



## 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

### 《기본 정보》

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| 감정서번호      | 12-2602-2-0015        |
| 평가금액       | 11,094,000 원          |
| 평가기관 / 평가자 | 대화감정평가법인 경남중앙지사 / 손익경 |
| 서명해쉬 페이지수  | 총 25 페이지              |

### 《서명자 정보》

| 구분    | 소속 / 성명               | 서명해쉬(일부)             | 서명시간                  |
|-------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 담당평가사 | 대화감정평가법인 경남중앙지사 / 손익경 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-02-19 17:22:00.0 |
| 대표    | 대화감정평가법인 경남중앙지사 / 안민상 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-02-19 17:19:00.0 |
| 심사자   | 대화감정평가법인 경남중앙지사 / 안민상 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-02-19 17:22:00.0 |

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

## APPRAISAL REPORT

|           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| 건 명       | 경상남도 의령군 낙서면 여의리 100-2 소재<br>부동산<br>( 2025-16992-A01 ) |
| 의뢰인       | 한국자산관리공사 경남지역본부장                                       |
| 평가서<br>번호 | 대화 12-2602-2-0015                                      |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



**(주)대화감정평가법인 경남중앙지사**

경상남도 창원시 마산합포구 해안대로 303, 201  
대표전화 : (055)642-0123 FAX : (055)646-5906

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고  
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 손익경

손익경 (인)

(주)대화감정평가법인

경남중앙지사 지사장 안민상 (서명·날인)

|                  |                                                                                   |          |              |              |            |               |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|--------------|------------|---------------|
| 감정평가액            | 일천일백구만사천원정 (₩11,094,000.-)                                                        |          |              |              |            |               |
| 의뢰인              | 한국자산관리공사 경남지역본부장<br>(2025-16992-A01)                                              |          | 감정평가 목적      | 공매(채납처분)     |            |               |
| 제출처              | 한국자산관리공사 경남지역본부                                                                   |          | 기준가치         | 시장가치         |            |               |
| 소유자<br>(대상업체명)   | 강라안                                                                               |          | 감정평가조건       | -            |            |               |
| 목록표시 근거          | 귀 의뢰목록                                                                            |          | 기준시점         | 조사기간         | 작성일        |               |
| (기타 참고사항)        | -                                                                                 |          | 2026. 02. 13 | 2026. 02. 13 | 2026.02.19 |               |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                                                                        |          | 사정           |              | 감정평가액      |               |
|                  | 종류                                                                                | 면적 또는 수량 | 종류           | 면적 또는 수량     | 단가         | 금액            |
|                  | 토지                                                                                | 258      | 토지           | 258          | 43,000     | 11,094,000    |
|                  | 합계                                                                                |          |              |              |            | ₩11,094,000.- |
|                  |                                                                                   | 이        | 하            | 여            | 백          |               |
|                  |                                                                                   |          |              |              |            |               |
|                  |                                                                                   |          |              |              |            |               |
|                  |                                                                                   |          |              |              |            |               |
| 심사<br>확인         | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이<br>감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. |          |              |              |            |               |
|                  | 심사자 : 감정평가사                                                                       |          |              |              |            |               |
|                  | 안민상                                                                               |          |              |              |            |               |
|                  | 안민상 (인)                                                                           |          |              |              |            |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 의령군 낙서면 여의리에 소재하는 부동산(토지)에 대한 한국자산관리공사 경남지역 본부의 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

| 경상남도 의령군 낙서면 여의리 |    |       |            |     |            |      |                              |            |                 |
|------------------|----|-------|------------|-----|------------|------|------------------------------|------------|-----------------|
| 토지               | 기호 | 지 번   | 면 적<br>(㎡) | 지 목 | 용도지역       | 이용상황 | 도로교통                         | 형상지세       | 개별공시지가<br>(원/㎡) |
|                  | 1  | 100-2 | 258        | 대   | 보전관리<br>지역 | 주거용  | 지적도상<br>맹지이나,<br>현황<br>세로(불) | 부정형<br>완경사 | 24,500          |

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 2월 13일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 2월 13일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의사항

\*본건 토지는 일부 현황 도로로 이용중이며, 토지상에 제시외건물이 소재하는 바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 토 지

#### (1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

##### (가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

##### (나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2026년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(경상남도 의령군)

(공시기준일 : 2026. 1. 1.)

| 기호 | 소재지                 | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통  | 형상지세       | 공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|---------------------|-----------|----|------|------|-------|------------|---------------|----|
| A  | 낙서면<br>여의리<br>103-1 | 258       | 대  | 단독주택 | 보전관리 | 세로(가) | 사다리<br>평 지 | 28,000        | 선정 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<경상남도 의령군>

| 적용기간                                 | 지가변동률 (%)<br>(시점수정치)         | 비 고                                                                          |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 보전관리지역<br>2026. 1. 1. ~ 2026. 2. 13. | -0.033<br>( <b>0.99967</b> ) | 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : -0.023<br><br>( 1 - 0.00023 * 44/31 )<br>≒ 0.99967 |

## (라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.  
(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같음.

### 대상토지 / 비교표준지와의 비교

| 개별요인 비교      |                       |                                        | 격차율   | 비 고                                                                            |
|--------------|-----------------------|----------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 조 건          | 항 목                   | 세 항 목                                  |       |                                                                                |
| 가로조건         | 가로의 폭,<br>구조 등의 상태    | 폭 포장, 보도                               | 0.85  | 본건은 지적도상<br>맹지이나, 현황<br>세로(불),<br>표준지는<br>세로(가)로서, 본건이<br>표준지보다<br>가로조건에서 열세함. |
|              |                       | 계통 및 연속성                               |       |                                                                                |
| 접근조건         | 교통시설과의 거리             | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성                   | 1.00  | 대등함.                                                                           |
|              | 상가와의 접근성              | 인근 상가와의 거리 및 편의성                       |       |                                                                                |
|              | 공공 및 편익시설과의<br>접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서<br>등과의 거리 및 편의성 |       |                                                                                |
| 환경조건         | 일조 등                  | 일조, 통풍 등                               | 1.00  | 대등함.                                                                           |
|              | 자연환경                  | 조망, 경관, 지반, 지질 등                       |       |                                                                                |
|              | 인근환경                  | 인근토지의 이용상황                             |       |                                                                                |
|              |                       | 인근토지의 이용상황과의 적합성                       |       |                                                                                |
|              | 공급 및 처리시설의 상태         | 상수도, 하수도, 도시가스 등                       |       |                                                                                |
|              | 위험 및 혐오시설 등           | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무                 |       |                                                                                |
| 특별고압선 등과의 거리 |                       |                                        |       |                                                                                |
| 획지조건         | 면적, 접면너비, 깊이,<br>형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지,<br>자루형획지      | 0.95  | 본건이 표준지보다<br>형상 및 경사 등 제<br>획지조건에서 열세함.                                        |
|              | 방위, 고저 등              | 방위, 고저, 경사지                            |       |                                                                                |
|              | 접면도로 상태               | 각지, 2면획지, 3면획지                         |       |                                                                                |
| 행정적<br>조건    | 행정상의 규제정도             | 용도지역, 지구, 구역 등                         | 1.00  | 대등함.                                                                           |
|              |                       | 기타규제(입체이용제한 등)                         |       |                                                                                |
| 기타조건         | 기타                    | 장래의 동향                                 | 0.70  | 본건은 일부 도로로<br>이용중이며,<br>제시외건물이<br>소재하여, 본건이<br>표준지보다<br>기타조건에서 열세함.            |
|              |                       | 기타                                     |       |                                                                                |
| 격차율 계        |                       |                                        | 0.565 |                                                                                |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

|                    |   |                                          |
|--------------------|---|------------------------------------------|
| 비교사례 기준<br>대상토지 단가 | = | 비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치    |
| 공시지가 기준<br>대상토지 단가 |   | 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 |

### ③ 인근 평가선례

(경상남도 의령군)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

| 구분            | 소재지<br>지번        | 면적<br>(㎡)      | 지목 | 기준시점       | 평가단가<br>(원/㎡) | 개별<br>공시지가<br>(원/㎡) | 평가<br>목적 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 비 고                          |
|---------------|------------------|----------------|----|------------|---------------|---------------------|----------|----------|----------|------------------------------|
| 평가<br>선례<br>1 | 낙서면<br>내제리<br>** | 519 중<br>103.8 | 대  | 2023.03.27 | 56,000        | 28,900              | 경매       | 주거<br>나지 | 보전<br>관리 | 지적도상<br>맹지이나,<br>현황<br>세로(불) |
| 평가<br>선례<br>2 | 낙서면<br>여의리<br>** | 615            | 대  | 2025.06.13 | 65,000        | 29,800              | 담보       | 주거<br>기타 | 보전<br>관리 | 소로한면,<br>사다리<br>평 지          |

### ㉞ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <평가선례1>을 비교선례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 보정치의 산정

| 구 분                    | 기준단가<br>(원/㎡) | 시점수정치   | 지역요인<br>비교치 | 개별요인<br>비교치 | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율   |
|------------------------|---------------|---------|-------------|-------------|---------------|-------|
|                        | 공시지가<br>(원/㎡) |         |             |             |               |       |
| 평가선례(1) 기준<br>대상토지 단가  | 56,000        | 1.00663 | 1.000       | 0.771       | 43,462        | 2.748 |
| 비교표준지(A) 기준<br>대상토지 단가 | 28,000        | 0.99967 | 1.000       | 0.565       | 15,814        |       |

### 산 정 내 역

|         |                                                                                    |      |      |      |           |      |       |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-----------|------|-------|
| 시점수정    | 경상남도 의령군 보전관리지역 (2023.03.27. ~ 2026.02.13.) : 1.00663                              |      |      |      |           |      |       |
| 지역요인 비교 | 인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)                                                          |      |      |      |           |      |       |
| 개별요인 비교 | 가로조건                                                                               | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조<br>건 | 기타조건 | 격차율 계 |
|         | 1.05                                                                               | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.00      | 0.70 | 0.771 |
|         | 본건이 평가선례보다 제반 가로조건 및 접근조건에서 우세하나, 기타조건(본건 일부 도로로 이용, 제시외건물 소재)에서 열세하며, 제 개별요인 열세함. |      |      |      |           |      |       |

## ⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

### ㉗ 인근지 호가수준

| 용도지역 | 토지용도 | 가격수준                     | 비 고                 |
|------|------|--------------------------|---------------------|
| 보전관리 | 대지   | 45,000원/㎡ ~ 65,000원/㎡ 내외 | 대상토지 인근지역 내<br>유사토지 |

### ㉞ 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처 : 인포케어)

| 용 도 | 소 재 지    | 낙찰가율 (%)<br>(총 낙찰가/<br>총 감정가) | 낙찰률 평균 (%)<br>(총 낙찰건수/<br>총 입찰건수) | 낙찰 건수 |
|-----|----------|-------------------------------|-----------------------------------|-------|
| 대지  | 경상남도 의령군 | 74.3                          | 28.0<br>(7/25)                    | 7     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

| 보정내용                                                                                                | 적용 보정치 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| 인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함. | A      | 2.74 |

## (사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

| 산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치 |                        |         |             |             |                |               |               |
|------------------------------------------------------------|------------------------|---------|-------------|-------------|----------------|---------------|---------------|
| 기호                                                         | 비교표준지<br>공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정치   | 지역요인<br>비교치 | 개별요인<br>비교치 | 그 밖의 요인<br>보정치 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
| 1                                                          | 28,000                 | 0.99967 | 1.000       | 0.565       | 2.74           | 43,332        | 43,000        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

### (가) 감정평가 개요

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

### (나) 비교 거래사례 선정

#### ① 인근 거래사례 현황

(경상남도 의령군)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

| 구분            | 소재지<br>지번           | 면적<br>(㎡) | 지목 | 거래시점       | 거래가액(원)<br>(거래단가)       | 개별<br>공시지가<br>(원/㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 비 고                  |
|---------------|---------------------|-----------|----|------------|-------------------------|---------------------|----------|----------|----------------------|
| 거래<br>사례<br>1 | 낙서면<br>여의리<br>***   | 545       | 대  | 2025.03.25 | 37,125,000<br>(@68,119) | 24,000              | 주거용      | 보전<br>관리 | 세로(가),<br>부정형<br>완경사 |
| 거래<br>사례<br>2 | 낙서면<br>여의리<br>***_* | 339       | 전  | 2023.10.20 | 21,930,000<br>(@64,690) | 11,200              | 전        | 보전<br>관리 | 세로(가),<br>부정형<br>완경사 |

#### ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례1>을 선정하였음.

### (다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시점 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.000)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (바) 개별요인 비교

#### ① 대상토지 / 거래사례와의 비교

| 개별요인 비교 | 격차율          | 비 고                                                            |
|---------|--------------|----------------------------------------------------------------|
| 가로조건    | 0.85         | 본건은 지적도상 맹지이나, 현황 세로(불), 거래사례는 세로(가)로서, 본건이 거래사례보다 가로조건에서 열세함. |
| 접근조건    | 1.05         | 본건이 거래사례보다 공공 및 편익시설과의 접근성 등 제반 접근조건에서 우세함.                    |
| 환경조건    | 1.00         | 대등함.                                                           |
| 획지조건    | 1.02         | 본건이 거래사례보다 경사 등 제 획지조건에서 우세함.                                  |
| 행정적조건   | 1.00         | 대등함.                                                           |
| 기타조건    | 0.70         | 본건은 일부 도로로 이용중이며, 제시외건물이 소재하여, 본건이 거래사례보다 기타조건에서 열세함.          |
| 격차율 계   | <b>0.637</b> | -                                                              |

### (사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

| 산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 |                 |       |         |          |          |            |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-------|---------|----------|----------|------------|---------------|
| 기호                                                  | 거래사례 토지단가 (원/㎡) | 사정보정치 | 시점수정치   | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡)    |
| 1                                                   | 68,119          | 1.000 | 0.99974 | 1.000    | 0.637    | 43,380     | <b>43,000</b> |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 시산가액 조정 관련 사항

#### (가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

| 구 분     | 토지면적(m <sup>2</sup> ) | 토지단가(원/m <sup>2</sup> ) | 시산가액(원)    |
|---------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 공시지가기준법 | 258                   | 43,000                  | 11,094,000 |
| 거래사례비교법 | 258                   | 43,000                  | 11,094,000 |

#### (나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

#### (다) 토지 감정평가액 결정

| 대상토지 일련번호 | 토지면적(m <sup>2</sup> ) | 토지단가(원/m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)   |
|-----------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 1         | 258                   | 43,000                  | 11,094,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

| 구 분 | 사정면적<br>(㎡) | 단 가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) |
|-----|-------------|--------------|--------------|
| 토지  | 258         | 43,000       | 11,094,000   |
| 합 계 | -           | -            | 11,094,000   |

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번    | 지 목<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>의령군<br>낙서면<br>여의리 | 100-2 | 대          | 보전관리지역           | 258     | 258 | 43,000        | 11,094,000 | 일부 도로감안<br>및 제시외건물<br>소재 감안가격 |
| 합 계      |                           |       |            |                  |         |     | ₩11,094,000.- |            |                               |
|          |                           |       |            | 이                | 하       | 여 백 |               |            |                               |

# 토지 감정평가요항표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           | 8. 임대관계 및 기타 |

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 의령군 낙서면 여의리 소재 엇굼마을 내에 위치하며, 주위는 농가주택 및 농경지 등이 혼재하는 농촌취락지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량출입 불가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

## 3. 형태 및 이용상황

본건 토지는 부정형 완경사, 주거용으로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지이나, 현황 남서측으로 소폭의 진,출입로와 접함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

보전관리지역, 자연취락지구(여의엇굼지구), 가축사육제한구역(2025-08-05)(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

## 6. 제시목록외의 물건

본건 토지상에 제시외건물이 소재함.

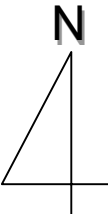
## 7. 공부와의 차이

없 음.

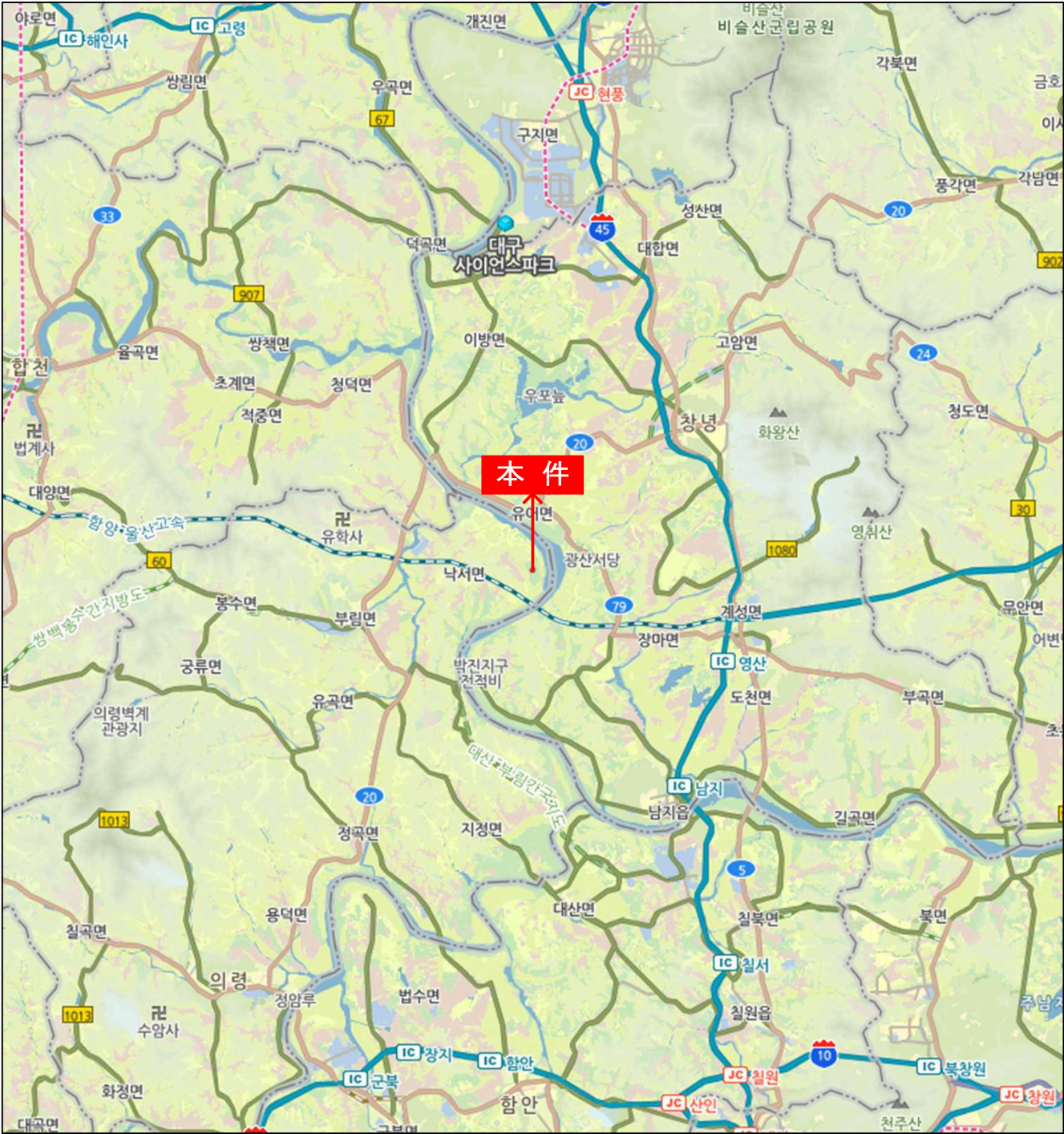
## 8. 임대관계 및 기타

본건의 임대관계는 미상임.

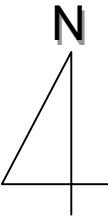
# 광역위치도



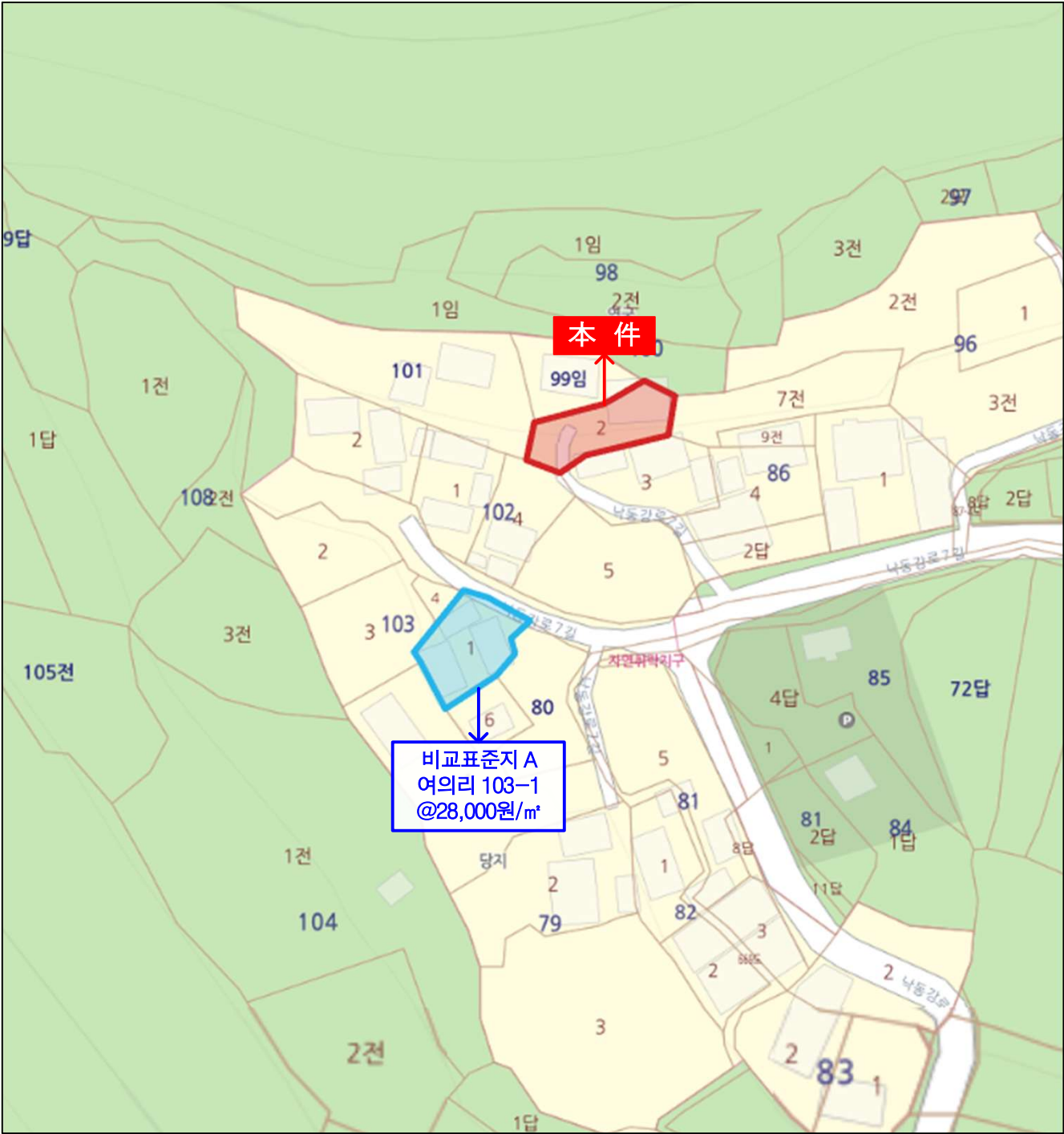
|     |                        |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경상남도 의령군 낙서면 여의리 100-2 |
|-----|------------------------|



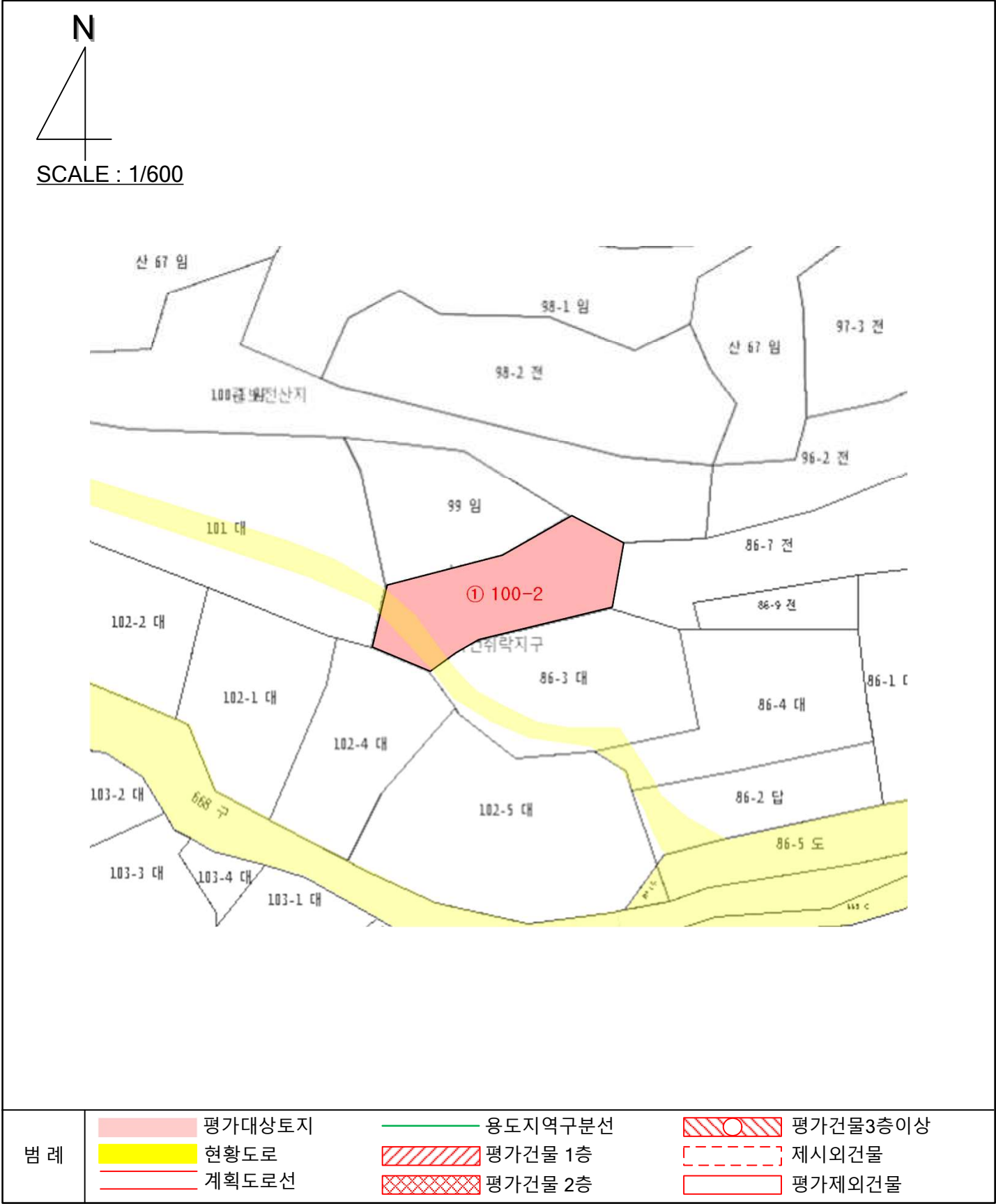
# 상 세 위 치 도



|       |                        |
|-------|------------------------|
| 소 재 지 | 경상남도 의령군 낙서면 여의리 100-2 |
|-------|------------------------|



# 지 적 개 황 도



## 현 황 사 진



【 본건 】



【 본건 】

수 신 한국자산관리공사 경남지역본부장  
참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

---

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,  
귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2026-02-06자 귀 제 『2025-16992-A01』 호로 의뢰하신 『경상남도 의령군  
낙서면 여의리 100-2 소재 물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.  
2. 청 구 서 1 부.  
3. 전자세금계산서. 끝.

**(주)대화감정평가법인 경남중앙지사**  
**지 사 장 안 민 상**

---

담당 강영호

담당평가사 손익경

시행 12-2602-2-0015 (2026.02.19.)

우 51720 경상남도 창원시 마산합포구 해안대로 303, 201

/ <http://www.dhapp.co.kr>

전화 055-642-0123

전송 055-646-5906

/ [daeha12@kapaland.co.kr](mailto:daeha12@kapaland.co.kr)

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 12-2602-2-0015호

한국자산관리공사 경남지역본부장 귀하

—金삼십이만칠천팔백원整 (₩327,800.-)

2026-02-06 일자 귀 제 『2025-16992-A01』 호로 의뢰하신 『경상남도 의령군 낙서면 여의리 100-2 소재 물건』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

## - 청구내역-

| 과 목         |           | 금 액        | 비 고                              |
|-------------|-----------|------------|----------------------------------|
| 평 가 수 수 료   |           | 200,000    | ● 평 가 수 수 료 ●<br>기본수수료 ≙ 200,000 |
| 실<br>비      | 여 비       | 94,600     |                                  |
|             | 물 건 조 사 비 |            |                                  |
|             | 공 부 발 급 비 | 2,000      |                                  |
|             | 기 타 실 비   | 2,000      |                                  |
|             | 특 별 용 역 비 |            |                                  |
| 소 계         |           | ₩98,600    |                                  |
| 합 계         |           | ₩298,000.- | ※ 1,000원미만절사                     |
| 부 가 가 치 세   |           | ₩29,800.-  |                                  |
| 총 계         |           | ₩327,800.- |                                  |
| 기 납 부 착 수 금 |           | ₩.-        |                                  |
| 정 산 청 구 액   |           | ₩327,800.- |                                  |

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호( 260220015 )로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 농협중앙회 : 301-0022-0081-01 ( 예금주 :(주)대화감정평가법인 )

◆ 사업자번호 : 612-85-11758

(주)대화감정평가법인 경남중앙지사

지 사 장 안 민 상

( TEL. : (055)642-0123 FAX. : (055)646-5906 )