

감정평가서

건명	안병열 소유물건(2024타경6792)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	B-2501-05-0201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김종규

김종규



(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수



감정평가액	육역사천칠백사십칠만삼천일백원정 (₩647,473,100.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	안병열 (2024타경6792)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.03	2025.01.03	2025.01.06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	26,549	토지	26,549	-	639,373,100
	(제시외건물)	(36)	(제시외건물)	36	-	8,100,000
	이	하	여	백		
	합계					₩647,473,100
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		민해수 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 단성면 방목리 소재하는 부동산(토지)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 부동산 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 기준 가치 결정

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준 시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 기준시점은 본건의 가격 조사 완료일자인 2025년 01월 03일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2025.01.03 일자로 실지 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

6. 감정평가의 조건 및 기타

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

1) 감정평가의 방식

(1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

(2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

(3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

(4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

2) 개별 물건별 감정평가의 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조의 따라 대상물건의 토지 개별로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 평가대상 토지에 적용하는 평가방법

- (1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 규정하고 있고,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,
- (3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (4) 일련번호1 토지(산176번지)는 종전 건축신고된 부지이나 실지조사일 현재 산176번지 및 산176-1번지로 분할된 상태이고 경매 진행시 건축신고 여부를 재확인하시기 바람.
- (5) 일련번호1 토지상에 소재하는 제시외건물의 규모등으로 보아 토지의 사용·수익에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였음.
- (6) 일련번호1 토지는 일부 벌목상태, 일부 자연림 상태로서 일반적 거래 관행이 지상 소재 자생하는 입목(소나무, 도토리나무 등)은 토지가격에 포함하여 거래하는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가 하였으며, 일부는 자연림 상태로서 무성한 덩굴풀 등으로 유·무연 분묘의 소재를 확인하지 못하였는 바 경매 업무 진행에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 일련번호1 토지는 보전관리지역, 농림지역 2개의 용도지역에 해당하여 지적도상 개략구분 산정하고 그 용도지역에 따라 가중평균하여 감정평가 하였음.

(8) 일련번호2 지상에 소재하는 콘크리트 구조물, 석축 등은 토지가격에 포함하여 평가 하였음.

2. 일련번호3 토지는 현황 “도로”로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조 관련 규정에 의거 인근 토지에 대한 평가금액을 기준으로 불리한 정도를 개별 토지의 감정평가시 개별 요인에 반영하여 감정평가하였음.

4) 제시외 건물에 적용하는 평가방법

평가대상 제시외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였으며, 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 감안하여 잔존내용년수는 관찰감가법을 병용하였고, 면적사정은 실측면적에 의하였으며 타 감정평가방법을 적용하여 시산가액의 검토는 생략하였음.

5) 그 밖의 사항

해당사항 없음.

III. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지개요

일련번호	소재지 (산청군)	지번	지목	공부면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상및지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	단성면 방목리	산176	임야	24,775	자연림	농림, 보전관리	소로한면	부정형 급경사	1,430	-
2	단성면 방목리	737-1	대	323	단독	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	81,300	-
3	단성면 방목리	737-2	도로	1,451	도로등	보전관리	소로한면	부정형 급경사	24,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

1) 비교표준지 선정기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- (2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- (3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근 지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (산청군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	단성면 방목리 산173	36,397	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	423	-
B	단성면 방목리 748	588	임야	토지임야	보전관리	맹지	부정형 완경사	10,700	-
C	신안면 외송리 759-15	691	대	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 평지	64,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

(1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

(2) 지가변동률 (2024.01.01 ~ 2025.01.03) : 경상남도 산청군

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	보전관리지역	농림지역	비고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.322%	0.258%	2024년11월까지 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.032%	0.016%	2024년11월 지가변동률
누 계 (2024.01.01~2025.01.03)	$(1 + 0.00322) * (1 + 0.00032 * 34/30) \approx 1.00358$	$(1 + 0.00258) * (1 + 0.00016 * 34/30) \approx 1.00276$	-

3) 지역요인 비교 [감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제 조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 평가대상 토지는 비교표준지공시지가로서 지역요인이 동일함.(비교치 : 1.00)

4) 개별요인 비교

평가 대상토지의 공법상 용도지역과 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 용도지대에 따른 접근조건·자연조건·획지조건·행정적 조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 “조건단위” 별 격차율을 곱한 것으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 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	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	A	-	1.50	1.40	-	1.00	1.00	2.100	농림지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 표고, 방위, 경사 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
2	B	-	1.05	0.90	-	1.00	1.00	0.945	보전관리지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 표고, 방위, 경사 등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
3	C	0.90	0.90	1.00	1.10	1.00	1.00	0.891	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 연속성 등 열세함. 접근조건 : 인근대중교통시설, 인근상가와의 편리, 접근성 등 열세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 면적, 형상 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
3	C	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.33	0.267	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 연속성 등 열세함. 접근조건 : 인근대중교통시설, 인근상가와의 편리, 접근성 등 열세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경사 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 "도로"로서 장래의 동향 등 기타조건은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 시장가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

$$\frac{\text{사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 인근지역 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (산청군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	단성면 방목리 산**~**	임야	16,363	보전관리	97,000	2024.11.18	담보	-
2	단성면 방목리 산 1**	임야	24,775	농림지역, 보전관리	22,000	2023.03.24	법원경매	본건 기호(1)
3	단성면 방목리 7**~*	대	323	보전관리	174,000	2023.03.24	법원경매	본건 기호(2)
4	단성면 방목리 6**~**	대	927	보전관리	101,000	2023.10.13	가사소송	-
5	단성면 방목리 7**~*	도로	1,451	보전관리	52,000	2023.03.24	법원경매	본건 기호(3)
6	단성면 방목리 산1**	임야	27,912	농림지역	2,400	2020.07.25	법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

사례 기호	소재지 (산청군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	토지 면적(㎡)	거래가액 (원)	비고
1	단성면 방목리 산1**~**	임야	보전 관리	18,980	2024.11.21	10,537	200,000,000	-
2	단성면 방목리 산2*	임야	보전 관리	49,000	2024.10.02	462.0	22,638,000	-
3	단성면 방목리 산1**~**	임야	농림	11,025	2023.07.27	1,814.0	20,000,000	-
4	단성면 방목리 산1**~**	임야	농림	3,438	2022.11.17	14,542.0	50,000,000	-
5	단성면 방목리 1~*	대	보전 관리	45,454	2021.09.06	33.00	1,500,000	-
6	단성면 방목리 1~*	대	보전 관리	200,400	2021.08.20	449.00	100,000,000	-
7	단성면 방목리 6**~**	도로	보전 관리	13,618	2024.08.01	257	3,500,000	-
8	단성면 방목리 6**~**	도로	보전 관리	13,533	2024.08.01	133	1,800,000	-

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례 및 거래사례 중 아래의 평가사례(1,4,6)를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 격차율 산정

- 평가선례 기호 (6)/ 비교표준지와 (A)와 비교

소재지 (산청군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
단성면 방목리 산 1**	평가선례(6)기준 표준지가액	2,400	-	1.04147	1.00	0.900	2,250	5.303
단성면 방목리 산 173	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	423	-	1.00276	-	-	424	
사정보정	-							
* 인근 평가선례 시점수정(2020.07.25 ~ 2025.01.03) - 경상남도 산청군 농림지역 :								1.04147
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2025.01.03) - 경상남도 산청군 농림지역 :								1.00276
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
	개별요인	표준지공시지가가 평가선례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 경사, 굴곡면의 위치등 동일함. 행정적조건 : 지목, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.						

* 평가사례 시점수정 : 경상남도 산청군 (20.07.25~25.01.03) (농림)

2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.076

2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.055

2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.122

2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.095

2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.090

2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.104

2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.833

2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.411

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.087

2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.258

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.016

$$(1 + 0.00076 * 7/31) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.01833) * (1 + 0.01411) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00016 * 34/30) \approx 1.04147$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가선례 기호 (1)/ 비교표준지와 (B)와 비교

소재지 (산청군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
단성면 방목리 산1**~**	평가선례(1)기준 표준지가액	97,000	-	1.00050	1.00	0.662	64,246	5.982
신안면 방목리 748	표준지공시지가 (B)기준 현재가액	10,700	-	1.00358	-	-	10,738	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정(2024.11.18 ~ 2025.01.03) - 경상남도 산청군 보전관리지역 :								1.00050
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2025.01.03) - 경상남도 산청군 보전관리지역 :								1.00358
산청내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	0.90	0.70	-	1.05	1.00	0.662
	개별요인	표준지공시지가가 평가사례 대비하여 접근조건 : 농로의 상태 등 열세함. 자연조건 : 표고, 방위, 경사등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하나 표준지는 등록전환 지번으로 행정상의 조장 및 규제정도 등 우세함. 기타조건 : 장래의 동향 등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.						

*평가사례 시점수정 : 경상남도 산청군 (24.11.18~25.01.03) (보전관리)
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032

$$(1 + 0.00032 * 13/30) * (1 + 0.00032 * 34/30) \approx 1.00050$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가선례 기호 (4)/ 비교표준지와 (C)와 비교

소재지 (산청군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
단성면 방목리 6**-**	평가선례(4)기준 표준지가액	101,000	-	1.00390	1.00	1.560	158,174	2.462
신안면 외송리 759-15	표준지공시지가 (C)기준 현재가액	64,000	-	1.00358	-	-	64,229	
사정보정	-							
* 인근 평가선례 시점수정(2023.10.13 ~ 2025.01.03) - 경상남도 산청군 보전관리지역 :								1.00390
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2025.01.03) - 경상남도 산청군 보전관리지역 :								1.00358
산청내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.20	1.30	1.00	1.00	1.00	1.560
	개별요인	표준지공시지가가 평가사례 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일함. 접근조건 : 인근 간선도로와의 접근성 등 우세함. 환경조건 : 조망, 경관등은 우세함. 획지조건 : 면적, 경사, 형상 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

* 평가사례 시점수정 : 경상남도 산청군 (23.10.13~25.01.03) (보전관리)

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.010

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.009

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.016

2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.322

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032

$$(1 + 0.00010 * 19/31) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00322) *$$

$$(1 + 0.00032 * 34/30) \approx 1.00390$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인의 결정

① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상기의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사·분석됨.

인근지역 보전관리지역 (임야)지가수준	30,000~100,000원/㎡내외
인근지역 농림지역 (임야)지가수준	3,000원/㎡내외
인근지역 보전관리지역 (대)지가수준	100,000~180,000원/㎡내외

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례·거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	5.30
B	5.98
C	2.46

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	423	1.00276	1.00	2.100	5.30	4,721	4,700
	B	10,700	1.00358	1.00	0.945	5.98	60,683	60,700
2	C	64,000	1.00358	1.00	0.891	2.46	140,781	140,800
3	C	64,000	1.00358	1.00	0.267	2.46	42,187	42,200

7) 공시지가기준법의 시산가액

일련 번호	공부면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	24,775.0	21,500	532,662,500	평균단가적용 (4,700*0.7+60,700*0.3) ≒21,500
2	323.0	140,800	45,478,400	-
3	1,451.0	42,200	61,232,200	-
합계			639,373,100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

1) 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

(1) 거래사례의 선정기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(2,3,6)을 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

사례 기호	소재지 (산청군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	토지 면적(㎡)	거래가액 (원)	비고
2	단성면 방목리 산2*	임야	보전 관리	49,000	2024.10.02	462.0	22,638,000	-
3	단성면 방목리 산1***	임야	농림 지역	11,025	2023.07.27	1,814.0	20,000,000	-
6	단성면 방목리 1-*	대	보전 관리	200,400	2021.08.20	449.00	100,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련 번호	사례 기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1	6	경상남도 산청군	보전관리	2021.08.20 ~ 2025.01.03까지	1.03120
2	2	경상남도 산청군	보전관리	2024.10.02 ~ 2025.01.03까지	1.00108
3	3	경상남도 산청군	농림지역	2023.07.27 ~ 2025.01.03까지	1.00298

* 실거래사례(6) 시점수정 : 경상남도 산청군 (21.08.20~25.01.03) (보전관리)

2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.167

2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.151

2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.138

2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.138

2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.220

2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.788

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.232

2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.322

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$(1 + 0.00167 * 12/31) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.01788) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00322) * (1 + 0.00032 * 34/30) \approx 1.03120$$

* 실거래사례(2) 시점수정 : 경상남도 산청군 (24.10.02~25.01.03) (보전관리)

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032

$$(1 + 0.00041 * 30/31) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00032 * 34/30) \approx 1.00108$$

* 실거래사례(3) 시점수정 : 경상남도 산청군 (23.07.27~25.01.03) (농림)

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.003

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.006

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.003

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.001

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.003

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.008

2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.258

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.016

$$(1 + 0.00003 * 5/31) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00016 * 34/30) \approx 1.00298$$

5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

(1) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 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	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	3	-	1.10	0.40	-	1.00	1.00	0.440	농림지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 표고, 방위, 경사 등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
2	2	-	1.10	1.20	-	1.00	1.00	1.320	보전관리지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 조성의 정도 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
2	6	1.00	0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	0.720	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 연속성 등 동일함. 접근조건 : 인근대중교통시설, 인근상가와의 편리, 접근성 등 열세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 열세함. 획지조건 : 면적, 형상, 조성의 정도 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
3	6	1.00	0.80	0.90	0.90	1.00	0.33	0.214	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 연속성 등 동일함. 접근조건 : 인근대중교통시설, 인근상가와의 편리, 접근성 등 열세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 열세함. 획지조건 : 면적, 조성의 정도 등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 "도로"로서 장래의 동향 등 기타조건은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)						
1	3	11,025	1.00	1.00298	1.00	0.440	4,865	4,900
	2	49,000	1.00	1.00108	1.00	1.320	64,750	64,700
2	6	200,400	1.00	1.03120	1.00	0.720	148,790	148,800
3	6	200,400	1.00	1.03120	1.00	0.214	44,224	44,200

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	공부면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	24,775.0	22,840	565,861,000	평균단가적용 (4,900*0.7+64,700*0.3) ≒22,840
2	323.0	148,800	48,062,400	-
3	1,451.0	44,200	64,134,200	-
합계			678,057,600	

3. 합리성 검토 및 시산가액의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	639,373,100	-
거래사례비교법	678,057,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액의 합리성 검토

평가대상 토지의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3) 토지 감정평가액의 결정

감정평가액(원)	639,373,100
----------	-------------

V. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	결정단가 (원)	감정평가액 (원)	비 고
토지	26,585.0	-	639,373,100	-
(제시외건물)	36.0	-	8,100,000	-
합계			647,473,100	

토지건물 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 단성면 방목리	산176	임야	보전관리지역, 농림지역	24,775	24,775	21,500	532,662,500	평균단가
2	"	737-1	대	보전관리지역	323	323	140,800	45,478,400	
3	"	737-2	도로	보전관리지역	1,451	1,451	42,200	61,232,200	
소 계								₩639,373,100	
(제시외건물)									
(ㄱ)	경상남도 산청군 단성면 방목리	산176	사무실 및 창고	경량철골조 싱글지붕 단층	(18)	18	225,000	4,050,000	270,000 x 25/30
(ㄴ)	"	산176	사무실 및 창고	경량철골조 싱글지붕 단층	(18)	18	225,000	4,050,000	270,000 x 25/30
소 계								₩8,100,000	
합 계								₩647,473,100.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

경상남도 산청군 단성면 소재 '어천마을'남측 인근에 소재하며, 인근은 농경지, 주택, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 토지는 부정형의 "임야", 기호2 토지는 사다리형의 완경사지인 "나지", 기호3 토지는 북동하향의 부정형의 "도로"임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1,2)토지는 일련번호3 토지(남동측 도로)를 통하여 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1 토지 : 단성면 방목리 산 176
농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역2호)<수도법>임.
- 기호2 토지 : 단성면 방목리 737-1
보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역2호)<수도법>임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

- 기호3 토지 : 단성면 방목리 737-2
 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(공장설립승인지역2호)<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호 1 토지상에 제시외건물 2동이 소재하나 토지의 사용, 수익에 미치는 영향은 미미함.
 '토지 감정평가명세표' 참조.

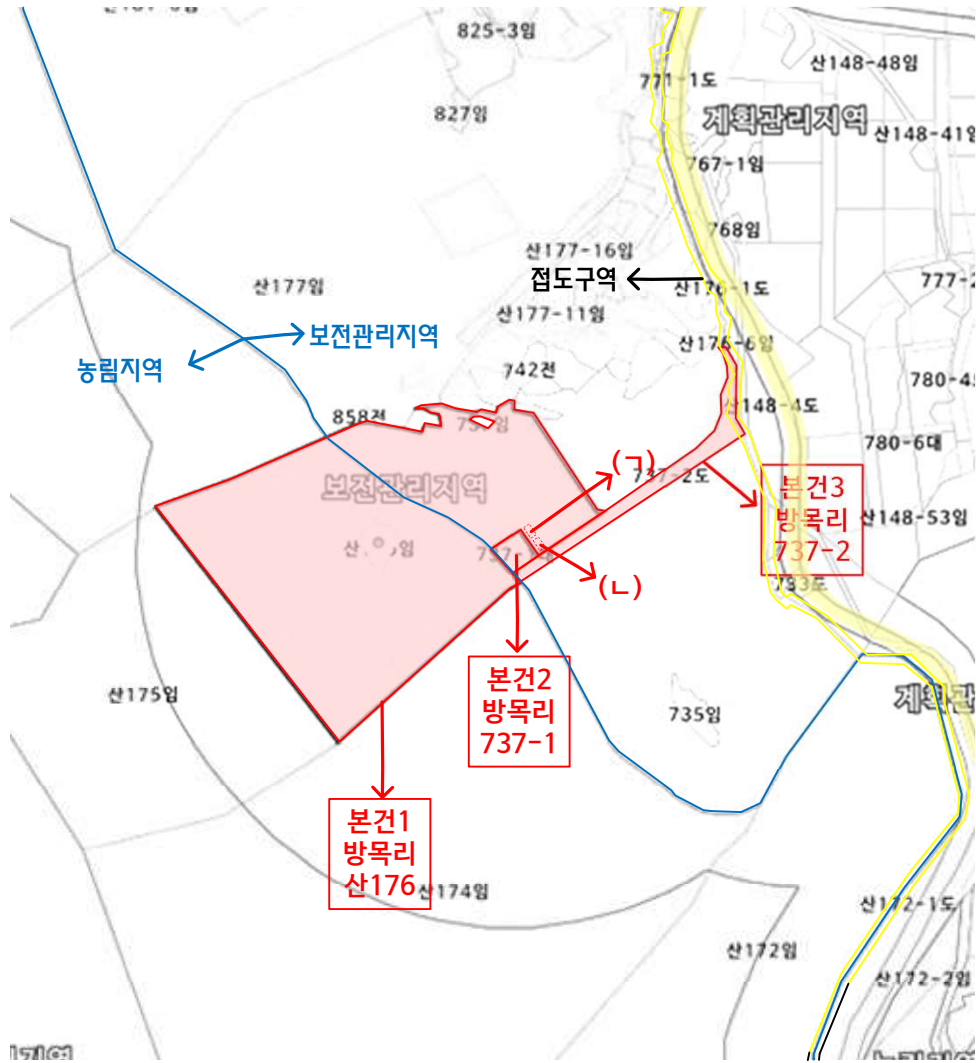
(7) 공부와의 차이

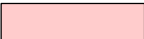








없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

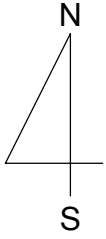
실지조사시 이해관계인 부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

지 적 개 황 도

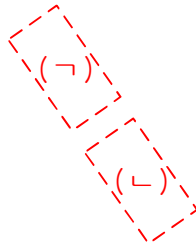


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건 물 개 황 도



S = None scale

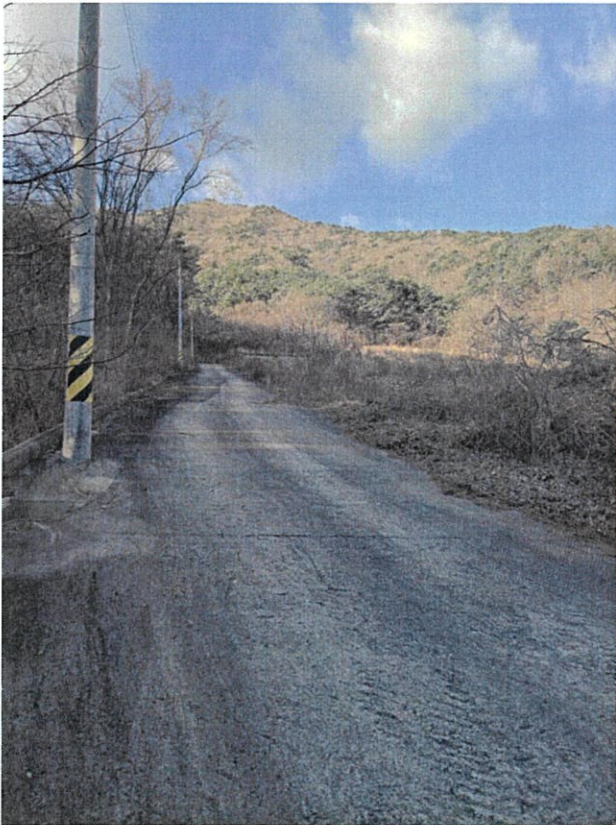


제시외건물

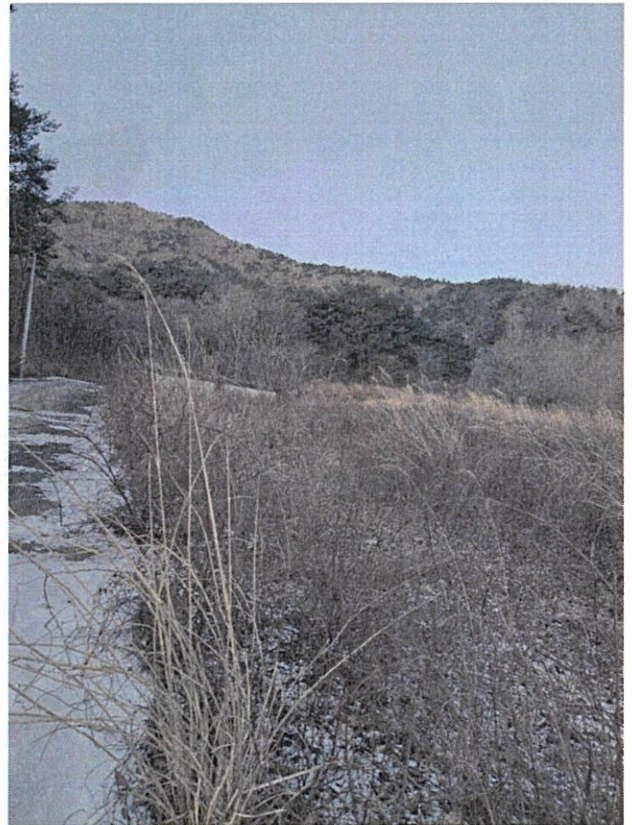
(ㄱ)경량철골조 싱글지붕 단층(사무실 및 창고) : 약 18㎡

(ㄴ)경량철골조 싱글지붕 단층(사무실 및 창고) : 약 18㎡

사 진 용 지



일련번호(1)토지의 북서측 전경

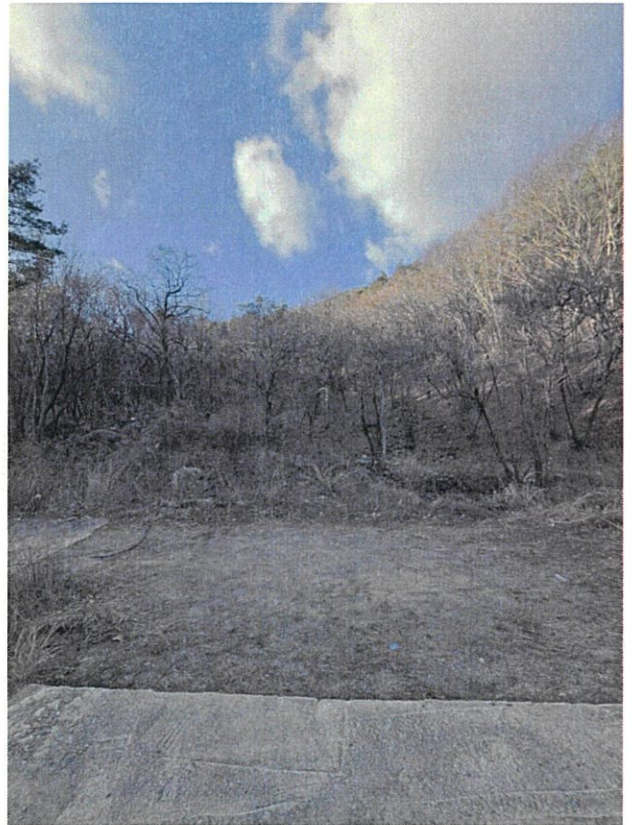


일련번호(1)토지의 전경

사 진 용 지



일련번호(2)토지의 전경



일련번호(2)토지의 전경

사 진 용 지



일련번호(3)토지의 전경



일련번호(3)토지의 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ, ㄴ)