



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	HAF2025-04-163-L
평가금액	19,794,310 원
평가기관 / 평가자	합천감정평가사사무소 / 김석천
서명해쉬 페이지수	총 41 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	합천감정평가사사무소 / 김석천	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-29 18:59:00.0

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

건명 : 경상남도 함양군 유림면 유평리 598-1번지 외
토지 (2025-09982-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 경남지역본부장

감정서번호 : HAF2025-04-163-L

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

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 석 천

감정평가액	일천구백칠십구만사천삼백일십원정 (₩19,794,310.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이미션	감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 (등기사항전부증명서)	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025.10.24	2025.10.24 ~2025.10.24	2025.10.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	토지	1,944x $\frac{1}{3}$	토지	648	- 19,794,310
	합계				₩19,794,310
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 함양군 유림면 유평리	598-1	전	계획관리	1 556x- 3	185.3333	31,000	5,745,330	이미선지분
2	동 소	598-2	전	계획관리	1 107x- 3	35.6667	31,000	1,105,660	이미선지분 제시외수목 감안
3	동 소	597	전	계획관리	1 1,081x- 3	360.3333	30,000	10,809,990	이미선지분
4	동 소	598	창고용지	계획관리	1 200x- 3	66.6667	32,000	2,133,330	이미선지분 제시외건물 감안
합 계								₩19,794,310.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-10-24)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함양군 유림면 유평리 소재 '옥산마을' 북서측 인근에 위치하는 농업용부동산(토지)에 대한 한 국자산관리공사 경남지역본부의 구매(국세,지방세) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관 계법령의 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 충분 한 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 2025.10.24.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.10.24.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상 황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-10-24)

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. 「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.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-10-24)

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 본건은 3인이 공동 소유하는 공유지분 부동산으로서 전체중 이미선지분만의 평가로서 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체를 기준한 평균가격으로 평가하되 면적사정은 지분비율에 의하였음.
2. 본건 기호(2) 일부 지상에 소유자 미상의 제시외수목(감나무 및 모과나무 등) 및 기호(4) 지상에 타인 소유의 제시외건물(기호 ㄱ, ㄴ)이 소재하여 이를 감안한 가격으로 가격 결정하였는바 업무에 참고하시기 바람.
- 3 . 본건 토지상의 자연생 수목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는바 토지에 포함하여 평가하였음.
4. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였는바 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계측량 등을 요하는 바 공매진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 함양군 유림면 유평리 598-1	556	전	계획관리지역	전	세로(불)	사다리 완경사	15,200
2	경상남도 함양군 유림면 유평리 598-2	107	전	계획관리지역	전	세로(불)	부정형 평지	17,000
3	경상남도 함양군 유림면 유평리 597	1,081	전	계획관리지역	전	맹지	부정형 완경사	16,100
4	경상남도 함양군 유림면 유평리 598	200	창고 용지	계획관리지역	주거기타	세로(불)	사다리 완경사	33,200

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

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 함양군 유림면 유평리 586	942	전	계획관리 맹지	부정형 평지	옥산마을 북서측 근거리	16,100
B	경상남도 함양군 유림면 유평리 307	328	대 단독	계획관리 세로(가)	사다리 평지	유평마을 내	41,400

(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

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-10-24	경상남도 함양군	계획관리
2025.01.01 ~ 2025.09.30 2025.10.01 ~ 2025.10.24 누 계(2025.01.01 ~ 2025.10.24)	0.381% 0.012% × 24/30 0.391%(≒ 1.00391)	9월까지 누계 9 월 지가변동률 : 0.012% (1 + 0.00381) * (1 + 0.00012 * 24/30)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)



라. 지역요인 비교

- 지역요인 비교항목 (농경지대(전지대))

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 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

- 지역요인 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 경연성 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
1~3	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)



마. 개별요인 비교
- 개별요인 비교항목 (농경지대(전지대))

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, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

- 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 공급원 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 : 2025-10-24)

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	-	0.97	1.00	-	0.97	1.00	1.00	0.941	본건과 비교표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사 등 획지조건에서 다소 열세함.
2	A	-	1.00	1.00	-	0.97	1.00	0.98	0.951	본건과 비교표준지 대비시 본건이 형상 등의 획지조건에서 열세, 본건 지상에 제시외수목이 소재하여 미치는 영향을 기타요인에 반영함.
3	A	-	0.97	1.00	-	0.95	1.00	1.00	0.922	본건과 비교표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사 등 획지조건에서 다소 열세함.
4	B	0.95	1.00	-	0.95	1.00	0.95	0.70	0.600	본건과 비교표준지 대비시 본건이 접면도로의 폭, 계통도 등 가로조건에서 열세, 인근 토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세, 지목 등의 행정적조건에서 열세, 지상 제시외건물이 소재하여 미치는 영향을 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 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 함양군 유림면 유평리 ***	608	전	계획관리지역 전	법원경매 2024-11-22	28,000	
선2	경상남도 함양군 유림면 서주리 ***-*	843	전	계획관리지역 전	법원경매 2022-05-09	33,000	
선3	경상남도 함양군 유림면 손곡리 ***	298	대	계획관리지역 단독	시가참고 2024-05-28	59,000	
선4	경상남도 함양군 유림면 손곡리 ***	289	대	계획관리지역 단독	법원경매 2023-04-04	56,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 함양군 유림면 유평리 ***	585	전	계획관리지역 전	2025-06-12	41,026	
거2	경상남도 함양군 유림면 유평리 ***	251	대	계획관리지역 주거나지	2023-06-01	59,761	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	24,000,000	-	-	-	-	-	24,000,000
거2	15,000,000	-	-	-	-	-	15,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 공시지가 표준지가액} = \frac{\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 공시지가 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 비교표준지의 인근지역에 소재하며, 용도지역, 이용상황 등 제 가격형성요인이 유사한 선1, 선3을 각 표준지의 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	28,000	-	1.0048	1.00	1.155	32,495
B	선3	59,000	-	1.00888	1.00	0.903	53,750

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	
선3	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2024-11-22 ~ 2025-10-24	경상남도 함양군 계획관리	1.0048
선3	2024-05-28 ~ 2025-10-24	경상남도 함양군 계획관리	1.00888

㉡ 지역요인

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

㉢ 개별요인

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	-	1.05	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.155	비교표준지와 비교사례 대비시 비교표준지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세, 지세 등의 획지조건에서 우세함.
B	선3	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.903	비교표준지와 비교사례 대비시 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 다소 열세, 인근 이용상황 등 환경조건에서 다소 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

(라) 기준시점 현재 공시지가 표준지가액

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	16,100	1.00391	-	-	16,163
B	41,400	1.00	-	-	41,562

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 공시지가 표준지가액과의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	32,495	16,163	2.01
B	53,750	41,562	1.293

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교 표준지가액과 기준시점 현재 공시지가 표준지가액 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	32,495	A	16,163	2.01	
선3	53,750	B	41,562	1.29	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)



사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요 인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	16,100	1.00391	1.00	0.941	2.01	30,571	31,000
2	A	16,100	1.00391	1.00	0.951	2.01	30,895	31,000
3	A	16,100	1.00391	1.00	0.922	2.01	29,953	30,000
4	B	41,400	1.00391	1.00	0.600	1.29	32,169	32,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액(이미션지분: 전체면적x1/3)

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 함양군 유림면 유평리 598-1	185.3333	31,000	5,745,330
2	경상남도 함양군 유림면 유평리 598-2	35.6667	31,000	1,105,660
3	경상남도 함양군 유림면 유평리 597	360.3333	30,000	10,809,990
4	경상남도 함양군 유림면 유평리 598	66.6667	32,000	2,133,330
	합 계	648		19,794,310

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)



나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 함양군 유림면 유평리 ***	585	전	계획관리지역 전	2025-06-15	41,026	
거2	경상남도 함양군 유림면 유평리 ***	251	대	계획관리지역 주거나지	2023-06-01	59,761	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	24,000,000	-	-	-	-	-	24,000,000
거2	15,000,000	-	-	-	-	-	15,000,000

(2) 선정사유

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

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거1	41,026	1.00	1.00082	1.00	0.81	33,258	33,000
2	거1	41,026	1.00	1.00082	1.00	0.884	36,297	36,000
3	거1	41,026	1.00	1.00082	1.00	0.765	31,411	31,000
4	거2	59,761	1.00	1.01268	1.00	0.569	34,435	34,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2025-06-15 ~ 2025-10-24	경상남도 함양군 계획관리	1.00082
거2	2023-06-01 ~ 2025-10-24	경상남도 함양군 계획관리	1.01268

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

㉔ 지역요인 비교

- 지역요인 비교항목 (농경지대(전지대))

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 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

- 지역요인 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 경연성 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
1~3	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

㉔ 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대(전지대))

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, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

- 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 공급원 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 : 2025-10-24)

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	-	0.90	1.00	-	0.90	1.00	1.00	0.81	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 형상, 지세 등의 획지조건에서 열세함.
2	거1	-	0.95	1.00	-	0.95	1.00	0.98	0.884	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 형상, 지세 등의 획지조건에서 열세, 본건 지상에 제시외수목이 소재하여 미치는 영향을 기타요인에 반영함.
3	거1	-	0.90	1.00	-	0.85	1.00	1.00	0.765	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 형상, 지세 등의 획지조건에서 열세함.
4	거2	0.95	1.00	-	0.90	1.00	0.95	0.70	0.569	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 열세, 인근 토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세, 지목 등의 행정적조건에서 열세, 지상에 건물이 소재하여 미치는 영향을 기타요인에 반영함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액(이미션지분: 전체면적 x1/3)

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 함양군 유림면 유평리 598-1	185.3333	33,000	6,115,990
2	경상남도 함양군 유림면 유평리 598-2	35.6667	36,000	1,284,000
3	경상남도 함양군 유림면 유평리 597	360.3333	31,000	11,170,330
4	경상남도 함양군 유림면 유평리 598	66.6667	34,000	2,266,660
	합 계	648		20,836,980

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)



3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	계획관리지역	전	세로(불)	30,000	36,000	
본건 인근	계획관리지역	단독	세로(불)	50,000	90,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	유림면 유평리 598-1	556	전	15,200	8,451,200
2	유림면 유평리 598-2	107	전	17,000	1,819,000
3	유림면 유평리 597	1,081	전	16,100	17,404,100
4	유림면 유평리 598	200	창고용지	33,200	6,640,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 함양군	단독주택	2025-09-30	10	42.9	최근1년
경상남도 함양군	겸용	2025-09-30	5	76.6	최근1년
경상남도 함양군	대지	2025-09-30	4	41.9	최근1년
경상남도 함양군	임야	2025-09-30	10	33.1	최근1년
경상남도 함양군	전답	2025-09-30	42	42.9	최근1년

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	19,794,310	
거래사례비교법	20,836,980	

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 결정의견II

(기준시점 : 2025-10-24)

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 계획관리지역내에 소재한 토지로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	19,794,310	

III. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	19,794,310	

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 본건은 경상남도 함양군 유림면 유평리 소재 '옥산마을' 북서측 인근에 위치하며 부근은 농경지, 농촌마을 등으로 형성된 순수농촌지대임. 2. 교통상황 본건까지 차량 출입은 불가능하며, 인근에 지방도로가 소재하나 면 소재지 외곽에 위치하여 관내 대중교통 사정은 보통정도임. 3. 형태,지세 기호(1~3) 남동하향 완경사지내의 부정형의 토지들임. 기호(4) 자체지반 대체로 평탄한 사다리형의 토지임. 4. 이용상황 기호(1~3) 현재 전(휴경지상태)으로 이용중임. 기호(4) 농가주택부지로 이용중임. 5. 접면도로상황 기호(1~4) 지적도상 공히 맹지이나 기호(1, 2, 4) 북동측으로 비포장농로가 개설되어 있음. 6. 토지이용계획사항 등 기호(1~4) 계획관리지역, 가축사육제한구역(2025-07-02)(일부축종 제한지역_주거밀집250m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공장설립승인지역(공장설립승인지역1호)〈수도법〉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

7. 제시목록외의 물건

본건 기호(1) 지상에 소유자 미상의 제시외수목(감나무, 매실나무 등)이 소재, 기호(4) 지상에 타인소유(등기 부등본상 강영조) 제시외건물(경량철골구조 조립식판넬지붕 단층건)이 소재함.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 기타

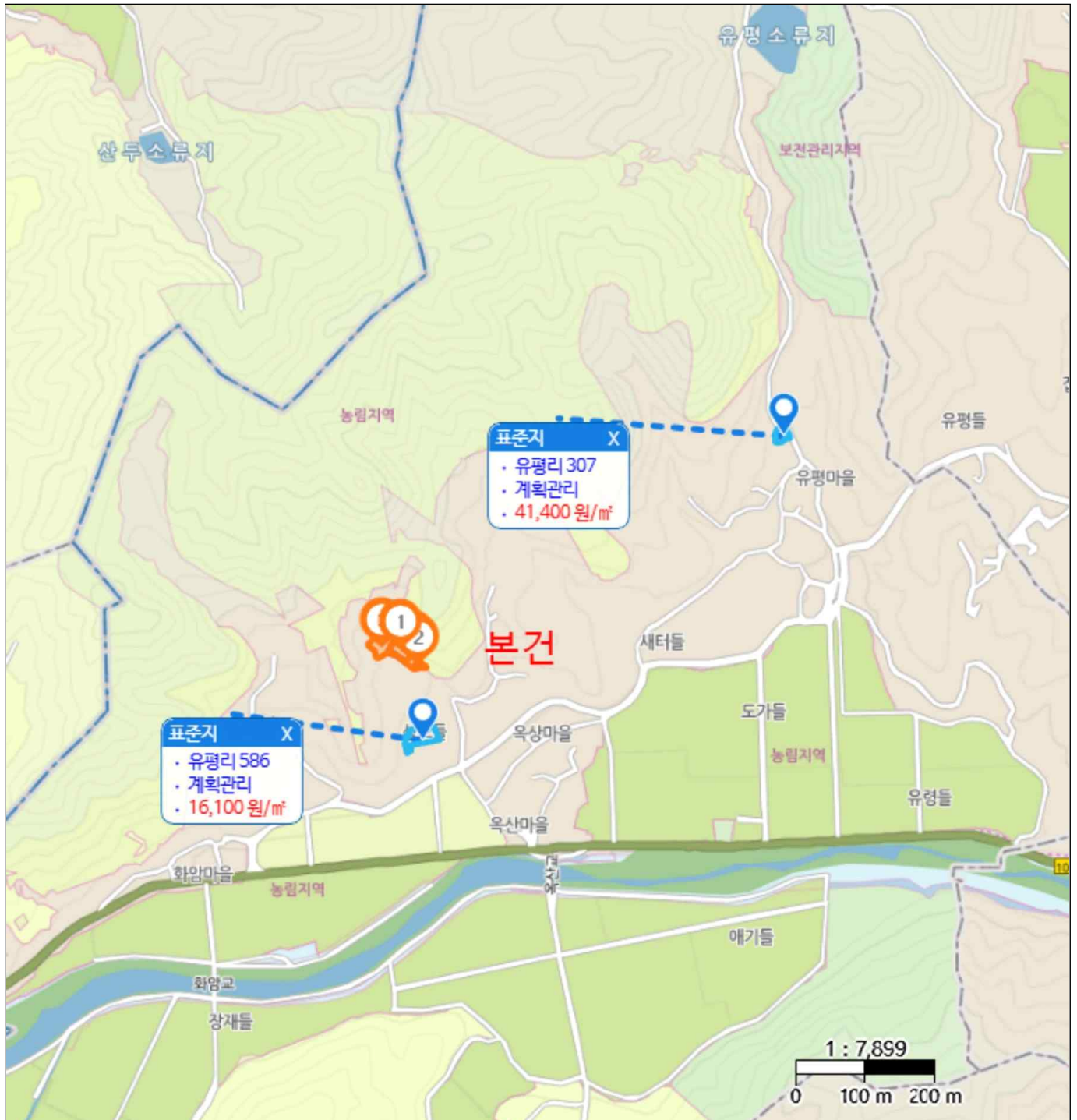
현재 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

경상남도 함양군 유림면 유평리 598-1번지 외

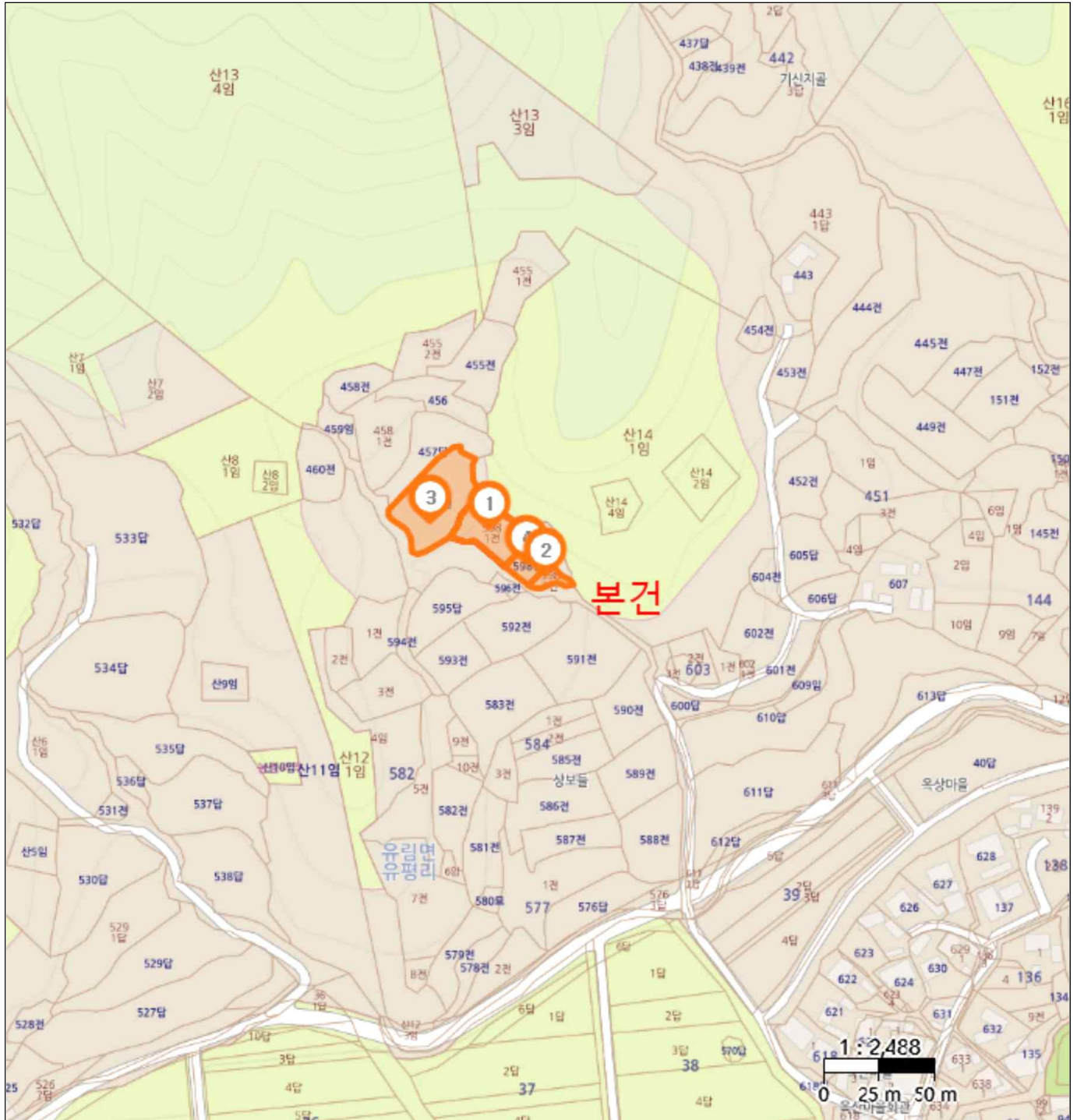


위 치 도



소 재 지

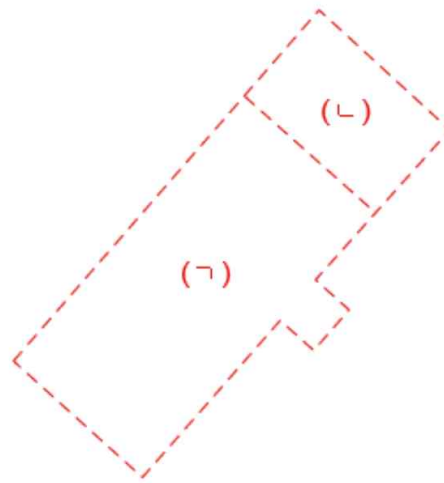
경상남도 함양군 유림면 유평리 598-1번지 외



건 물 개 황 도



S : 축척없음



제시외건물

(ㄱ) 경량철골구조 조립신탄널지붕 단층 농가주택, 약 33.2㎡

(ㄴ) 경량철골구조 조립신탄널지붕 단층 농가주택, 약 10.0㎡

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

사 진 용 지



본건 소재 전경사진, 남동측 인근에서 촬영



본건 소재 전경사진— 드론 촬영

사 진 용 지



본건 기호(1,3) 근접촬영



본건 기호(1,3) 드론촬영

사 진 용 지



기호(2) 근접촬영



기호(2,4) 드론촬영

사 진 용 지



본건 기호(4), 제시외건물



본건 기호(4) 제시외건물

회보서

우)50232 경상남도 합천군 합천읍 옥산로 13 (사랑채아파트) 101동 101호
EMail : k17305@hanmail.net

TEL. 055-932-2704
FAX. 055-934-2704

문서번호 : HAF2025-04-163-L

시행일자 : 2025-10-28

수신 : 한국자산관리공사 경남지역본부장

참조 :

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
			·		
			공		
			람		
처리과					
담당자					

1. 저희 합천감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 본부의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025-10-15자 귀 제 『2025-09982-A01』호로 의뢰하신 『경상남도 함양군 유림면 유평리 598-1번지 외 토지 (2025-09982-A01)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서
2. 청구서

1 부
1 부

합천감정평가사사무소

김 석 천

수수료 청구서

문서번호 : HAF2025-04-163-L

수신 : 한국자산관리공사 경남지역본부장 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.15 자 귀 제 『 2025-09982-A01 호로
의뢰하신 『 경상남도 함양군 유림면 유평리 598-1번지 외 토지 (2025-09982-A01) 에
대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수를 청구하오니 정산하여
주시기 바랍니다.

청구내역

과목		금액	비고
평가수수료		200,000	기본수수료 ≒200,000 토지이용4부 등기부5부
실비	여비	105,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	9,000	
	기타 실비	16,000	
비	소계	130,000	
특별용역비		-	
공급가액		330,000	1,000원 미만 절사
부가세		33,000	
합계		363,000	
기납부 착수금		-	
정산청구액		363,000	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

농협은행 합천군지부 : 301-0313-7731-71(예금주:김석천(합천감정평가사사무소))

합천감정평가사사무소

김 석 천

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704