



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	UNO-20260413002
평가금액	64,600,400 원
평가기관 / 평가자	우노감정평가사사무소 / 김명섭
서명해쉬 페이지수	총 35 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	우노감정평가사사무소 / 김명섭	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-27 13:55:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장
건명	경상남도 합천군 합천읍 합천리 1364-171 외 소재 부동산 (2025-16978-A02)
감정서번호	UNO-20260413002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

우노감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김명섭

감정평가액	육천사백육십만사백원정(₩64,600,400.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장	감정평가 목 적	공매			
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강오근	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 의뢰목록 (2025-16978-A02)	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.04.17	2026.04.17	2026.04.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 903㎡ × - 3	토지	444.6㎡	-	58,240,400
	토지	143.6㎡				
	건물	39.7㎡	건물	26.5㎡	-	6,360,000
			건물	13.2㎡	-	감정평가외
	합 계					₩64,600,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지.건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 합천군 합천읍 합천리	1364 -171	임야	자연녹지지역	1 903×- 3	301	58,000	17,458,000	현황 :임야기타 대부분 하천 구역 저촉 제외수목 소재 고려 평가 공유자 지분 3분의 1
2	경상남도 합천군 합천읍 합천리	1189-16	대	제1종일반 주거지역	143.6	143.6	284,000	40,782,400	타인소유 건물 소재 고려 평가
3-가	경상남도 합천군 합천읍 합천리 [도로명주소] 경상남도 합천군 합천읍 장수로 70-11	1189-16 위 지상	주택	목조 세멘기와지붕 단층	26.5	26.5	240,000	6,360,000	800,000 x 12/40 관찰감가
3-나	경상남도 합천군 합천읍 합천리	1189-16 위 지상	주택	목조 세멘기와지붕 단층	13.2	-	-	감정평가외	현황 :소재불명
합 계								₩64,600,400.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 합천군 합천읍 합천리에 소재한 부동산(토지·건물)으로 한국자산관리공사 경남지역본부에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련법령과 감정평가 일반이론에 따라 평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

4. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 04월 17일로 함.

5. 감정평가방법

가. 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방법으로 감정평가 하였음.

가) 공시지가기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 본건 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 ① 및 제14조 ①에 의거, 공시지가기준법에 의해 산정된 시산가액을 동법 제12조 ② 및 제11조 ②에 의거, 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

나. 건물의 평가

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 사용자재, 시공정도 등을 고려한 재조달원가에 감가수정(관찰감가 병용)을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 시산가액의 합리성 검토 부분은 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지 기호(1)의 공부상 지목은 '임야'이나, 현황은 '임야기타'인 바, 본건 토지는 평가목적에 고려하여 현황을 고려하여 평가하며, 또한 토지 대부분이 '하천구역'에 저촉된 바, 개별요인(행정적조건)에 반영하여 평가하며, 또한 본건 토지 지상에 '제시외수목(은행나무, 약 29주)'이 소재하는 바, 본건 토지는 제시외수목으로 인해 토지 이용에 제한받는 정도를 고려하여 평가하며, 제시외수목은 평가에서 제외하오니, 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 본건 건물 기호(3-나)는 공부상 '주택(목조 세멘기와지붕 단층, 13.2㎡)'으로 등재되어 있으나, 현황은 '소재불명' 상태인 바, 본건 건물은 평가에서 제외하오니, 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 건물 기호(3-가)에 공부상 등재되어 있지 않은 제시외건물(기호 ㉠)(주택: 판넬조 판넬지붕 단층, 약 60.6㎡)', 제시외건물(기호 ㉡)(차양: 목조 판넬 및 썬라이트지붕 단층, 약 15.6㎡)', 제시외건물(기호 ㉢)(창고: 판넬조 판넬지붕 단층, 약 1.2㎡)'이 소재하나, 상기 제시외건물은 '타인소유'인 것으로 탐문조사 되어, 평가에서 제외하오니, 참고하시기 바라오며. 또한 본건 토지 기호(2)는 타인 소유 건물로 인해 토지 이용에 제한받는 정도를 고려하여 평가하오니, 참고하시기 바랍니다.
- 4) 현장조사 당시, 본건 건물 기호(3-가)와 제시외건물(기호 ㉠)은 구조 및 면적 등에서 구별이 되나, 일체의 주택으로 이용중인 것으로 조사되었사오니, 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

공시지가기준법은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근의 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정 등을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 평가대상 토지의 개요

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	합천군 합천읍 합천리 1364-171	임야	903㎡ × 1/3	임야기타	자연녹지 지역	중로 한면	부정형 평지	22,300
2	합천군 합천읍 합천리 1189-16	대	143.6㎡	단독주택	제1종일반 주거지역	세로 (불)	사다리 완경사	256,700

다. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2026년 1월 1일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	본건 기호
A	합천군 합천읍 합천리 1358-3	임야	2,744	토지 임야	자연녹 지지역	중로 한면	부정형 완경사	4,220	1
B	합천군 합천읍 합천리 1189-8	대	69.5	단독 주택	제1종 일반주 거지역	세로 (불)	사다리 평지	256,200	2

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지 인근에 위치한 토지로서, 용도지역, 이용상황 및 기타 가치형성요인 등이 같거나 비슷한 위의 표준지를 비교표준지로 선정함.

라. 시점수정

1) 지가변동률(국토교통부 공표): 경상남도 합천군 녹지지역(기호 1)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2026.01.01 ~ 2026.03.31	0.071%	2026년 03월까지 누계
2026.03.01 ~ 2026.03.31	0.020%	2026년 03월분
누 계 (2026.01.01~2026.04.17)	0.082% (1.00082)	$(1 + 0.00071) \times$ $(1 + 0.00020 \times 17/31)$

※ 2026년 04월 이후 지가변동률은 미공표되어 직전월인 2026년 03월의 지가변동률을 연장 적용하여 시점수정치를 산출함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 지가변동률(국토교통부 공표): 경상남도 합천군 주거지역(기호 2)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2026.01.01 ~ 2026.03.31	0.062%	2026년 03월 까지 누 계
2026.03.01 ~ 2026.03.31	0.022%	2026년 03월분
누 계 (2026.01.01~2026.04.17)	0.074% (1.00074)	$(1 + 0.00062) \times$ $(1 + 0.00022 \times 17/31)$

※ 2026년 04월 이후 지가변동률은 미공표되어 직전월인 2026년 03월의 지가변동률을 연장 적용하여 시점수정치를 산출함.

마. 지역요인 비교

본건(기호 1)과 비교표준지(기호 A) 및 본건(기호 2)과 비교표준지(기호 B)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(비교치:1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(임야지대 개별요인: 기호 1)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부 등
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교항목(주택지대 개별요인: 기호 2)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성. 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

3) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.40	5.00	0.60	0.85	3.570
2	B	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	0.87	0.879

※ 토지 기호(1)은 비교표준지 기호(A) 대비 가로조건, 접근조건은 대등하나, 환경조건(자연환경 등)에서 우세하며, 획지조건(고저 등)에서 우세하며, 행정적조건(토지 대부분이 하천구역에 저촉된 점 고려 등)에서 열세하며, 기타조건(제시외수목으로 인해 토지 이용에 제한받는 정도 고려 등)에서 열세한 바, 개별요인은 우세함.

※ 토지 기호(2)는 비교표준지 기호(B) 대비 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건은 대등하나, 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 다소 우세하며, 기타조건(타인소유 건물로 인해 토지 이용에 제한받는 정도 고려 등)에서 다소 열세한 바, 개별요인은 다소 열세함.

사. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

인근지역 내 평가사례 혹은 실거래와의 균형유지와 평가의 적정성 확보를 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 의거 그 밖의 요인을 분석하여 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 그 밖의 요인 보정치의 산출방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{기준시점 당시의 사례기준 비교표준지가액} \times (\text{사례가격} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점 당시의 비교표준지가액} \times (\text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동률})}$$

3) 인근 사례

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적/실거래 기준(거래)시점
가	합천군 합천읍 합천리 ○○-○	임야	992	자연녹지 지역(일부 제1종일반 주거지역) (토지임야)	13,104	실거래 2022.05.12
나	합천군 합천읍 합천리 ○○-○	대	45.6	제1종일반 주거지역 (단독주택)	322,500	지적재조사 2023.10.11

(※ 기호(가) 거래금액: 13,000,000원)

4) 적용 사례자료의 채택

『사례자료 기호(가),(나)』는 비교표준지 기호(A),(B) 인근에 소재하는 토지로서 용도지역, 지목, 이용상황 및 기타 가치형성요인 등이 유사한 적정한 사례자료로 사료되어 이를 사례자료로 선정함.

5) 인근 유사토지의 지가수준

기호(1) 인근 토지 시세	@60,000원/㎡ ~ @70,000원/㎡ 내외 수준임. (자연녹지지역, 임야)
-------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(2) 인근 토지 시세	@300,000원/㎡ ~ @350,000원/㎡ 내외 수준임. (제1종일반주거지역, 대)
-------------------	---

(※ 기호(1): 제시외수목으로 인해 토지 이용에 제한받는 정도 등을 고려할 때,
상기 인근 시세 대비 다소 열세함.)

(※ 기호(2): 타인소유 건물로 인해 토지 이용에 제한받는 정도 등을 고려할 때,
상기 인근 시세 대비 다소 열세함.)

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 그 밖의 요인 보정치의 산출(비교표준지 기호(A))

구분	사례가격/ 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산출치
사례자료(가) 기준 표준지(A) 가액	13,104	(주1) 1.000	(주2) 1.03047	(주3) 1.000	(주4) 1.208	16,312	3.863
기준시점 당시 표준지(A) 가액	4,220	-	1.00082	-	-	4,223	

(주1) 사정보정: <사례자료 기호(가)>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례
로 보임.(사정보정치:1.000)

(주2) 시점수정: 경상남도 합천군 녹지지역(2022.05.12 ~ 2026.04.17)

(주3) 지역요인: 비교표준지(A)와 사례자료(가)는 인근지역에 소재하여
지역요인은 대등함.(1.000)

(주4) 개별요인

표준지	사례 자료	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	가	1.45	1.00	1.00	0.85	0.98	1.00	1.208

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 기호(A)는 사례자료 기호(가) 대비 접근조건, 환경조건, 기타조건은 대등하나, 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세하며, 획지조건(고저 등)에서 열세하며, 행정적조건(사례자료 기호(가)의 일부 용도지역이 제1종일반주거지역인 점 고려 등)에서 다소 열세한 바, 개별요인은 우세함.

나) 그 밖의 요인 보정치의 산출(비교표준지 기호(B))

구분	사례가격/ 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	산출치
사례자료(나) 기준 표준지(B) 가액	322,500	(주1) 1.00700	(주2) 1.000	(주3) 1.000	324,758	1.267
기준시점 당시 표준지(B) 가액	256,200	1.00074	-	-	256,390	

(주1) 시점수정: 경상남도 합천군 주거지역(2023.10.11 ~ 2026.04.17)

(주2) 지역요인: 비교표준지(B)와 사례자료(나)는 인근지역에 소재하여
지역요인은 대등함.(1.000)

(주3) 개별요인

표준지	사례 자료	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
B	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

※ 비교표준지 기호(B)는 사례자료 기호(나) 대비 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 개별요인은 대등함.

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산출자료, 인근지가 수준 및 지가동향 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	3.86
2	B	1.26

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액(단가) 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,220	1.00082	1.000	3.570	3.86	58,200	58,000
2	256,200	1.00074	1.000	0.879	1.26	283,962	284,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 거래사례 선정

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래단가 (원/㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
가	합천군 초계면 아막리 산○○○	임야	1,388	자연녹지 지역 (자연림)	14,409	20,000	2023.08.31
나	합천군 합천읍 합천리 ○○-○	대	103.7	제1종일반 주거지역 (단독주택)	390,549	40,500	2024.05.17

『거래사례 기호(가),(나)』는 본건 인근에 소재하는 토지로서, 용도지역, 지목, 이용상황 및 기타 가치형성요인 등에서 동일하거나 유사한 적정한 실거래로 사료되어 이를 거래사례 자료로 선정함.(※ 본건 토지 기호(1) 인근에 용도지역, 지목, 이용상황 등이 동일하거나 유사한 적정한 거래사례 자료를 포착하지 못하여, 부득이하게 원거리에 소재하는 상기의 거래사례 기호(가)를 선정함.)

다. 사정보정

<거래사례 기호(가),(나)>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

임.(1.00)

라. 시점수정

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	용도지역	비 고
2023.08.31 ~ 2026.04.17	2.032% (1.02032)	합천군 녹지지역	거래사례 기호(가)
2024.05.17 ~ 2026.04.17	0.715% (1.00715)	합천군 주거지역	거래사례 기호(나)

마. 지역요인

거래사례(기호 가)와 본건(기호 1) 및 거래사례(기호 나)와 본건(기호 2)은 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(비교치:1.000)

바. 개별요인

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	가	1.00	1.10	1.50	4.50	0.65	0.85	4.102
2	나	0.92	1.00	1.00	0.92	1.00	0.87	0.736

※ 토지 기호(1)은 거래사례(가) 대비 가로조건은 대등하며, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성)에서 다소 우세하며, 환경조건(자연환경 등)에서 우세하며, 획지조건(고저 등)에서 우세하며, 행정적조건(행정상의 조장 및 규제 정도 등에서 다소 우세하나, 토지 대부분이 하천구역에 저촉된 점 고려 등에서 열세한 바, 전체적으로 열세함)에서 열세하며, 기타조건(제시외수목으로 인해 토지 이용에 제한받는 정도 고려 등)에서 열세한 바, 개별요인은 우세함.

※ 토지 기호(2)는 거래사례(나) 대비 접근조건, 환경조건, 행정적조건은 대등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하나, 가로조건(가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등)에서 다소 열세하며, 획지조건(고저 등)에서 다소 열세하며, 기타조건(타인소유 건물로 인해 토지 이용에 제한받는 정도 고려 등)에서 다소 열세한 바, 개별요인은 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액(단가) 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	14,409	1.00	1.02032	1.000	4.102	60,307	60,000
2	390,549	1.00	1.00715	1.000	0.736	289,499	289,000

3. 시산가액의 합리성 검토 및 토지단가 결정

가. 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	58,000	60,000	
2	284,000	289,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 ① 및 제14조 ①에 의거, 공시지가기준법에 의해 산정된 시산가액과 동법 제12조 ② 및 제11조 ②에 의거, 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액이 유사하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 평가에 적용할 토지 단가로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물 개요

건물 기호	구 조	면적 (㎡)	층 수	용 도	사용승인일
3-가	목조 세멘기와지붕	26.5	단층	주택	1969.01.01
3-나	목조 세멘기와지붕	13.2	단층	주택	1969.01.01

(※ 기호(3-나): 현황 '소재불명'임.)

2. 재조달원가의 산정

1) 재조달원가 결정

※ 표준단가 산정 자료 출처:2025년 건물신축단가표(한국부동산연구원)

건물 기호	분류 번호	용도	구 조	건물신축단가표 상 급수 및 표준단가(원/㎡)		재조달 원가 (원/㎡)	내용 연수
3-가	01-01- 01-01	일반 주택	목조 목조지붕틀 시멘트기와	5급	996,000	800,000	40

3. 건물가액(단가) 결정

건물 기호	재조달원가 (원/㎡)	내용연수 (년)	유효 경과연수 (년)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
3-가	800,000	40	28	12/40	240,000	주택

(※ 기호(3-가): 건물의 형상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 적용함.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 토지·건물 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	58,000	301	17,458,000	면적: 903㎡ × 1/3
	기호 2	284,000	143.6	40,782,400	
건물	기호 3-가	240,000	26.5	6,360,000	
	기호 3-나	-	-	감정평가외	소재불명
합 계			-	64,600,400	

(※ 기호(3-나) 공부상 면적: 13.2㎡)

2. 결정의견

인근 토지의 사례자료, 현지조사 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액이 적정시되고, 원가법에 의한 건물가액과 토지가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

기호(1)

: 본건은 경상남도 합천군 합천읍 합천리에 소재하는 토지로서, "남정초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 체육시설, 공원, 근린생활시설, 아파트 등이 혼재한 지역임.

기호(2)

: 본건은 경상남도 합천군 합천읍 합천리에 소재하는 토지로서, "남정초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 주택 등이 혼재한 지역임.

2. 교통상황

기호(1): 본건까지 차량 접근은 가능하며, 접근 가능한 도로의 폭, 포장상태 등을 고려할 때, 제반 교통사정은 보통임.

기호(2): 접근 가능한 도로의 폭 등을 고려할 때, 본건까지 차량 접근은 어려운 상태이나, 인근 필지까지 차량 접근이 가능하며, 본건 토지는 '합천읍' 소재지 내에 위치하고 있는 바, 제반 교통사정은 보통시됨.

3. 형태, 지세

기호(1): 부정형으로 평지의 토지임.

기호(2): 사다리형으로 완경사 지세의 대체로 평탄한 토지임.

4. 이용상황

기호(1): '임야기타(제방 형태와 유사)'임.

기호(2): '단독주택 건부지'임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

5. 접면도로상황

기호(1): 북측 부분에 4차선 아스콘포장도로 있음.

기호(2): 동측으로 노폭 약 1.7M 내외 시멘트포장도로, 북측으로 노폭 약 1.5M 내외 시멘트포장도로 있음.

6. 토지이용계획사항 등

기호(1)

: 도시지역(2010-11-03), 자연녹지지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2023-04-28)(대로 3-2)(접합), 가축사육제한구역(2025-06-16)(일부제한(250))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 하천구역(황강(국가하천))<하천법>

기호(2)

: 도시지역(2010-11-03), 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(2025-06-16)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

7. 제시목록외의 물건

가. 토지 기호(1)상에 '제시외수목(은행나무, 약 29주)'이 소재함.

나. 토지 기호(2)상에 제시외건물이 소재함(※ 후첨 "지적도" 및 "건물개황도" 참조.)

8. 공부와의 차이

토지 기호(1)의 공부상 지목은 '임야'이나, 현황은 '임야기타(제방 형태와 유사)'임.

9. 기타

없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 기타설비

7. 기타
2. 이용상황

5. 부합물 및 종물관계
3. 냉난방설비

6. 공부와의 차이

1. 건물의 구조

기호(3-가)

: 목조 세멘기와지붕 단층 건물로서,
외벽: 시멘트미장위 페인팅.
내벽: 벽지.
창호: 목재를 유리창호.(사용승인일: 1969.01.01)

기호(3-나)

: 목조 세멘기와지붕 단층 건물로서,
현황 '소재불명'임.

2. 이용상황

기호(3-가): '주택'임.
기호(3-나): 현황 '소재불명'임.

3. 냉난방설비

기호(3-가): 보일러에 의한 난방설비 있음.

4. 기타설비

기호(3-가): 위생설비, 급·배수설비 등이 있음.

5. 부합물 및 종물관계

후첨 "건물개황도"의 제시외건물 참조.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 기타설비

7. 기타
2. 이용상황

5. 부합물 및 중물관계
3. 냉난방설비

6. 공부와의 차이

6. 공부와의 차이

건물 기호(3-나)는 공부상 '주택(목조 세멘기와지붕 단층, 13.2㎡)'으로 등재되어 있으나, 현황은 '소재불명'임.

7. 기타

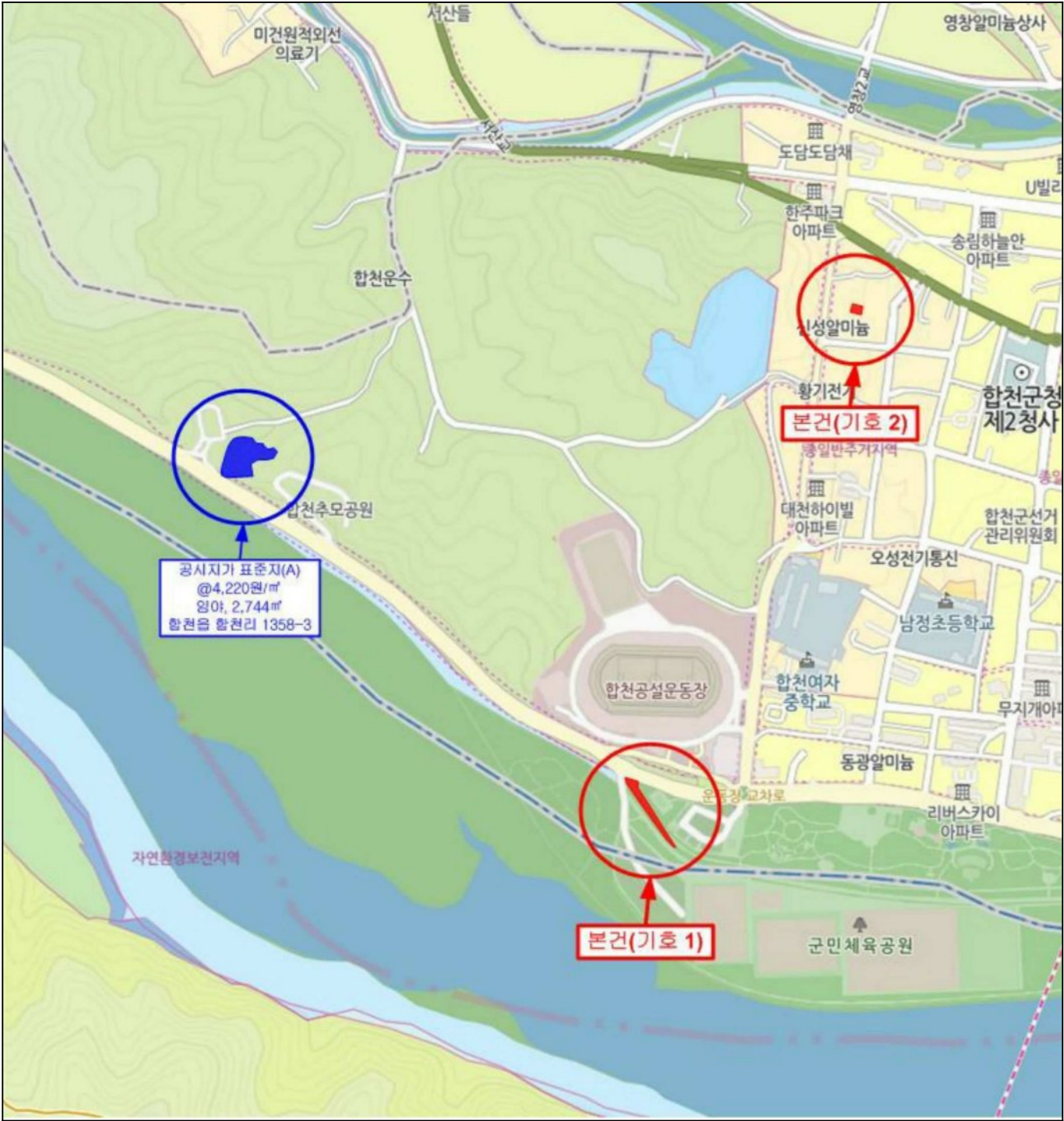
※ 전입세대 열람내역

=====					
세대순번	세대주	성명	전입일자	등록구분	동거인사항
=====					
1	세대주	강 **	2022.04.06	거주자	동거인
=====					

광역위치도



소재지	경상남도 합천군 합천읍 합천리 1364-171외 1필지(기호 1,2)
-----	--



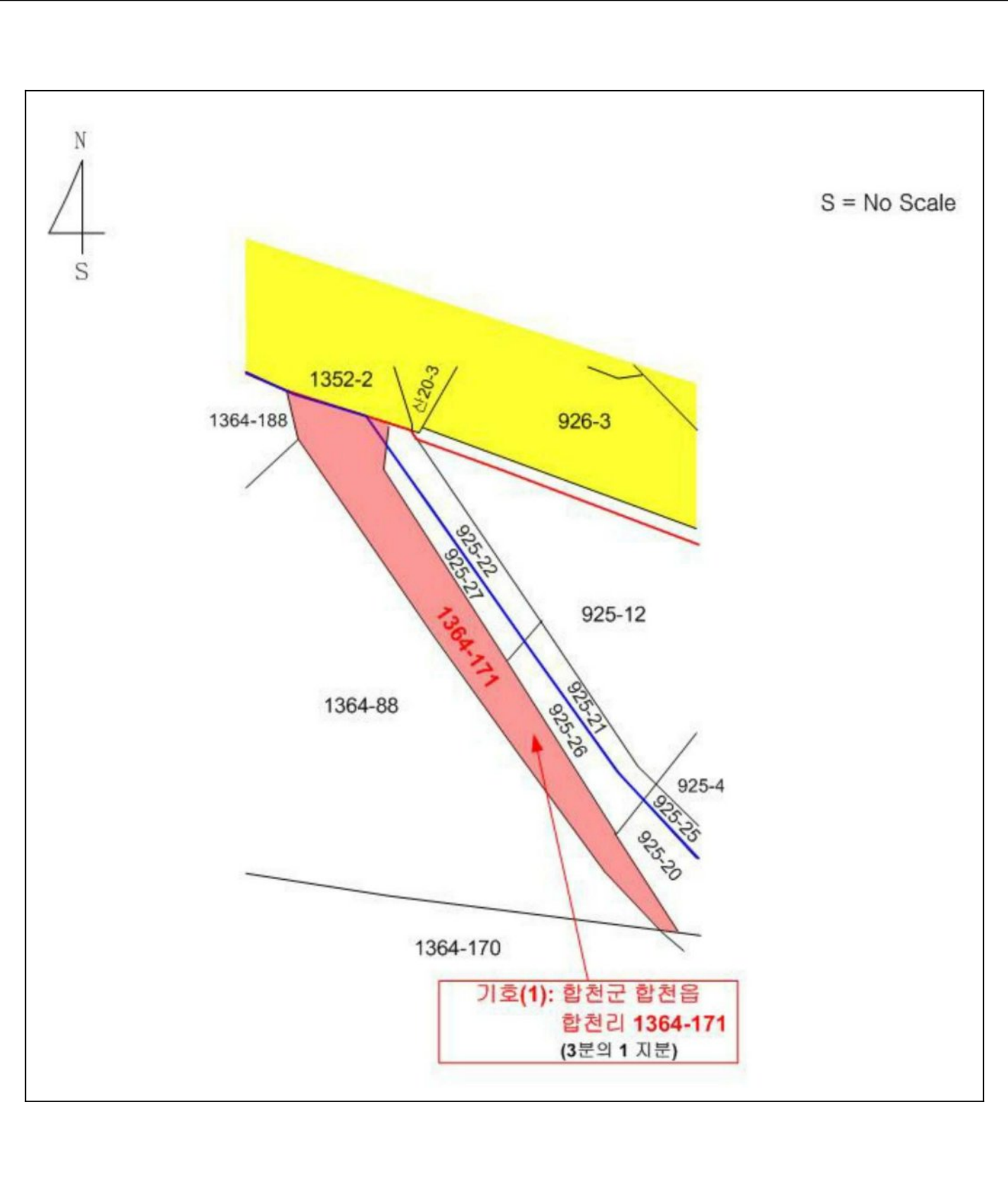
위 치 도



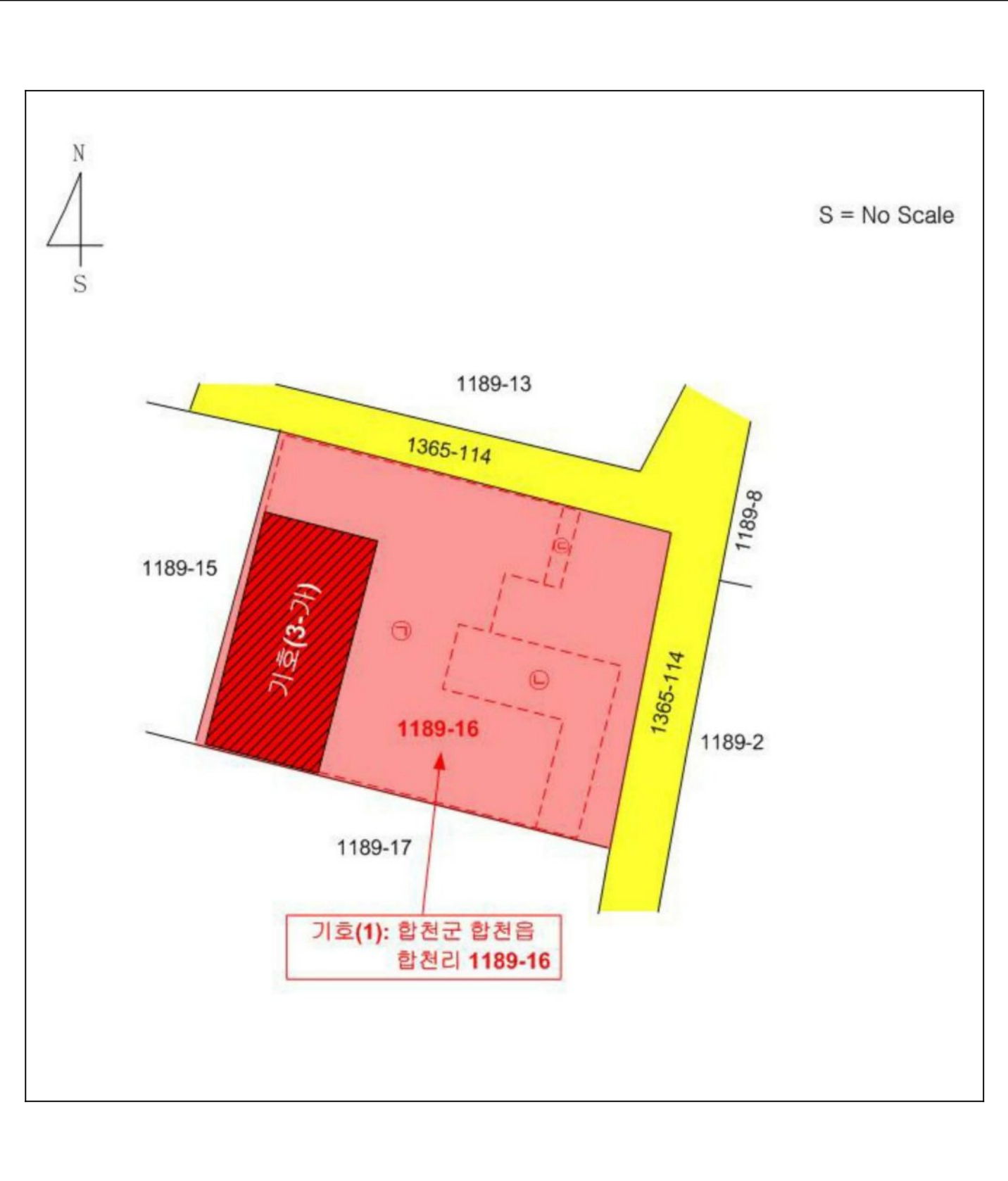
소 재 지	경상남도 합천군 합천읍 합천리 1364-171(기호 1)
-------	---------------------------------



지 적 도



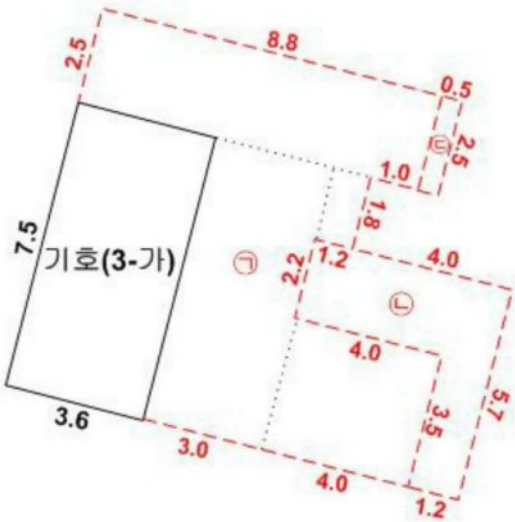
지 적 도



건 물 개 황 도



S = No Scale



< 경상남도 합천군 합천읍 합천리 1189-16 지상 >

<< 면 적 산 출 근 거 >>

기호 (3-가) : $(3.6 \times 7.5) \approx 27.0 \text{㎡}$

<< 제 시 외 건 물 >>

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층(주택): $(3.0 \times 7.5) + (4.0 \times 3.5) + (8.8 \times 2.5) + (1.2 \times 1.8) \approx 60.6 \text{㎡}$
- ㉡ 목조 판넬 및 썬라이트지붕 단층(차양): $(1.2 \times 3.5) + (5.2 \times 2.2) \approx 15.6 \text{㎡}$
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(창고): $(0.5 \times 2.5) \approx 1.2 \text{㎡}$



[(1)]



[(1)]



[(1)]



[(2)]



[(2)]



[(3-)]



[(3-)]



[()]



[()]



[()]



[()]



[()]