

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정규성 소유물건(2025타경576)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

감정서번호 : HAF2025-02-045-LB

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

합천감정평가사사무소

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 석 천

(인)

감정평가액	이역삼천일백이십삼만일천구백원정(₩231,231,900.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정규성 (2025타경576)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.21	2025.03.19 ~2025.03.21	2025.03.26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 산청군 신등면 간공리	18	답	보전관리	833	833	16,000	13,328,000	소하천구역 저축 감안
	<지상소재 제외되어 받은경우의 (제시외수목)	제시외 토지의 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 ₩11,328,800)					
a	동 소	18 지상	감나무	R15~20 R5~10	(약 36주)	36주	일 팔	4,450,000	비준가액
2	동 소	55	대	계획관리	252	252	69,000	17,388,000	
3	동 소	55 지상	주택	경량철골구조 아스팔트싱글 지붕 단층	90	90	600,000	54,000,000	1,000,000 x 21/35
	[도로명주소] 경상남도 산청군 신등면 상능로504번길 151								
ㄱ	동 소	55 지상	주택일부	경량철골구조 판넬지붕 단층	(27.6)	27.6	240,000	6,624,000	관찰감가 400,000 x 21/35
ㄴ	동 소	55 지상	창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(36.1)	36.1	133,000	4,801,300	관찰감가 250,000 x 16/30
ㄷ	동 소	55 지상	보일러실	경량철골구조 판넬지붕 단층	(7.6)	7.6	96,000	729,600	관찰감가 180,000 x 16/30

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
①	(제시외물건) 동 소	55 지상	태양광 설비	가정용	1식	1식	1,650,000	1,650,000	관찰감가 3,300,000 x 15/30
4	동 소	90-4	답	생산관리	2,822	2,822	38,000	107,236,000	소하천예정지 저축감안
5	동 소	258-1	답	생산관리	725	725	29,000	21,025,000	소하천구역 소하천예정지 저축및분묘 소재감안
합 계								₩231,231,900.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-03-21)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 신등면 간공리 소재 연산마을 내 및 인근에 산재하여 위치하는 농업용부동산(기호1,4,5) 및 주거용부동산(기호2,3)에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」· 「감정평가에 관한 규칙」· 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.21.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.19.~21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-03-21)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-03-21)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 기호(1) 토지상의 제시외수목(기호a), 기호(2) 토지상의 종물 및 부합물 성격의 제시외건물(기호 ㄱ~ㄷ) 및 태양광설비(기호 ①)는 평가목적에 고려하여 수종 및 수량, 면적 등을 개략적인 실측 및 목측에 의하여 사정, 평가하였으며, 제시외물건이 토지사용 수익에 영향을 미치는 경우 이를 감안한 가격을 토지건물평가명세표에 별도 부기하였는바 경매업무에 참고하시기 바랍.
2. 본건 토지중 기호(1,4,5)는 일부가 소하천구역 및 소하천예정지에 저촉되어 그 저촉의 정도 및 공법상 제한의 정도 등을 고려하여 평가하였으며, 기호(5)는 일부를 묘지(현재 분묘 3기 소재)로 이용중인바 이를 감안하여 평가하였음.
3. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였는 바 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계 측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 산청군 신등면 간공리 18	833	답	보전관리지역	과수원	맹지	부정형 완경사	6,310
2	경상남도 산청군 신등면 간공리 55	252	대	계획관리지역	단독	세로(가)	부정형 평지	36,900
4	경상남도 산청군 신등면 간공리 90-4	2,822	답	생산관리지역	답	세로(가)	세장형 평지	15,700
5	경상남도 산청군 신등면 간공리 258-1	725	답	생산관리지역	묘지 및 전	소로한면	부정형 평지	13,100

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
3	경상남도 산청군 신등면 간공리 55	경량철골구조 아스팔트싱글지붕	단독주택	90	1/-	2010-12-01

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반 수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 산청군 신등면 간공리 607	2,635	답	보전관리 세로(불)	부정형 완경사	말목마을 남서측 인근	8,400
B	경상남도 산청군 신등면 간공리 95-1	153	대 주거나지	계획관리 세로(가)	부정형 평지	연산윗마을 내	37,200
C	경상남도 산청군 신등면 간공리 221-2	1,799	답	생산관리 세로(가)	부정형 완경사	연산아래마을 남서측 인근	15,800

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

대상기간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)	비고
2025-01-01 ~ 2025-03-21	경상남도 산청군 보전관리	0.068% $(1 + 0.00046) * (1 + 0.00029 * 21/28)$ ≒ 1.00068	2월까지 누계: 0.046% 2월: 0.029%
2025-01-01 ~ 2025-03-21	경상남도 산청군 계획관리	0.102% $(1 + 0.00076) * (1 + 0.00035 * 21/28)$ ≒ 1.00102	2월까지 누계: 0.076% 2월: 0.035%
2025-01-01 ~ 2025-03-21	경상남도 산청군 생산관리	0.079% $(1 + 0.00056) * (1 + 0.00030 * 21/28)$ ≒ 1.00079	2월까지 누계: 0.056% 2월: 0.03%

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

라. 지역요인 비교

-비교항목(농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

-비교항목(주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 지역요인 비교치

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4,5	C	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	-	0.95	0.90	-	0.90	0.99	1.00	0.762	본건과 비교표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 토양, 토질 등의 자연조건에서 열세, 경사 등의 획지조건에서 열세, 일부 소하천 구역저축으로 행정적조건에서 열세함.
2	B	1.00	1.00	-	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	본건과 비교표준지 대비시 본건이 형상 등의 획지조건에서 다소 우세함.
4	C	-	1.00	1.00	-	1.05	1.00	1.00	1.05	본건과 비교표준지 대비시 본건이 형상 등의 획지조건에서 다소 우세, 소하천예정지 저축 면적 미미하여 고려하지 않음.
5	C	-	1.05	1.00	-	0.95	0.91	0.88	0.799	본건과 비교표준지 대비시 본건이 접면 가로의 폭, 구조 등 접근조건에서 우세, 형상 등의 획지조건에서 열세, 하천예정지, 소하천구역 저축의 정도 등 행정적조건에서 열세, 일부 묘지로 이용중인 점을 기타요인에 반영함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 산청군 생비량면 제보리 ***	78	답	보전관리지역 답	협동조합,새마을 금고 담보 2024-02-21	16,000	
선2	경상남도 산청군 생비량면 제보리 ***	159	대	계획관리지역 단독	협동조합,새마을 금고 담보 2024-02-21	77,000	
선3	경상남도 산청군 신등면 간공리 ***	664	답	생산관리지역 답	협동조합,새마을 금고 담보 2022-04-25	34,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 산청군 신등면 간공리 **	2,863	답	보전관리지역 답	2023-04-12	27,943	
거2	경상남도 산청군 신등면 가솔리 ***-	311	대	계획관리지역 단독	2022-04-10	64,309	
거3	경상남도 산청군 생비량면 제보리 ***	2,502	답	생산관리지역 답	2022-06-27	36,307	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	80,000,000	-	-	-	-	-	80,000,000
거2	20,000,000	-	-	-	-	-	20,000,000
거3	90,840,000	-	-	-	-	-	90,840,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{기준시점 표준지 공시지가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 비교표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 유사하여 비교 가능한 사례를 아래와 같이 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	16,000	-	1.00375	1.00	1.271	20,412
B	선2	77,000	-	1.00588	1.00	0.853	66,067
C	선3	34,000	-	1.01841	1.00	1.05	36,357

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	
선2	-	
선3	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2024-02-21 ~ 2025-03-21	경상남도 산청군 보전관리	1.00375
선2	2024-02-21 ~ 2025-03-21	경상남도 산청군 계획관리	1.00588
선3	2022-04-25 ~ 2025-03-21	경상남도 산청군 생산관리	1.01841

㉢ 지역요인

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
C	선3	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

㉔ 개별요인

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	-	1.05	1.10	-	1.10	1.00	1.00	1.271	비교사례와 표준지 대비시 표준지가 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세, 토양, 토질 등의 자연조건에서 우세, 경사도 등의 획지조건에서 우세함.
B	선2	1.05	0.90	-	0.95	0.95	1.00	1.00	0.853	비교사례와 표준지 대비시 표준지가 접면 가로의 폭에서 우세, 간선도로 및 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세, 형상 등의 획지조건에서 열세함.
C	선3	-	1.00	1.05	-	1.00	1.00	1.00	1.050	비교사례와 표준지 대비시 표준지가 관개배수의 양부 등 자연조건에서 우세함.

(라) 기준시점 현재 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	8,400	1.00068	-	-	8,406
B	37,200	1.00102	-	-	37,238
C	15,800	1.00079	-	-	15,812

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	20,412	8,406	2.428
B	66,067	37,238	1.774
C	36,357	15,812	2.299

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 공시지가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	20,412	A	8,406	2.42	
선2	66,067	B	37,238	1.77	
선3	36,357	C	15,812	2.29	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요 인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	8,400	1.00068	1.00	0.762	2.42	15,500	16,000
2	B	37,200	1.00102	1.00	1.05	1.77	69,206	69,000
4	C	15,800	1.00079	1.00	1.05	2.29	38,021	38,000
5	C	15,800	1.00079	1.00	0.799	2.29	28,932	29,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 산청군 신등면 간공리 18	833.00	16,000	13,328,000
2	경상남도 산청군 신등면 간공리 55	252.00	69,000	17,388,000
4	경상남도 산청군 신등면 간공리 90-4	2,822.00	38,000	107,236,000
5	경상남도 산청군 신등면 간공리 258-1	725.00	29,000	21,025,000
	합 계	4,632		158,977,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 산청군 신등면 간공리 **	2,863	답	보전관리지역	2022-12-21	29,689	
거2	경상남도 산청군 신등면 가솔리 **~**	311	대	계획관리지역 단독	2022-04-10	64,309	
거3	경상남도 산청군 생비량면 제보리 ***	2,502	답	생산관리지역 전	2022-06-27	36,307	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	85,000,000	-	-	-	-	-	85,000,000
거2	20,000,000	-	-	-	-	-	20,000,000
거3	90,840,000	-	-	-	-	-	90,840,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 각각의 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거1	29,689	1.00	1.00667	1.00	0.572	17,095	17,000
2	거2	64,309	1.00	1.01883	1.00	1.07	70,106	70,000
4	거3	36,307	1.00	1.01443	1.00	1.05	38,672	39,000
5	거3	36,307	1.00	1.01443	1.00	0.799	29,428	29,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
2	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
4	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
5	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2022-12-21 ~ 2025-03-21	경상남도 산청군 보전관리	1.00667
거2	2022-04-10 ~ 2025-03-21	경상남도 산청군 계획관리	1.01883
거3	2022-06-27 ~ 2025-03-21	경상남도 산청군 생산관리	1.01443

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

㉔ 지역요인

-비교항목(농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

-비교항목(주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 지역요인 비교치

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
5	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

㉔ 개별요인

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	-	0.85	0.80	-	0.85	0.99	1.00	0.572	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 토양, 토질 등 자연조건에서 열세, 경사 등의 획지조건에서 열세, 일부 소하천구역 저축으로 행정적조건 열세함.
2	거2	1.07	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	본건과 거래사례 대비시 본건이 접면 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
4	거3	-	1.00	1.05	-	1.00	1.00	1.00	1.05	본건과 거래사례 대비시 본건이 관개배수의 양부 등 자연조건에서 우세함.
5	거3	-	1.05	1.00	-	0.95	0.91	0.88	0.799	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 폭, 구조 등 접근조건에서 우세, 형상 등의 획지조건에서 열세, 소하천예정지 저축으로 행정적조건 열세, 일부 묘지로 이용중인 점을 기타요인에 반영함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 산청군 신등면 간공리 18	833.00	17,000	14,161,000
2	경상남도 산청군 신등면 간공리 55	252.00	70,000	17,640,000
4	경상남도 산청군 신등면 간공리 90-4	2,822.00	39,000	110,058,000
5	경상남도 산청군 신등면 간공리 258-1	725.00	29,000	21,025,000
	합 계	4,632		162,884,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	보전관리지역	전	맹지	15,000	20,000	
본건 인근	계획관리지역	단독	세로(가)	60,000	90,000	
본건 인근	생산관리지역	답	세로(가)	30,000	39,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신등면 간공리 18	833	답	6,310	5,256,230
2	신등면 간공리 55	252	대	36,900	9,298,800
4	신등면 간공리 90-4	2,822	답	15,700	44,305,400
5	신등면 간공리 258-1	725	답	13,100	9,497,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 산청군	아파트	2025-02-28	2	82.4	최근1년
경상남도 산청군	단독주택	2025-02-28	7	60.7	최근1년
경상남도 산청군	연립주택,다세대	2025-02-28	2	41.3	최근1년
경상남도 산청군	대지	2025-02-28	6	23.5	최근1년
경상남도 산청군	임야	2025-02-28	14	52.9	최근1년
경상남도 산청군	전답	2025-02-28	39	46.1	최근1년

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	158,977,000	
거래사례비교법	162,884,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 순수농촌지대 내의 농경지 및 단독주택으로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	158,977,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글	3	844,000	35(30~40)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬/조립식샌드위치판넬	3	699,000	35(30~40)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
3	55	1층	90	경량철골조 아스팔트싱글지붕	단독주택	1,000,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

라. 보정단가

기호	층별	면적 (㎡)	설비내역	보정단가 (원)	비고
3	1층	90	난방설비, 위생설비 등	0	

본건 건물에 설치된 난방설비, 위생설비 등 부대설비는 그 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원)
3	1층	90	경량철골조 아스팔트싱글지붕	단독주택	1,000,000	0	1,000,000

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	경과 년수	잔가율	비고
3	1층	90	경량철골조 아스팔트싱글지붕	단독주택	35	14	21/35	

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용 년수	경과 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
3	1층	90	1,000,000	35	14	21/35	600,000	54,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

IV. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	158,977,000	
건물	54,000,000	
제시외수목	4,450,000	
제시외건물	12,154,900	
제시외물건	1,650,000	
합 계	231,231,900	

토지감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 산청군 신등면 간공리 소재 '연산마을' 내 및 인근에 산재하여 위치하고 부근은 농촌주택, 농경지, 순수임야 등으로 형성된 순수농촌지대임.

(2) 교통상황

기호(1) 본건까지 차량 접근 불가능하며, 기호(2,4,5) 본건까지 차량 출입 가능하며, 공히 면소재지 외곽에 위치하여 관내 대중교통 사정은 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 북동하향 완경사지내 부정형의 토지로서 현재 과수원(감나무단지)부지,
 기호(2) 남하향 완경사지내 가로장방형에 유사한 토지로서 현재 주택부지로 이용중이며, 자체지반은 대체로 평탄함.
 기호(4) 북서하향 완경사지내 사다리형의 토지로서 현재 농경지(답)으로 이용중임.
 기호(5) 지반 대체로 평탄한 삼각형에 유사한 토지로서 현재 모지(분묘3기 소재) 및 농경지(전)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 맹지임.
 기호(2) 남측으로 폭 약 6m~8m 정도의 포장도로와 접함.
 기호(4) 북측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로와 접함.
 기호(5) 남동측으로 폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한에서 400m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(전부제한에서 800m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 소하천구역(소하천구역)〈소하천정비법〉,
 기호(2) 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 영농여건불리농지
 기호(4) 생산관리지역, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 소하천예정지(소하천예정지)〈소하천정비법〉,
 기호(5) 생산관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-145)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 소하천구역(소하천구역)〈소하천정비법〉, 소하천예정지(소하천예정지)〈소하천정비법〉임.

토지감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 지상에 토지소유자와 동일인 소유로 추정되는 감나무가 식재 관리 되고 있으며,
기호(5) 지상에 분묘3기와 석물 등이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(3) 경량철골구조 아스팔트싱글지붕 단층건으로서,
 사용승인일: 2010.12.1.
 외벽: 사이딩판넬마감,
 내벽: 벽지마감 및 일부 타일마감,
 창호: 새시창임.

(2) 이용상태

기호(3) 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

지적 및 건물개황도 및 사진용지와 같이 중물 및 부합물 성격의 제시외건물 기호(ㄱ~ㄷ)이 소재하나 토지사용수익에 영향 없을 것으로 사료되며, 기호(3) 지붕위에 태양광설비 되어 있음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

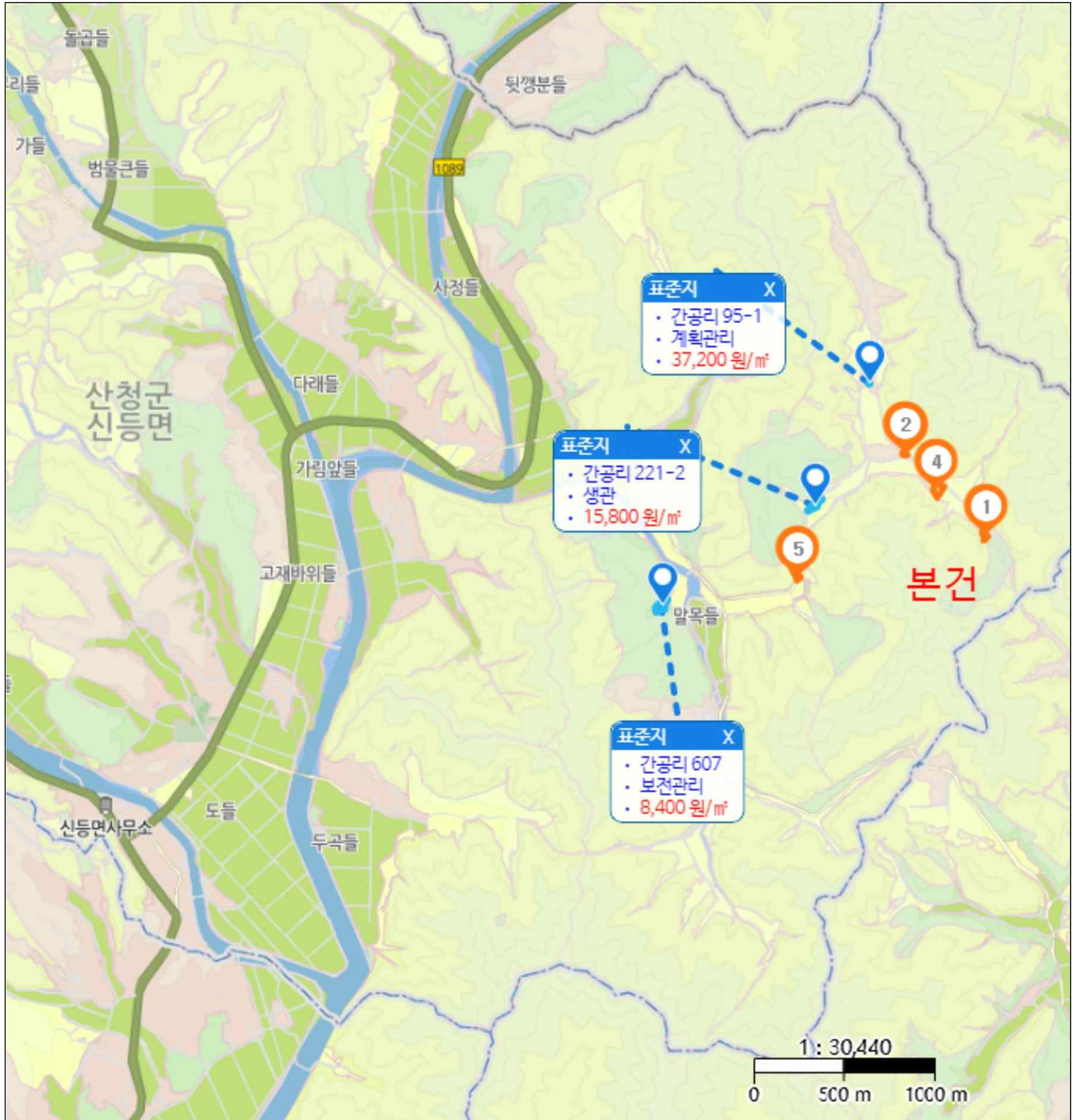
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 미상임.

광역 위치도



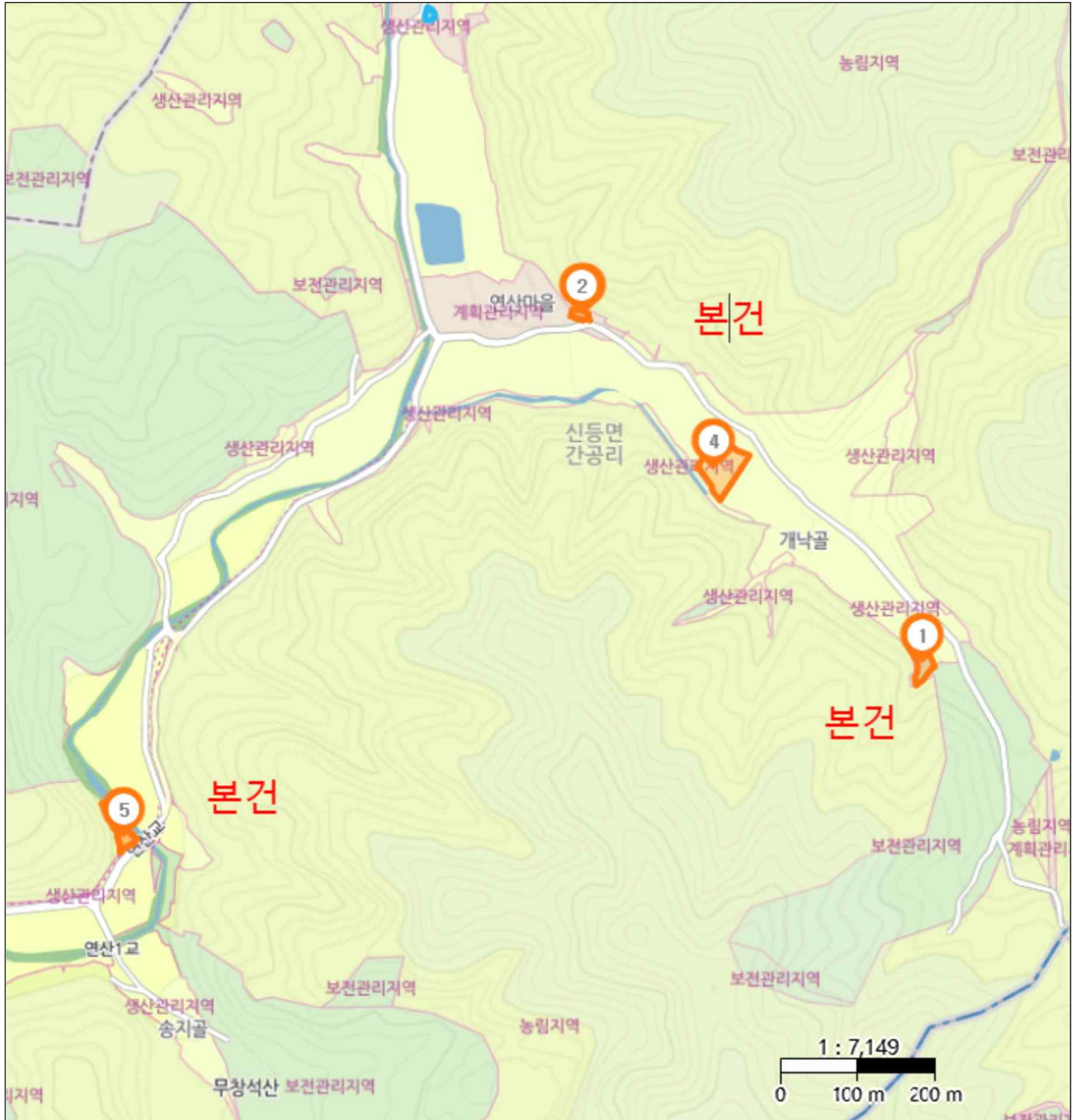
소재지	경상남도 산청군 신등면 간공리 18번지 외
-----	-------------------------



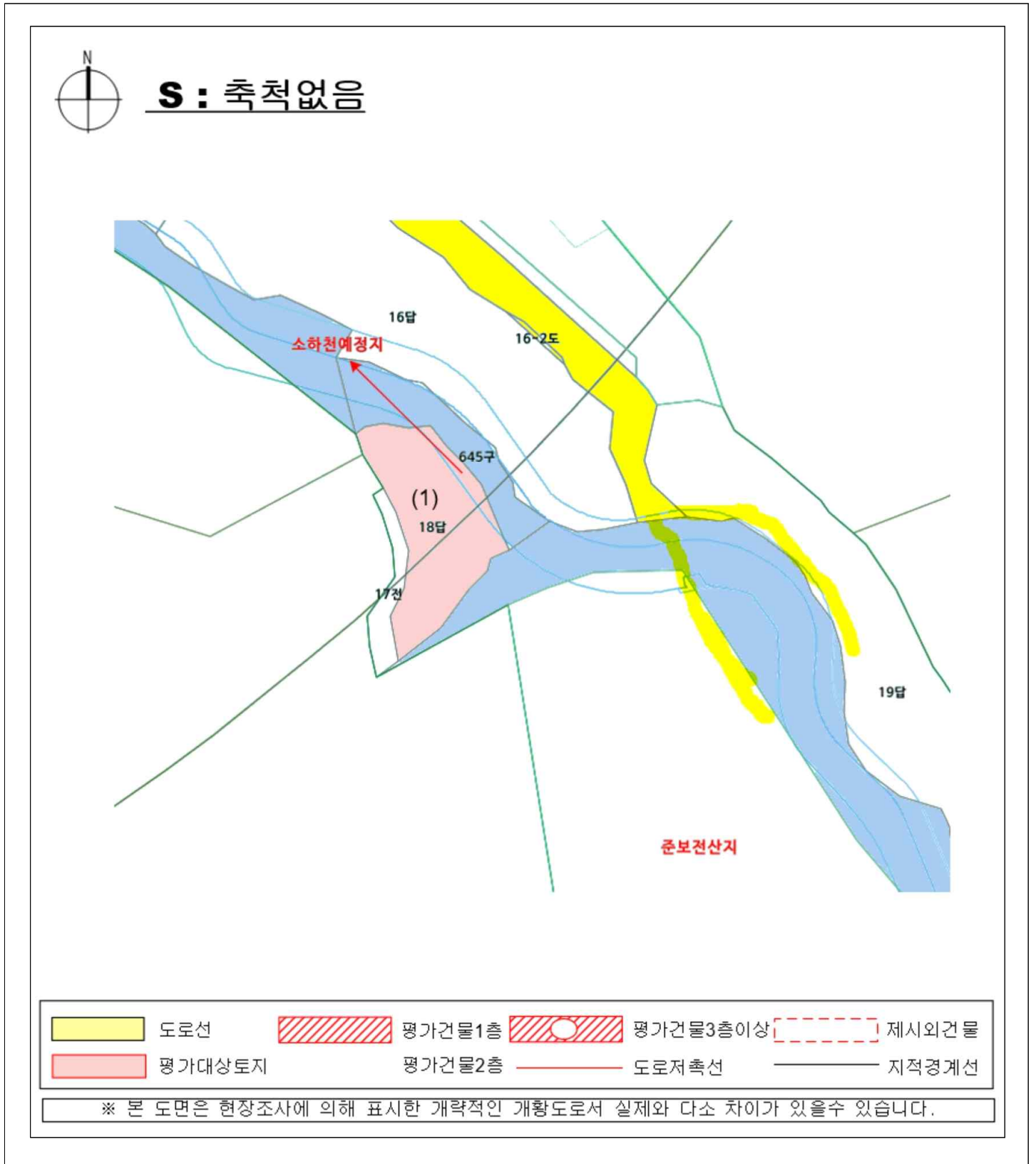
위 치 도



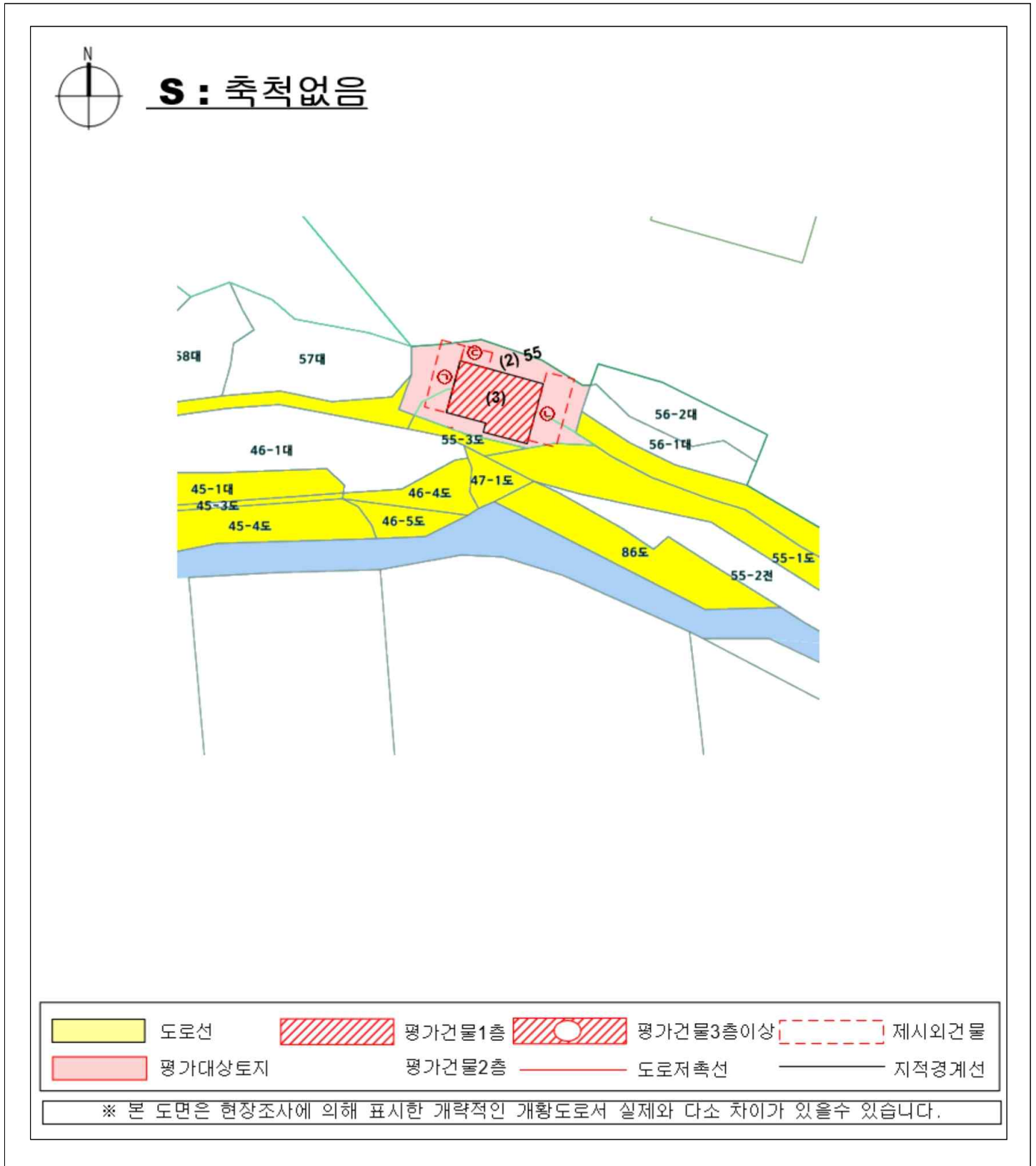
소재지 경상남도 산청군 신등면 간공리 18번지 외



지 적 도



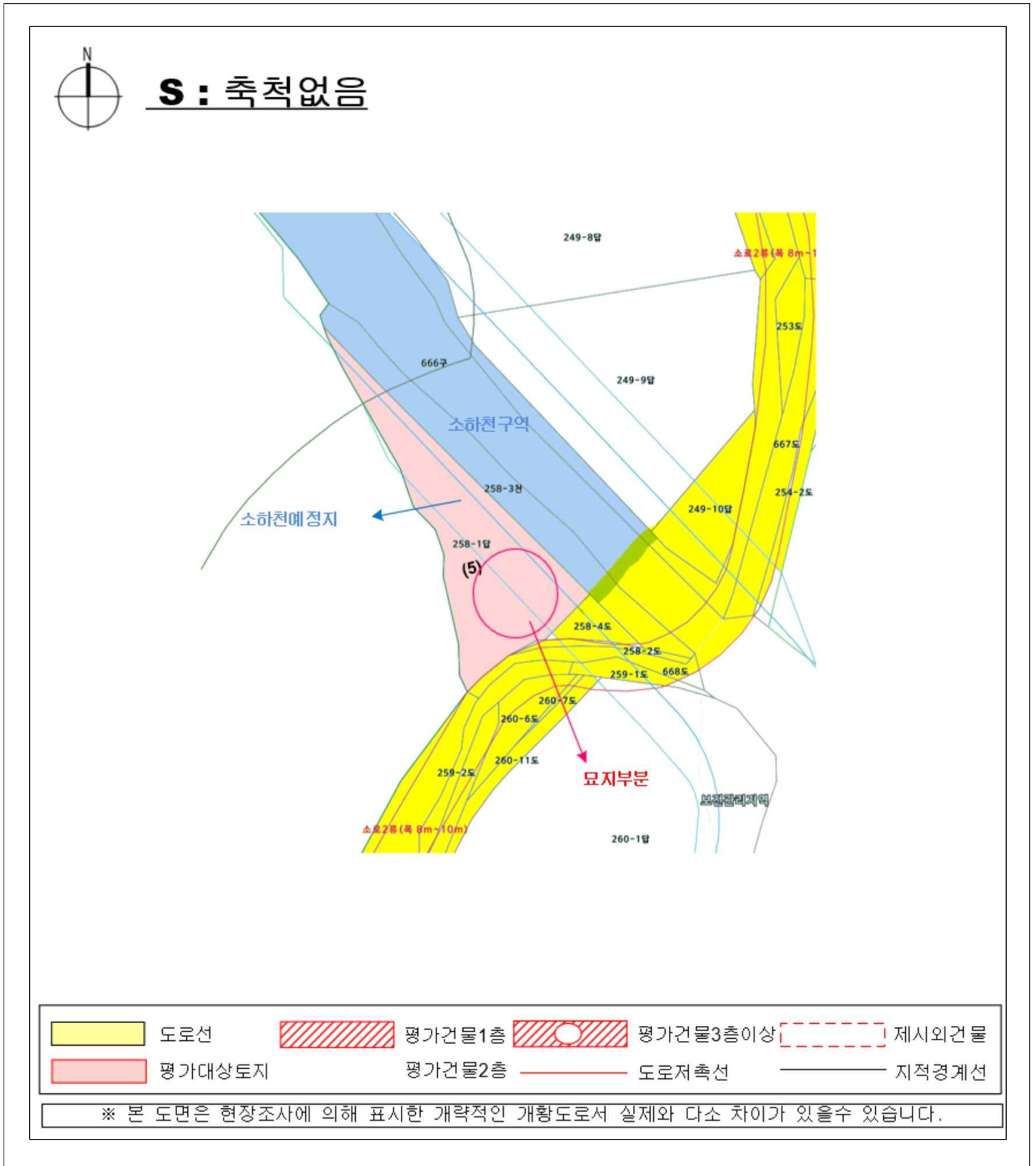
지 적 도



지 적 도



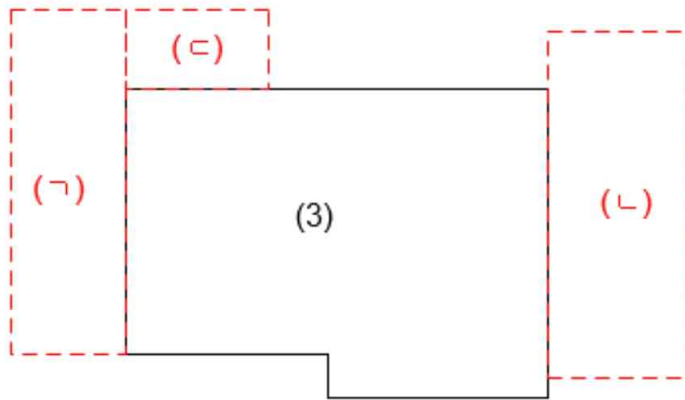
지 적 도



건물개황도



S : 축척없음



평가건물

기호(3) 경량철골구조 아스팔트싱글지붕 단층 주택 약 90㎡

제시외건물

기호(ㄱ) 경량철골구조 판넬지붕 단층건 주택일부 약 27.6㎡

기호(ㄴ) 경량철골구조 판넬지붕 단층건 창고 약 36.1㎡

기호(ㄷ) 경량철골구조 판넬지붕 단층건 보일러실 약 7.6㎡

 도로선	 평가건물1층	 평가건물3층이상	 제시외건물
 평가대상토지	 평가건물2층	 도로저속선	 지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

사 진 용 지



본건 기호(1) 전경, 동측 인근에서 촬영



본건 기호(1), 남동측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호(1) 지상 제시외수목



기호(2,3) 전경사진, 남서측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호(2,3) 전경사진, 남측 인근에서 촬영

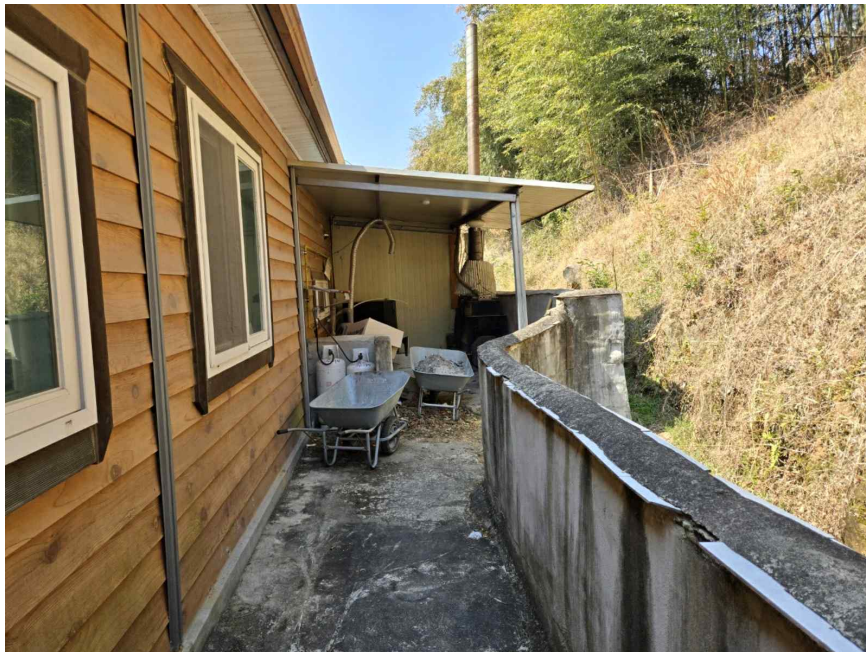


제시외건물 기호(ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물 기호(L)



제시외건물 기호(C)

사 진 용 지



제시외물건(태양광설비) 기호(①)



기호(3) 내부사진

사 진 용 지

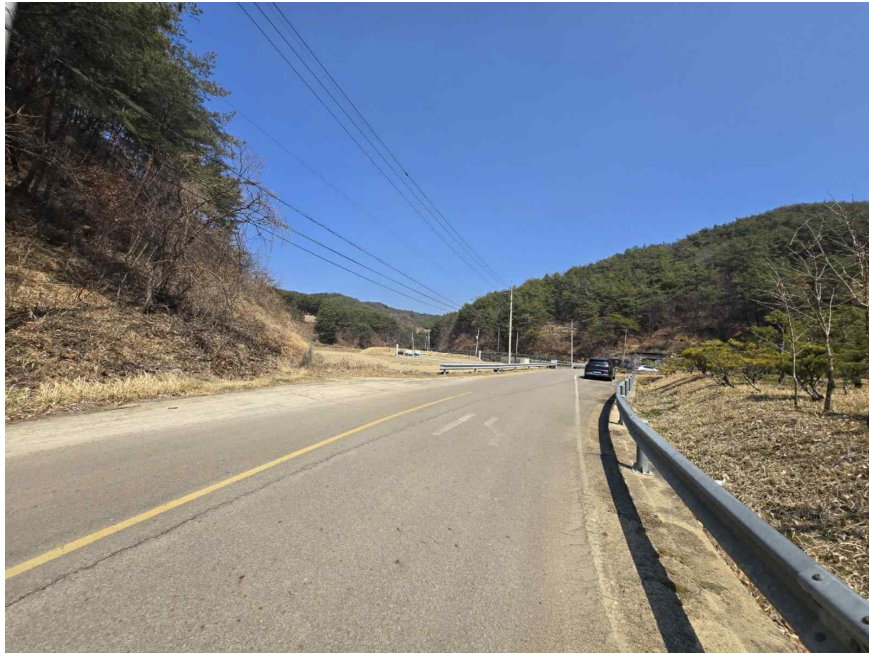


기호(4) 전경사진, 남측 인근에서 촬영



기호(5) 전경사진, 북서측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호(5) 부근 전경사진, 남측 인근에서 촬영



기호(5), 남측 근접 촬영

사 진 용 지



기호(5), 동측 인근에서 촬영



기호(5)지상 분묘, 근접 촬영