

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건명 : 대한불교조계종칠성사 소유물 (2024타경 39297)
감정평가서 번호 : 하나 241121-12-201

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.						
주하나감정평가법인 경남지사 지사장		구준수		감정평가사 (인) 김길용		(인)
감정평가액	이십칠억일천사백이십만구천칠백사십원정 (₩2,714,209,740.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매6계		
소유자 (대상업체명)	대한불교조계종칠성사 (2024타경 39297)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 12. 09	2024. 11. 28 ~ 2024. 12. 09	2024. 12. 23	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	136,628.0	토지	136,628.0	-	1,009,478,100
	건물	921.37	건물	921.37	-	1,704,731,640
		이	하	여	백	
합계						₩2,714,209,740.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					(인)
	심사자 감정평가사					

(토지·건물) 감정평가 명세표

페이지 : 1

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 하동군 약양면 신흥리	1	임야	농림지역	60	60	6,500	390,000	
2	상동	2	임야	농림지역	139	139	7,200	1,000,800	
3	상동	3	종교용지	농림지역 보전관리지역	8,856	8,856	46,000	407,376,000	기호(5,18)과 일단지
4	상동	3-4	임야	농림지역 보전관리지역	2,264	2,264	9,500	21,508,000	현황 토지임야 및 일부 도로
5	상동	3-8	임야	농림지역	449	449	46,000	20,654,000	기호(3,18)과 일단지
6	상동	5-1	임야	농림지역	145	145	6,800	986,000	현황 토지임야 및 일부 도로
7	상동	5-2	임야	농림지역	159	159	6,200	985,800	
8	상동	5-5	도로	계획관리지역 농림지역	65	65	3,300	214,500	
9	상동	6	임야	농림지역	245	245	6,500	1,592,500	
10	상동	7	주차장	계획관리지역 농림지역 보전관리지역	2,223	2,223	37,000	82,251,000	
11	상동	16	임야	계획관리지역	60	60	20,000	1,200,000	

(토지·건물) 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	
12	상동	18	임야	계획관리지역	671	671	20,000	13,420,000	
13	상동	19	임야	계획관리지역	2,102	2,102	17,000	35,734,000	
14	상동	28	임야	계획관리지역	919	919	19,000	17,461,000	
15	상동	29	임야	계획관리지역	119	119	20,000	2,380,000	
16	상동	산18-1	임야	계획관리지역 농림지역	68,860	68,860	2,000	137,720,000	현황 자연림 및 일부 구거
17	상동	산20	임야	농림지역	9,371	9,371	3,400	31,861,400	
18	상동	산20-9	임야	농림지역	62	62	46,000	2,852,000	기호(3,5)와 일단지
19	상동	3, 3-1, 3-2, 4, 9 금봉사 대웅전 위 지상 주1호	사찰	일반목구조 기와지붕 단층	69.12	69.12	2,790,000	192,844,800	4,500,000 x 31/50 현황 '3, 3-8, 산20-9' 지상 소재
20	상동	3, 3-1, 3-2, 4, 9 금봉사 극락전 위 지상 주2호	사찰	일반목구조 기와지붕 단층	51.48	51.48	1,980,000	101,930,400	3,100,000 x 32/50 현황 '3, 3-8, 산20-9' 지상 소재

(토지·건물) 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	
21	상동	3, 3-1, 3-2, 4, 9 금봉사 산신각 위 지상 주3호	사찰	일반목구조 기와지붕 단층	12.96	12.96	1,420,000	18,403,200	2,300,000 x 31/50 현황 '3, 3-8, 산20-9, 산20' 지상 소재
22	상동	3, 3-1, 3-2, 4, 9 금봉사 선실 위 지상 주4호	사찰	일반목구조 기와지붕 단층	27	27	620,000	16,740,000	1,000,000 x 31/50 현황 '3, 3-8, 산20-9' 지상 소재
23-1	상동	3, 3-8, 산20-9, 산24-1 금봉사 마하연 주5 위 지상	사찰	일반목구조 기와지붕 단층	162.07	182	2,240,000	407,680,000	3,500,000 x 32/50 기존부분, 현황 '3, 3-8, 산20-9' 지상 소재, 현황 1동, 사찰
23-2	상동	상동	제조업소	일반목구조 기와지붕 단층	19.93				
23-3	상동	상동	제조업소	경량철골구조 판넬지붕 단층	18.02	18.02	262,000	4,721,240	350,000 x 30/40 증축부분, 현황 1동, 창고

(토지·건물) 감정평가 명세표

페이지 : 4

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	
24	상동	3, 3-1, 3-2, 4, 9 금봉사 수선사 위 지상 주6호	사찰	일반목구조 기와지붕 단층	182	182	2,310,000	420,420,000	3,500,000 x 33/50 현황 '3, 3-8, 산20-9' 지상 소재
25	상동	3, 2, 31,32, 33,34, 4, 5, 9, 산18-1, 산19, 산20 위 지상 금봉사 주7호	사찰	일반목구조 기와지붕 단층	192.6	192.6	1,620,000	312,012,000	2,200,000 x 37/50 현황 '3, 3-8, 산20-9' 지상 소재
26	상동	3, 2, 31,32, 33,34, 4, 5, 9, 산18-1, 산19, 산20 위 지상 금봉사 주8호	사찰	일반목구조 기와지붕 단층	32.76	32.76	1,400,000	45,864,000	1,900,000 x 37/50 현황 '3, 3-8, 산20-9' 지상 소재

(토지·건물) 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	
27	상동 [도로명주소] 경상남도 하동군 악양면 신흥길 121-120	3, 3-8, 산20-9, 산24-1 금봉사 주9 위 지상	사찰	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	153.43	153.43	1,200,000	184,116,000	1,500,000 x 40/50 현황 '3, 3-8, 산20-9' 지상 소재
28	상동	산20-10	임야	계획관리지역 농림지역 보전관리지역	1,602	1,602	19,000	30,438,000	현황 자연림 및 일부 구거
29	상동	산25-1	임야	농림지역	12,995	12,995	3,300	42,883,500	현황 자연림 및 일부 구거
30	상동	산25-6	임야	계획관리지역	5,626	5,626	17,000	95,642,000	현황 자연림 및 일부 구거
31	상동	산41-2	임야	농림지역	18,334	18,334	2,200	40,334,800	
32	상동	산41-4	임야	계획관리지역	701	701	8,800	6,168,800	현황 도로 및 구거
33	상동	산41-5	임야	계획관리지역	601	601	24,000	14,424,000	현황 자연림 및 일부 구거
합 계								₩2,714,209,740.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 하동군 악양면 신흥리 소재 '상신흥마을' 북동측 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 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 09일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 28일 ~ 2024년 12월 09일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 일련번호(3,5,18)은 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성 측면에서 타당하며, 상호 불가분성이 인정되는 용도상 불가분의 관계에 있어 일단지로 평가하였음.
- ② 본건 토지 일련번호(3,4)는 두 개의 용도지역(농림지역, 보전관지지역)에 걸쳐 있는 토지로서, 주된 용도지역인 농림지역 내 비교표준지를 선정하여 평가하되, 용도지역에 따른 가격격차는 개별요인 비교시 행정적조건에 반영하였음.
- ③ 본건 토지 일련번호(3~5,10,18,32,33) 일부 지상에 소재하는 조경수, 바닥돌, 바닥 포장, 장독대, 소각장, 석재계단, 철제울타리, 석축 및 담장 등 부합물은 해당 토지에 포함하여 평가하였음.
- ④ 본건 토지 일련번호(2,3,10,17) 일부 지상에 소재하는 비닐하우스, 저온창고, 간이화장실, 물탱크, 수각, 장독 등은 철거 및 이설이 용이한 바, 평가에서 제외하였으니, 경매 진행시 참조하시기 바람.
- ⑤ 본건 토지 일련번호(4,6) 일부는 현황 '도로' 부분으로서, 이를 감안하여 평가하였음.
- ⑥ 본건 토지 일련번호(10)은 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역, 보전관지지역)에 걸쳐 있는 토지로서, 주된 용도지역인 농림지역 내 비교표준지를 선정하여 평가하되, 용도지역에 따른 가격격차는 개별요인 비교시 행정적조건에 반영하였음.
- ⑦ 본건 토지 일련번호(16)은 두 개의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 걸쳐 소재하나 계획관리지역에 속하는 부분의 면적이 과소하여 전체 가치에 미치는 영향이 미미한 바 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하였음.
- ⑧ 본건 토지 일련번호(16) 일부는 현황 '구거' 부분이나, 그 면적이 전체면적 비율 대비 과소한바, 이에 구애됨이 없이 평가하였음.
- ⑨ 본건 건물 일련번호(19,20,22,24)의 제시목록상 소재지번은 '경상남도 하동군 악양면 3, 3-1, 3-2, 4, 9번지'이나, 현황 '3, 3-8, 산20-9번지' 지상에 소재함.
- ⑩ 본건 건물 일련번호(21)의 제시목록상 소재지번은 '경상남도 하동군 악양면 3, 3-1, 3-2, 4, 9번지'이나, 현황 '3, 3-8, 산20, 산20-9번지' 지상에 소재함.
- ⑪ 본건 건물 일련번호(22) 주변에 소재하는 철제 펜스는 해당 건물에 포함하여 평가하였음.
- ⑫ 본건 건물 일련번호(23-1~23-3, 27)의 제시목록상 소재지번은 '경상남도 하동군 악양면 3, 3-8, 산20-9, 산24-1번지'이나, 현황 '3, 3-8, 산20-9번지' 지상에 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑬ 본건 건물 일련번호(23-1~23-3)은 현황 '1동'이나, 일련번호(23-3)은 증축부분으로서 구조 및 내용연수 등을 달리하는 바, 구분하여 평가하였음.
- ⑭ 일련번호(23-2,23-3)의 제시목록상 용도는 '제조업소'이나, 현황 '사찰(일련번호 23-2), 창고(일련번호 23-3)'로 이용 중임.
- ⑮ 본건 건물 일련번호(25,26)의 제시목록상 소재지번은 '경상남도 하동군 악양면 3, 2, 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 4, 5, 9, 산18-1, 산19, 산20번지'이나, 현황 '3, 3-8, 산20-9번지' 지상에 소재함.
- ⑯ 본건 건물 일련번호(27) 내부에 소재하는 기계설비(소방엔진펌프(본건 토지 일련번호(3) 일부 지상 소재 소화전설비 포함) 등)는 해당 건물에 포함하여 평가하였음.
- ⑰ 본건 건물에 부착되어 있는 석재 데크 및 계단 등의 부합물은 해당 건물에 포함하여 평가하였음.
- ⑱ 본건 토지 일련번호(28)은 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐 있는 토지로서, 주된 용도지역인 계획관리지역 내 비교표준지를 선정하여 평가하되, 용도지역에 따른 가격격차는 개별요인 비교시 행정적조건에 반영하였음.
- ⑲ 본건 토지 일련번호(28~30,33) 일부는 현황 '구거' 부분으로서, 이를 감안하여 평가하였음.
- ⑳ 본건 토지 일련번호(32)는 전체 현황 '도로 및 구거' 부분으로서, 이를 감안하여 평가하였음.
- ㉑ 본건 토지 중 임지에 자생하는 자연생 입목은 관행상 토지와 일체로 거래되는바, 토지와 자생하는 자연생 입목을 일괄하여 평가하였으며, 임지 내 육안으로는 분묘의 소재 확인이 곤란하나, 통상 자연림에는 육안으로 확인되지 아니한 분묘 등이 소재할 수 있는 바, 경매시 참조하시기 바람.
- ㉒ 본건 사찰 내에 소재하는 종교 관련 동산(불상, 석탑, 석불, 석등 등)은 이설이 가능한 바, 평가에서 제외하였으니, 경매시 참조하시기 바람.
- ㉓ 본건 토지는 인접지와 지적경계가 불분명하여 명확한 경계확인에는 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

(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

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	신흥리 1	60	임야	토지임야	농림지역	맹지	부정형 완경사	2,510
2	신흥리 2	139	임야	토지임야	농림지역	세로(불)	부정형 완경사	2,560
3	신흥리 3	8,856	종교용지	종교용지	농림지역 보전관리	세로(불)	부정형 완경사	3,990
4	신흥리 3-4	2,264	임야	토지임야 및 일부 도로	농림지역 보전관리	세로(불)	부정형 급경사	558
5	신흥리 3-8	449	임야	종교용지	농림지역	세로(불)	부정형 완경사	3,870
6	신흥리 5-1	145	임야	토지임야 및 일부 도로	농림지역	세로(가)	부정형 완경사	2,560
7	신흥리 5-2	159	임야	토지임야	농림지역	맹지	부정형 급경사	2,510
8	신흥리 5-5	65	도로	도로등	계획관리 농림지역	세로(가)	부정형 완경사	828
9	신흥리 6	245	임야	토지임야	농림지역	맹지	부정형 완경사	2,510
10	신흥리 7	2,223	주차장	주차장등	계획관리 농림지역 보전관리	세로(불)	부정형 완경사	1,750

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
11	신흥리 16	60	임야	토지임야	계획관리	맹지	부정형 완경사	3,920
12	신흥리 18	671	임야	토지임야	계획관리	맹지	부정형 완경사	3,920
13	신흥리 19	2,102	임야	토지임야	계획관리	맹지	부정형 완경사	3,920
14	신흥리 28	919	임야	토지임야	계획관리	맹지	부정형 완경사	3,920
15	신흥리 29	119	임야	토지임야	계획관리	맹지	부정형 완경사	3,920
16	신흥리 산18-1	68,860	임야	자연림 및 일부 구거	계획관리 농림지역	세로(불)	부정형 급경사	531
17	신흥리 산20	9,371	임야	자연림 및 토지임야	농림지역	세로(불)	부정형 급경사	548
18	신흥리 산20-9	62	임야	종교용지	농림지역	세로(불)	부정형 완경사	558
28	신흥리 산20-10	1,602	임야	자연림 및 일부 구거	계획관리 농림지역 보전관리	세로(불)	부정형 급경사	706
29	신흥리 산25-1	12,995	임야	자연림 및 일부 구거	농림지역	세로(가)	부정형 급경사	542
30	신흥리 산25-6	5,626	임야	자연림 및 일부 구거	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	658
31	신흥리 산41-2	18,334	임야	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 급경사	542
32	신흥리 산41-4	701	임야	도로 및 구거등	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	706
33	신흥리 산41-5	601	임야	자연림 및 일부 구거	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	706

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

(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	신흥리 38	314	임야	토지임야	농림지역	맹지	부정형 고 지	2,510
B	신성리 1102	430	대	단독주택	농림지역	세로(가)	자루형 평 지	43,600
C	신흥리 558	256.9	임야	토지임야	계획관리	맹지	부정형 완경사	5,170

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1,2,4,6~9,16,17,29,31), 일련번호(B)- 일련번호(3,5,10,18), 일련번호(C)- 일련번호(11~15,28,30,32,33)

※ 일련번호(B) 면적의 약 16%가 하천구역에 저축됨.

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 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	자가변동률(%)	비 고
A),B) 농림지역	0.336	경상남도 하동군 (2024.01.01~2024.12.09) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.306 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.024 $(1 + 0.00306) \times (1 + 0.00024 \times 39/31)$ ≈ 1.00336
C) 계획관리 지역	0.533	경상남도 하동군 (2024.01.01~2024.12.09) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.462 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.056 $(1 + 0.00462) \times (1 + 0.00056 \times 39/31)$ ≈ 1.00533

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 자가변동률을 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[일련번호 1),9)/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	1.05	본건이 비교표준지 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 2)/표준지A

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	1.05	본건이 비교표준지 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.155	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 3),5),18)/표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	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	0.95	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세함.
		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	0.70	본건이 비교표준지 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	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(용도지역, 비교표준지 일부 하천구역 저축 등에서 우세하나, 비교표준지는 자연취락지구 등에서 열세함)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.10	본건이 비교표준지 대비 기타조건(부합물 등)에서 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.654	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 4)/표준지A

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 대비 자연조건(면적 등에서 열세하나, 토양, 토질 등에서 우세함)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	1.08	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.529	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 6)/표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	1.05	본건이 비교표준지 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.87	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.096	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 7)/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	1.00	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)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 8)/표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	1.05	본건이 비교표준지 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	0.42	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(용도지역 등에서 우세하나, 지목 및 이용상황 등에서 열세함)에서 열세함
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.529	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 10)/표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	0.95	본건이 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 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	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.70	본건이 비교표준지 대비 획지조건(면적, 이용상황, 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	용도지역, 지구, 구역 등	0.88	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(용도지역 및 비교표준지 일부 하천구역 저축 등에서 우세하나, 지목 및 비교표준지는 자연취락지구 등에서 열세함)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.528	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 11),12),15)/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	0.80	본건이 비교표준지 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 13)/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	0.70	본건이 비교표준지 대비 자연조건(면적, 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 14)/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	0.78	본건이 비교표준지 대비 자연조건(면적, 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.780	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 16)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.15	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	0.28	본건이 비교표준지 대비 자연조건(면적, 이용상황 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 비교표준지가 대체로 대등함. (본건 일부가 계획관리지역이나, 그 면적이 과소함)
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함. (본건 일부가 현황 구거나, 그 면적이 과소함)
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.322	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 17)/표준지A]

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	0.50	본건이 비교표준지 대비 자연조건(면적, 이용상황 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.550	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 28)/표준지C

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	0.83	본건이 비교표준지 대비 자연조건(면적, 이용상황, 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	0.96	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.89	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.780	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 29)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	0.45	본건이 비교표준지 대비 자연조건(면적, 이용상황 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.98	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.529	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 30)/표준지C

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	0.60	본건이 비교표준지 대비 자연조건(면적, 이용상황, 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.684	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 31)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	본건이 비교표준지 대비 자연조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.30	본건이 비교표준지 대비 자연조건(면적, 이용상황 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.360	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 32)/표준지C

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	0.90	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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 전체 현황 도로 및 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.356	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 33)/표준지C

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	0.90	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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.92	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.994	-

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),7),9) 인근 유사 토지	순수 산림지대	맹지	5,500~6,500원/m ² 내외	농림지역
일련번호 2),4),6) 인근 유사 토지	순수 산림지대	세로	6,500~7,500원/m ² 내외	농림지역
일련번호 3),5),18) 인근 유사 토지	농촌 취락지대	세로	40,000~50,000원/m ² 내외	농림지역
일련번호 8) 인근 유사 토지	순수 산림지대	세로	3,000~3,500원/m ² 내외	농림지역
일련번호 10) 인근 유사 토지	농촌 취락지대	세로	35,000~45,000원/m ² 내외	농림지역
일련번호 11)~15) 인근 유사 토지	마을주변 산림지대	맹지	15,000~20,000원/m ² 내외	계획관리
일련번호 16),17),29),31) 인근 유사 토지	순수 산림지대	세로	2,000~3,500원/m ² 내외	농림지역
일련번호 28),30),33) 인근 유사 토지	마을주변 산림지대	세로	20,000~25,000원/m ² 내외	계획관리
일련번호 32) 인근 유사 토지	마을주변 산림지대	세로	7,000~9,000원/m ² 내외	계획관리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	신흥리 5*	농림지역	임야 토지임야	2022.05.11	시가참고	6,800	-
(2)	정서리 97*	농림지역	임야 토지임야	2024.10.05	공매	3,100	-
(3)	동매리 산2*	농림지역	임야 자연림	2024.06.30	법원경매	1,900	-
(4)	매계리 산10*-*	농림지역	임야 자연림	2023.04.27	담보	1,400	-
(5)	신성리 6*-*	농림지역	대 단독주택	2024.08.20	담보	59,000	-
(6)	매계리 *-*	농림지역	대 단독주택	2022.03.23	담보	87,000	-
(7)	신흥리 산7*-*	계획관리	임야 자연림	2022.05.11	시가참고	22,000	-
(8)	입석리 산4*-*	계획관리	임야 주거기타	2022.12.01	시가참고	17,600	-

(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	신흥리 산2*	농림지역 임야/자연림	15,000,000 원 (@ 5,042원/m ²)	2024.04.18 -	2,975m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 15,000,000원 / 2,975m ² ≒ 5,042원/m ²				
#2	매계리 산10*-*	농림지역 임야/자연림	300,000,000 원 (@ 2,089원/m ²)	2023.04.17 -	143,603m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 300,000,000원 / 143,603m ² ≒ 2,089원/m ²				
#3	중이리 80*	농림지역 대/주거나지	23,685,299 원 (@ 65,792원/m ²)	2020.04.14 -	360m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 23,685,299원 / 360m ² ≒ 65,792원/m ²				
#4	정동리 23*	계획관리 임야/토지임야	23,000,000 원 (@ 26,047원/m ²)	2024.01.23 -	883m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 23,000,000원 / 883m ² ≒ 26,047원/m ²				

(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
	6,800	1.01356	1.000	0.900	6,202		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.463	2.46
	2,510	1.00336	-	-	2,518		

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

²⁾시점수정(2022.05.11 ~ 2024.12.09, 경상남도 하동군 농림) : 1.356% (1.01356)

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

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

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근	자연	행정	기타	
0.90	1.00	1.00	1.00	0.900

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
	59,000	1.00093	1.000	1.191	70,334		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.607	1.60
	43,600	1.00336	-	-	43,746		

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

²⁾시점수정(2024.08.20 ~ 2024.12.09, 경상남도 하동군 농림) : 0.093% (1.00093)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(5) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(교통시설과의 거리 등), 획지조건(형상 등에서 열세하나, 경사 등에서 우세함) 및 행정적조건(자연취락지구에서 우세하나, 하천구역 저축에서 열세함)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.08	1.03	1.00	1.05	1.02	1.00	1.191

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
	22,000	1.01735	1.000	1.100	24,619		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	4.737	4.73
	5,170	1.00533	-	-	5,197		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(C)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(7)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.05.11 ~ 2024.12.09, 경상남도 하동군 계획관리) : 1.735% (1.01735)

³⁾지역요인 : 비교표준지(C)는 평가사례(7) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(C)가 평가사례(7) 대비 자연조건(면적 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근	자연	행정	기타	
1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

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	2,510	1.00336	1.000	1.050	2.46	6,505	6,500	-
2	A	2,510	1.00336	1.000	1.155	2.46	7,155	7,200	-
3	B	43,600	1.00336	1.000	0.654	1.60	45,776	46,000	기호(5,18) 과 일단지
4	A	2,510	1.00336	1.000	1.529	2.46	9,473	9,500	-
5	B	43,600	1.00336	1.000	0.654	1.60	45,776	46,000	기호(3,18) 과 일단지
6	A	2,510	1.00336	1.000	1.096	2.46	6,790	6,800	-
7	A	2,510	1.00336	1.000	1.000	2.46	6,195	6,200	-
8	A	2,510	1.00336	1.000	0.529	2.46	3,277	3,300	-
9	A	2,510	1.00336	1.000	1.050	2.46	6,505	6,500	-
10	B	43,600	1.00336	1.000	0.528	1.60	36,966	37,000	-
11	C	5,170	1.00533	1.000	0.800	4.73	19,667	20,000	-
12	C	5,170	1.00533	1.000	0.800	4.73	19,667	20,000	-
13	C	5,170	1.00533	1.000	0.700	4.73	17,209	17,000	-
14	C	5,170	1.00533	1.000	0.780	4.73	19,175	19,000	-
15	C	5,170	1.00533	1.000	0.800	4.73	19,667	20,000	-
16	A	2,510	1.00336	1.000	0.322	2.46	1,994	2,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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)							
17	A	2,510	1.00336	1.000	0.550	2.46	3,407	3,400	-
18	B	43,600	1.00336	1.000	0.654	1.60	45,776	46,000	기호(3,5) 와 일단지
28	C	5,170	1.00533	1.000	0.780	4.73	19,175	19,000	-
29	A	2,510	1.00336	1.000	0.529	2.46	3,277	3,300	-
30	C	5,170	1.00533	1.000	0.684	4.73	16,815	17,000	-
31	A	2,510	1.00336	1.000	0.360	2.46	2,230	2,200	-
32	C	5,170	1.00533	1.000	0.356	4.73	8,752	8,800	-
33	C	5,170	1.00533	1.000	0.994	4.73	24,436	24,000	-

※ 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,#3,#4

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	신흥리 산2*	농림지역 임야/자연림	15,000,000 원 (@ 5,042원/m ²)	2024.04.18 -	2,975m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 15,000,000원 / 2,975m ² ≒ 5,042원/m ²				
#3	중이리 80*	농림지역 대/주거나지	23,685,299 원 (@ 65,792원/m ²)	2020.04.14 -	360m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 23,685,299원 / 360m ² ≒ 65,792원/m ²				
#4	정동리 23*	계획관리 임야/토지임야	23,000,000 원 (@ 26,047원/m ²)	2024.01.23 -	883m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 23,000,000원 / 883m ² ≒ 26,047원/m ²				

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 농림지역	0.281	경상남도 하동군 (2024.04.18~2024.12.09) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.031 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.039 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.067 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.044 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.040 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.023 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.024 $(1 + 0.00031 * 13/30) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00024 * 39/31) \approx 1.00281$
#3 농림지역	3.983	경상남도 하동군 (2020.04.14~2024.12.09) 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.047 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.056 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.038 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.039 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.023 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.058 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.068 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.066 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.062 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.529 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.462 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.165 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.306 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.024 $(1 + 0.00047 * 17/30) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.01529) * (1 + 0.01462) * (1 + 0.00165) * (1 + 0.00306) * (1 + 0.00024 * 39/31) \approx 1.03983$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호 1),9)/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	1.30	본건이 사례 대비 자연조건(면적, 이용상황, 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)			1.300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 2)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	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	1.32	본건이 사례 대비 자연조건(면적, 이용상황, 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)			1.452	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 3),5),18)/비교사례#3]

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	0.97	본건이 사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 사례 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	0.68	본건이 사례 대비 획지조건(면적 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	1.02	본건이 사례 대비 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	본건이 사례 대비 기타조건(부합물 등)에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
장래의 동향			1.10	본건이 사례 대비 기타조건(부합물 등)에서 우세함.
기타				
개별요인비교치 (누계)			0.703	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 4)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	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	1.62	본건이 사례 대비 자연조건(이용상황, 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	1.08	본건이 사례 대비 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	본건이 사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.905	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 6)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	1.30	본건이 사례 대비 자연조건(면적, 이용상황, 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	0.87	본건이 사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 도로 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.357	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 7)/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	1.25	본건이 사례 대비 자연조건(면적, 이용상황 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)			1.250	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 8)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	1.30	본건이 사례 대비 자연조건(면적, 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	0.42	본건이 사례 대비 행정적조건(용도지역 등에서 우세하나, 지목 및 이용상황 등에서 열세함)에서 열세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.655	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 10)/비교사례#3]

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	0.97	본건이 사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 사례 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.
	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	0.70	본건이 사례 대비 획지조건(면적, 이용상황 등)에서 열세함.
		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	0.86	본건이 사례 대비 행정적조건(용도지역 등에서 우세하나, 지목 및 비교표준지는 자연취락지구 등에서 열세함)에서 열세함.
		용도지역, 지구, 구역 등		
기타 조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		장래의 동향		
기타				
개별요인비교치 (누계)			0.555	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 11),12),15)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.80	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	1.00	본건과 사례가 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	1.00	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)			0.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 13)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.80	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	0.86	본건이 사례 대비 자연조건(면적 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)			0.688	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 14)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.80	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(면적 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)			0.744	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대[일련번호 16]/비교사례#1]

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	0.40	본건이 사례 대비 자연조건(면적 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. (본건 일부가 계획관리지역이나, 그 면적이 과소함)
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함. (본건 일부가 현황 구거이나, 그 면적이 과소함)
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.420	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대[일련번호 17]/비교사례#1]

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	0.65	본건이 사례 대비 자연조건(면적 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)			0.683	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 28)/비교사례#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	0.84	본건이 사례 대비 자연조건(면적, 이용상황, 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	0.96	본건이 사례 대비 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.89	본건이 사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.754	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대[일련번호 29]/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	0.58	본건이 사례 대비 자연조건(면적 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	0.98	본건이 사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.682	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 30)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	0.61	본건이 사례 대비 자연조건(면적, 이용상황, 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	0.95	본건이 사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.695	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 31)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	0.38	본건이 사례 대비 자연조건(면적 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)			0.456	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 32)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	0.88	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건이 사례 대비 기타조건(본건 전체 현황 도로 및 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.348	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대(일련번호 33)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	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	0.88	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.92	본건이 사례 대비 기타조건(본건 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.972	-

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	5,042	1.000	1.00281	1.000	1.300	6,573	6,600
2	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	1.452	7,341	7,300
3	#3	65,792	1.000	1.03983	1.000	0.703	48,093	48,000
4	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	1.905	9,632	9,600
5	#3	65,792	1.000	1.03983	1.000	0.703	48,093	48,000
6	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	1.357	6,861	6,900
7	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	1.250	6,320	6,300
8	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	0.655	3,311	3,300
9	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	1.300	6,573	6,600
10	#3	65,792	1.000	1.03983	1.000	0.555	37,969	38,000
11	#4	26,047	1.000	1.00507	1.000	0.800	20,943	21,000
12	#4	26,047	1.000	1.00507	1.000	0.800	20,943	21,000
13	#4	26,047	1.000	1.00507	1.000	0.688	18,011	18,000
14	#4	26,047	1.000	1.00507	1.000	0.744	19,477	19,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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)						
15	#4	26,047	1.000	1.00507	1.000	0.800	20,943	21,000
16	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	0.420	2,123	2,100
17	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	0.683	3,453	3,500
18	#3	65,792	1.000	1.03983	1.000	0.703	48,093	48,000
28	#4	26,047	1.000	1.00507	1.000	0.754	19,739	20,000
29	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	0.682	3,448	3,400
30	#4	26,047	1.000	1.00507	1.000	0.695	18,194	18,000
31	#1	5,042	1.000	1.00281	1.000	0.456	2,305	2,300
32	#4	26,047	1.000	1.00507	1.000	0.348	9,110	9,100
33	#4	26,047	1.000	1.00507	1.000	0.972	25,446	25,000

※ 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	6,500	6,600	-
2	7,200	7,300	-
3	46,000	48,000	-
4	9,500	9,600	-
5	46,000	48,000	-
6	6,800	6,900	-
7	6,200	6,300	-
8	3,300	3,300	-
9	6,500	6,600	-
10	37,000	38,000	-
11	20,000	21,000	-
12	20,000	21,000	-
13	17,000	18,000	-
14	19,000	19,000	-
15	20,000	21,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
16	2,000	2,100	-
17	3,400	3,500	-
18	46,000	48,000	-
28	19,000	20,000	-
29	3,300	3,400	-
30	17,000	18,000	-
31	2,200	2,300	-
32	8,800	9,100	-
33	24,000	25,000	-

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(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
						상	중	하
19	1층	일반목구조	대웅전	69.12	2005.10.30	상	중	하
20	1층	일반목구조	극락전	51.48	2006.04.05	상	중	하
21	1층	일반목구조	산신각	12.96	2005.09.15	상	중	하
22	1층	일반목구조	선실	27	2005.01.10	상	중	하
23-1 ~ 23-3	1층	일반목구조, 경량철골구조	마하연 및 창고 (현황 1동)	200.02	2006.10.15. (증축 2014.05.08.)	상	중	하
24	1층	일반목구조	수선사	182	2007.10.30	상	중	하
25	1층	일반목구조	식당, 숙소 등	192.6	2011.04.26	상	중	하
26	1층	일반목구조	화장실	32.76	2011.04.26	상	중	하
27	1층	철근콘크리트구조	화장실, 샤워장, 보일러실, 창고 등	153.43	2014.05.08	상	중	하

부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
19,20, 23-1, 23-2,24	○	-	-	-	-	-	-	-	-
21,23-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22,25	○	-	○	○	-	-	-	-	-
26	-	-	○	○	-	-	-	-	-
27	-	-	○	○	-	-	-	-	○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
19	일반목구조	4,400,000	100,000	4,500,000	50	-
20	일반목구조	3,000,000	100,000	3,100,000	50	-
21	일반목구조	2,300,000	-	2,300,000	50	-
22	일반목구조	900,000	100,000	1,000,000	50	-
23-1, 23-2	일반목구조	3,400,000	100,000	3,500,000	50	-
23-3	경량철골구조	350,000	-	350,000	40	-
24	일반목구조	3,400,000	100,000	3,500,000	50	-
25	일반목구조	2,100,000	100,000	2,200,000	50	-
26	일반목구조	1,700,000	200,000	1,900,000	50	-
27	철근콘크리트구조	1,250,000	250,000	1,500,000	50	-

※ 상기 단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유
사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월 기준)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
16-02-01-08	재실	목조/목조지붕틀/한식기와	1	4,777,000	45 (40~50)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/4.5m	4	616,000	35 (30~40)
05-04-05-09	일반창고	철근콘크리트조/평지붕/6.0m	2	1,005,000	45 (40~50)
03-02-05-09	일반목욕탕	철근콘크리트조/평지붕	4	1,440,000	45 (40~50)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	제조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
19	대웅전	4,500,000	50	19	19	31	31/50	2,790,000
20	극락전	3,100,000	50	18	18	32	32/50	1,980,000
21	산신각	2,300,000	50	19	19	31	31/50	1,420,000
22	선실	1,000,000	50	19	19	31	31/50	620,000
23-1, 23-2	마하연	3,500,000	50	18	18	32	32/50	2,240,000
23-3	창고	350,000	40	10	10	30	30/40	262,000
24	수선사	3,500,000	50	17	17	33	33/50	2,310,000
25	식당, 숙소 등	2,200,000	50	13	13	37	37/50	1,620,000
26	화장실	1,900,000	50	13	13	37	37/50	1,400,000
27	화장실, 샤워장, 보일러실, 창고 등	1,500,000	50	10	10	40	40/50	1,200,000

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	1,009,478,100 원
	건 물	1,704,731,640 원
	합 계	2,714,209,740 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 하동군 악양면 신흥리 소재 '상신흥마을' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 순수 산림지대로서(일련번호 1,2,4,6~9,16,17,29,31), 농촌 취락지대(일련번호 3,5,10,18) 및 마을주변 산림지대(일련번호 11~15,28,30,32,33)로서, 농촌마을, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

지역내 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

일련번호(1,2): 완경사지내 부정형의 토지로서, 토지임야임.

일련번호(3,5,18): 완경사지내 일부 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 3필지 일단의 종교용지임.

일련번호(4,6): 급경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '토지임야 및 일부 도로' 상태임.

일련번호(7): 급경사지내 부정형의 토지로서, 토지임야임.

일련번호(8): 완경사지내 부정형의 토지로서, 도로등임.

일련번호(9,11~15): 완경사지내 부정형의 토지로서, 토지임야임.

일련번호(10): 완경사지내 일부 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 주차장등임.

일련번호(16): 완경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '자연림 및 일부 구거' 상태임.

일련번호(17): 급경사지내 부정형의 토지로서, 자연림 및 토지임야임.

일련번호(28~30,33): 급경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '자연림 및 일부 구거' 상태임.

일련번호(31): 급경사지내 부정형의 토지로서, 자연림임.

일련번호(32): 급경사지내 부정형의 토지로서, 현황 '도로 및 구거 등' 상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1,7,9,11~15): 지적도상 맹지임.

토지 감정평가요항표

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

일련번호(2): 지적도상 맹지이나, 동측으로 약 3미터폭 내외의 도로가 개설되어 있음.

일련번호(3,5,18): 남서측으로 약 3미터폭 내외의 포장도로와 접함.

일련번호(4): 본건 일부가 약 3~4미터폭 내외의 포장도로이며, 남서측으로 약 4미터폭 내외의 포장도로와 접함.

일련번호(6): 본건 일부가 약 3미터폭 내외의 비포장도로이며, 서측으로 약 3미터폭 내외의 비포장도로와 접하며, 동측으로 약 3미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(8): 본건이 약 3미터폭 내외의 비포장도로이며, 남서측으로 약 3미터폭 내외의 비포장도로와 접하며, 동측으로 약 3미터폭 내외의 비포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(10): 동측으로 약 4~5미터폭 내외의 포장도로와 접함.

일련번호(16): 남동측으로 약 4~5미터폭 내외의 포장도로와 접함.

일련번호(17): 지적도상 맹지이나, 남서측으로 약 3미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(28): 북동측으로 약 3~4미터폭 내외의 포장도로와 접함.

일련번호(29): 북측으로 약 3~4미터폭 내외의 포장도로와 접함.

일련번호(30): 남측으로 약 4~5미터폭 내외의 포장도로와 접함.

일련번호(31): 지적도상 맹지이나, 북측으로 약 4미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(32): 본건 일부가 약 4미터폭 내외의 포장도로이며, 서측으로 약 4미터폭 및 남동측으로 약 5미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(33): 지적도상 맹지이나, 남측으로 약 4미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,2,5~7,9,17,18): 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호(3): 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호(4): 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호(8): 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

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)	

일련번호(10): 계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호(11): 계획관리지역, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호(12,14): 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호(13,30): 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호(15): 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호(16): 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호(28): 계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호(29): 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호(31): 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호(32,33): 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

토지 감정평가요항표

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

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

일련번호(4,6): 공부상 지목 '임야'이나, 현황 '임야 및 일부 도로' 상태임.

일련번호(16,28~30,33): 공부상 지목 '임야'이나, 현황 '임야 및 일부 구거' 상태임.

일련번호(32): 공부상 지목 '임야'이나, 현황 '도로 및 구거 등' 상태임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타사항

- 일련번호(2,3,10,17) 일부 지상에 소재하는 비닐하우스,저온창고, 간이화장실, 물탱크, 철제펜스, 수각, 장독대 등은 철거 및 이설이 용이함.
- 본건 사찰 내에 소재하는 종교 관련 동산(불상, 석탑, 석불, 석등 등)은 이설이 가능함.

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(19,20): 일반목구조 기와지붕 단층 건물로서,

외벽: 단청 마감 등,

내벽: 목재 및 벽지 마감 등,

창호: 목재창구조임.

일련번호(21): 일반목구조 기와지붕 단층 건물로서,

벽체: 목재 마감 등,

창호: 목재창구조임.

일련번호(22): 일반목구조 기와지붕 단층 건물로서,

외벽: 페인팅 마감 등,

내벽: 벽지 마감 등,

창호: 새시창구조임.

일련번호(23-1~23-3): 현황 '1동'의 일반목구조 및 경량철골구조 기와 및 판넬지붕 단층 건물로서,

[기존부분: 일련번호(23-1,23-2)]

외벽: 회칠 마감 등,

내벽: 목재 및 벽지 마감 등,

창호: 목재창구조임.

[증축부분: 일련번호(23-3)]

벽체: 샌드위치판넬잇기임.

일련번호(24): 일반목구조 기와지붕 단층 건물로서,

외벽: 회칠 마감 등,

내벽: 목재 및 벽지 마감 등,

창호: 목재창구조임.

일련번호(25): 일반목구조 기와지붕 단층 건물로서,

외벽: 회칠 마감 등,

내벽: 페인팅, 벽지, 타일 마감 등,

창호: 새시창구조임.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 증물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
<p>일련번호(26): 일반목구조 기와지붕 단층 건으로서, 외벽: 회칠, 타일 마감 등, 내벽: 타일 마감 등, 창호: 새시창구조임.</p> <p>일련번호(27): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 건으로서, 외벽: 몰탈 위 페인팅, 몰탈 마감 등, 내벽: 타일, 몰탈 마감 등, 창호: 새시창구조임.</p>		
<p>2. 이용상태</p>		
<p>일련번호(19): 대웅전 일련번호(20): 극락전 일련번호(21): 산신각 일련번호(22): 선실 일련번호(23-1~23-3): 마하연(일련번호 23-1,23-2) 및 창고(일련번호 23-3) 일련번호(24): 수선사 일련번호(25): 식당, 숙소 등 일련번호(26): 화장실 일련번호(27): 화장실, 샤워장, 보일러실, 창고 등</p>		
<p>3. 설비내역</p>		
<p>일련번호(19,20,23-1,23-2,24): 난방설비 등이 되어 있음. 일련번호(22,25): 위생설비 및 급.배수설비, 난방설비 등이 되어 있음. 일련번호(26): 위생설비 및 급.배수설비 등이 되어 있음. 일련번호(27): 위생설비 및 급.배수설비, 소화설비(소화엔진펌프, 소화전설비 등) 등이 되어 있음.</p>		
<p>4. 부합물 및 증물</p>		

건물 감정평가요항표

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

없 음.

5. 공부와의 차이

일련번호(19,20,22,24): 공부상 소재지번은 '경상남도 하동군 악양면 3,3-1,3-2,4,9번지'이나, 현황 '3,3-8,산20-9번지' 지상에 소재함.

일련번호(21): 공부상 소재지번은 '경상남도 하동군 악양면 3,3-1,3-2,4,9번지'이나, 현황 '3,3-8,산20,산20-9번지' 지상에 소재함.

일련번호(23-1~23-3,27): 공부상 소재지번은 '경상남도 하동군 악양면 3,3-8,산20-9,산24-1번지'이나, 현황 '3,3-8,산20-9번지' 지상에 소재함.

일련번호(23-2,23-3): 공부상 용도는 '제조업소'이나, 현황 '사찰(일련번호 23-2), 창고(일련번호 23-3)'로 이용 중임.

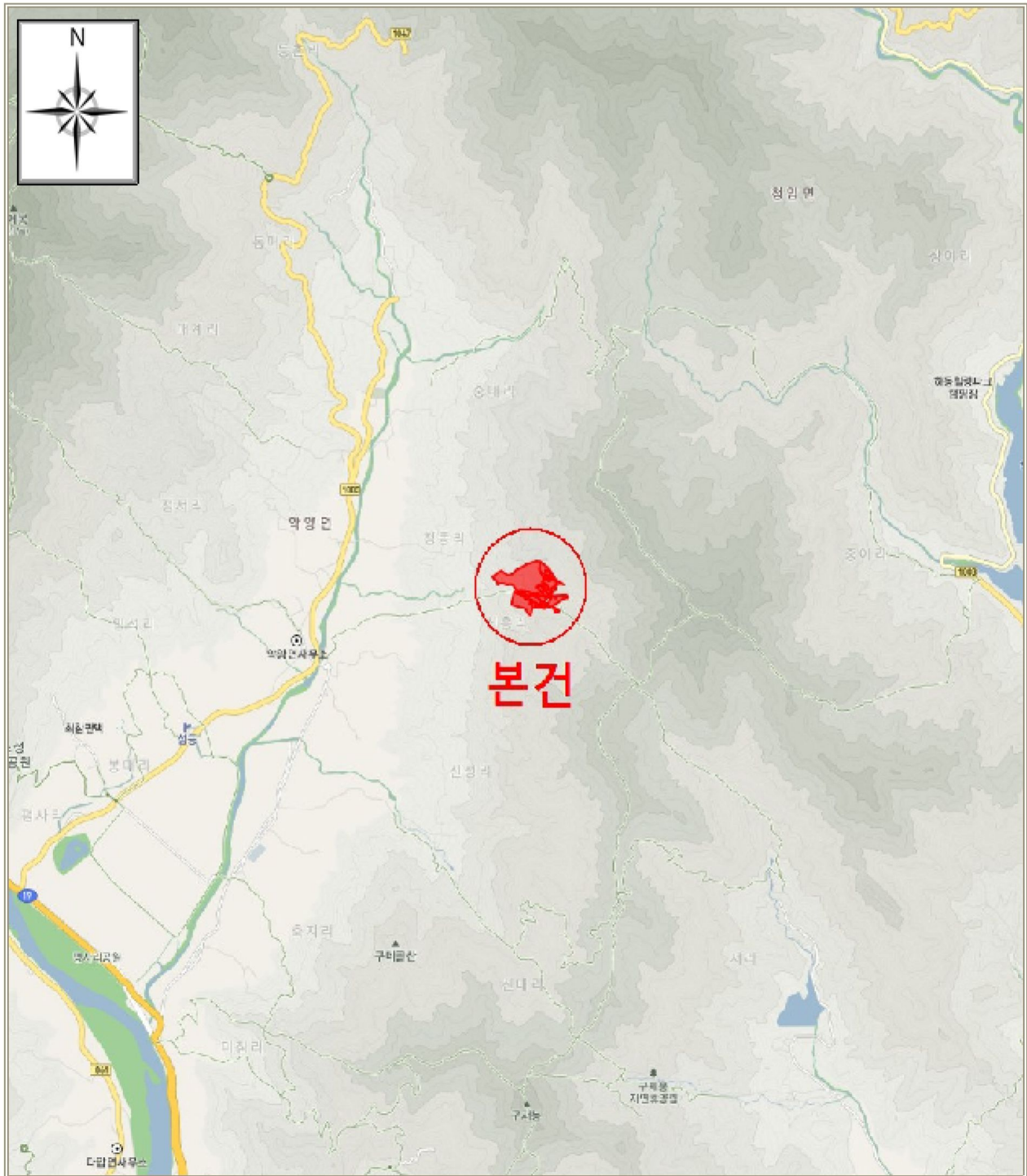
일련번호(25,26): 제시목록상 소재지번은 '경상남도 하동군 악양면 3,2,3-1,3-2,3-3,3-4,4,5,9,산18-1,산19,산20번지'이나, 현황 '3,3-8,산20-9번지' 지상에 소재함.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

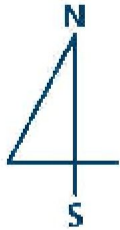
임대관계는 미상임.

광역 위치도

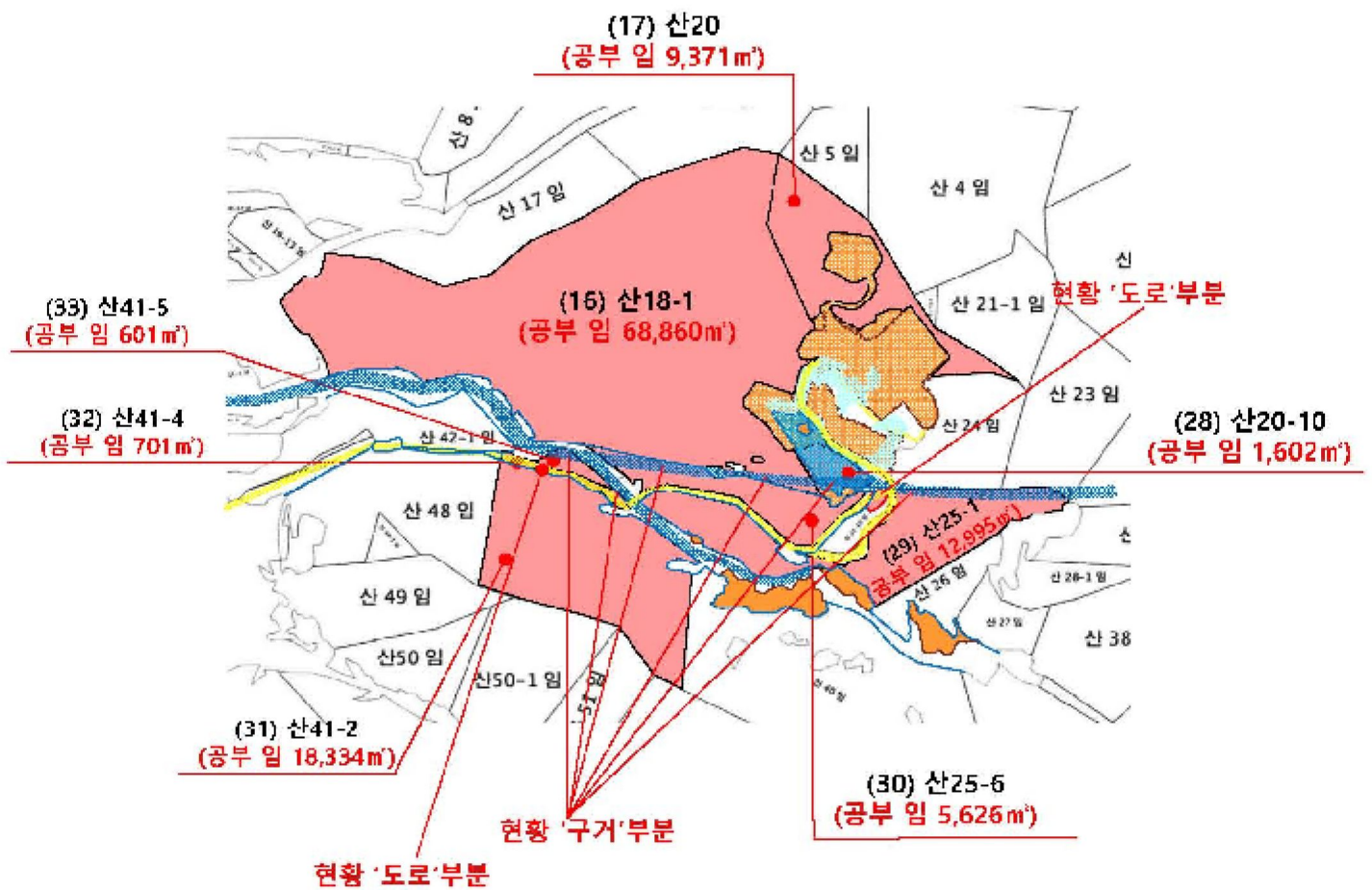
소재지	경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외
-----	----------------------



지 적 도



S : 1 / 6,000

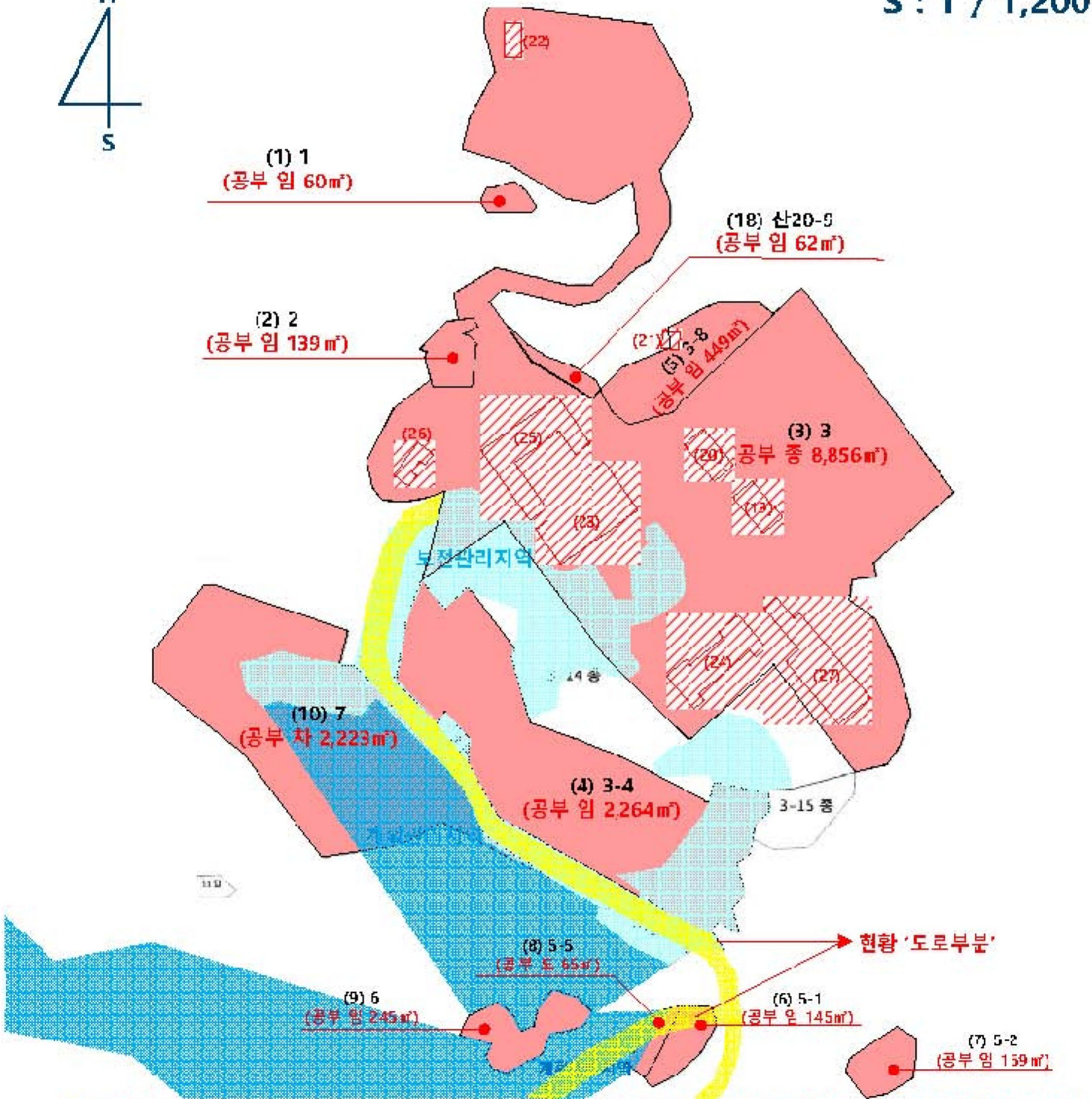


* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

명 려	평가대상토사	용도지역구분수	평가기준 3층이상
	도로소	평가기준 1층	평가제외건물
	도시계획도시	평가기준 2층	제시외 건물
	계획권리지역	도전관리지역	

지 적 도

S : 1 / 1,200

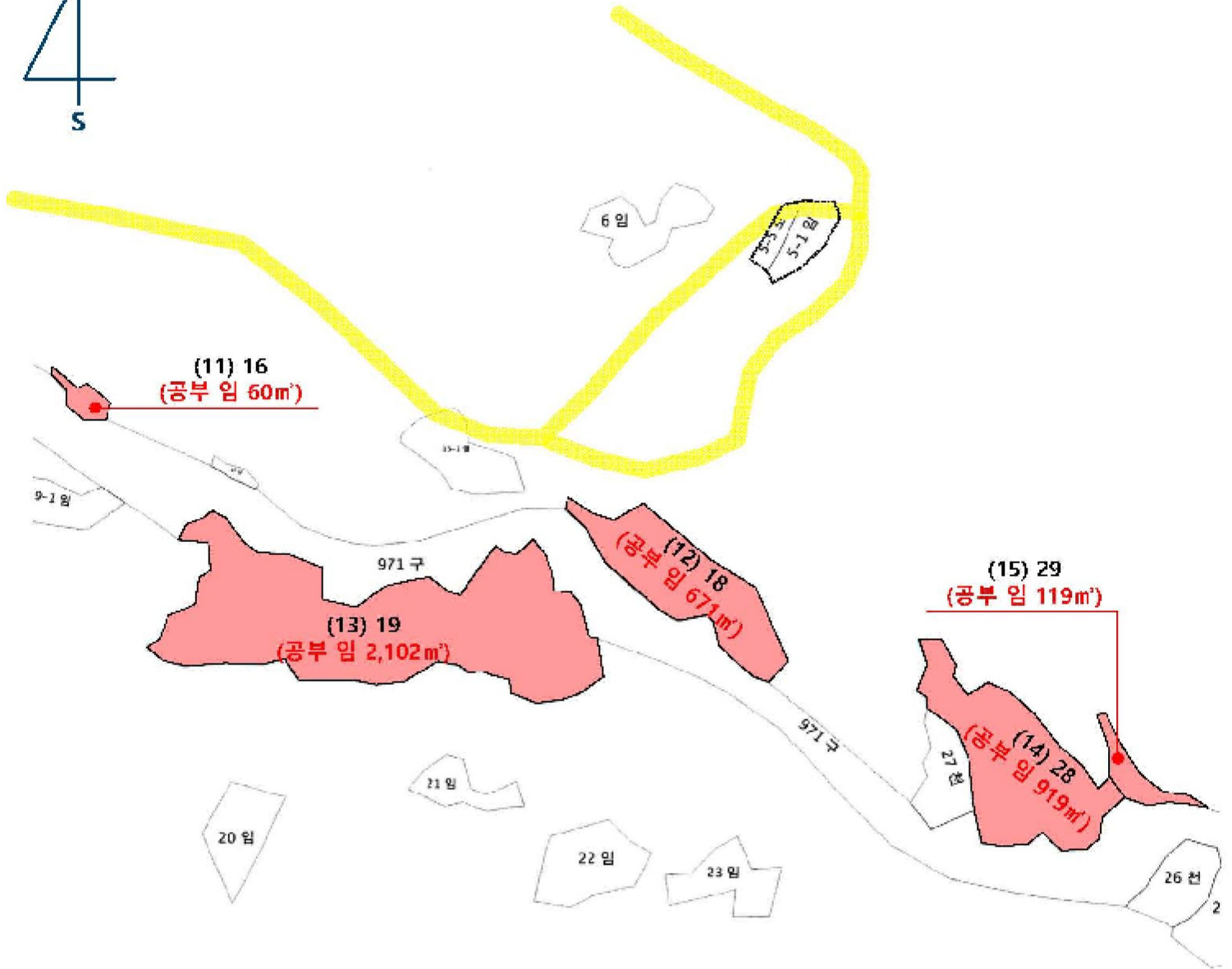
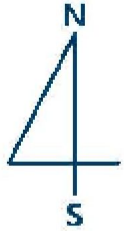


* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시헌 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

번 려	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외선물
	계획관리지역	보전관리지역	

지 적 도

S : 1 / 1,300

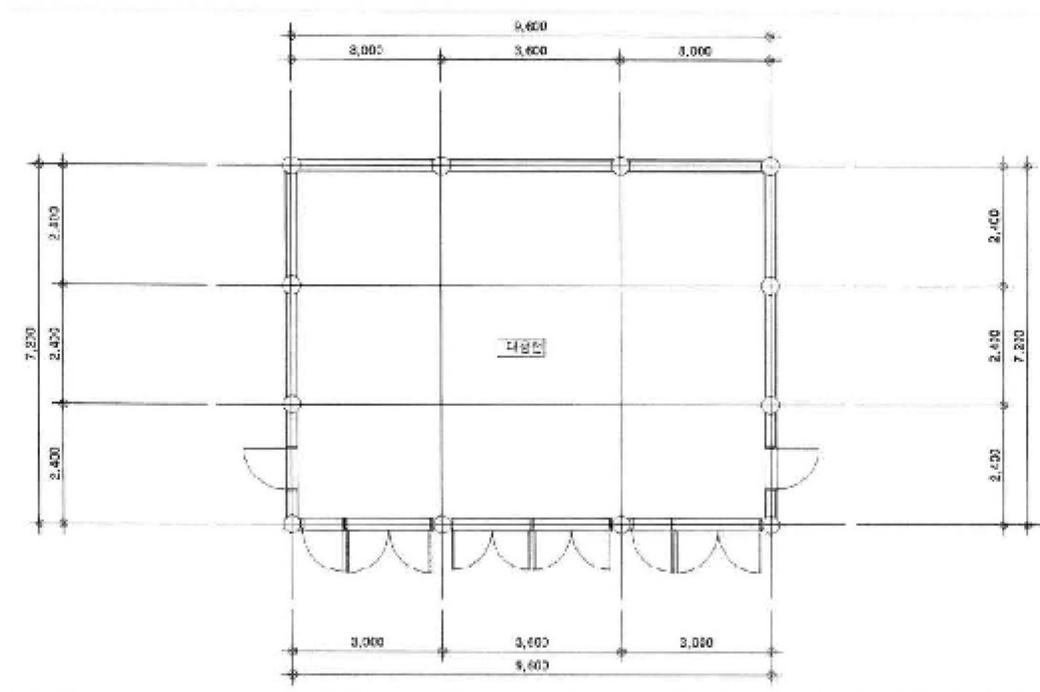


* 본 계획도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		평가대상토지		동도시 역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가서외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외선물

건물개황도 및 내부구조도

S : 1 / 150

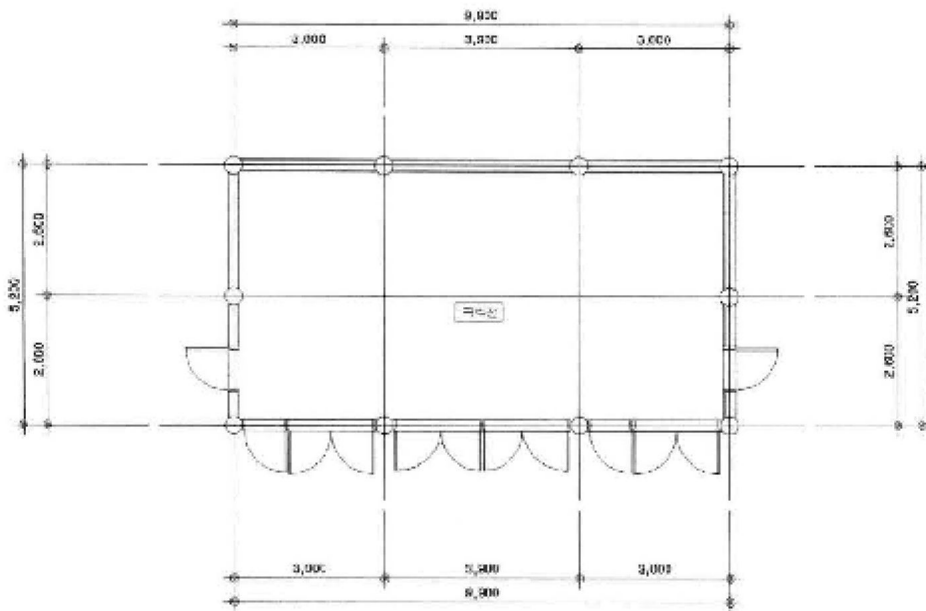


[면적산출근거]

기호(19) : 69.12㎡ (공부 69.12㎡)

건물개황도 및 내부구조도

S : 1 / 150



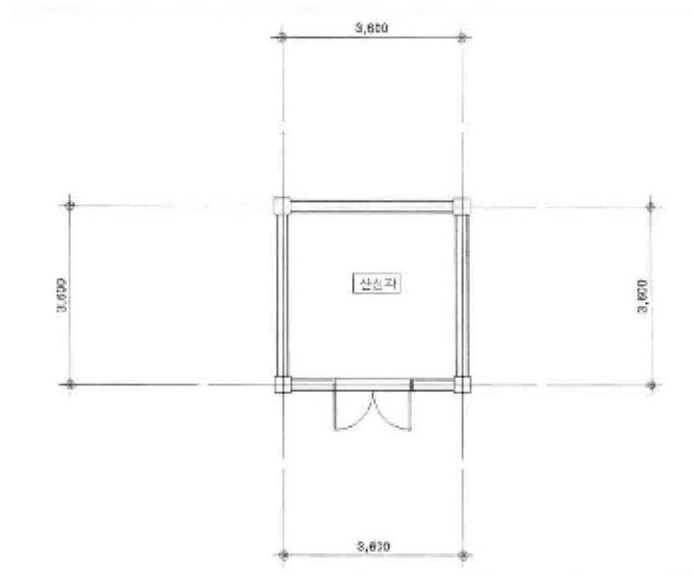
[면적산출근거]

기호(20) : 51.48㎡ (공부 51.48㎡)

건물개황도 및 내부구조도



S : 1 / 150



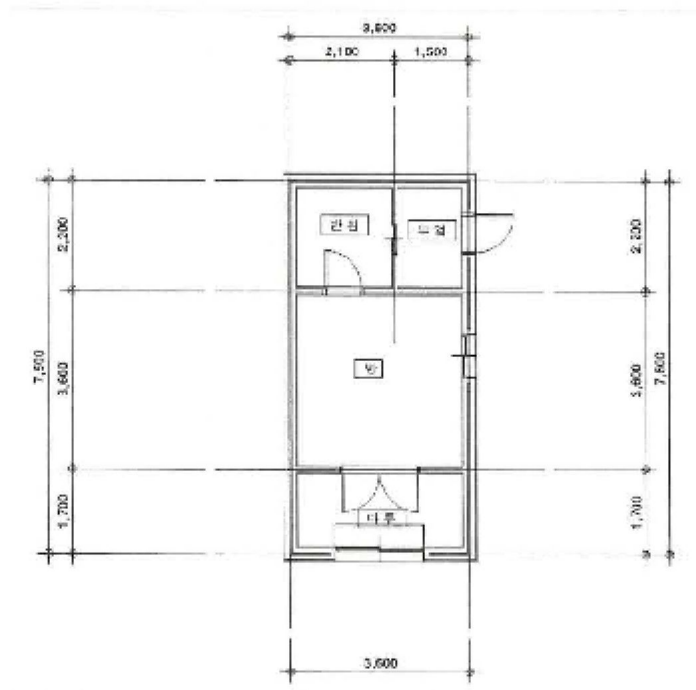
[면적산출근거]

기호(21) : 12.96㎡ (공부 12.96㎡)

건물개황도 및 내부구조도



S : 1 / 150

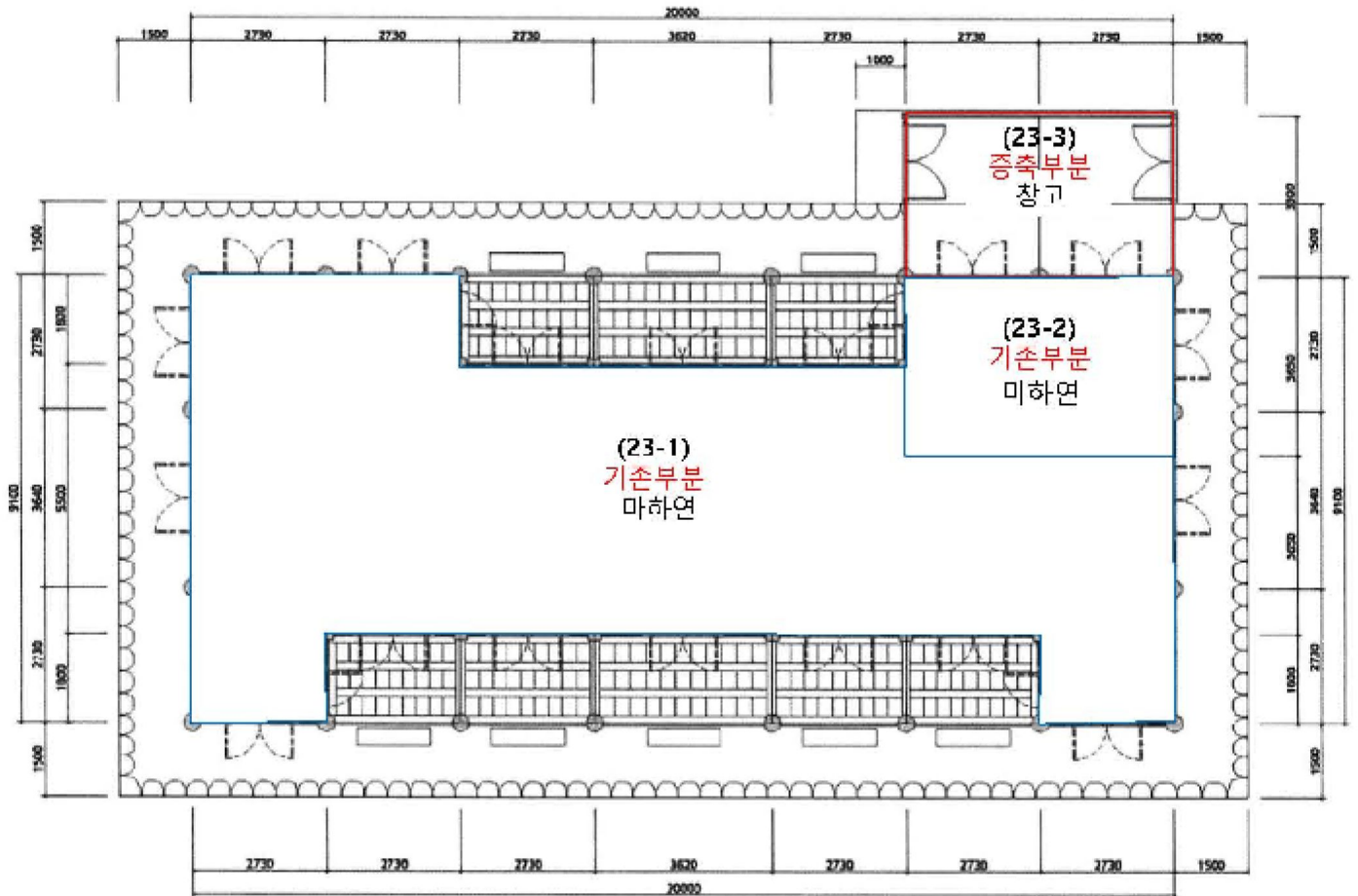


[면적산출근거]

기호(22) : 27m² (공부 27m²)

건물개황도 및 내부구조도

S : 1 / 150



[면적산출근거]

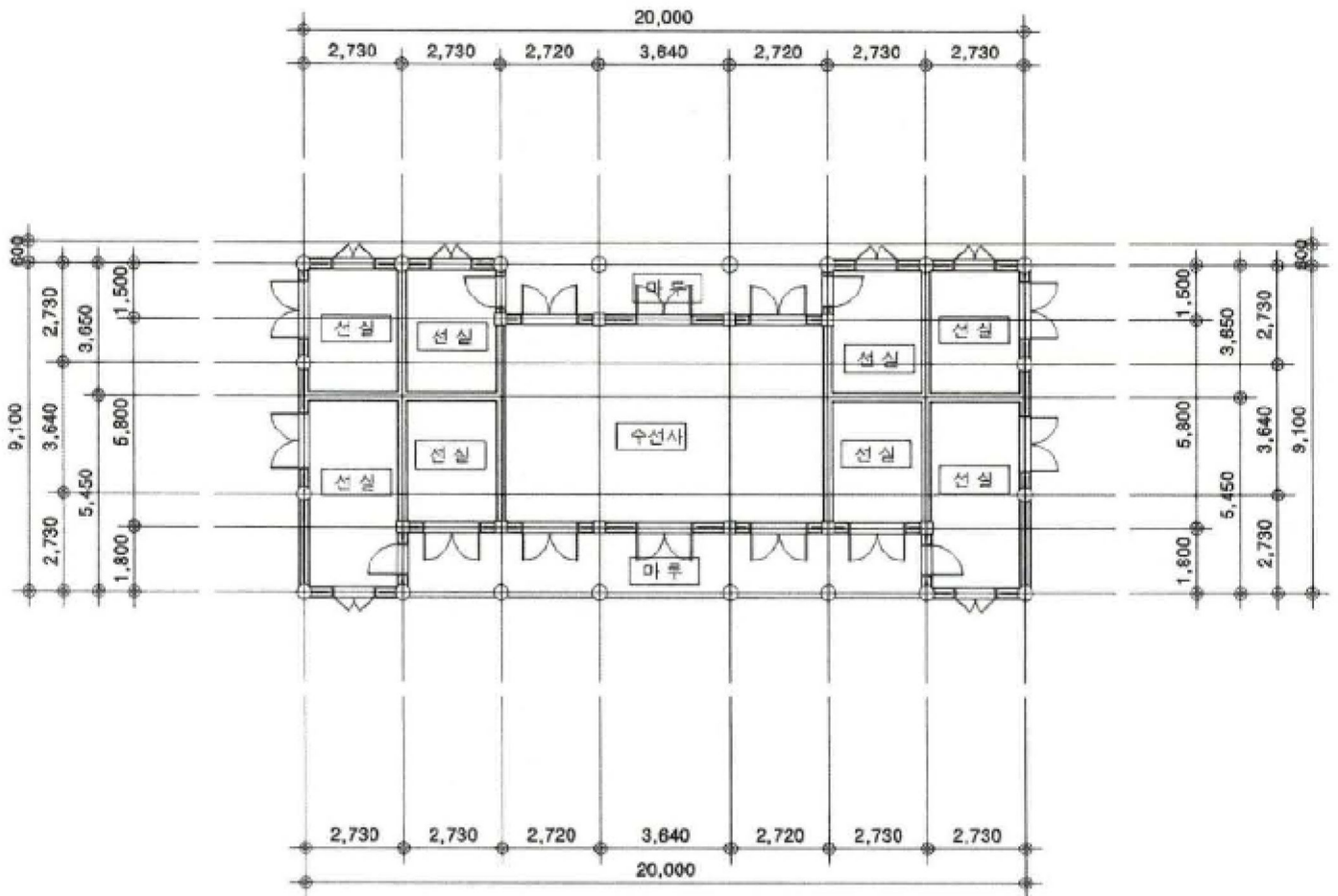
기호(23-1) : 162.07㎡ (공부 162.07㎡) - 현행 '1동'

기호(23-2) : 19.93㎡ (공부 19.93㎡) - 현행 '1동'

기호(23-3) : 18.02㎡ (공부 18.02㎡) - 현행 '1동'

건물개황도 및 내부구조도

S : 1 / 200

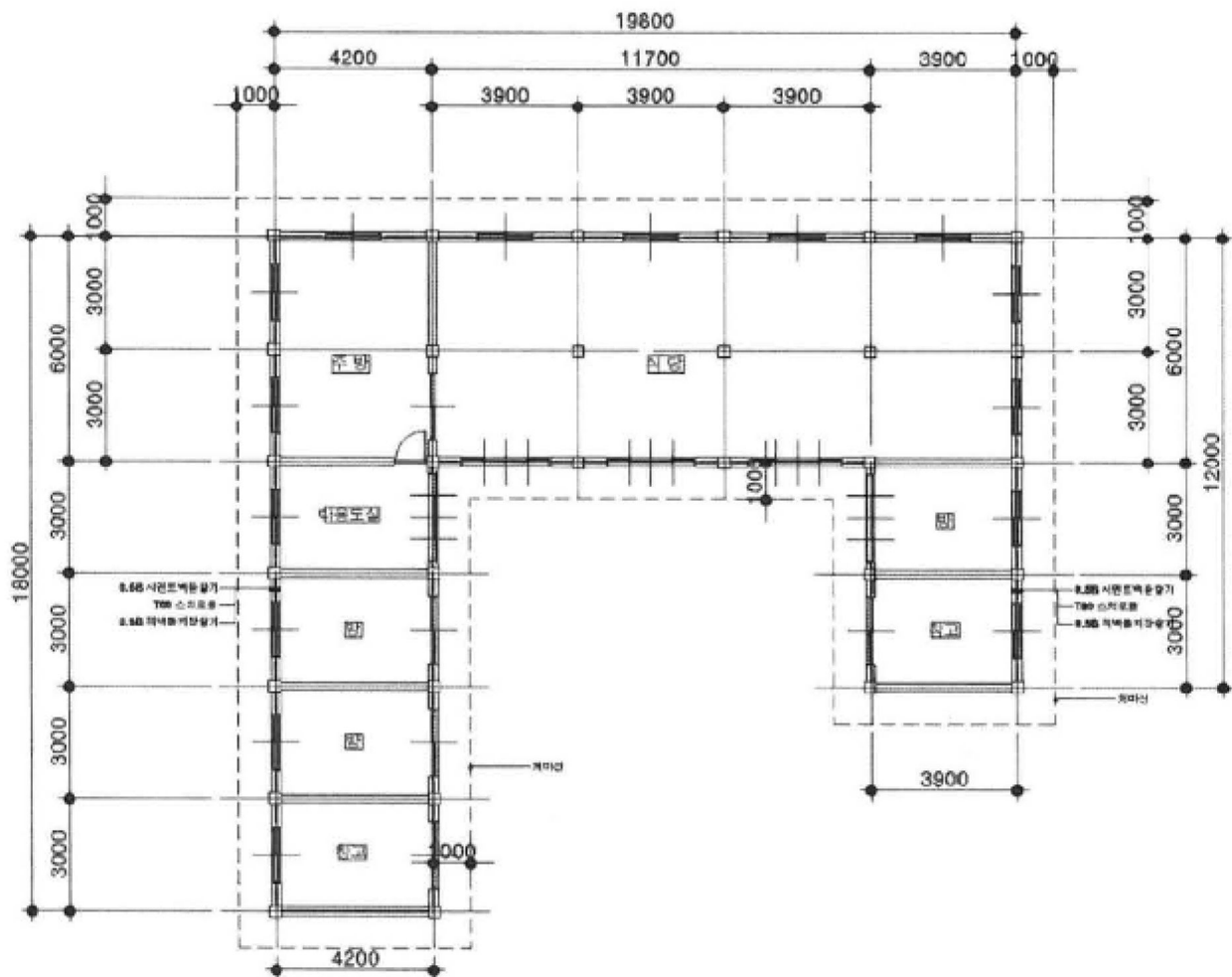


[면적산출근거]

기호(24) : 182㎡ (공부 182㎡)

건물개황도 및 내부구조도

S : 1 / 200

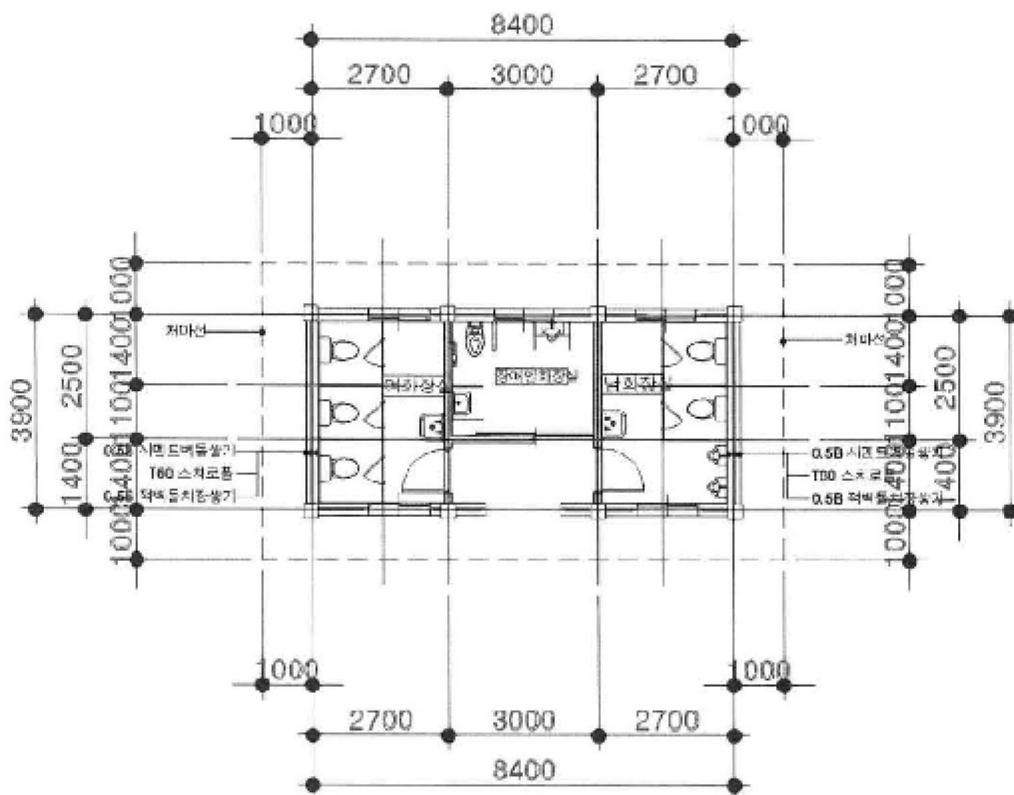


[면적산출근거]

기호(25) : 192.6㎡ (공부 192.6㎡)

건물개황도 및 내부구조도

S : 1 / 150

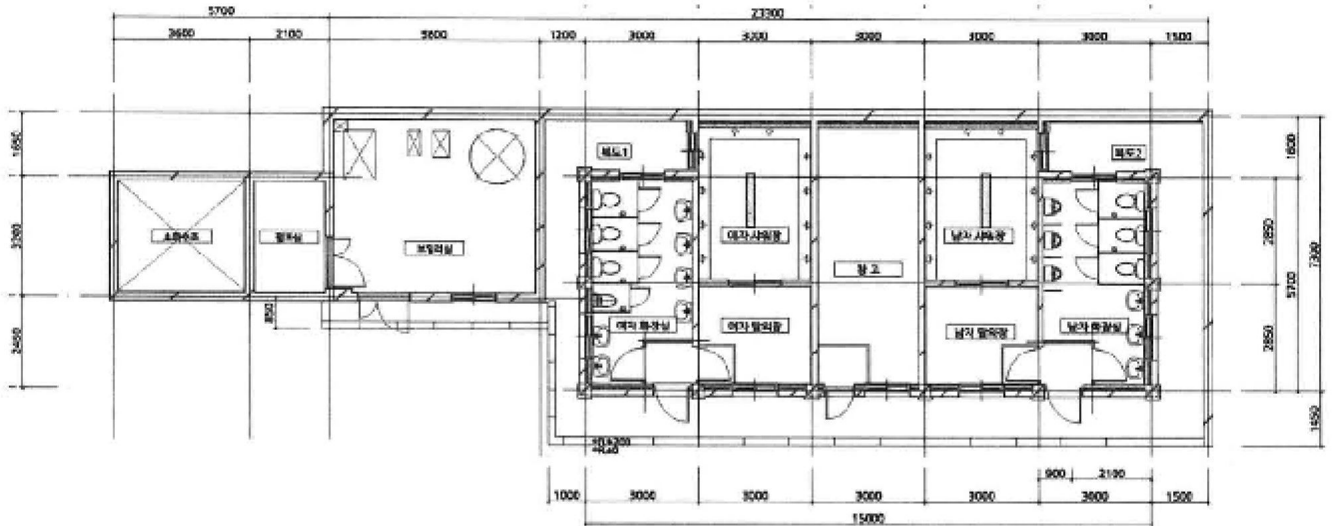


[면적산출근거]

기호(26) : 32.76㎡ (공부 32.76㎡)

건물개황도 및 내부구조도

S : 1 / 200

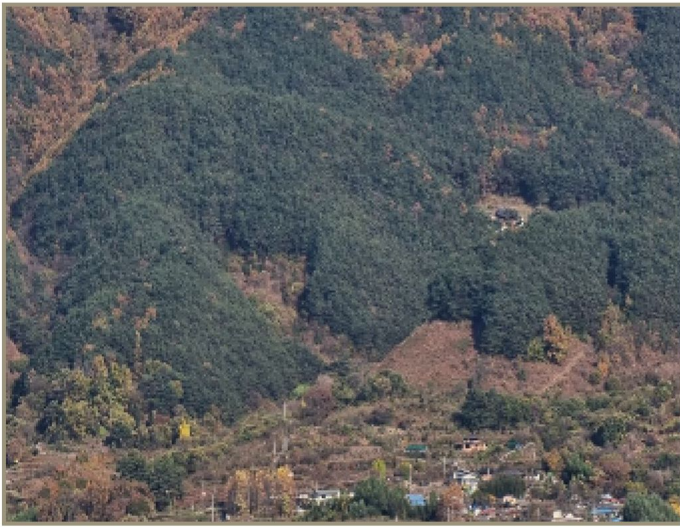


[면적산출근거]

기호(27) : 153.43㎡ (공부 153.43㎡)

사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외
-----	----------------------



본건 및 주위 전경



일련번호(1) 전경



일련번호(2) 전경



일련번호(3,5,18) 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외



일련번호(3,5,18) 일부 전경



일련번호(3,5,18) 일부 전경



일련번호(3,5,18) 일부 전경



일련번호(4) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외
-----	----------------------



일련번호(6,8) 전경



일련번호(7) 및 일련번호(29) 일부 전경



일련번호(9) 전경



일련번호(10) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외
-----	----------------------



일련번호(11,13) 및 일련번호(29) 일부 전경



일련번호(12,14,15) 전경



일련번호(16) 일부 전경



일련번호(16) 일부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외
-----	----------------------



일련번호(16) 일부 전경



일련번호(17) 일부 전경



일련번호(17) 일부 전경



일련번호(17) 일부 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외



일련번호(19,20) 전경



일련번호(19,20) 전경



일련번호(19) 전경



일련번호(19) 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외



일련번호(20) 전경



일련번호(20) 전경



일련번호(21) 전경



일련번호(21) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외
-----	----------------------



일련번호(22) 및 철제펜스 전경



일련번호(22) 및 철제펜스 전경



일련번호(23-1,23-2) 전경



일련번호(23-1~23-3) 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외



일련번호(24) 전경



일련번호(24) 전경



일련번호(25) 전경



일련번호(25) 일부 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외



일련번호(25) 일부 전경



일련번호(26) 전경



일련번호(27) 일부 전경



일련번호(27) 일부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외
-----	----------------------



일련번호(28) 전경



일련번호(29) 일부 전경



일련번호(29) 일부 전경



일련번호(29) 일부 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외



일련번호(30) 일부 전경



일련번호(30) 일부 전경



일련번호(31) 및 일련번호(32) 일부 전경



일련번호(31) 일부 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외
-----	----------------------



일련번호(32,33) 및 철제올타리 전경



일련번호(33) 일부 전경



일련번호(2) 지상 비닐하우스(평가 제외) 전경



일련번호(3) 지상 저온창고(평가 제외) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외
-----	----------------------



일련번호(3) 지상 수각 및 장독(평가 제외) 전경



일련번호(3) 일부 지상 소화전설비 전경



일련번호(10) 지상 간이화장실, 물탱크 등(평가 제외) 전경



일련번호(17) 지상 간이화장실(평가 제외) 전경

사 진 용 지

소재지

경상남도 하동군 악양면 신흥리 1 외



일련번호(3) 지상 석탑 등(평가 제외) 전경



일련번호(3) 지상 석등 등(평가 제외) 전경



일련번호(3) 지상 석등 등(평가 제외) 전경



일련번호(20) 내 불상 등(평가 제외) 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 241121-12-201

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

이백팔십사만사천육백원정 (₩2,844,600.-)

2024-11-21 자 귀 제 『2024타경 39297』호로 의뢰하신 『대한불교조계종칠성사 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		$(2,314,522,740 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 1,716,651$ $(399,687,000 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8 \times$ $1.5배 \approx 444,663$	2,161,314 원
실비	자료	토지조사비	—
		물건조사비	【물건조사비】9동 x 10,000원 90,000 원
	수집비	공부발급비	【토지이용계획확인서】24장 x 1,090원 26,160 원
		기타 실비	【사진】60장 x 1,000원 60,000 원
		특별응역비	—
여비		248,800 원	
합계		천원미만 절사	2,586,000 원
정산액		부가가치세 포함	2,844,600 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 팀원 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 241121-12-201
시행일자 : 2024-12-24
수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
참 조 : 경매6계
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. 21자 귀 제 2024타경 39297로 의뢰하신 "대한불교조계종칠성사 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