



## 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

### 《기본 정보》

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| 감정서번호      | F-2601-05-2301        |
| 평가금액       | 24,878,080 원          |
| 평가기관 / 평가자 | 신한감정평가법인 경남부산지사 / 도지연 |
| 서명해쉬 페이지수  | 총 28 페이지              |

### 《서명자 정보》

| 구분    | 소속 / 성명               | 서명해쉬(일부)             | 서명시간                  |
|-------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 담당평가사 | 신한감정평가법인 경남부산지사 / 도지연 | eyJhbGciOiJFUzI1NiIs | 2026-02-02 16:39:00.0 |
| 대표    | 신한감정평가법인 경남부산지사 / 민해수 | eyJhbGciOiJFUzI1NiIs | 2026-02-02 16:18:00.0 |
| 심사자   | 신한감정평가법인 경남부산지사 / 민해수 | eyJhbGciOiJFUzI1NiIs | 2026-02-02 16:19:00.0 |

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

|       |                                                |
|-------|------------------------------------------------|
| 건명    | 경상남도 합천군 쌍백면 장전리 652<br>소재 물건 (2025-14606-A01) |
| 의뢰인   | 한국자산관리공사 경남지역본부장                               |
| 감정서번호 | F-2601-05-2301                                 |

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

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



## (토지)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사  
도지연

도 지 연

(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민 해 수



감정평가액 이천사백팔십칠만팔천팔십원정 (₩24,878,080.-)

|                |                         |            |                 |            |
|----------------|-------------------------|------------|-----------------|------------|
| 의뢰인            | 한국자산관리공사 경남지역본부장        | 감정평가목적     | 공매(국세, 지방세)     |            |
| 채무자            | -                       | 제출처        | 한국자산관리공사 경남지역본부 |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 공영수<br>(2025-14606-A01) | 기준가치       | 시장가치            |            |
|                |                         | 감정평가<br>조건 | -               |            |
| 목표시근거          | 등기사항전부증명서               | 기준시점       | 조사기간            | 작성일        |
|                |                         | 2026.01.26 | 2026.01.26      | 2026.02.02 |

| 감정평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰) |             | 사정 |             | 감정평가액 |             |
|------------|------------|-------------|----|-------------|-------|-------------|
|            | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가    | 금액          |
|            | 토지         | 1,808       | 토지 | 1,808       | -     | 24,878,080  |
|            |            | 이           | 하  | 여           | 백     |             |
| 합계         |            |             |    |             |       | ₩24,878,080 |

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

민

해

수인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## **I. 감정평가의 개요**

### **1. 감정평가의 목적**

본건은 경상남도 합천군 쌍백면 장전리에 소재하는 부동산(토지)으로서 한국자산공사 경남지역본부의 구매 목적의 감정평가임.

### **2. 감정평가의 근거**

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

### **3. 감정평가 기준 가치 결정**

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### **4. 기준 시점 결정**

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 기준시점은 본건의 가격 조사 완료일자인 2026 년 01 월 26 일임.

### **5. 실지조사 실시기간 및 내용**

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2026 년 01 월 26 일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### **6. 감정평가의 조건 및 기타**

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가의 방식

##### (1)개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

##### (2)원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

##### (3)수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

##### (4)비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

#### 2) 개별 물건별 감정평가의 원칙

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 평가대상 토지에 적용하는 평가방법

- (1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 규정하고 있고,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,
- (3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 감정평가하되,
- (4) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 최근 거래사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (5) 평가대상 토지에는 별첨사진용지와 같이 토지의 사용·수익에 영향을 미치는 육안으로 관찰되는 분묘가 소재하여 불리한 정도를 고려하여 감정평가하였음.
- (6) 평가대상 토지상에 자생하는 소나무 및 활엽수 등은 토지매매의 일반관행상 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 대상 부동산의 개요

#### 1. 감정평가대상 토지개요

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(합천군)      | 지목 | 공부<br>면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도지역 | 도로<br>접면 | 형상및<br>지 세 | 2025년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|-------------------|----|-----------------|----------|------|----------|------------|--------------------------|----|
| 1        | 쌍백면<br>장전리<br>652 | 전  | 1,808.0         | 토지<br>임야 | 보전관리 | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 2,440                    | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 1) 비교표준지 선정기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- (2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- (3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근 지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2026.01.01]

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(합천군)      | 지목 | 공부<br>면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도지역 | 도로<br>접면  | 형상및<br>지 세 | 공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|-------------------|----|-----------------|----------|------|-----------|------------|---------------|----|
| A        | 쌍백면<br>육리<br>1025 | 전  | 2,033.0         | 전        | 보전관리 | 세로<br>(불) | 부정형<br>평지  | 6,800         | -  |

### 2) 시점수정

#### (1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 지가변동률 (2026.01.01 ~ 2026.01.26 까지) : 경상남도 합천군

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

| 기간                               | 보전관리지역                                    | 비고              |
|----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|
| 2025. 12. 01 ~ 2025. 12. 31      | 0.014%                                    | 2025년 12월 지가변동률 |
| 누 계<br>(2026.01.01~2026.01.26까지) | $(1 + 0.00014 \times 26/31)$<br>≈ 1.00012 | -               |

3) 지역요인 비교 [감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제 조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 평가대상 토지는 비교표준지공시지가로서 지역요인이 동일함.(비교치 : 1.00)

4) 개별요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

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

## \* 평가대상 토지의 개별요인 비교

| 기호 | 표준지<br>기 호                                                                                                                                                                            | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 자연<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 개별<br>요인<br>누계 | 비고 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------------|----|
| 1  | A                                                                                                                                                                                     | -        | 0.90     | 0.90     | 1.00     | 0.98      | 1.00     | 0.794          | -  |
|    | 평가대상 토지는 비교표준지 대비하여<br>접근조건 : 취락과의 접근성 농로의 상태 등 열세함.<br>자연조건 : 토양, 토질, 일조, 통풍 등 열세함.<br>획지조건 : 형상, 경작의 편부 등 동일함.<br>행정적조건 : 대상 토지는 영농여건불리농지로 행정상의 규제정도 등 열세함.<br>기타조건 : 장래의 동향 등 동일함. |          |          |          |          |           |          |                |    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

##### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 시장가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

##### ② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

##### ③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

$$\begin{array}{lcl}
 \begin{array}{c} \text{사례기준} \\ \text{표준지가액} \end{array} & = & \text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\
 \hline
 \begin{array}{c} \text{표준지의 기준시점} \\ \text{현재가액} \end{array} & = & \text{공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{array}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

| 기호 | 소재지<br>(합천군)          | 지목       | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점       | 평가<br>목적 | 비고 |
|----|-----------------------|----------|-----------|----------|---------------|------------|----------|----|
| 1  | 쌍백면<br>장전리<br>산1***~* | 임야       | 60,596.0  | 보전관리     | 2,400         | 2023.04.17 | 법원경매     | -  |
| 2  | 쌍백면<br>장전리<br>5***~*  | 전        | 653.0     | 계획관리     | 80,000        | 2024.09.26 | 법원경매     | -  |
| 3  | 쌍백면<br>죽전리<br>1**     | 목장<br>용지 | 5,491.0   | 보전관리     | 43,000        | 2022.07.19 | 담보       | -  |
| 4  | 쌍백면<br>육리<br>1***~*   | 답        | 2,714.0   | 보전관리     | 19,000        | 2023.08.11 | 담보       | -  |

### (3) 인근지역 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

| 사례<br>기호 | 소재지<br>(합천군)        | 지목  | 용도<br>지역 | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점       | 면적<br>(㎡) | 거래가액<br>(원) | 비고    |
|----------|---------------------|-----|----------|---------------|------------|-----------|-------------|-------|
| 1        | 쌍백면<br>육리<br>1***   | 잡종지 | 보전<br>관리 | 23,068        | 2025.10.17 | 867.0     | 20,000,000  | 토지만거래 |
| 2        | 쌍백면<br>육리<br>5**    | 답   | 보전<br>관리 | 12,709        | 2025.01.25 | 251.0     | 3,190,000   | 토지만거래 |
| 3        | 쌍백면<br>육리<br>1***~* | 답   | 보전<br>관리 | 17,502        | 2023.07.31 | 2,714.0   | 47,500,000  | 토지만거래 |

### (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### ① 사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례 및 거래사례 중 아래의 평가사례(4)를 선정 하였음.

| 기호 | 소재지<br>(합천군)        | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점       | 평가<br>목적 | 비고 |
|----|---------------------|----|-----------|----------|---------------|------------|----------|----|
| 4  | 쌍백면<br>육리<br>1***~* | 답  | 2,714.0   | 보전관리     | 19,000        | 2023.08.11 | 담보       | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 격차율 산정

- 평가선례 기호 (4)/ 비교표준지와 (A)와 비교

| 소재지<br>(합천군)                                                  | 구분                    | 기준단가<br>(원/㎡)                                                                                                                                                                                      | 사정<br>보정 | 시점수정     | 지역요인     | 개별요인      | 시산가액<br>(원/㎡) | 그 밖의 요인<br>보정치 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|-----------|---------------|----------------|
| 쌍백면<br>육리<br>1***~*                                           | 평가선례(4)기준<br>표준지가액    | 19,000                                                                                                                                                                                             | -        | 1.00679  | 1.00     | 1.1360    | 21,731        | 3.195          |
| 쌍백면<br>육리<br>1025                                             | 표준지공시지가<br>(A)기준 현재가액 | 6,800                                                                                                                                                                                              | -        | 1.00012  | -        | -         | 6,801         |                |
| 사정보정                                                          | -                     |                                                                                                                                                                                                    |          |          |          |           |               |                |
| * 인근 평가선례 시점수정(2023.08.11~2026.01.26까지) - 경상남도 합천군 보전관리지역 :   |                       |                                                                                                                                                                                                    |          |          |          |           |               | 1.00679        |
| * 공시지가표준지 시점수정(2026.01.01 ~ 2026.01.26까지) - 경상남도 합천군 보전관리지역 : |                       |                                                                                                                                                                                                    |          |          |          |           |               | 1.00012        |
| 산정내역                                                          | 지역요인                  | 인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)                                                                                                                                                                       |          |          |          |           |               |                |
|                                                               | 개별요인                  | 가로<br>조건                                                                                                                                                                                           | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건      | 누계             |
|                                                               | 격차율                   | -                                                                                                                                                                                                  | 1.05     | 1.05     | 1.03     | 1.00      | 1.00          | 1.136          |
|                                                               | 개별요인                  | 표준지공시지가가 평가선례 대비하여<br>접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함.<br>자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 우세함.<br>획지조건 : 방위, 고저, 형상, 경작의 편부, 조성의 정도 등 우세함.<br>행정적조건 : 지목, 용도지역 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함.<br>기타조건 : 장래의 동향 등 동일함. |          |          |          |           |               |                |

\* 평가사례 시점수정 : 경상남도 합천군 (23.08.11~26.01.26 ) (보전관리)

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.021

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.013

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.019

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.026

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.027

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.313

2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.254

2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.014

$$(1 + 0.00021 * 21/31) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00313) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00014 * 26/31) \approx 1.00679$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 그 밖의 요인의 결정

#### ① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상가의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

#### ② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사·분석됨.

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| 인근지역 보전관리지역<br>(전)지가수준 | 20,000원/㎡내외 |
|------------------------|-------------|

#### ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례·거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

| 비교표준지 | 그 밖의 요인 보정치 |
|-------|-------------|
| A     | 3.19        |

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

| 일련<br>번호 | 비교표준지 |               | 시정<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----------|-------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
|          | 기호    | 공시지가<br>(원/㎡) |          |          |          |            |               |               |
| 1        | A     | 6,800         | 1.00012  | 1.00     | 0.794    | 3.19       | 17,226        | 17,200        |

### 7) 공시지가기준법의 시산가액

| 일련<br>번호 | 공부면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 제한의<br>정도 | 시산가액(원)    | 비 고 |
|----------|-------------|---------------|-----------|------------|-----|
| 1        | 1,808.0     | 17,200        | 0.80      | 24,878,080 | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

### 1) 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

### 2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

#### (1) 거래사례의 선정기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### (2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(3)을 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

| 사례<br>기호 | 소재지<br>(합천군)        | 지목 | 용도<br>지역 | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점       | 면적<br>(㎡) | 거래가액<br>(원) | 비고    |
|----------|---------------------|----|----------|---------------|------------|-----------|-------------|-------|
| 3        | 쌍백면<br>육리<br>1***~* | 답  | 보전<br>관리 | 17,502        | 2023.07.31 | 2,714.0   | 47,500,000  | 토지만거래 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

### 4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

| 일련<br>번호 | 사례<br>기호 | 지역       | 용도지역 | 기간                        | 시점수정치   |
|----------|----------|----------|------|---------------------------|---------|
| 1        | 3        | 경상남도 합천군 | 보전관리 | 2023.07.31 ~ 2026.01.26까지 | 1.00688 |

\* 실거래사례 시점수정 : 경상남도 합천군 (23.07.31~26.01.26 ) (보전관리)

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.050

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.021

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.013

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.019

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.026

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.027

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.313

2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.254

2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.014

$$(1 + 0.00050 \times 1/31) \times (1 + 0.00021) \times (1 + 0.00013) \times (1 + 0.00019) \times (1 + 0.00026) \times (1 + 0.00027) \times (1 + 0.00313) \times (1 + 0.00254) \times (1 + 0.00014 \times 26/31) \approx 1.00688$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

#### (1) 지역요인의 비교

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

#### (2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### \* 평가대상 토지의 개별요인 비교

| 기호 | 실거래<br>기 호                                                                                                                                                                 | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 자연<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 개별<br>요인<br>누계 | 비고 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------------|----|
|    | A                                                                                                                                                                          | -        | 0.95     | 1.00     | 1.03     | 1.00      | 1.00     | 0.979          | -  |
| 1  | 평가대상 토지는 거래사례 대비하여<br>접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함.<br>환경조건 : 토양, 토질 등 동일함.<br>획지조건 : 면적, 경사, 형상, 경작의 편부에서 우세함.<br>행정적조건 : 지목, 용도지역 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함.<br>기타조건 : 장래의 동향 등 동일함. |          |          |          |          |           |          |                |    |

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가산출 및 결정

| 일련<br>번호 | 거래사례 |               | 사정<br>보정 | 시정<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----------|------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
|          | 기호   | 사례단가<br>(원/㎡) |          |          |          |          |               |               |
| 1        | 3    | 17,502        | 1.00     | 1.00688  | 1.00     | 0.979    | 17,252        | 17,300        |

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련<br>번호 | 공부면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 제한의<br>정도 | 시산가액(원)    | 비 고 |
|----------|-------------|---------------|-----------|------------|-----|
| 1        | 1,808.0     | 17,300        | 0.80      | 25,022,720 | -   |

## 3. 합리성 검토 및 시산가액의 결정

### 1) 각 방식에 의한 시산가액

| 평가방법    | 시산가액(원)    | 비고 |
|---------|------------|----|
| 공시지가기준법 | 24,878,080 | -  |
| 거래사례비교법 | 25,022,720 | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 시산가액의 합리성 검토

평가대상 토지의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 3) 토지 감정평가액의 결정

|          |            |
|----------|------------|
| 감정평가액(원) | 24,878,080 |
|----------|------------|

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액의 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

#### 2. 감정평가액 결정

| 일련<br>번호 | 공부면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 시산가액(원)    | 비 고    |
|----------|-------------|---------------|------------|--------|
| 1        | 1,808.0     | 13,760        | 24,878,080 | 분묘감안평가 |

토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번  | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |               | 비 고    |
|----------|---------------------------|-----|-----------------|------------------|---------|-------|-----------|---------------|--------|
|          |                           |     |                 |                  | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액           |        |
| 1        | 경상남도<br>합천군<br>쌍백면<br>장전리 | 652 | 전               | 보전관리지역           | 1,808   | 1,808 | 13,760    | 24,878,080    | 분묘감안평가 |
|          | 합 계                       |     |                 | 이                | 하       | 여     | 백         | ₩24,878,080.- |        |

## 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

평가대상 토지는 경상남도 합천군 쌍백면 장전리 소재 "장전경로당" 북서측 근거리에 위치하고 주위는 산림 및 농경지의 전지대로 부근의 상황은 보통시 됨.

### 2. 교통상황

평가대상 토지가 소재하는 남동측 근거리에 대중교통수단인 버스 정류장이 소재하나 그 빈도수를 고려할 때 다소 불편한 편임.

### 3. 형태, 지세

평가대상 토지는 동하향 경사지대에 소재하는 부정형의 토지임.

### 4. 이용상황

평가대상 토지는 "목전 및 묘지"로 이용중임.

### 5. 접면도로상황

지적도상 맹지이고 인접토지를 통하여 출입가능한 상태임.

### 6. 토지이용계획사항 등

보전관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-16)(일부제한(250))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2025-06-16)(일부제한(500))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

### 7. 제시목록외의 물건

별첨사진용지와 같이 제시의 소유자 미상의 분묘가 소재함.

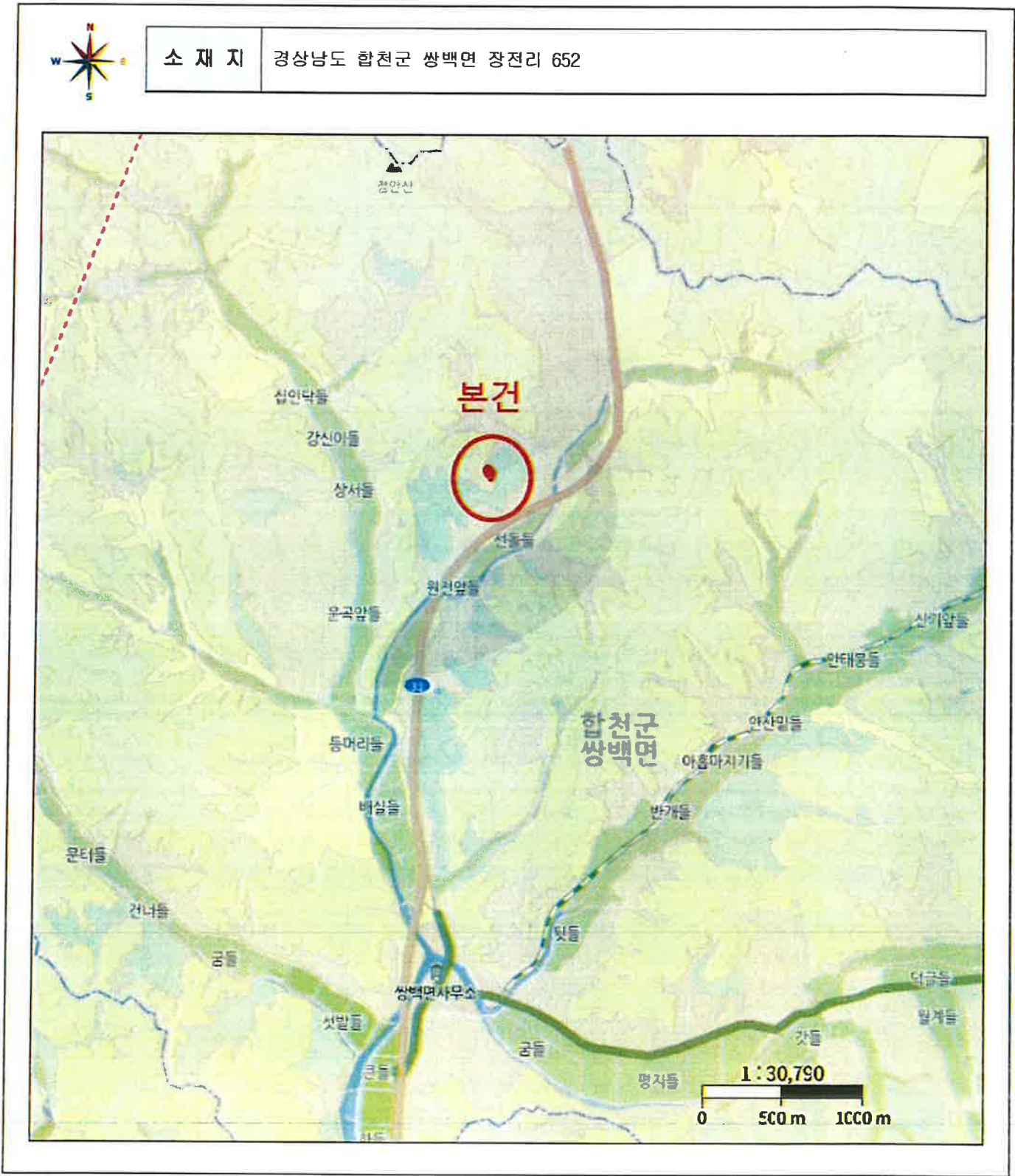
### 8. 공부와의 차이

평가대상 토지는 공부상 지목이 "전"이나 현황 "전 및 묘지"임.

### 9. 기타

실지조사일 현재 이해관계인의 부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

# 광역위치도



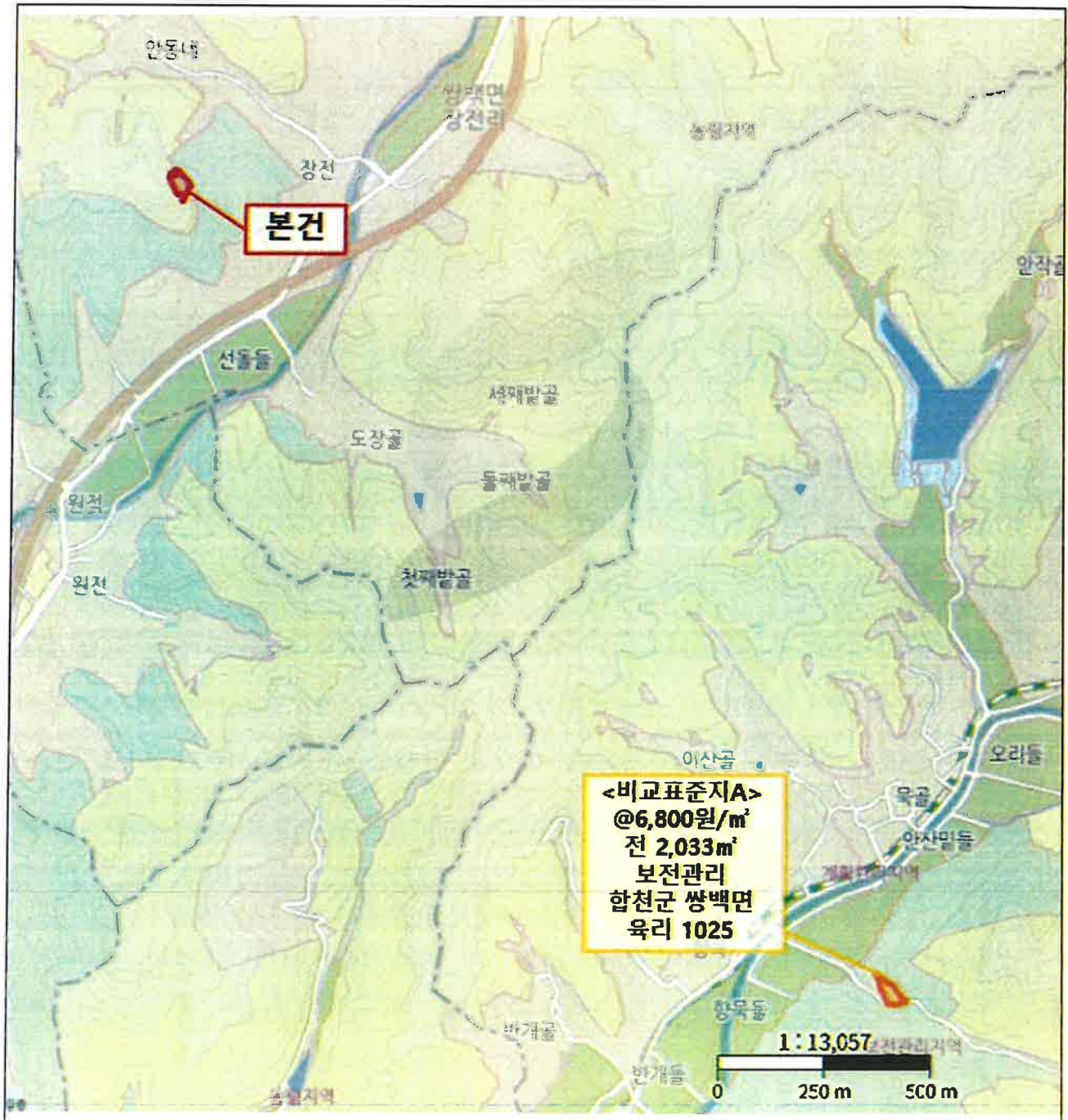
# 상 세 위 치 도

Page : 1

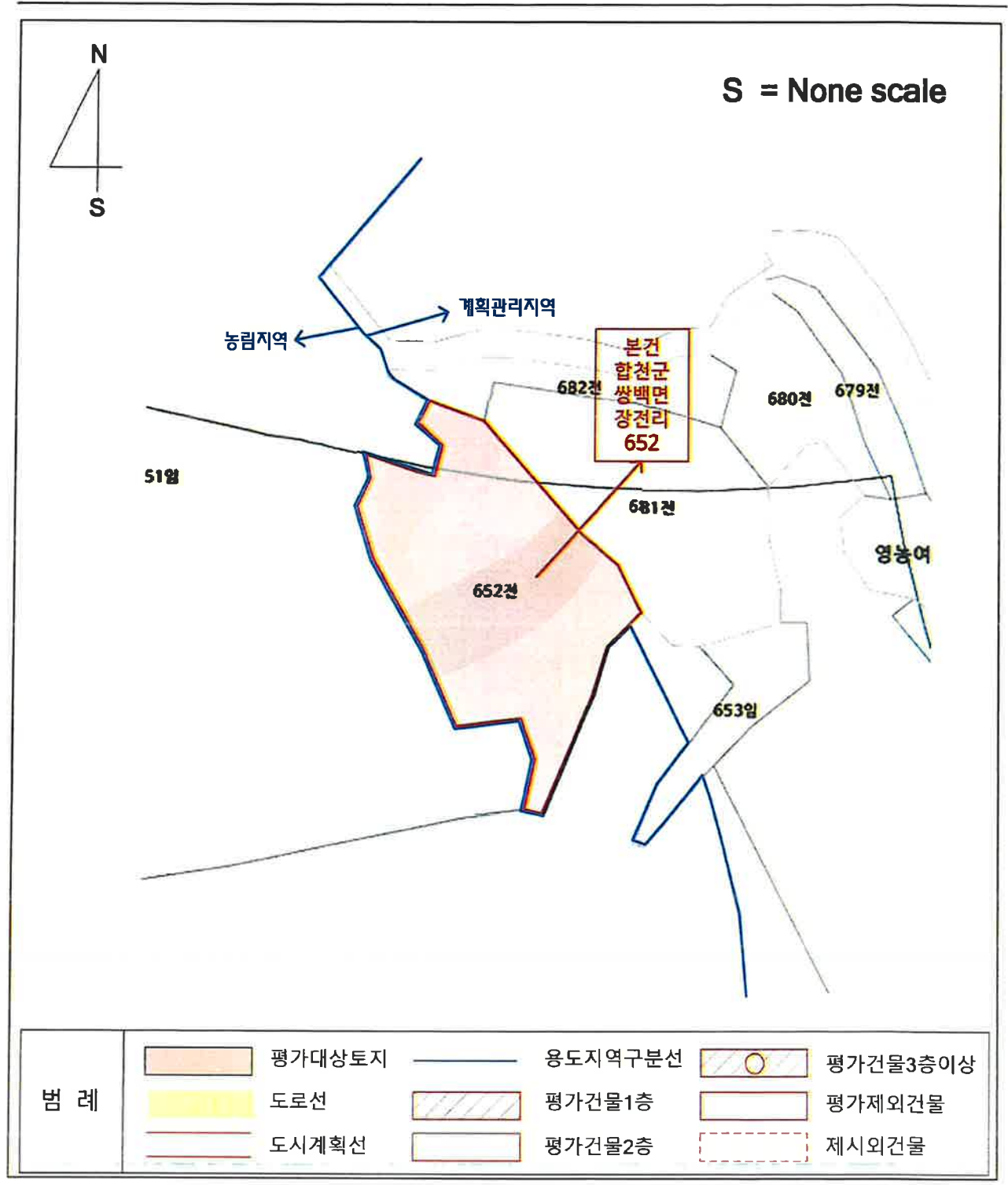


소재지

경상남도 함천군 쌍백면 장전리 652



# 지 적 개 황 도



## 사 진 용 지



동측에서 본 전경

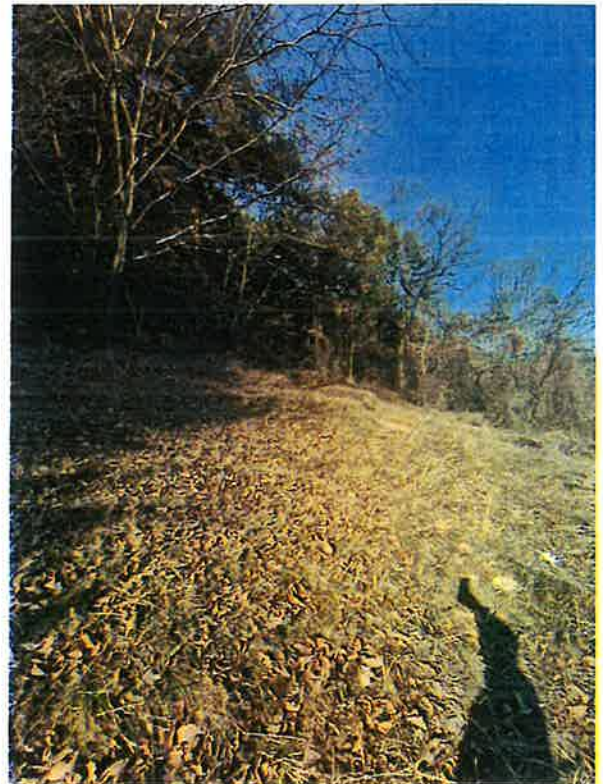


본건의 동측 전경

## 사 진 용 지



본건의 내부전경 및 분묘



본건의 내부전경 및 분묘1

## 사 진 용 지



본건의 서측 내부 전경