

감정평가서

건명	김성문 소유물건(2024타경39372)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	B-2411-05-2101

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

(인)

(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수

(인)



감정평가액	삼억이천오백사십일만일천삼백원정 (₩325,411,300.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김성문 (2024타경39372)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.28	2024.11.28	2024.11.29	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,521	토지	5,521	-	284,371,300
	[제시외건 물]	(70.90)	[제시외건 물]	(70.90)	-	17,310,000
	[제시외수 목]	(212주)	[제시외수 목]	(212주)	-	23,730,000
합계					₩325,411,300	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		민	해	수	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 신안면 안봉리에 소재하는 부동산(토지)으로서 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 2024년 11월 28일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2024.11.28.일자로 실지조사를 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별 물건별 감정평가의 원칙

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

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 공시지가 기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

4) 수목의 감정평가에 적용하는 평가방식

평가대상 토지(1,2,3)지상에 소재하는 감나무, 벚나무 등은 수종, 수령, 규격, 수량, 수익성, 관리상태 및 유사 수목 등의 정상적인 가격수준 등을 종합참작하여 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 제시외수목이 토지의 사용·수익에 영향을 미치는 바 토지에 미치는 영향을 감안한 토지가액을 “토지감정평가명세표” 상에 표기하였는 바 경매진행시 업무에 참고하시기 바람.

2. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지개요

일련 번호	소재지 (산청군)	지번	지목	공부 면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	신안면 안봉리	744	답	288.0	답	생산 관리	세로 (불)	부정형 완경사	23,300	-
2	신안면 안봉리	748	답	3,564.0	답	생산 관리	세로 (불)	부정형 완경사	23,300	-
3	신안면 안봉리	749	답	1,669.0	답	생산 관리	맹지	부정형 완경사	15,400	-

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (산청군)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신안면 안봉리	734	1,617.0	전	전	생산관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	22,800	-

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 ~ 2024.11.28)

「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	경상남도 산청군 생산관리지역	비고
2024.01.01~2024.10.31	0.277%	-
2024.10.01~2024.10.31	0.038%	-
누 계 (2024.01.01~2024.11.28)	$(1 + 0.00277) * (1 + 0.00038 * 28/31)$ ≈ 1.00311	

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

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

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	A	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 열세함. 자연조건 : 일조, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경작의 편부 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제의 정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
2	A	-	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 일조, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경작의 편부 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제의 정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
3	A	-	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 열세함. 자연조건 : 일조, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경작의 편부 등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제의 정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

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

$$\begin{array}{l} \text{사례기준} \\ \text{표준지가액} \end{array} = \text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\begin{array}{l} \text{표준지의 기준시점} \\ \text{현재가액} \end{array} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (산청군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	신안면 신기리 1**	전	251	생산 관리	17,000	2020.06.12	법원 경매	-
2	단성면 청계리 3**	답	2,712	생산 관리	47,000	2019.12.24	담보	-

(3) 인근지역 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지 (산청군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	신안면 안봉리 6***	답	생산 관리	27,273	2024.08.02	660.0	18,000,000	토지만거래
2	신안면 안봉리 8***	답	생산 관리	51,305	2021.12.23	1,111	57,000,000	토지만거래
3	신안면 안봉리 5***	과수원	생산 관리	23,931	2022.07.12	3,134	75,000,000	토지만거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례의 선정

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

기호	소재지 (산청군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	신안면 안봉리 6**~*	답	생산 관리	27,273	2024.08.02	660.0	18,000,000	토지만거래

② 격차율 산정

- 실거래사례 기호 (1)/ 비교표준지와 (A)와 비교

소재지 (산청군)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
신안면 안봉리 6**~*	실거래사례(1)기준 표준지가액	27,273	-	1.00142	1.00	1.848	50,472	2.206
신안면 안봉리 734	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	22,800	-	1.00311	-	-	22,871	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정(2024.08.02 ~ 2024.11.28) - 경상남도 산청군 생산관리지역 :							1.00142	
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.11.28) - 경상남도 산청군 생산관리지역							1.00311	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.40	1.20	1.10	1.00	1.00	1.848
	개별요인	표준지공시지가가 평가사례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 일조, 토양, 토질 등 우세함. 획지조건 : 면적, 경작의 편부 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제의 정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하여 전체적인 개별요인은 동일함.						

* 평가사례 시점수정 : 경상남도 산청군 (24.08.02~24.11.28) (생산관리)

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.037

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.034

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.038

$$(1 + 0.00037 * 30/31) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00038 * 28/31) \\ \approx 1.00142$$

(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.

산청군 인근지역 (전,답) 지가수준	40,000~50,000원/㎡ 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	2.20

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	22,800	1.00311	1.00	0.900	2.20	45,284	45,300
2	A	22,800	1.00311	1.00	1.155	2.20	58,115	58,100
3	A	22,800	1.00311	1.00	0.765	2.20	38,492	38,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	288.0	45,300	13,046,400	-
2	3,564.0	58,100	207,068,400	-
3	1,669.0	38,500	64,256,500	-
합계			284,371,300	

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)을 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

기호	소재지 (산청군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
2	신안면 안봉리 8**-*	답	생산 관리	51,305	2021.12.23	1,111	57,000,000	토지만거래

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.

기호	사례 기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1,2,3	2	경상남도 산청군	생산관리	2021.12.23 ~ 2024.11.28	1.02638

* 실거래사례 시점수정 : 경상남도 산청군 (21.12.23~24.11.28) (생산관리)

2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.189

2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.014

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.244

2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.277

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.038

$(1 + 0.00189 * 9/31) * (1 + 0.02014) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00038 * 28/31) \approx 1.02638$

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 지역요인의 비교

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

(2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1	2	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	-
	평가대상 토지는 사례토지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 열세함. 자연조건 : 일조, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경작의 편부 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제의 정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
2	2	-	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155	-
	평가대상 토지는 사례토지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 일조, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경작의 편부 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제의 정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
3	2	-	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765	-
	평가대상 토지는 사례토지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 열세함. 자연조건 : 일조, 토양, 토질 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경작의 편부 등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제의 정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가산출 및 결정

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)						
1	2	51,305	1.00	1.02638	1.00	0.900	47,393	47,400
2	2	51,305	1.00	1.02638	1.00	1.155	60,820	60,800
3	2	51,305	1.00	1.02638	1.00	0.765	40,284	40,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	288.0	47,400	13,651,200	-
2	3,564.0	60,800	216,691,200	-
3	1,669.0	40,300	67,260,700	-
합계			297,603,100	

3. 합리성 검토 및 시산가액의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액[wp

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	284,371,300	-
거래사례비교법	297,603,100	-

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)	284,371,300
----------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 제시외건물 감정평가액 산출과정

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조에 따라 미등기 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.

2. 제시외건물 개요

기호	물건 종류	소재지 (산청군)	구조	층수	실측면적 (㎡)	용도	신축일자	비고
2-1	건물	신안면 안봉리 748	판넬조 판넬지붕	단층	32.00	주택	미상	-
2-2	건물		파이프조 강판지붕	단층	12.00	가추	미상	-
2-3	건물		블록조판넬지붕	단층	6.00	창고	미상	-
2-4	건물		판넬조 판넬지붕	단층	20.90	창고	미상	-

3. 건물평가액의 산출근거

후첨 ‘토지건물감정평가명세표’ 참조 바람.

4. 기타사항

해당사항없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 수목가액의 산출근거

1. 개요

수목은 수형이 보통인 감나무로 현상 및 관리상태는 보통시됨.

2. 수목의 감정평가

평가대상 토지상에 소재하는 수목은 수종, 수고, 수폭 등을 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가한 비준가액으로 결정하였음.

3. 평가액 산출근거

별첨 ‘토지감정평가명세표’ 참조바람.

VI. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 제시외건물의 복성가격, 거래사례비교법에 의한 수목의 비준가액등 그 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	결정단가 (원)	감정평가액(원)	비고
토지	5,521.0	-	284,371,300	-
[제시외건물]	(70.90)	-	17,310,000	
(제시외수목)	(212주)	일괄	23,730,000	-
감정평가액(합계)			325,411,300	

※ 상세내역은 후첨 ‘토지감정평가명세표’ 참조

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 신안면 안봉리	744	답	생산관리지역	288	288	45,300	13,046,400	제시외수목이 토지에미치는 영향가액 ₩11,446,000
2	경상남도 산청군 신안면 안봉리	748	답	생산관리지역	3,564	3,564	58,100	207,068,400	제시외건물이 토지에미치는 영향가액 ₩195,000,000
									제시외수목이 토지에미치는 영향가액 ₩196,397,000
									제시외건물및 수목이토지에 미치는 영향 가액 ₩173,828,000
3	경상남도 산청군 신안면 안봉리	749	답	생산관리지역	1,669	1,669	38,500	64,256,500	제시외수목이 토지에미치는 영향가액 ₩58,156,000
	소 계							₩284,371,300	
(2-1)	[제시외건물] 경상남도 산청군 신안면 안봉리	748 위지상	주택	판넬조 판넬지붕단층	(32)	32	270,000	8,640,000	540,000 x 15/30
(2-2)	"	"	가추	파이프조 강판지붕단층	(12)	12	50,000	600,000	100,000 x 15/30
(2-3)	"	"	창고	블록조판넬지붕 단층	(6)	6	300,000	1,800,000	450,000 x 20/30

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	
(2-4)	"	"	창고	관널조 판널지붕단층	(20.90)	20.90	300,000	6,270,000	450,000 x 20/30
소 계								₩17,310,000	
(1-1)	[제시외수목] 경상남도 산청군 신안면 안봉리	744 지상	수목	벗나무외7종	(8주)	8주	일괄	1,650,000	
(2-5)	"	748 지상	수목	자두나무외22종	(161주)	161주	일괄	15,930,000	
(3-1)	경상남도 산청군 신안면 안봉리	749 지상	수목	매실나무외6종	(43주)	43주	일괄	6,150,000	
소 계 합 계								₩23,730,000	
이 하 여 백								₩325,411,300.-	

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

평가대상 토지(1~3)은 경상남도 산청군 신안면 신안리 소재 "덕현소류지" 북동측 근거리에서 소재하고 주위는 전, 답, 임야 및 기존 자연부락등으로 형성된 지대로서 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

산청군 읍외곽지대에 위치하여 대중교통편은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

평가대상 일련번호(1)토지 : 부정형토지로 남하향지대에 "전"으로 이용중임.

평가대상 일련번호(2)토지 : 부정형토지로 대체로 자체지반은 평탄하고 남북으로 계단식으로 조성되어 "전"으로 이용중임.

평가대상 일련번호(3)토지 : 부정형 토지로 자체지반 평탄하고 "전"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

평가대상 토지(1,3) : 지적도상 맹지이나 일련번호(1,2,3)토지 일단으로 남측 포장도로에 접하는 상태임.

평가대상 토지(2) : 남측으로 폭 약2~3미터의 콘크리트 포장도로에 접하는 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 (1,2,3)토지 : 생산관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(공장설립승인지역1호)<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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 사진용지와 같이

[제시외건물]

일련번호(2-1) : 판넬조판넬지붕단층 주택으로

내외벽 : 판넬붙임.

창호 : 새시창호

바닥 : 장판마감

일련번호(2-2) : 파이프조강판지붕 단층 가차로서 벽체없음.

일련번호(2-3) : 블록조판넬지붕 단층 창고로서

내외벽 : 블록조적,

일련번호(2-4) : 판넬조판넬지붕 단층 창고로서

내외벽 : 판넬붙임.

창호 : 새시창호,

[제시외수목]

744번지 : 벚나무외 7종

748번지 : 자두나무외 22종

749번지 : 매실나무외6종 등이 소재하여 토지의 사용,수익에 영향을 미치고 있음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

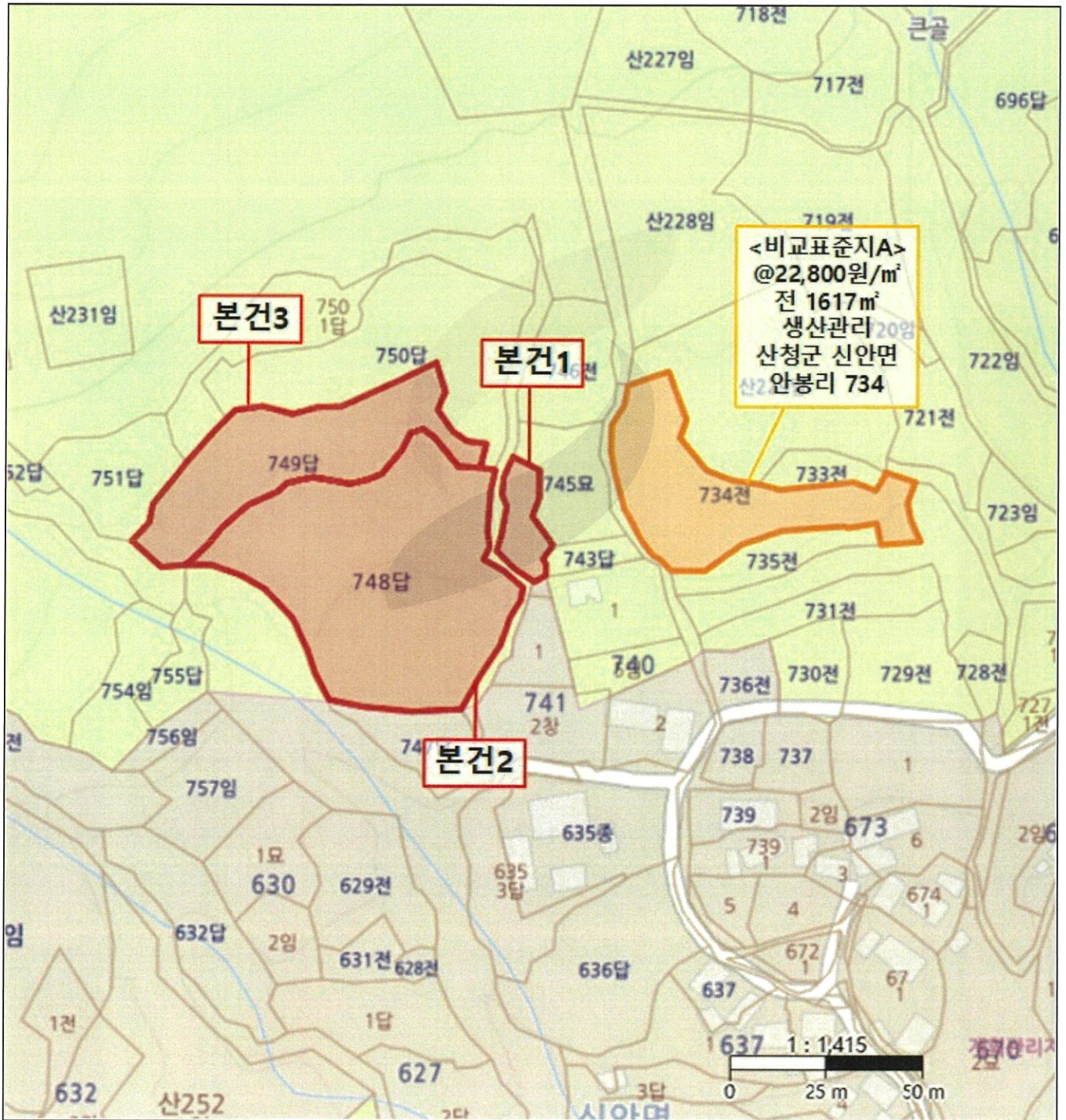
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 및 기타는 미상임.

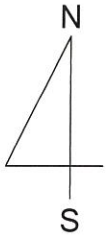
상세위치도



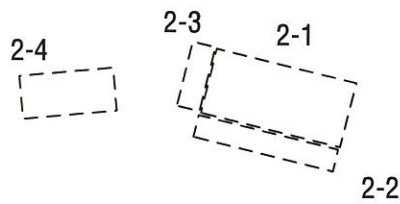
소재지 경상남도 산청군 신안면 안봉리 744



건 물 개 황 도



S = None scale



< 면 적 산 출 근 거 >
[공 부 면 적]

- 2-1 판넬조 판넬지붕 단층(주택) $4 \times 8 \approx 32.00 \text{m}^2$
- 2-2 파이프조 강판지붕 단층(가추) $1.5 \times 8 \approx 12.00 \text{m}^2$
- 2-3 블록조 판넬지붕 단층(창고) $4 \times 1.5 \approx 6.00 \text{m}^2$
- 2-4 판넬조 판넬지붕 단층(창고) $3.8 \times 5.5 \approx 20.90 \text{m}^2$

사 진 용 지



제시외건물 일련번호(2-4)



제시외건물 일련번호(2-2,2-3)

사 진 용 지



제시외건물(2-1,2-3)

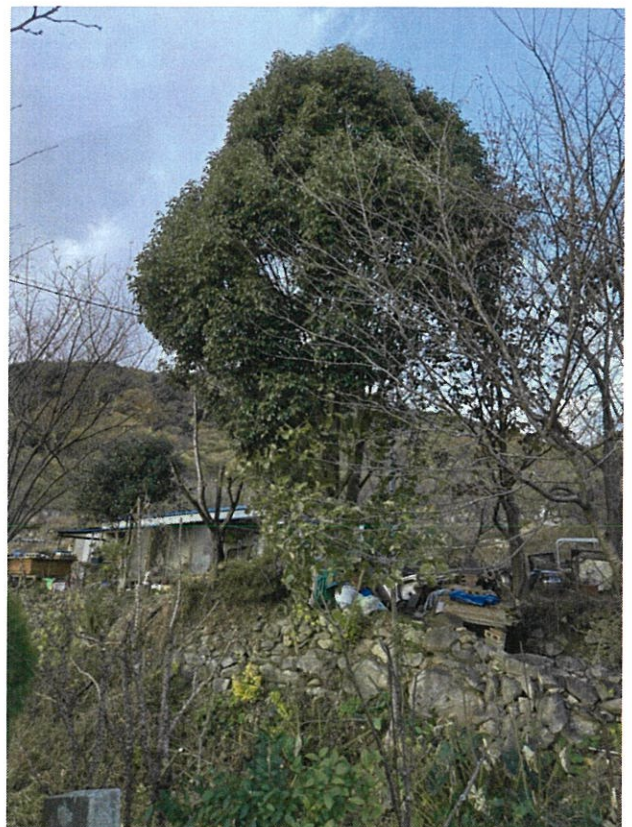


749번지 제시외수목 벗나무등

사 진 용 지

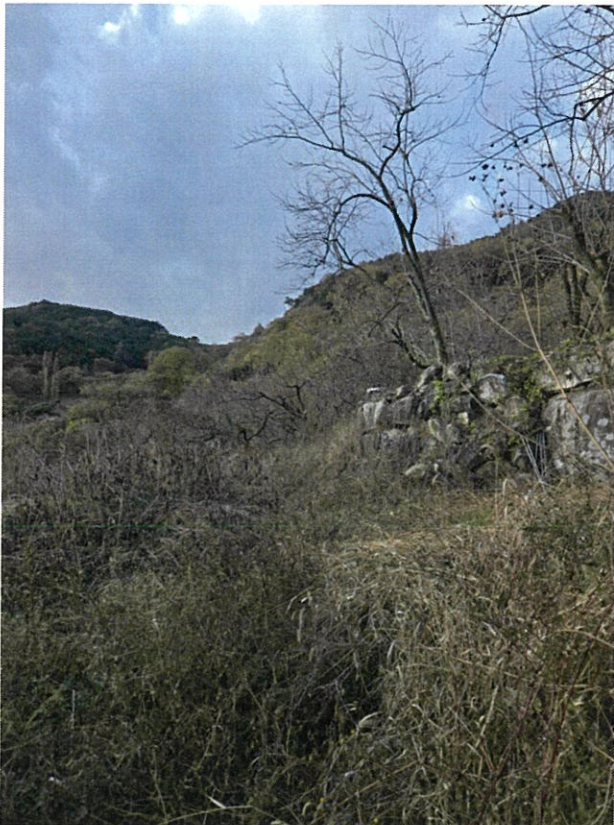


748번지 제시외수목 자두나무, 매실나무등

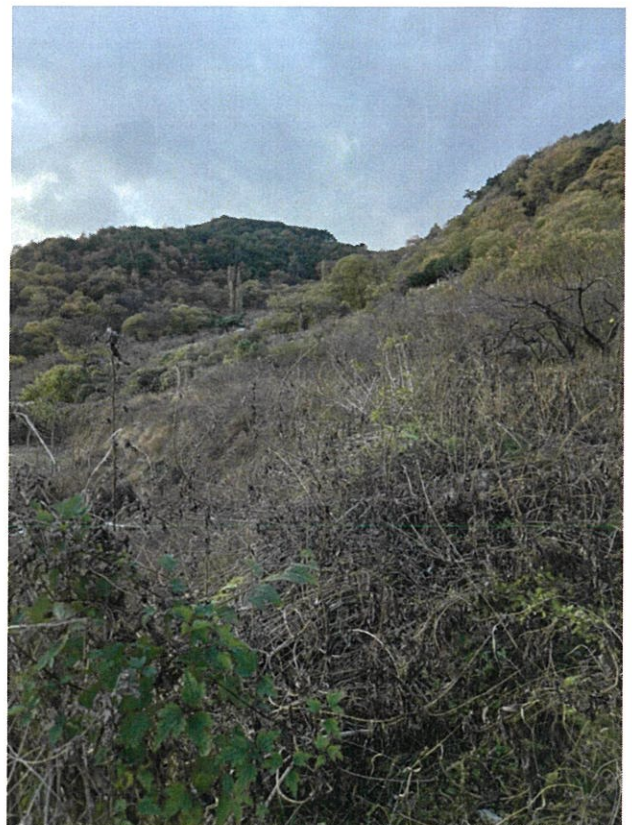


748번지 제시외수목 종가시나무등

사 진 용 지



749번지 제시외수목 모과나무외

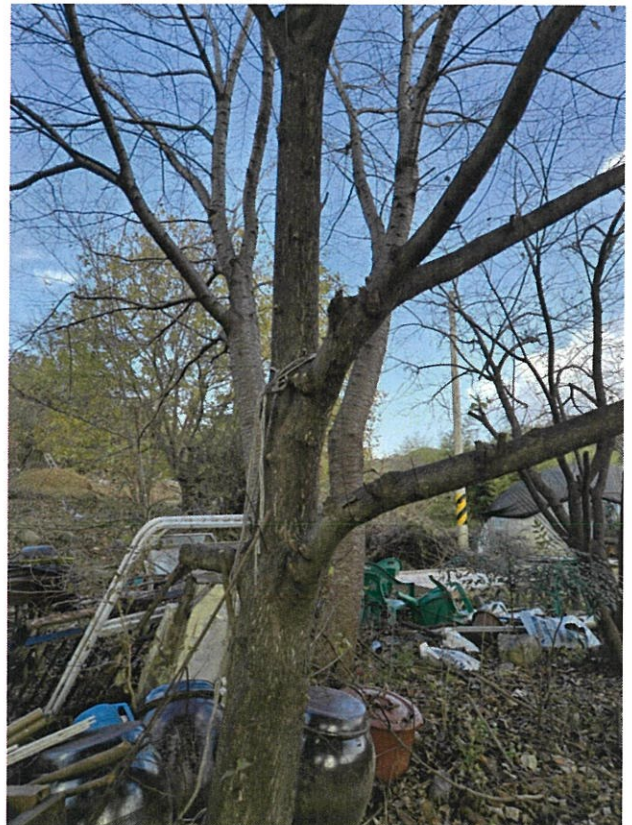


749번지 제시외수목 매실나무외

사 진 용 지



744번지 제시외수목 뽕나무, 화살나무등



744번지 제시외수목 뽕나무, 벗나무외

사 진 용 지



748번지 진입로 제시외수목 벗나무외



748번지 제시외수목 매실나무, 뽕나무외

사 진 용 지



748번지 제시외수목 매실나무, 뽕나무외



749번지 제시외수목 매실나무, 모과나무외

사 진 용 지



748번지 제시외건물, 제시외수목등



748번지 제시외수목 불똥나무, 차나무외