

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
건명 : 씨앤에이치주식회사 소유물(2025타경 31026)
감정평가서 번호 : 하나 250717-12-201

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 감정평가법인등은 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.

(주)하나감정평가법인 경남지사

감정평가사

지사장

구준수

(인)

정준규

(인)

감정평가액	이십사억사백오십삼만팔천오백구십원정 (₩2,404,538,590.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가 목적	경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	씨앤에이치주식회사 (2025타경 31026)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 25	2025. 07. 24 ~ 2025. 07. 25	2025. 07. 28	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	145,043	토지	145,565	-	1,767,265,000
	건물	692.64	건물	692.64	-	472,094,990
	제시외건물	(49.4)	제시외건물	49.4	-	18,978,600
	제시외물건	(약68여주)	제시외물건	약68여주	-	146,200,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,404,538,590.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 단성면 윤리 소재 '윤리마을' 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 24일, 7월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 일련번호(1,2)는 둘 이상의 용도지역(보전관리지역, 농림지역)에 걸쳐 있는 토지로서, 각 용도 지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 의한 평균가격으로 산정하였음.
- ② 본건 토지 일련번호(1,2)는 육안으로는 분묘가 확인되지 않으나 잡초목 등에 가려진 분묘가 존재할 수 있는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바람.
- ③ 본건 토지 일련번호(2) 일부 지상에 소재하는 제시외건물 일련번호(ㄷ~ㄱ)은 개략적으로 실측하였으며, 미등기 건물로서 관찰감가 하였던 바, 이용상황 등을 고려할 때 경매대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 적용할 토지 가격을 별지 '감정평가명세표'상에 병기하였으니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- ④ 본건 토지 일련번호(2,5)는 일부 소하천구역에 저촉되나, 그 면적이 전체면적 비율 대비 과소한바, 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
- ⑤ 본건 토지 일련번호(1~4) 지상에 자생하는 자연생 입목 및 식재되어 있는 수종 미상의 수목 수주는 관행 상 토지와 일체로 거래되는바, 토지와 자생하는 자연생 입목을 일괄하여 평가하였음.
- ⑥ 본건 토지 일련번호(2~4) 일부 지상에 철거 및 이설이 용이한 간이화장실 및 물탱크(일련번호 2), 컨테이너박스(일련번호 3), 목재 데크(일련번호 4) 등이 소재함.
- ⑦ 본건 토지 일련번호(3,5,6) 일부가 현황 도로로 이용 중인 점을 감안하여 평가하였음.
- ⑧ 본건 토지 일련번호(5)는 두 개의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역)에 걸쳐 소재하나 보전관리지역에 속하는 부분의 면적이 과소하여 전체 가치에 미치는 영향이 미미한 바, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하였음.
- ⑨ 본건 토지 일련번호(5) 일부 지상에 소재하는 부합물 및 중물 성질의 제시외건물 일련번호(ㄱ, ㄴ)은 개략적으로 실측하였으며, 미등기 건물로서 관찰감가 하였던 바, 이용상황 등을 고려할 때 해당 토지의 사용 수익에 별다른 영향은 없을 것으로 사료되오니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- ⑩ 본건 토지 일련번호(5,6) 일부 지상에 식재되어 있는 제시외수목 일련번호(a,b)는 개략적으로 면적 및 수량 사정하고, 생육 및 관리상태 등을 고려하여 별도 평가하였으니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람, 경매대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 적용할 토지 가격을 별지 '감정평가명세표'상에 병기하였으니, 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑪ 본건 토지 일련번호(5~7) 지상에 소재하는 석축, 목재 울타리, 조경수 수주 등의 부합물은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 해당 토지에 포함하여 평가하였음.
- ⑫ 본건 건물 일련번호(8-1~8-7)의 제시목록상 소재 지번은 '경상남도 산청군 단성면 윤리 393-6, 393-12' 위 지상이나, 현황 '경상남도 산청군 단성면 윤리 393-6' 위 지상에 소재함.
- ⑬ 본건 건물 일련번호(8-5)의 제시목록상 지붕 구조는 '판넬지붕'이나, 현황 '목재사이딩지붕'임.
- ⑭ 본건 건물 일련번호(8-8, 8-9)의 제시목록상 소재 지번은 '경상남도 산청군 단성면 윤리 393-6, 393-12' 위 지상이나, 현황 '경상남도 산청군 단성면 윤리 393-6, 393-8' 위 지상에 소재함.
- ⑮ 본건 토지의 경계, 건물 및 제시외건물 및 제시외수목의 정확한 위치 확인에는 지적측량이 요구되는 바, 경매시 참조하시기 바람.

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 윤리	산58-2	임야	보전관리지역 농림지역	55,240	55,240	5,700	314,868,000	
2	상동	산63	임야	보전관리지역 농림지역	81,740	81,740	7,700	629,398,000	
	(지상소재 제외되어 경우에	제시외 토지가 토지	건물이 소유권 가격은	경매대상에서 행사를 제한받는 ₩623,104,000>					
3	상동	산73-11	임야	생산관리지역	2,000	2,000	29,000	58,000,000	일부 현황 도로 감안
4	상동	393	임야	계획관리지역	625	625	66,000	41,250,000	
5	상동	393-6	대	계획관리지역 보전관리지역	5,438	5,438	123,000	668,874,000	일부 현황 도로 감안
	(지상소재 제외되어 경우에	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은	경매대상에서 행사를 제한받는 ₩635,430,300>					
6	상동	393-8	대	계획관리지역	305	305	123,000	37,515,000	일부 현황 도로 감안
	(지상소재 제외되어 경우에	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격은	경매대상에서 행사를 제한받는 ₩36,764,700>					
7	상동	393-12	대	보전관리지역	217	217	80,000	17,360,000	

(토지·건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
8-1	상동	393-6, 393-12 위 지상 주1동	다가구 주택	벽돌구조 판넬 및 천막지붕 단층	129.63	129.63	826,000	107,074,380	1,200,000 x 31/45 현황 '393-6' 지상 소재
8-2	상동 [도로명주소]	상동	부속건물 다가구 주택	일반목구조 천막지붕 단층	102.77	102.77	712,000	73,172,240	950,000 x 30/40 현황 '393-6' 지상 소재
8-3	상동	상동	다가구 주택	일반목구조 천막지붕 단층	44.48	44.48	617,000	27,444,160	950,000 x 26/40 현황 '393-6' 지상 소재
8-4	상동	상동	다가구 주택	일반목구조 천막지붕 단층	98.17	98.17	617,000	60,570,890	950,000 x 26/40
8-5	상동	상동	쉼터	일반목구조 판넬지붕 단층	16.5	16.5	210,000	3,465,000	350,000 x 21/35 현황 '393-6' 지상 소재, 목재사이딩 지붕

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
8-6	상동	상동	창고시설	경량철골구조 기타지붕 단층	19.6	19.6	342,000	6,703,200	500,000 x 24/35 현황 '393-6' 지상 소재
8-7	상동	상동	다가구 주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	113.51	113.51	688,000	78,094,880	950,000 x 29/40 현황 '393-6' 지상 소재
8-8	상동	상동	다가구 주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	56.25	56.25	688,000	38,700,000	950,000 x 29/40 현황 '393-6,393-8' 지상 소재
8-9	상동	위지상	다가구 주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	111.73	111.73	688,000	76,870,240	950,000 x 29/40 현황 '393-6,393-8' 지상 소재
	(제시외	건물)							관찰감가
ㄱ	동 소	393-6 위 지상	차양	목조 아크릴지붕 단층	(3.7)	3.7	90,000	333,000	150,000 x 15/25
ㄴ	동 소	393-6 위 지상	차양	목조 아크릴지붕 단층	(3.7)	3.7	90,000	333,000	150,000 x 15/25

(토지 · 건물) 감정평가명세서

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	
ㄷ	동 소	산63 위 지상	휴게실	벽돌조 및 목조 강판지붕 단층	(22.8)	22.8	637,000	14,523,600	관찰감가 850,000 x 30/40
ㄹ	동 소	산63 위 지상	가추	목조 목재지붕 단층	(2.7)	2.7	10,000	27,000	관찰감가 30,000 x 5/15
ㅁ	동 소	산63 위 지상	쉼터	목조 목재지붕 단층	(16.5)	16.5	228,000	3,762,000	관찰감가 400,000 x 20/35
	(제시외)	수목)							
a	상동	393-6 위 지상	수목	소나무, 단풍나무, 편백나무 등	(약65여주)	(약65여주)	일괄	145,000,000	
b	상동	393-8 위 지상	수목	단풍나무 등	(약3여주)	약3여주	일괄	1,200,000	
합 계								₩2,404,538,590.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 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

(1) 토지의 평가

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.

(2) 건물의 평가

건물 및 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 제시외건물은 현상 및 관리 상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	단성면 운리 산58-2	55,240	임야	자연림	보전관리 농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,600
2	단성면 운리 산63	81,740	임야	자연림 및 일부 토지임야	보전관리 농림지역	세로(불)	부정형 완경사지	2,570
3	단성면 운리 산73-11	2,000	임야	토지임야 및 일부 도로	생산관리	세로(가)	부정형 완경사지	4,540
4	단성면 운리 393	625	임야	토지임야	계획관리	세로(불)	부정형 완경사지	21,700
5	단성면 운리 393-6	5,438	대	교육연구시설 및 일부 도로 등	계획관리 보전관리	세로(가)	부정형 완경사지	69,300
6	단성면 운리 393-8	305	대	교육연구시설 및 일부 도로 등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	71,000
7	단성면 운리 393-12	217	대	교육연구시설 등	보전관리	세로(가)	부정형 완경사지	46,300

(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.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	단성면 운리 산40	15,174	임야	자연림	보전관리	세로(가)	부정형 완경사지	3,640	수변구역
B	단성면 운리 산86	71,901	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사지	410	-
C	단성면 운리 산91-1	9,025	임야	자연림	생산관리	세로(가)	부정형 완경사지	4,830	수변구역
D	단성면 운리 산67-4	1,138	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	3,670	-
E	단성면 운리 458	407	대	단독주택	계획관리	세각(가)	부정형 평지	66,100	-
F	단성면 청계리 401-5	1,401	대	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 완경사지	73,500	수변구역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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(%)	비 고
#A, #F 보전관리 지역	0.177	경상남도 산청군 (25.01.01~25.07.25) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.155 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.026 $(1 + 0.00155) * (1 + 0.00026 * 25/30) \approx 1.00177$
#B 농림지역	0.185	경상남도 산청군 (25.01.01~25.07.25) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.162 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.028 $(1 + 0.00162) * (1 + 0.00028 * 25/30) \approx 1.00185$
#C 생산관리 지역	0.259	경상남도 산청군 (25.01.01~25.07.25) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.224 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.042 $(1 + 0.00224) * (1 + 0.00042 * 25/30) \approx 1.00259$
#D, #E 계획관리 지역	0.294	경상남도 산청군 (25.01.01~25.07.25) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.262 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.038 $(1 + 0.00262) * (1 + 0.00038 * 25/30) \approx 1.00294$

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

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 보전관리지역 부분 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.88	본건이 비교표준지 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	1.10	본건이 비교표준지 대비 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.97	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(비교표준지는 수변구역 등)에서 열세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.939	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호1 농림지역 부분 / 표준지B]

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	1.10	본건이 비교표준지 대비 자연조건(지세, 방위, 경사 등)에서 우세함.
	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	1.05	본건이 비교표준지 대비 기타조건(면적 등)에서 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.155	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 보전관리지역 부분 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.93	본건이 비교표준지 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	1.24	본건이 비교표준지 대비 자연조건(일조, 지세, 토양, 토질 등)에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.97	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(비교표준지는 수변구역 등)에서 열세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.119	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 농림지역 / 표준지B]

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	1.15	본건이 비교표준지 대비 자연조건(지세, 방위, 토양, 토질 등)에서 우세함.
	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	1.05	본건이 비교표준지 대비 기타조건(면적 등)에서 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.244	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호3 / 표준지C]

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	2.10	본건이 비교표준지 대비 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.97	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(비교표준지는 수변구역 등)에서 열세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.85	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.731	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호4 / 표준지D]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	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	1.30	본건이 비교표준지 대지 자연조건(지세 등)에서 우세함.
	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)			1.430	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호5 / 표준지대]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	0.96	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.85	본건이 비교표준지 대비 획지조건(면적, 경사, 각지 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	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.775	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호6 / 표준지대]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건이 비교표준지 대비 획지조건(경사, 각지 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	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.85	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.775	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호7 / 표준지F]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 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	1.02	본건이 비교표준지 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 면적 등에서 우세함)에서 우세함.
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
	방위, 고저 등	부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	접면도로 상태	방 위		
		고 저		
		경사지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	각 지	0.97	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(비교표준지는 수변구역 등)에서 열세함.
		용도지역, 지구, 구역 등		
기타 조건	기타	기타규제(임체이용제한 등)	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		장래의 동향		
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.989	-

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) 인근 유사 토지	지방도주변 야산지대	맹지	7,500-9,000	보전관리
	순수 산림지대	맹지	2,000-2,400	농림지역
일련번호 2) 인근 유사 토지	지방도주변 야산지대	세로(불)	9,500-11,000	보전관리
	순수 산림지대	세로(불)	2,500-2,800	농림지역
일련번호 3) 인근 유사 토지	마을주변 산림지대	세로(가)	30,000-40,000	생산관리
일련번호 4) 인근 유사 토지	순수 산림지대	세로(불)	85,000-90,000	계획관리
일련번호 5),6) 인근 유사 토지	산간 농촌지대	세로(가)	120,000-130,000	계획관리
일련번호 7) 인근 유사 토지	전원 주택지대	세로(가)	75,000-85,000	보전관리

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	단성면 길리 산3*	28,832	보전관리	임야 자연림	2022.02.10	담보	8,800	-
(2)	단성면 운리 산12*	120,694	농림지역	임야 자연림	2023.08.14	공매 (국세, 지방세)	2,400	-
(3)	단성면 운리 39*-*	2,712	생산관리 계획관리	임야 자연림	2023.08.11	법원경매	30,000	-
(4)	단성면 운리 18*	245	계획관리	임야 토지임야	2023.02.15	법원경매	83,000	-
(5)	단성면 운리 39*-*	14,620	계획관리	대 주거기타	2023.08.11	법원경매	125,000	-
(6)	단성면 방목리 11*-**	758	보전관리	대 단독주택	2025.06.19	담보	87,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	단성면 청계리 산10*	보전관리 임야/자연림	300,000,000원 (@ 9,400원/㎡)	2024.09.09 -	31,747㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 300,000,000원 / 31,747㎡ ≒ 9,400원/㎡				
#2	단성면 청계리 산6*~*	농림지역 임야/자연림	20,000,000원 (@ 1,800원/㎡)	2025.03.18 -	10,910㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 20,000,000원 / 10,910㎡ ≒ 1,800원/㎡				
#3	단성면 청계리 8*	생산관리 임야/토지임야	55,000,000원 (@ 38,000원/㎡)	2021.07.30 -	1,452㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 55,000,000원 / 1,452㎡ ≒ 38,000원/㎡				
#4	단성면 운리 7*~*	계획관리 임야/토지임야	70,000,000원 (@ 61,000원/㎡)	2024.05.31 -	1,153㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 70,000,000원 / 1,153㎡ ≒ 61,000원/㎡				
#5	단성면 백운리 37*	계획관리 대/단독주택	17,556,000원 (@ 133,000원/㎡)	2023.08.18 -	132㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 17,556,000원 / 132㎡ ≒ 133,000원/㎡				
#6	단성면 운리 77*~*	보전관리 대/단독주택	48,700,000원 (@ 81,000원/㎡)	2023.07.21 -	604㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 48,700,000원 / 604㎡ ≒ 81,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

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
	8,800	1.02325	1.000	1.030	9,274		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.543	2.54
	3,640	1.00177	-	-	3,646		

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

²⁾시점수정(2022.02.10 ~ 2025.07.25, 산청군 보전관리지역) : 2.325% (1.02325)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 행정적조건(수변구역 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.03	1.00	1.030

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,400	1.00476	1.000	0.880	2,122		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	5.166	5.16
	410	1.00185	-	-	411		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)를 선정함.

²⁾시점수정(2023.08.14 ~ 2025.07.25, 산청군 농림지역) : 0.476% (1.00476)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.88	1.00	1.00	1.00	0.880

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
	30,000	1.00643	1.000	0.548	16,545		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.416	3.41
	4,830	1.00259	-	-	4,843		

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

²⁾시점수정(2023.08.11 ~ 2025.07.25, 산청군 생산관리지역) : 0.643% (1.00643)

³⁾지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지C가 평가사례(3) 대비 자연조건(지세, 방위, 경사 등) 및 행정적조건(평가사례는 일부 계획관리지역에서 열세하나, 비교표준지는 수변구역 등에서 우세함)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.63	0.87	1.00	0.548

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 D >

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	1.01049	1.000	0.553	46,380		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	12.600	12.60
	3,670	1.00294	-	-	3,681		

¹⁾평가사례 : 비교표준지D와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)를 선정함.

²⁾시점수정(2023.02.15 ~ 2025.07.25, 산청군 계획관리지역) : 1.049% (1.01049)

³⁾지역요인 : 비교표준지D는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지D가 평가사례(4) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(일조, 지세, 방위 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.85	0.65	1.00	1.00	0.553

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 E >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	125,000	1.00894	1.000	1.260	158,908		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.397	2.39
	66,100	1.00294	-	-	66,294		

¹⁾평가사례 : 비교표준지E와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)를 선정함.

²⁾시점수정(2023.08.11 ~ 2025.07.25, 산청군 계획관리지역) : 0.894% (1.00894)

³⁾지역요인 : 비교표준지E는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지E가 평가사례(5) 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(면적, 경사, 형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.05	1.00	1.20	1.00	1.00	1.260

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 F >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	87,000	1.00032	1.000	0.937	81,545		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	73,500	1.00177	-	-	73,630	1.107	1.10

¹⁾평가사례 : 비교표준지F와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(6)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.06.19 ~ 2025.07.25, 산청군 보전관리지역) : 0.032% (1.00032)

³⁾지역요인 : 비교표준지F는 평가사례(6) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지F가 평가사례(6) 대비 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세하고, 행정적조건(수변구역 등)에서 우세하나 종합시 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	0.91	1.03	1.00	0.937

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/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	3,640	1.00177	1.000	0.939	2.54	8,696	5,700 (평균단가)	임야지대
	B	410	1.00185	1.000	1.155	5.16	2,448		임야지대
2	A	3,640	1.00177	1.000	1.119	2.54	10,364	7,700 (평균단가)	임야지대
	B	410	1.00185	1.000	1.244	5.16	2,636		임야지대
3	C	4,830	1.00259	1.000	1.731	3.41	28,583	29,000	임야지대
4	D	3,670	1.00294	1.000	1.430	12.60	66,320	66,000	임야지대
5	E	66,100	1.00294	1.000	0.775	2.39	122,793	123,000	주택지대
6	E	66,100	1.00294	1.000	0.775	2.39	122,793	123,000	주택지대
7	F	73,500	1.00177	1.000	0.989	1.10	80,102	80,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1,#2,#3,#4,#5,#6	
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	단성면 청계리 산10*	보전관리 임야/자연림	300,000,000원 (@ 9,400원/m ²)	2024.09.09 -	31,747m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 300,000,000원 / 31,747m ² ≒ 9,400원/m ²				
#2	단성면 청계리 산6*-*	농림지역 임야/자연림	20,000,000원 (@ 1,800원/m ²)	2025.03.18 -	10,910m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 20,000,000원 / 10,910m ² ≒ 1,800원/m ²				
#3	단성면 청계리 88*	생산관리 임야/토지임야	55,000,000원 (@ 38,000원/m ²)	2021.07.30 -	1,452m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 55,000,000원 / 1,452m ² ≒ 38,000원/m ²				
#4	단성면 윤리 7*-*	계획관리 임야/토지임야	70,000,000원 (@ 61,000원/m ²)	2024.05.31 -	1,153m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 70,000,000원 / 1,153m ² ≒ 61,000원/m ²				
#5	단성면 백윤리 37*	계획관리 대/단독주택	17,556,000원 (@ 133,000원/m ²)	2023.08.18 -	132m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 17,556,000원 / 132m ² ≒ 133,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#6	단성면 윤리 77*_*	보전관리 대/단독주택	48,700,000원 (@ 81,000원/m ²)	2023.07.21 -	604m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 48,700,000원 / 604m ² ≈ 81,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 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 보전관리 지역	0.296	경상남도 산청군 (24.09.09~25.07.25) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.038 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.018 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.155 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.026 $(1 + 0.00038 * 22/30) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00026 * 25/30) \approx 1.00296$
#2 농림지역	0.115	경상남도 산청군 (25.03.18~25.07.25) 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.032 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.029 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.020 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.028 $(1 + 0.00032 * 14/31) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00028 * 25/30) \approx 1.00115$
#3 생산관리 지역	3.753	경상남도 산청군 (21.07.30~25.07.25) 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.181 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.148 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.141 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.180 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.184 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 ~ 2024.12.31 : 0.335 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.224 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.042 $(1 + 0.00181 * 2/31) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.02014) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00335) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00042 * 25/30) \approx 1.03753$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#4 계획관리 지역	0.606	경상남도 산청군 (24.05.31~25.07.25) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.056 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.028 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.025 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.045 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.051 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.061 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.056 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.043 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.262 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.038 $(1 + 0.00056 * 1/31) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00038 * 25/30) \approx 1.00606$
#5 계획관리 지역	0.890	경상남도 산청군 (23.08.18~25.07.25) 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 ~ 2024.12.31 : 0.528 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.262 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.038 $(1 + 0.00016 * 14/31) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00528) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00038 * 25/30) \approx 1.0089$
#6 보전관리 지역	0.579	경상남도 산청군 (23.07.21~25.07.25) 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.015 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.014 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.007 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 ~ 2024.12.31 : 0.340 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.155 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.026 $(1 + 0.00015 * 11/31) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00340) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00026 * 25/30) \approx 1.00579$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 [일련번호1 보전관리지역 부분 / 거래사례#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	1.05	본건이 사례 대비 자연조건(경사 등)에서 우세함.
	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)			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호1 농림지역 부분 / 거래사례#2]

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	1.37	본건이 사례 대비 자연조건(일조, 지세, 방위, 경사 등)에서 우세함.
	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)			1.370	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 보전관리지역 부분 / 거래사례#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	1.10	본건이 사례 대비 자연조건(지세, 방위, 경사 등)에서 우세함.
	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)			1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 농림지역 부분 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.05	본건이 사례 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	1.45	본건이 사례 대비 자연조건(일조, 지세, 방위, 경사 등)에서 우세함.
	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)			1.523	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호3 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.03	본건이 사례 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	0.90	본건이 사례 대비 자연조건(지세, 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.85	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.788	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호4 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.05	본건이 사례 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	1.10	본건이 사례 대비 자연조건(지세 등)에서 우세함.
	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)			1.155	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호5 / 거래사례#5]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	본건이 사례 대비 획지조건(면적, 경사 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 사례가 대체로 대등함.
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	0.95	본건이 사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		장래의 동향		
개별요인비교치 (누계)			0.855	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호6 / 거래사례#5]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
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 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
각 지				
2면획지 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.86	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.860	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호7 / 거래사례#6]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도 하수도 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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 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)			1.000	-

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 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	9,400	1.000	1.00296	1.000	0.998	9,408	6,100 (평균단가)
	#2	1,800	1.000	1.00115	1.000	1.370	2,468	
2	#1	9,400	1.000	1.00296	1.000	1.100	10,370	7,800 (평균단가)
	#2	1,800	1.000	1.00115	1.000	1.523	2,744	
3	#3	38,000	1.000	1.03753	1.000	0.788	31,067	31,000
4	#4	61,000	1.000	1.00606	1.000	1.155	70,881	71,000
5	#5	133,000	1.000	1.00890	1.000	0.855	114,727	115,000
6	#5	133,000	1.000	1.00890	1.000	0.860	115,397	115,000
7	#6	81,000	1.000	1.00579	1.000	1.000	81,468	81,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	5,700	6,100	평균단가
2	7,700	7,800	평균단가
3	29,000	31,000	-
4	66,000	71,000	-
5	123,000	115,000	-
6	123,000	115,000	-
7	80,000	81,000	-

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

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
8-1	1층	벽돌구조 판넬,천막지붕	단독주택	129.63	2011.02.15	중
8-2	1층	일반목구조 천막지붕	교육연구시설	102.77	2015.07.20	중
8-3	1층	일반목구조 천막지붕	교육연구시설	44.48	2011.02.15	중
8-4	1층	일반목구조 천막지붕	교육연구시설	98.17	2011.02.15	중
8-5	1층	일반목구조 목재사이딩지붕	쉼터	16.5	2011.02.15	중
8-6	1층	경량철골구조 기타지붕	창고시설	19.6	2014.04.11	중
8-7	1층	경량철골구조 판넬지붕	교육연구시설	113.51	2014.04.11	중
8-8	1층	경량철골구조 판넬지붕	교육연구시설	56.25	2014.04.11	중
8-9	1층	경량철골구조 판넬지붕	교육연구시설	111.73	2014.04.11	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
8-1~ 8-4, 8-7~ 8-9	○	—	○	○	—	—	—	—	—
8-5, 8-6	—	—	—	—	—	—	—	—	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
8-1	벽돌구조/판넬 및 천막지붕	1,100,000	100,000	1,200,000	45	-
8-2	일반목구조/천막지붕	850,000	100,000	950,000	40	-
8-3		850,000	100,000	950,000	40	-
8-4	경량철골구조/트러스지붕	850,000	100,000	950,000	40	-
8-5	일반목구조/목재사이딩지붕	350,000	-	350,000	35	-
8-6	경량철골구조/기타지붕	500,000	-	500,000	35	-
8-7	경량철골구조/판넬지붕	850,000	100,000	950,000	40	-
8-8		850,000	100,000	950,000	40	-
8-9		850,000	100,000	950,000	40	-

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
04-01-06-10	사무실 조립식사무실	경량철골조/경량철골지붕틀/ 샌드위치패널	4	781,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
8-1	단독주택	1,200,000	45	14	14	31	31/45	826,000	-
8-2	교육연구시설	950,000	40	10	10	30	30/40	712,000	-
8-3	교육연구시설	950,000	40	14	14	26	26/40	617,000	-
8-4	교육연구시설	950,000	40	14	14	26	26/40	617,000	-
8-5	쉼터	350,000	35	14	14	21	21/35	210,000	-
8-6	창고시설	500,000	35	11	11	24	24/35	342,000	-
8-7	교육연구시설	950,000	40	11	11	29	29/40	688,000	-
8-8	교육연구시설	950,000	40	11	11	29	29/40	688,000	-
8-9	교육연구시설	950,000	40	11	11	29	29/40	688,000	-

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	1,767,265,000 원
	건 물	472,094,990 원
	제시외건물	18,978,600 원
	제시외수목	146,200,000 원
	합 계	2,404,538,590 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동 산의 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 운리 소재 '운리마을' 서측 인근에 위치하며, 주위는 농촌 마을, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

지역내 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호(1): 완경사지내 부정형의 토지로서, 자연림임.
- 일련번호(2): 완경사지내 부정형의 토지로서, 자연림 및 일부 토지임야임.
- 일련번호(3): 완경사지내 부정형의 토지로서, 토지임야 및 현황 일부 도로 상태임.
- 일련번호(4): 완경사지내 부정형의 토지로서, 토지임야임.
- 일련번호(5,6): 완경사지내 부정형의 토지로서, 교육연구시설 및 현황 일부 도로 상태임.
- 일련번호(7): 완경사지내 부정형의 토지로서, 교육연구시설임.

(4) 인접 도로상태

- 일련번호(1): 지적도상 맹지임.
- 일련번호(2): 지적도상 맹지이나, 남측으로 약 3미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있으며, 본건 내부에 약 2~3미터폭 내외의 포장 및 비포장 임도가 개설되어 있음.
- 일련번호(3): 지적도상 맹지이나, 본건 일부가 약 3~4미터폭 내외의 포장도로이며, 동측으로 약 4미터폭 내외의 포장도로 및 북서측으로 약 3미터폭 내외의 농로가 개설되어 있음.
- 일련번호(4): 지적도상 맹지이나, 인접지를 통해 차량 접근이 가능함.
- 일련번호(5,6): 지적도상 맹지이나, 본건 일부가 약 3~4미터폭 내외의 포장도로이며, 동측으로 약 4미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.
- 일련번호(7): 지적도상 맹지이나, 남측으로 약 4미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

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

일련번호(1) :농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 400m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(산청 단속사지 동 서 삼층석탑에 따른 문화재보전영향 검토대상구역) <문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(2016-11-28) (공장설립승인지역1호)<수도법>

일련번호(2) :농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 400m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 800m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 사방지<사방사업법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(소하천구역)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(공장설립승인지역1호)<수도법>

일련번호(3) :생산관리지역(산청군관리계획(재정비) 결정(변경)고시), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(산청 단속사지 동 서 삼층석탑에 따른 문화재보전영향 검토대상구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출 시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(2016-11-28) (공장설립승인지역1호)<수도법>

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

일련번호(5) :계획관리지역, 계획관리지역(산청군관리계획(재정비) 결정(변경)고시), 보전관리 지역, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한에서 400m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 소하천구역(소하천구역)<소하천정비법>, 공장설립승인지역 (2016-11-28)(공장설립승인지역1호)<수도법>

일련번호(6) :계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2016-11-28) (공장설립승인지역1호)<수도법>

일련번호(7) :보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)

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)	

(공장설립승인지역1호)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적도 및 건물 개황도'상 도시된 제시외건물 일련번호(ㄱ~ㄷ)이 소재하며, 구조, 규모, 용도 등으로 판단할 경우에 본건 토지의 사용수익에 영향을 미칠 것으로 사료되오니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

일련번호(5,6) 일부 지상에 제시외수목 일련번호(a,b)가 소재하여 별도 평가하였으니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

일련번호(3): 제시목록상 지목 '임야'이나, 현황 '임야 및 일부 도로' 상태임.

일련번호(5,6): 제시목록상 지목 '대'이나, 현황 '대 및 일부 도로' 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타사항: 일련번호(2~4) 일부 지상에 철거 및 이설이 용이한 간이화장실 및 물탱크 (일련번호 2), 컨테이너박스(일련번호 3), 목재 데크(일련번호 4) 등이 소재함.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 증물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

- 일련번호(8-1): 벽돌구조 판넬 및 천막지붕 단층 건으로서,
외벽: 목재 사이딩, 몰탈 위 페인팅, 천막 마감 등,
내벽: 목재 마감 등,
창호: 새시창구조임.
- 일련번호(8-2~8-4): 일반목구조 천막지붕 단층 건으로서,
외벽: 목재 사이딩, 몰탈 위 페인팅, 천막 마감 등,
내벽: 목재 마감 등,
창호: 새시창구조임.
- 일련번호(8-5): 일반목구조 목재사이딩지붕 단층 건으로서,
바닥: 목재 마감임.
- 일련번호(8-6): 경량철골구조 기타지붕 단층 건으로서,
외벽: 목재 사이딩 마감 등,
내벽: 샌드위치판넬잇기 마감 등,
창호: 새시창구조임.
- 일련번호(8-7~8-9): 경량철골구조 판넬지붕 단층 건으로서,
외벽: 목재 사이딩, 몰탈 위 페인팅, 천막 마감 등,
내벽: 목재 마감 등,
창호: 새시창구조임.

(2) 이용상태

- 일련번호(8-1): 단독주택임.
- 일련번호(8-2~8-4,8-7~8-9): 교육연구시설임.
- 일련번호(8-5): 쉼터임.
- 일련번호(8-6): 창고시설임.

(3) 설비내역

일련번호(8-1~8-4,8-7~8-9): 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 중물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

별첨 '지적도 및 건물 개황도'상 도시된 부합물 및 중물 성질의 제시외건물 일련번호(ㄱ,ㄴ)은 구조, 규모, 이용상태 등으로 보아 토지 사용 및 수익에 별다른 영향은 없을 것으로 사료됨.

(5) 공부와의 차이

일련번호(8-1~8-7): 제시목록상 소재 지번은 '경상남도 산청군 단성면 윤리 393-6, 393-12' 위 지상이나, 현황 '경상남도 산청군 단성면 윤리 393-6' 위 지상에 소재함.

일련번호(8-5): 제시목록상 지붕 구조는 '판넬지붕'이나, 현황 '목재사이딩지붕'임.

일련번호(8-8, 8-9): 제시목록상 소재 지번은 '경상남도 산청군 단성면 윤리 393-6, 393-12' 위 지상이나, 현황 '경상남도 산청군 단성면 윤리 393-6, 393-8' 위 지상에 소재함.

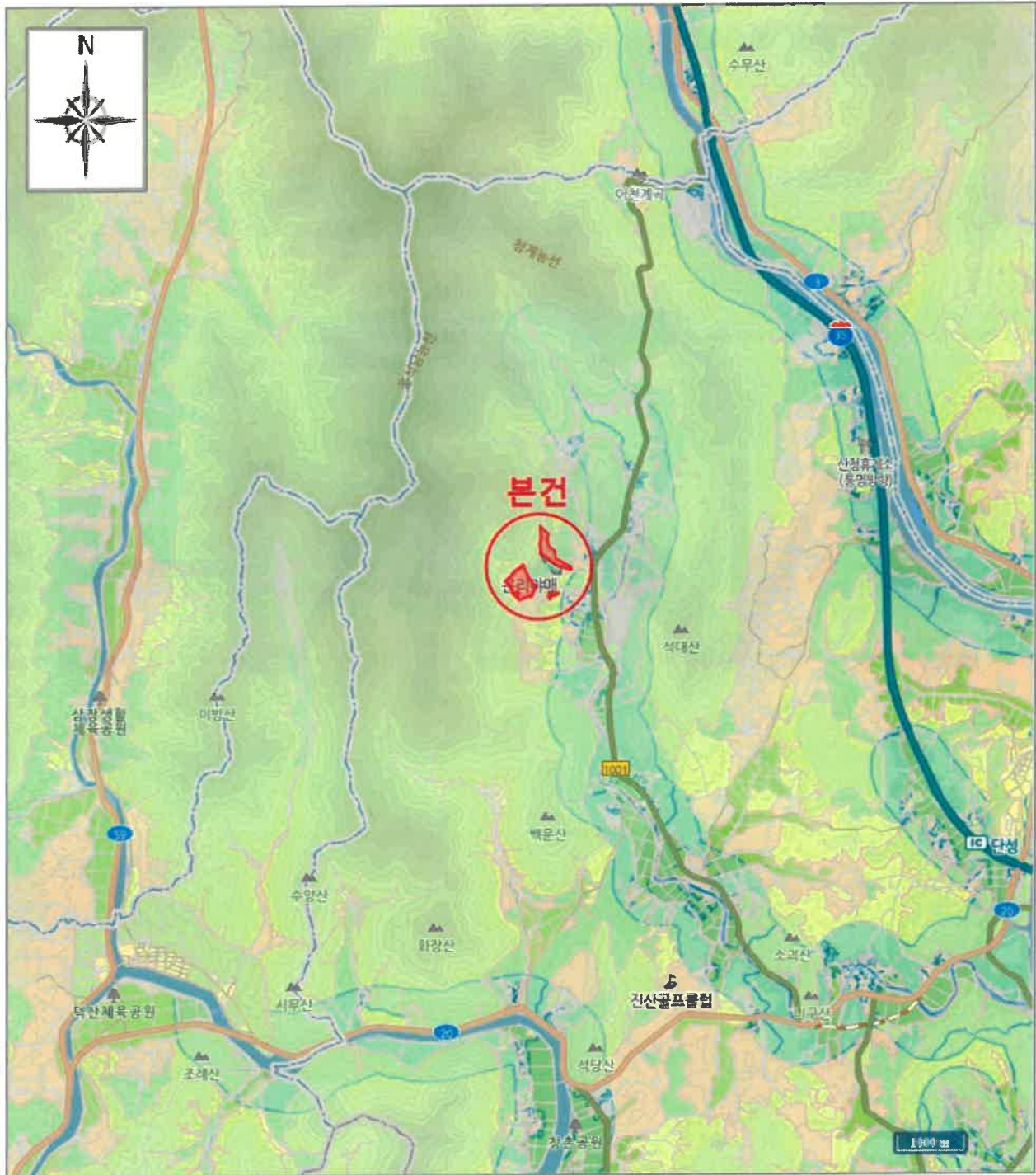
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

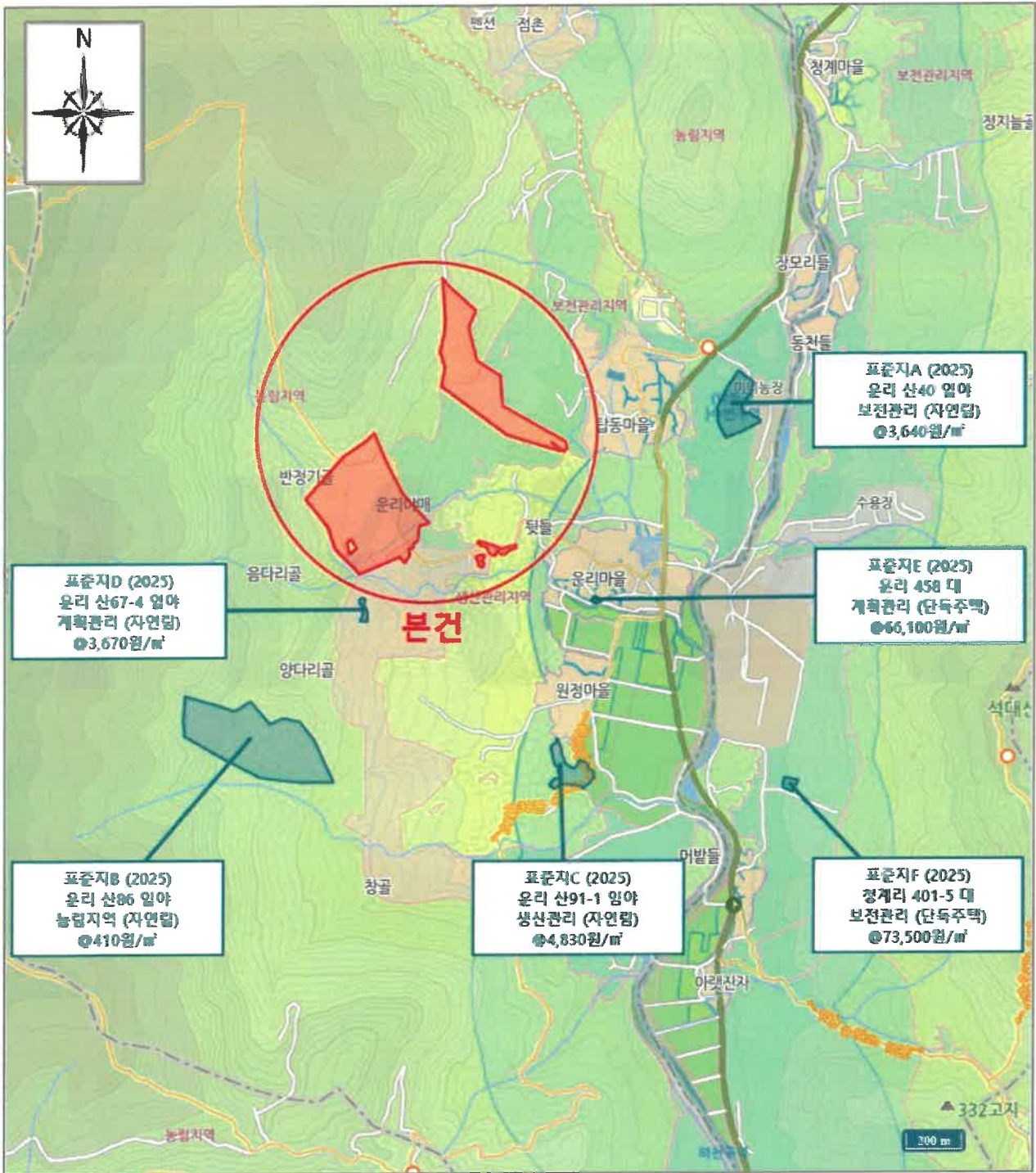
소재지

경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외



상세 위치도

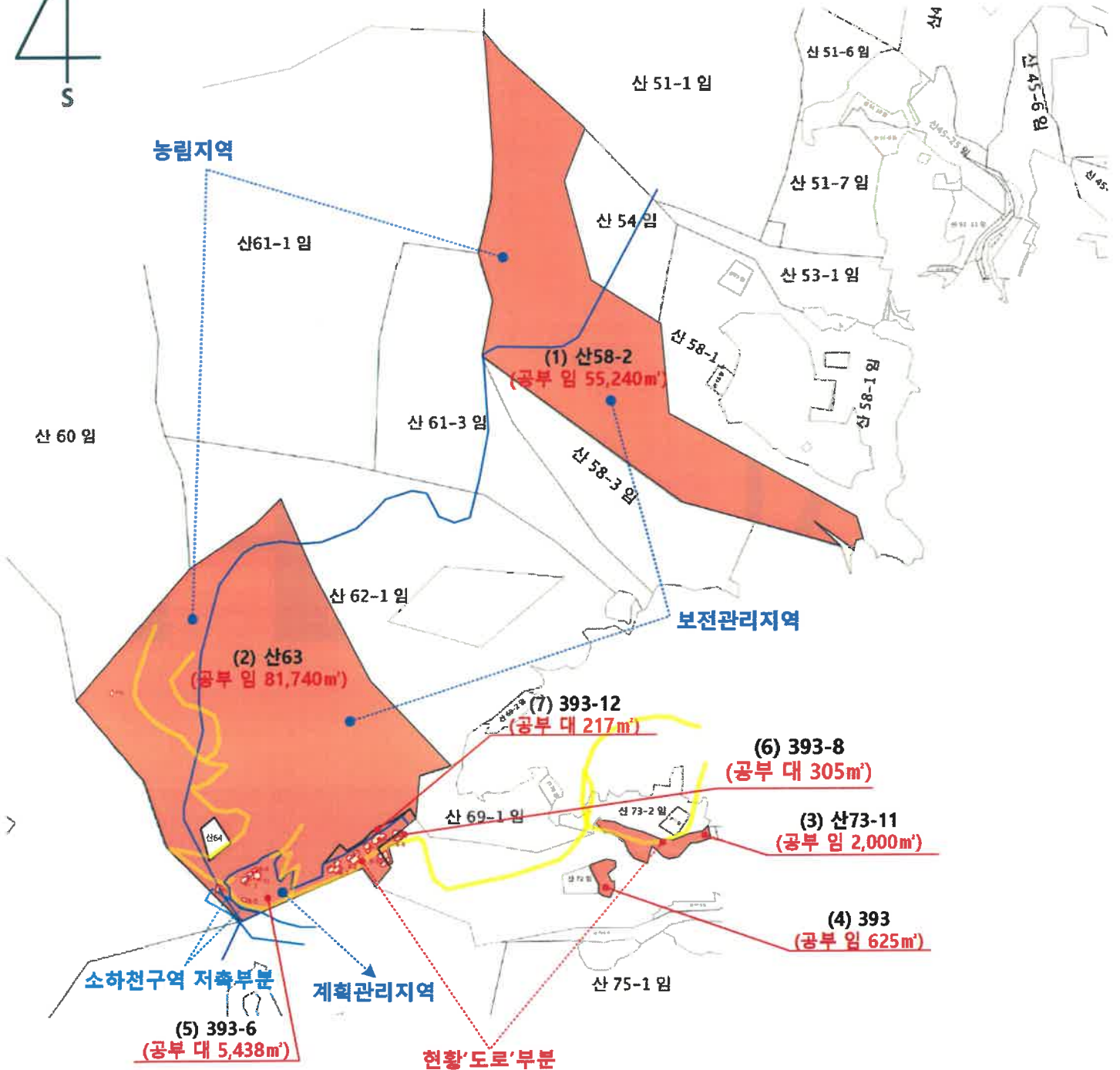
소재지 경상남도 산청군 단성면 운리 산58-2 외



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사레
- 거래사레

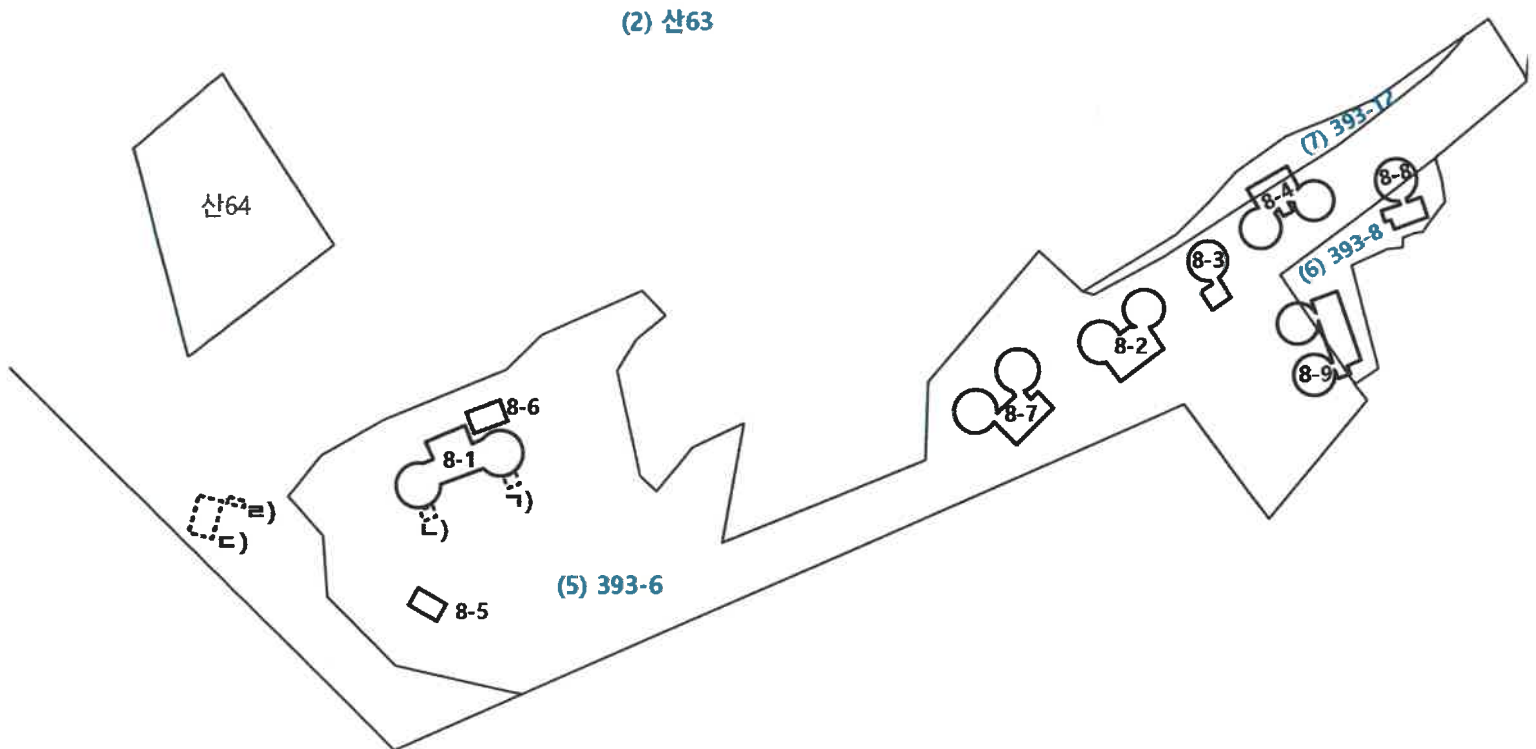
지 적 도

S : 1 / 6,000



법 레	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

지적도 및 건물개황도



[면적산출근거]

- (8-1) : 공부 129.63㎡
- (8-2) : 공부 102.77㎡
- (8-3) : 공부 44.48㎡
- (8-4) : 공부 98.17㎡
- (8-5) : 공부 16.5㎡
- (8-6) : 공부 19.6㎡
- (8-7) : 공부 113.51㎡
- (8-8) : 공부 56.25㎡
- (8-9) : 공부 111.73㎡

[제시의 건물]

- ㄱ) 목조 아크릴지붕 단층, 차양 (2.1x1.8)≒3.7㎡
- ㄴ) 목조 아크릴지붕 단층, 차양 (2.1x1.8)≒3.7㎡
- ㄷ) 벽돌조 및 목조 강판지붕 단층, 휴게실 (6x3.8)≒22.8㎡
- ㄹ) 목조 목재지붕 단층, 가추 (2.7x1)≒2.7㎡
- ㅁ) 목조 목재지붕 단층, 쉼터 (5.5x3)≒16.5㎡

사 진 용 지

소재지

경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 일부 전경



일련번호(1) 일부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외
-----	-------------------------



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 일부 전경



일련번호(2) 일부 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외



일련번호(2) 일부 전경



일련번호(2) 일부 전경



일련번호(2) 일부 전경



일련번호(2) 일부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외
-----	-------------------------



일련번호(2) 일부 전경



일련번호(2) 일부 전경



일련번호(ㄷ, ㄹ) 전경



일련번호(ㄱ) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외
-----	-------------------------



일련번호(2) 간이화장실(평가 제외) 전경



일련번호(2) 물탱크(평가 제외) 전경



일련번호(3) 전경



일련번호(3) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외
-----	-------------------------



일련번호(3) 일부 전경



일련번호(3) 지상 컨테이너박스(평가 제외) 전경



일련번호(4) 전경



일련번호(4) 지상 목재 데크(평가 제외) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외
-----	-------------------------



일련번호(5~7) 전경



일련번호(5~7) 전경



일련번호(5) 일부 전경



일련번호(5) 일부 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외



일련번호(5) 일부 전경



일련번호(5) 일부 전경



일련번호(5) 일부 전경



일련번호(8-1, 7, 4) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외
-----	-------------------------



일련번호(8-2) 전경



일련번호(8-2) 전경



일련번호(8-3) 전경



일련번호(8-4) 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외



일련번호(8-5) 전경



일련번호(8-6) 전경



일련번호(8-6) 전경



일련번호(8-7) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 산청군 단성면 윤리 산58-2 외
-----	-------------------------



일련번호(8-7) 전경



일련번호(8-8) 전경



일련번호(8-9) 전경



일련번호(8-9) 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250717-12-201

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규 귀하

의뢰번호 : 2025타경 31026

이백구십팔만일천원정 (₩2,981,000.-)

2025-07-17 일자 귀 제 「 2025타경 31026 」 호로 의뢰하신 「 씨앤에이치주식회사 소유물(2025타경 31026) 」 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	2,275,505	$(2,318,630 \times (1,314,072,590 / 2,404,538,590) + (2,318,630 \times (1,090,466,000 / 2,404,538,590))) \times 1.5 \times 0.8$
나.여비	240,000	
토지조사비	-	【물건조사비】14동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 11,130 【기타 실비】 사진 1,000 x 44장 = 44,000원
물건조사비	140,000	
공부발급비	11,130	
임대차조사비	-	
기타 실비	44,000	
특별용역비	-	
소계	435,130	
수수료합계(공급가액)	2,710,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	271,000	
총계	2,981,000	
기납부 착수금	-	
정산청구액	2,981,000	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250717-12-201)로 하여 주시기 바랍니다.

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

★계좌번호★

◆ 농협은행-진주시지부 : 805-17-002190

예금주 【 (주)하나감정평가법인 경남지사 】

(주)하나감정평가법인 경남지사

지사장 구준수



(TEL : 055-762-2200 FAX : 055-762-2303)

최고의 인재 최상의 팀웍 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 250717-12-201호

시행일자 : 2025. 07. 31

수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

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

2. 관련문서 2025.07.17자 귀 제 2025타경 31026호로 의뢰하신『씨앤에이치주식회사 소유물』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

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

별	첨 :	1. 감정평가서	1 부
		2. 법원보관금출급명령서	1 부
		3. 청구서	1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 경남지사

지 사 장 구 준 수



담당감정평가사 : 정준규

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 EMAIL : hana06@empas.com