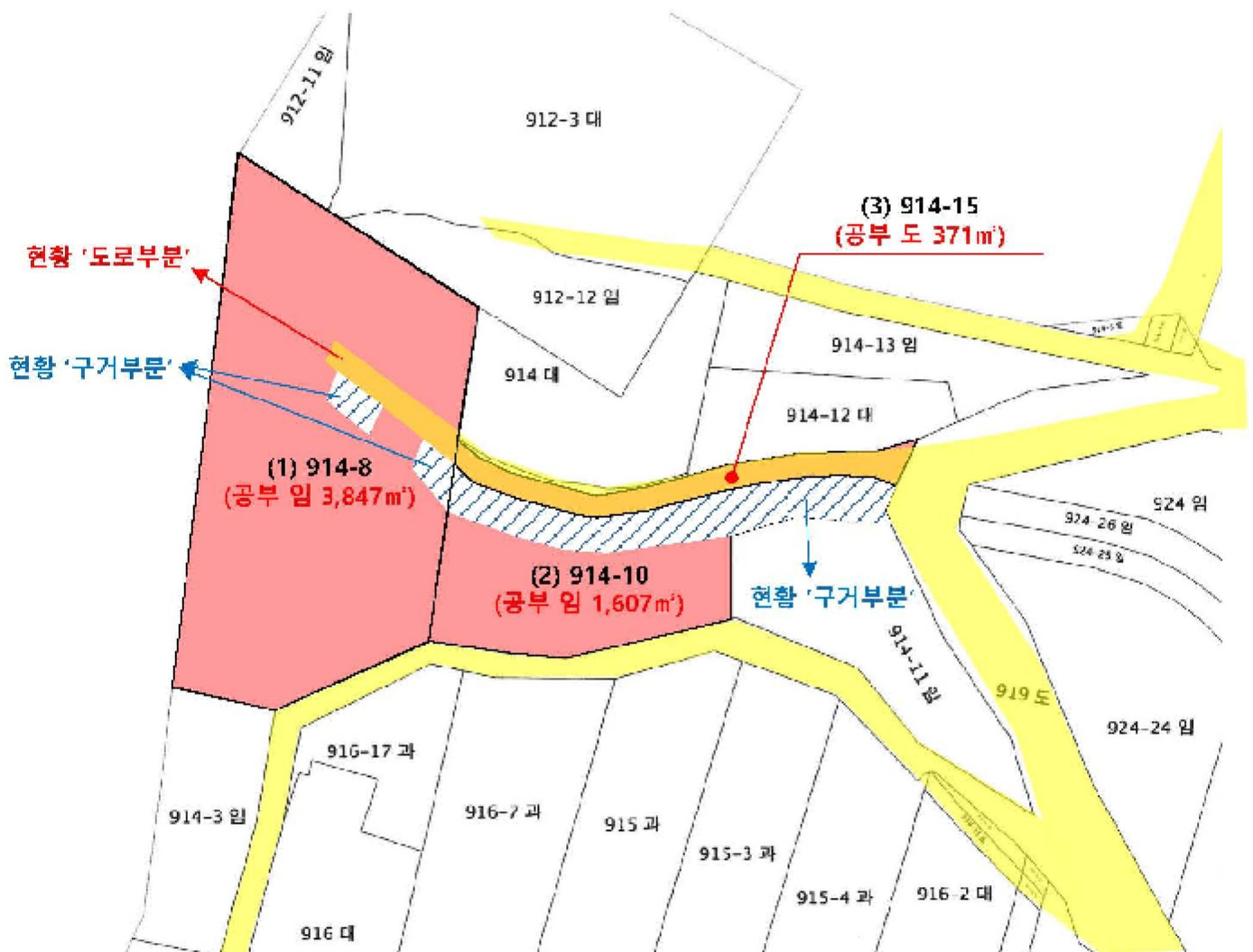
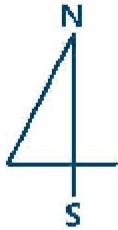
광역 위치도

소재지	경상남도 산청군 단성면 방목리 914-8 외
-----	--------------------------



지 적 도

S : 1 / 1,200

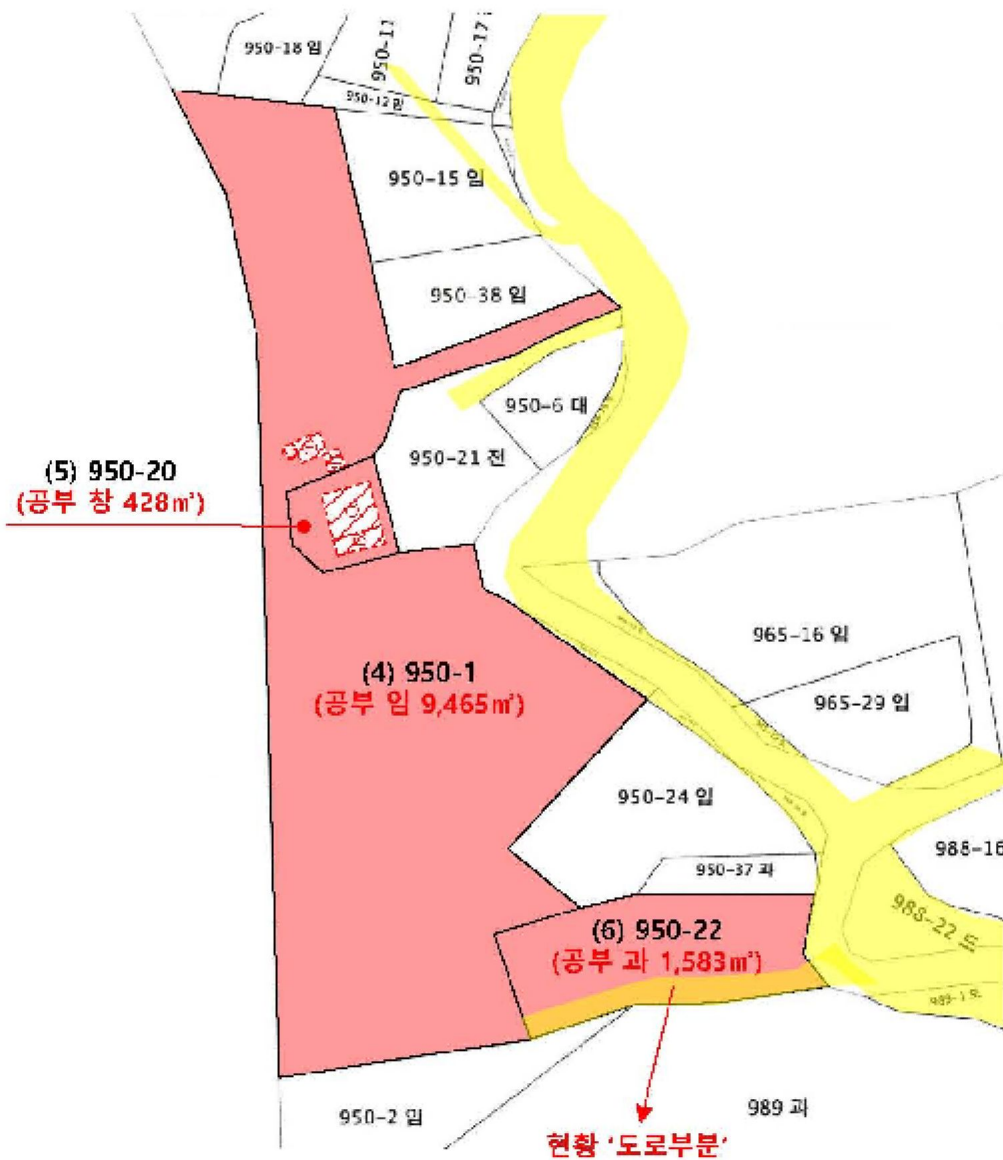
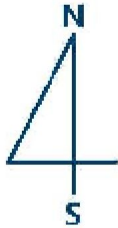


* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

범 례	경기대상토지	용도지역구분	평기높이3층이상
	도로시	평기높이1층	평기제외기높
	도시계획선	평기높이2층	제시외기높

지 적 도

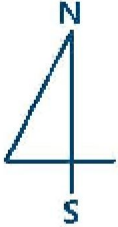
S : 1 / 1,600



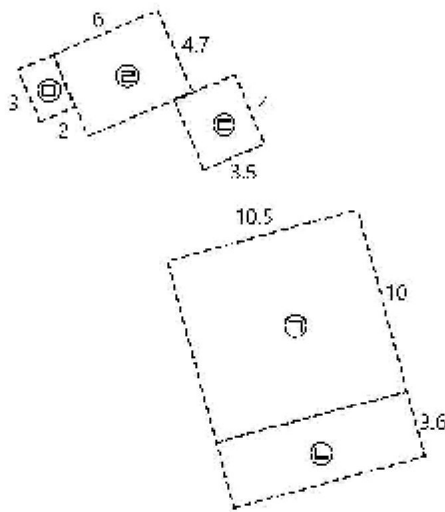
* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

판례	<ul style="list-style-type: none"> 평기대상토지 도로소스 도시계획소 	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역구분선 평기건물1층 평기건물2층 	<ul style="list-style-type: none"> 평기건물3층이상 평기서외건물 서시외건물
----	--	---	--

건물 개황도



S : 1 / 400



[제시의 건물]

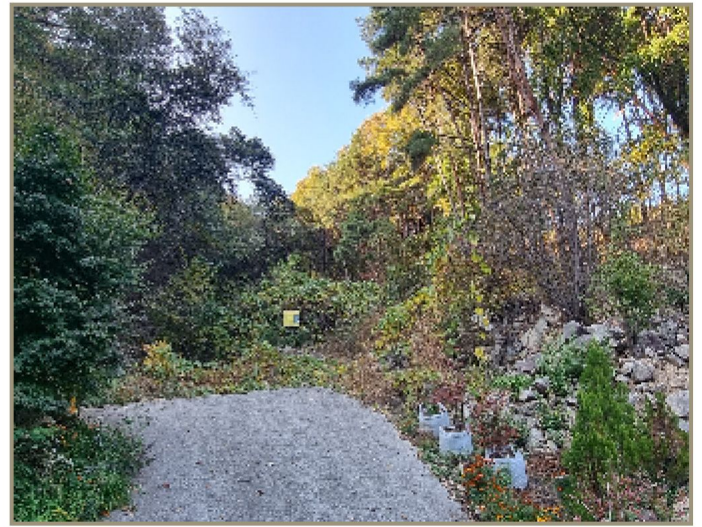
- ㉠. 블록조 강판 및 썬라이트지붕 단층, 창고
(10.5×10)=105㎡
- ㉡. 철파이프소 강판지붕 단층, 창고
(10.5×3.6)=37.8㎡
- ㉢. 철파이프조 강판지붕 단층, 창고
(4×3.5)=14㎡
- ㉣. 철파이프조 강판지붕 단층, 견사
(6×4.7)=28.2㎡
- ㉤. 철파이프조 강판지붕 단층, 견사
(3×2)=6㎡

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 방목리 914-8 외
-----	--------------------------



일련번호(1~3) 전경



일련번호(1) 일부 전경



일련번호(1) 일부 전경



일련번호(1) 도로부분 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 방목리 914-8 외
-----	--------------------------



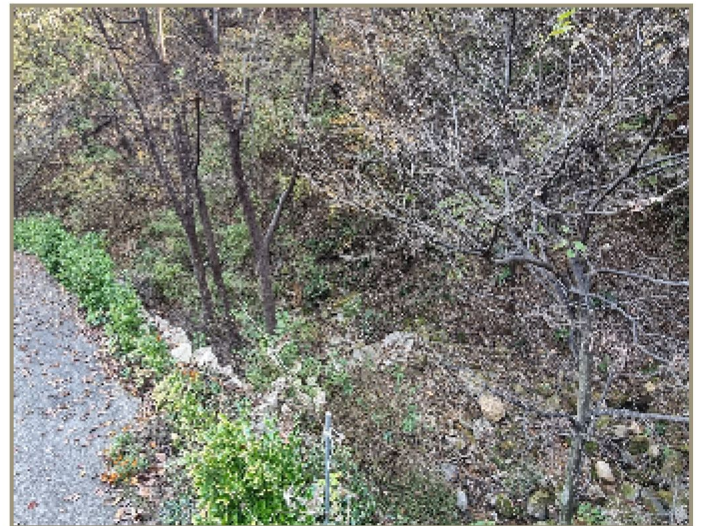
일련번호(1) 구거부분 전경



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 구거부분 일부 전경



일련번호(2) 구거부분 일부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 방목리 914-8 외
-----	--------------------------



일련번호(3) 전경



일련번호(3) 전경



일련번호(4) 일부 전경



일련번호(4) 일부 및 일련번호(5) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 방목리 914-8 외
-----	--------------------------



일련번호(4) 일부 전경



일련번호(4) 일부 및 일련번호(6) 전경



일련번호(4) 일부 전경



일련번호(4) 일부 전경

사 진 용 지

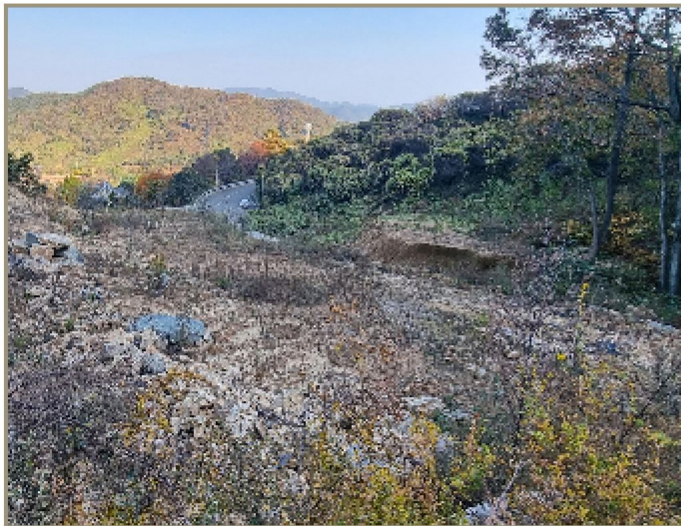
소재지	경상남도 산청군 단성면 방목리 914-8 외
-----	--------------------------



일련번호(5) 전경



일련번호(6) 전경



일련번호(6) 전경



일련번호(6) 일부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 방목리 914-8 외
-----	--------------------------



제시외건물 기호(ㄱ,ㄴ) 전경



제시외건물 기호(ㄱ,ㄴ) 전경



제시외건물 기호(ㄷ~ㅁ) 전경



제시외건물 기호(ㄷ) 및 이동식창고(평가제외) 전경

사 진 용 지

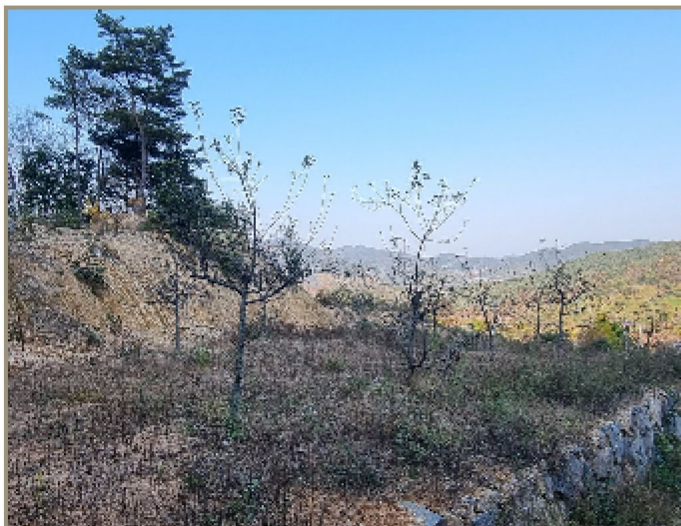
소재지	경상남도 산청군 단성면 방목리 914-8 외
-----	--------------------------



제시외건물 기호(ㄹ, ㅁ) 및 견사(평가제외) 전경



제시외수목 기호(a) 전경



제시외수목 기호(b) 전경



일련번호(4,5) 지상 철제구조물(평가제외) 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 241111-12-201

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

이백이십육만구천삼백원정 (₩2,269,300.-)

2024-11-08 자 귀 제 『2024타경 5935』호로 의뢰하신 『나영숙 소유물』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

구분	산출근거	금액	
감정평가 수수료	$(297,485,800 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 244,955$ $(1,207,265,000 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8 \times$ $1.5 \text{배} \approx 1,491,126$	1,736,081 원	
실비	자료		
	토지조사비	—	
	물건조사비	【물건조사비】5동 x 10,000원	50,000 원
	공부발급비	【토지이용계획확인서】6장 x 1,590원	9,540 원
	수집비	기타 실비	【사진】28장 x 1,000원
	특별응역비	—	—
	여비		240,000 원
합계	천원미만 절사	2,063,000 원	
정산액	부가가치세 포함	2,269,300 원	

* (주)하나감정평가법인 경남지사 경남지사 사업자등록번호 : 613-85-12181

송금처

◆ 농협은행

: 805-17-002190

예금주 [(주)하나감정평가법인]

(주)하나감정평가법인 경남지사

지사장 구준수

(Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303)

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HAAC (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 241111-12-201
시행일자 : 2024-11-26
수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
참 조 : 경매1계
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 11. 08자 귀 제 2024타경 5935로 의뢰하신 "나영숙 소유물"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	1 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝 .	

(주)하나감정평가법인 경남지사
지 사 장 구 준 수

담당감정평가사 : 김길용
우편 52854 경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)
TEL 055-762-2200 FAX 055-762-2303 <http://www.haac.co.kr>
(회계팀) TEL(055)-762-2200 FAX (055)762-2303 E-mail : hana06@empas.com