

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상남도 함양군 마천면 창원리329-1
외 토지(2022-07960-A03)

의뢰인: 한국자산관리공사
경남지역본부장

감정평가서번호: HAF2023-04-122

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

합천감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 석 천

감정평가액	일억일천일백구십팔만오천사백원정(₩111,985,400.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박 종 근 (2022-07960-A03)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 (등기사항전부증명서)	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.08.19	2023.08.19 ~ 2023.08.19	2023.08.24		
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	6,335	토지	6,335	-	111,985,400
	이	하	여	백		
	합 계					₩111,985,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-08-19)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함양군 마천면 창원리 소재 '마천석재' 인근에 산재하여 위치하는 토지들에 대한 한국자산관리공사 경남지역본부의 구매(국세,지방세) 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 2023.08.19.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.08.19.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-08-19)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

- ① 대상물건의 제조달원가에 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 : 2023-08-19)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 기호(1)는 지상에 소유자 미상의 소유자 미상의 제시외수목이 소재하여 토지 사용수익에 영향을 미치고 있는 점을 감안하여 가격 결정하였는 바 공매 진행시 참고하시기 바람.
2. 본건 기호(2, 7~9)는 장기간 경작치 않아 임야화된 묵전상태로서 지상에 잡초, 잡목등으로 인하여 육안으로 확인 되지 않는 분묘가 소재할 수 있는 바 공매진행시 참고하시기 바람.
3. 본건 기호(3, 5)는 대부분 법면, 기호(4, 6)는 일부가 법면인 점을 감안하여 가격 결정하였음.
4. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계측량 등을 요하니 공매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-08-19)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 함양군 마천면 창원리 329-1	1,457	답	생산관리지역	전	세로(불)	부정형 완경사	24,400
2	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-6	1,172	전	보전관리지역	전	맹지	부정형 완경사	11,600
3	경상남도 함양군 마천면 창원리 341-1	149	답	계획관리지역	전	맹지	부정형 완경사	33,200
4	경상남도 함양군 마천면 창원리 342-1	873	전	계획관리지역	전	소로한면	사다리 완경사	27,600
5	경상남도 함양군 마천면 창원리 305	526	답	계획관리지역	답기타	맹지	부정형 완경사	31,500
6	경상남도 함양군 마천면 창원리 306	1,415	답	계획관리지역	답기타	맹지	부정형 완경사	31,500
7	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-3	330	임야	보전관리지역	자연림	맹지	부정형 완경사	1,660
8	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-4	172	임야	보전관리지역	자연림	맹지	부정형 완경사	1,660
9	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-5	241	임야	보전관리지역	자연림	맹지	부정형 완경사	1,660

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-08-19)

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, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)	비고
A	경상남도 함양군 마천면 창원리 275	1,564	답 전	생산관리 맹지	부정형 저지	원정마을 동측 인근	22,300	적용: 기호1
B	경상남도 함양군 마천면 창원리 104	1,098	답 전	보전관리 세로(불)	부정형 급경사	원정마을 북동측 근거리	5,340	적용: 기호2. 7~8
C	경상남도 함양군 마천면 의탄리 954-2	762	답 전	계획관리 소로한면	부정형 평지	금계마을 북동측 인근	47,400	적용: 기호3~6

(2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

다. 시점수정(지가변동률)
- 함양군 용도지역별 지가변동내역

대상기간	용도지역	지가변동률	누계치 (시점수정치)
2023-01-01 ~ 2023-08-19	생산관리	6 월까지 누계치 : 0.136% 6 월 지가변동률 : 0.026% 07.01~08.19 : 0.026% x 50/30	$(1 + 0.00136) * (1 + 0.00026 * 50/30)$ ≒ 1.00179(0.179%)
	보전관리	6 월까지 누계치 : 0.115% 6 월 지가변동률 : 0.024% 07.01~08.19 : 0.024% x 50/30	$(1 + 0.00115) * (1 + 0.00024 * 50/30)$ ≒ 1.00155(0.155%)
	계획관리	6 월까지 누계치 : 0.196% 6 월 지가변동률 : 0.033% 07.01~08.19 : 0.033% x 50/30	$(1 + 0.00196) * (1 + 0.00033 * 50/30)$ ≒ 1.00251(0.251%)

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

라. 지역요인 비교 (농경지대(전지대))

조건	항목	세부항목	비교
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 : 2023-08-19)

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2, 7, 8, 9	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3~6	C	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

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 결정의견 II

(기준시점 : 2023-08-19)

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	비고
1	A	-	0.95	0.95	-	1.00	-	1.00	0.85	0.767	본건과 표준지 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 토양, 토질 등의 자연조건에서 열세, 체외수목 소재를 기타요인으로 감안
2	B	-	0.80	0.70	-	0.90	-	1.00	1.00	0.504	본건과 표준지 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 토양, 토질 등의 자연조건에서 열세, 형상 등의 획지조건에서도 열세임.
3	C	-	1.00	0.80	-	0.60	-	1.00	1.00	0.480	본건과 표준지 대비시 토양, 토질의 양부 등 자연조건에서 열세하며, 경사, 형상 등 획지조건에서 열세함.
4	C	-	1.00	0.80	-	0.70	-	1.00	1.00	0.56	본건과 표준지 대비시 본건이 토양, 토질의 양부 등 자연조건에서 열세하며, 경사, 형상 등 획지조건에서 열세함.
5	C	-	0.75	1.00	-	0.50	-	1.00	1.00	0.375	본건과 표준지 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 형태, 경사도 등의 획지조건에서 열세임.
6	C	-	0.75	1.00	-	0.75	-	1.00	1.00	0.563	본건과 표준지 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 형태, 경사도 등의 획지조건에서 열세임.
7	B	-	0.80	0.70	-	0.90	-	0.92	1.00	0.464	본건과 표준지 대비시 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 토양, 토질 등의 자연조건에서 열세, 지목 등 행정적조건 열세임.
8	B	-	0.80	0.70	-	0.90	-	0.92	1.00	0.464	본건과 표준지 대비시 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 토양, 토질 등의 자연조건에서 열세, 지목 등 행정적조건 열세임.
9	B	-	0.80	0.70	-	0.90	-	0.92	1.00	0.464	본건과 표준지 대비시 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 토양, 토질 등의 자연조건에서 열세, 지목 등 행정적조건 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

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.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 함양군 마천면 창원리 ***	764	전	생산관리지역 전	공매(국세,지 방세) 2023-06-02	25,000	
선2	경상남도 함양군 마천면 창원리 ***	4,826	전	보전관리지역 전	공매(국세,지 방세) 2022-10-24	16,000	
선3	경상남도 함양군 마천면 의탄리 ***	630	답	계획관리지역 답	협동조합,새마 을금고 담보 2021-04-16	44,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 함양군 마천면 창원리 ***-*	724	전	생산관리지역 전	2021-02-01	30,387	
거2	경상남도 함양군 마천면 창원리 ***	340	전	보전관리지역 전	2022-02-22	11,147	
거3	경상남도 함양군 마천면 창원리 ***-*	760	전	계획관리지역 전	2022-05-18	17,895	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	22,000,000	-	-	-	-	-	22,000,000
거2	3,790,000	-	-	-	-	-	3,790,000
거3	13,600,000	-	-	-	-	-	13,600,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

사례기준 공시지가 표준지가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인
× 개별요인

기준시점 공시지가 표준지가액 = 공시지가 × 시점수정

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 상기의 비교사례를 선정하였음.

(다) 비교사례를 기준한 공시지가 표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	25,000	-	1.00068	1.00	1.05	26,268
B	선2	16,000	-	1.00338	1.00	1.20	19,265
C	선3	44,000	-	1.0371	1.00	1.10	50,196

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	
선2	-	
선3	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-06-02 ~ 2023-08-19	경상남도 함양군 생산관리	1.00068
선2	2022-10-24 ~ 2023-08-19	경상남도 함양군 보전관리	1.00338
선3	2021-04-16 ~ 2023-08-19	경상남도 함양군 계획관리	1.0371

㉢ 지역요인 (농경지대(전지대))

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 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

㉮ 개별요인 (농경지대(전지대))

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	-	1.05	1.00	-	1.00	-	1.00	1.00	1.05	표준지와 비교선례 대비시 취락과의 접근성 등 접근조건에서 본건이 다소 우세함.
B	선2	-	1.20	1.00	-	1.00	-	1.00	1.00	1.20	표준지와 비교선례 대비시 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 경사도 등의 획지조건에서 우세함.
C	선3	-	1.10	1.00	-	1.00	-	1.00	1.00	1.10	농로의 사태 등 접근조건에서 표준지가 우세함.

(라) 기준시점 현재 공시지가 표준지가액

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	22,300	1.00179	-	-	22,340
B	5,340	1.00155	-	-	5,348
C	47,400	1.00251	-	-	47,519

(마) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	26,268	22,340	1.176
B	19,265	5,348	3.602
C	50,196	47,519	1.056

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-08-19)

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 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	26,268	A	22,340	1.17	
선2	19,265	B	5,348	3.60	
선3	50,196	C	47,519	1.05	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	22,300	1.00179	1.00	0.767	1.17	20,048	20,000
2	B	5,340	1.00155	1.00	0.504	3.60	9,704	9,700
3	C	47,400	1.00251	1.00	0.48	1.05	23,950	24,000
4	C	47,400	1.00251	1.00	0.56	1.05	27,941	28,000
5	C	47,400	1.00251	1.00	0.375	1.05	18,711	19,000
6	C	47,400	1.00251	1.00	0.563	1.05	28,091	28,000
7	B	5,340	1.00155	1.00	0.464	3.60	8,934	8,900
8	B	5,340	1.00155	1.00	0.464	3.60	8,934	8,900
9	B	5,340	1.00155	1.00	0.464	3.60	8,934	8,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 함양군 마천면 창원리 329-1	1,457.00	20,000	29,140,000
2	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-6	1,172.00	9,700	11,368,400
3	경상남도 함양군 마천면 창원리 341-1	149.00	24,000	3,576,000
4	경상남도 함양군 마천면 창원리 342-1	873.00	28,000	24,444,000
5	경상남도 함양군 마천면 창원리 305	526.00	12,000	6,312,000
6	경상남도 함양군 마천면 창원리 306	1,415.00	21,000	29,715,000
7	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-3	330.00	10,000	3,300,000
8	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-4	172.00	10,000	1,720,000
9	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-5	241.00	10,000	2,410,000
	합 계			111,985,400

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 함양군 마천면 창원리 ***-*	724	전	생산관리지역 전	2021-02-01	30,387	
거2	경상남도 함양군 마천면 창원리 ***	340	전	보전관리지역 전	2022-02-22	11,147	
거3	경상남도 함양군 마천면 창원리 ***-*	760	전	계획관리지역 전	2022-05-18	17,895	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	22,000,000	-	-	-	-	-	22,000,000
거2	3,790,000	-	-	-	-	-	3,790,000
거3	13,600,000	-	-	-	-	-	13,600,000

(2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거1	30,387	1.00	1.0326	1.00	0.711	22,309	22,000
2	거2	11,147	1.00	1.01354	1.00	0.810	9,151	9,200
3	거3	17,895	1.00	1.01496	1.00	1.32	23,975	24,000
4	거3	17,895	1.00	1.01496	1.00	1.650	29,968	30,000
5	거3	17,895	1.00	1.01496	1.00	0.99	17,981	18,000
6	거3	17,895	1.00	1.01496	1.00	1.56	28,334	28,000
7	거2	11,147	1.00	1.01354	1.00	0.745	8,417	8,400
8	거2	11,147	1.00	1.01354	1.00	0.745	8,417	8,400
9	거2	11,147	1.00	1.01354	1.00	0.745	8,417	8,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
2, 7~9	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
3~6	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	2021-02-01 ~ 2023-08-19	경상남도 함양군 생산관리	1.0326
거2	2022-02-22 ~ 2023-08-19	경상남도 함양군 보전관리	1.01354
거3	2022-05-18 ~ 2023-08-19	경상남도 함양군 계획관리	1.01496

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

㉔ 지역요인 (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	

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2, 7~9	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3~6	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

㉔ 개별요인 (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 결정의견 II

(기준시점 : 2023-08-19)

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	-	0.90	0.93	-	1.00	-	1.00	0.85	0.711	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등 접근조건에서 열세하며, 토양, 토질의 양부 등 자연조건에서 열세함.
2	거2	-	0.90	1.00	-	0.90	-	1.00	1.00	0.810	본건과 거래사례 대비시 산간에 위치한 본건이 접근조건에서 열세, 경사 등의 획지조건에서 열세함.
3	거3	-	1.20	1.00	-	1.10	-	1.00	1.00	1.320	본건과 거래사례 대비시 석재공장 진입로에 접한 토지로서 접근조건에서 우세, 자연조건에서 우세, 일부 정지작업 완료한 본건이 획지조건에서 우세함
4	거3	-	1.20	1.10	-	1.25	-	1.00	1.00	1.650	본건과 거래사례 대비시 석재공장 진입로에 접한 토지로서 접근조건에서 우세, 자연조건에서 우세, 정지작업 완료한 본건이 획지조건에서도 우세함.
5	거3	-	1.10	1.00	-	0.90	-	1.00	1.00	0.990	본건과 거래사례 대비시 본건이 간선도로 접근성 등에서는 우세하나 대부분 경사지로서 획지조건에서 다소 열세함.
6	거3	-	1.20	1.00	-	1.30	-	1.00	1.00	1.560	본건과 거래사례 대비 본건이 간선도로 접근성 등 접근조건에서 월등 우세, 일부 정지작업하여 획지조건에서도 우세함.
7	거2	-	0.90	1.00	-	0.90	-	0.92	1.00	0.745	본건과 거래사례 대비시 산간에 위치한 본건이 접근조건에서 열세, 경사 등의 획지조건에서 열세, 지목등의 행정적조건에서도 열세함.
8	거2	-	0.90	1.00	-	0.90	-	0.92	1.00	0.745	본본건과 거래사례 대비시 산간에 위치한 본건이 접근조건에서 열세, 경사 등의 획지조건에서 열세, 지목등의 행정적조건에서도 열세함.
9	거2	-	0.90	1.00	-	0.90	-	0.92	1.00	0.745	본건과 거래사례 대비시 산간에 위치한 본건이 접근조건에서 열세, 경사 등의 획지조건에서 열세, 지목등의 행정적조건에서도 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 함양군 마천면 창원리 329-1	1,457.00	22,000	32,054,000
2	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-6	1,172.00	9,200	10,782,400
3	경상남도 함양군 마천면 창원리 341-1	149.00	24,000	3,576,000
4	경상남도 함양군 마천면 창원리 342-1	873.00	30,000	26,190,000
5	경상남도 함양군 마천면 창원리 305	526.00	18,000	9,468,000
6	경상남도 함양군 마천면 창원리 306	1,415.00	28,000	39,620,000
7	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-3	330.00	8,400	2,772,000
8	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-4	172.00	8,400	1,444,800
9	경상남도 함양군 마천면 창원리 367-5	241.00	8,400	2,024,400
	합 계			127,931,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	생산관리지역	전	맹지	24,000	27,000	
본건 인근	보전관리지역	전	맹지	6,000	10,000	
본건 인근	계획관리지역	전	세로(가)	30,000	45,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	마천면 창원리 329-1	1,457	답	24,400	35,550,800
2	마천면 창원리 367-6	1,172	전	11,600	13,595,200
3	마천면 창원리 341-1	149	답	33,200	4,946,800
4	마천면 창원리 342-1	873	전	27,600	24,094,800
5	마천면 창원리 305	526	답	31,500	16,569,000
6	마천면 창원리 306	1,415	답	31,500	44,572,500
7	마천면 창원리 367-3	330	임	1,660	547,800
8	마천면 창원리 367-4	172	임	1,660	285,520
9	마천면 창원리 367-5	241	임	1,660	400,060

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-08-19)

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 함안군	대지	2023-07-31	14	58	최근1년
경상남도 함안군	임야	2023-07-31	22	61.6	최근1년
경상남도 함안군	전답	2023-07-31	52	41.7	최근1년
경상남도 함안군	겸용	2023-07-31	0	0	최근1년

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	111,985,400	
거래사례비교법	127,931,600	

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 : 2023-08-19)

다. 토지감정평가액의 결정

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

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	111,985,400	

III. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	111,985,400	

토지건물감정평가명세표

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 함양군 마천면 창원리	329-1	답	생산관리	1,457	1,457	20,000	29,140,000	제시외수목 감안가격
2	동 소	367-6	전	보전관리	1,172	1,172	9,700	11,368,400	
3	동 소	341-1	답	계획관리	149	149	24,000	3,576,000	대부분 법면
4	동 소	342-1	전	계획관리	873	873	28,000	24,444,000	일부 법면
5	동 소	305	답	계획관리	526	526	12,000	6,312,000	대부분 법면
6	동 소	306	답	계획관리	1,415	1,415	21,000	29,715,000	일부 법면
7	동 소	367-3	임야	보전관리	330	330	10,000	3,300,000	
8	동 소	367-4	임야	보전관리	172	172	10,000	1,720,000	

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) 함양군 마천면 창원리 소재 ‘함양은혜의 집’ 남측 인근에 위치한 농경지로서 부근은 농경지, 순수임야 등으로 형성된 순수농촌지대임.

기호(2,7,8,9) 함양군 마천면 창원리 소재 ‘마천석재’ 북동측 산간지대에 위치한 농경지로서 부근은 순수임야, 농경지 등으로 형성된 산간농경지대임.

기호(3,4) 함양군 마천면 창원리 소재 ‘마천석재’ 주 출입로에 위치한 농경지로서 부근은 순수임야, 농경지 등으로 형성된 지방도변 부근 농촌지대임.

기호(5,6) 함양군 마천면 창원리 소재 ‘마천석재’ 남측 인근에 위치한 농경지로서 부근은 하천변 농경지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

기호(1) 본건 인근까지 소형차량 접근가능하며, 기호(2,7,8,9) 차량 접근불가능한 산간지대에 위치하며, 기호(3,4) 마천석재 진입로와 접하고 있으며, 기호(5,6)은 맹지임.

3. 형태,지세

기호(1) 남서하향 완경사지내의 부정형의 토지로서 자체지반은 대체로 평탄한 편임.

기호(2,7~9) 남동하향 완경사지내의 토질들로서 형상은 부정형임.

기호(3,4) 남하향 경사지내의 부정형의 토지로서 기호(4) 일부는 정지작업이 된 상태임.기호(3)은 대부분 경사지의 법면상태임.

기호(5,6)남동하향 경사지내의 부정형의 토지로서 기호(5)는 대부분이 법면이며, 기호(6)은 일부는 정지작업 완료된 상태이며, 일부는 법면임.

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

4. 이용상황

기호(1) 전으로 이용중이며, 지상에 제시외수목(뽕나무 등)이 식재되어 있음.

기호(2,7~9) 임야화가 진행된 상태임.

기호(3,4) 기호(3)은 대부분 경사지내의 법면상태이며, 기호(4)는 일부가 정지작업이 완료된 목전상태 상태이며 일부는 법면임.

기호(5,6) 기호(5)는 경사지내의 법면상태이며, 기호(6)은 일부가 정지작업이 완료된 목전상태이며 일부는 경사지내의 법면임.

5. 접면도로상황

기호(1~3,5~9) 맹지임.

기호(4)북서측으로 폭 3~4m 정도의 마천석재 진입도로(콘크리트 포장도로)와 접함.

6. 토지이용계획사항 등

기호(1) 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부축종 제한지역_주거밀집400m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(2,7,9) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부축종 제한지역_주거밀집400m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(3) 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부축종 제한지역_주거밀집400m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(4) 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부축종 제한지역_주거밀집250m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부축종 제한지역_주거밀집300m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건 불리농지임.

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 |

기호(5,6) 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부축종 제한지역_주거밀집250m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건 불리농지임.

기호(8) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부축종 제한지역_주거밀집500m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

7. 제시목록외의 물건

기호(1) 지상에 소유자 미상의 제시외수목(벵나무 등)이 소재하여 토지사용 수익에 영향을 미치고 있는 바 이를 감안하여 평가함.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 기타

없 음.

광역위치도



소재지	경상남도 함양군 마천면 창원리 329-1번지 외
-----	----------------------------

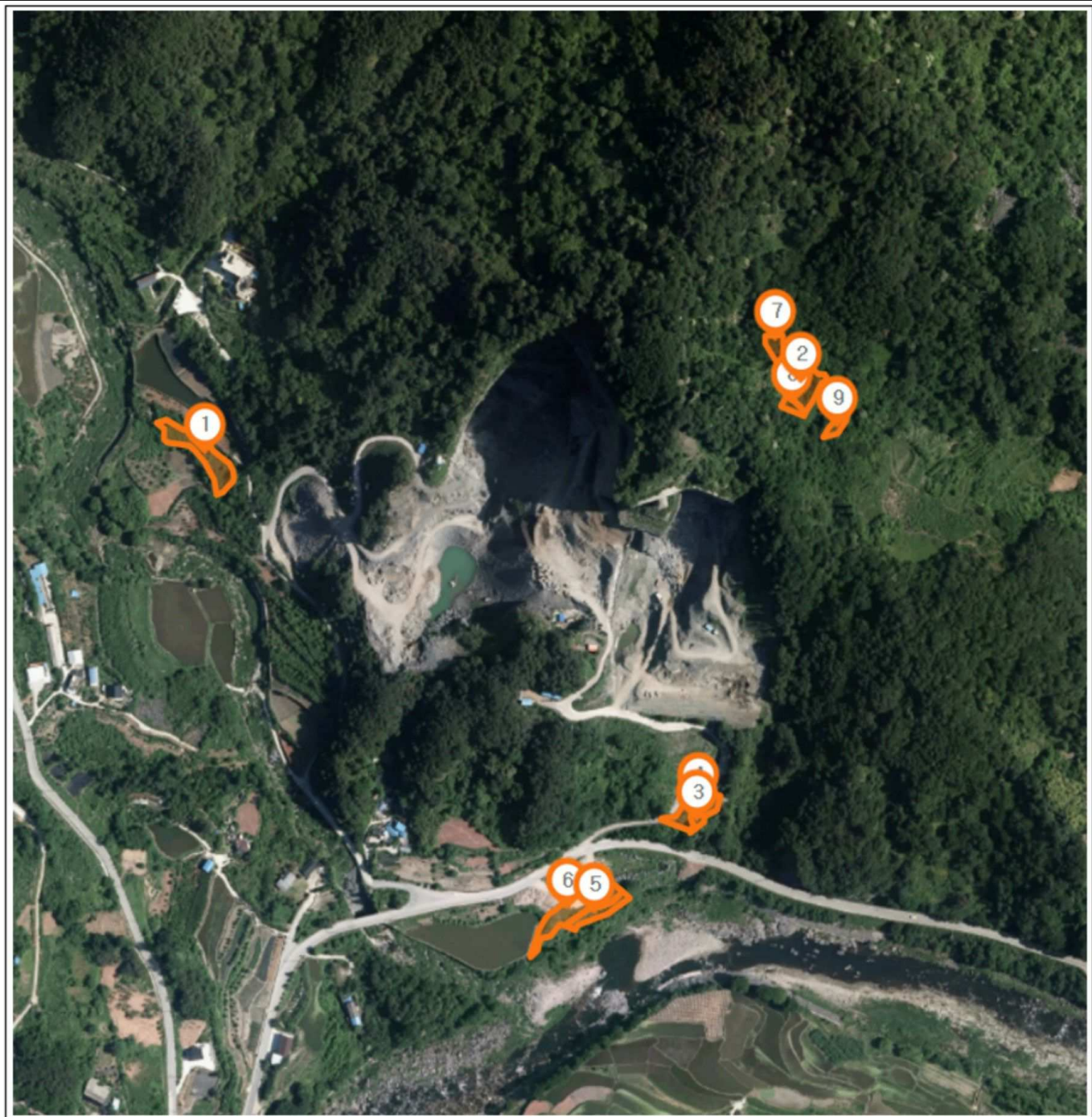


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

광역위치도



소재지	경상남도 함양군 마천면 창원리 329-1번지 외
-----	----------------------------

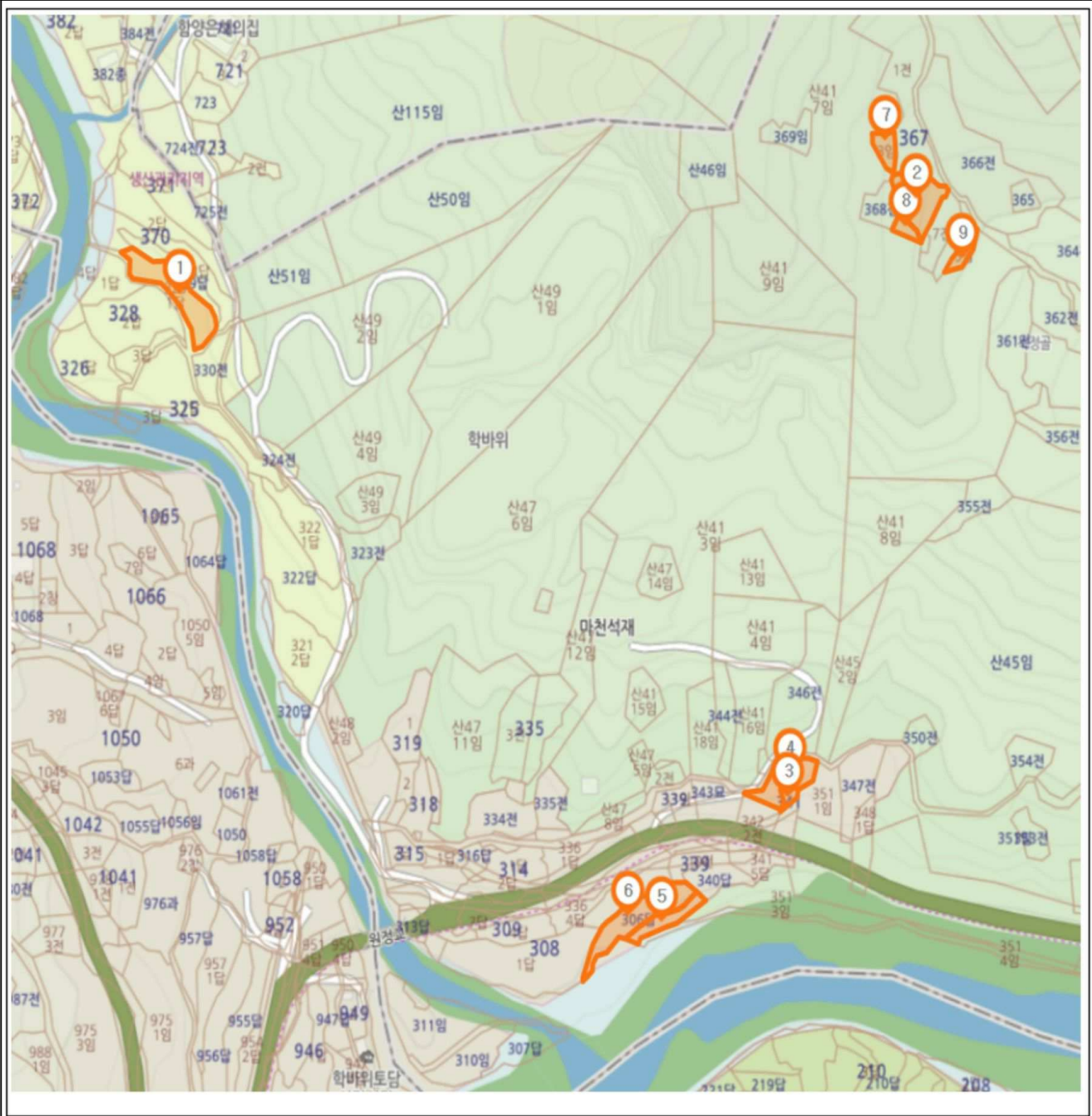


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도

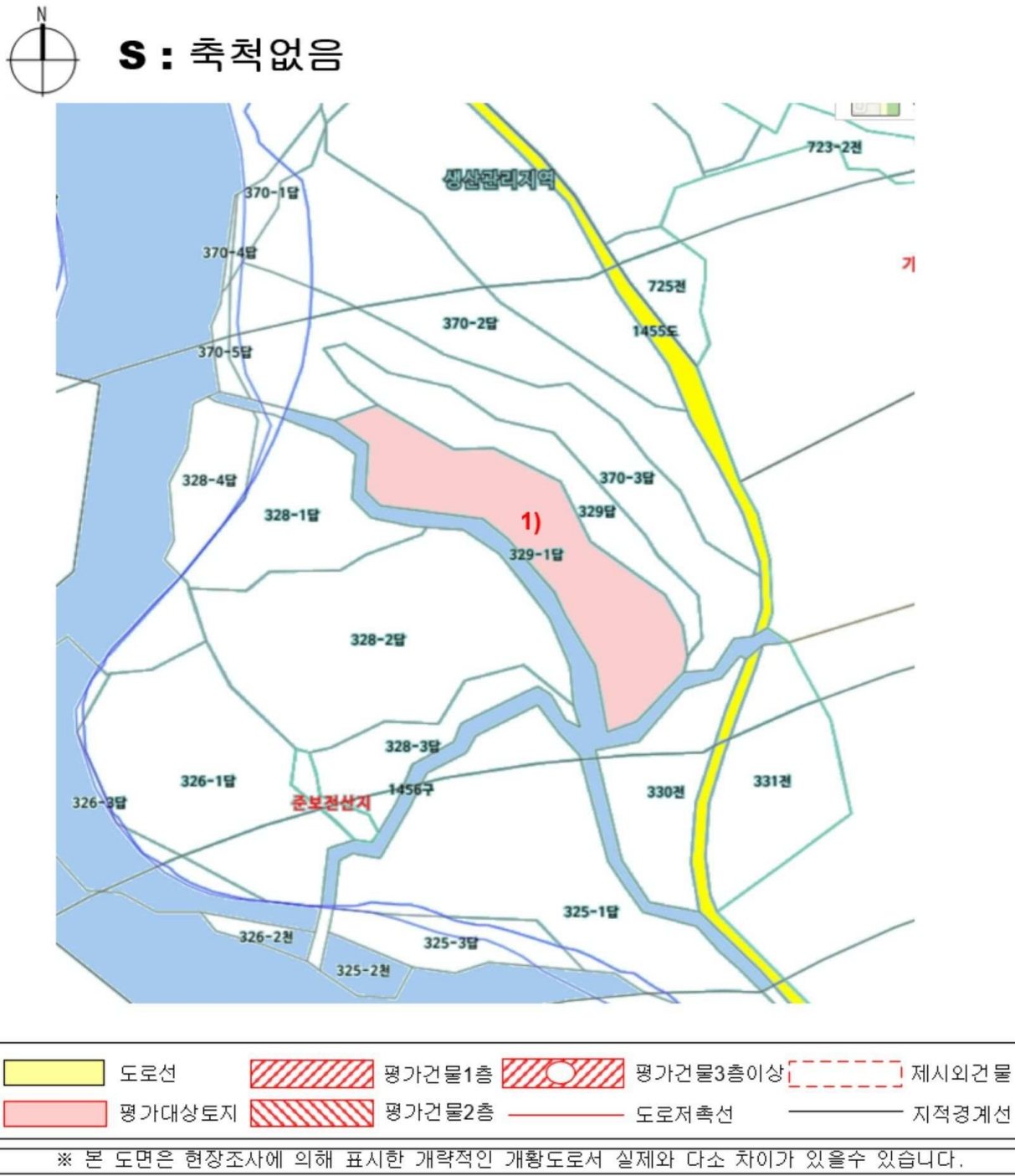


소재지	경상남도 함양군 마천면 창원리 329-1외
-----	-------------------------

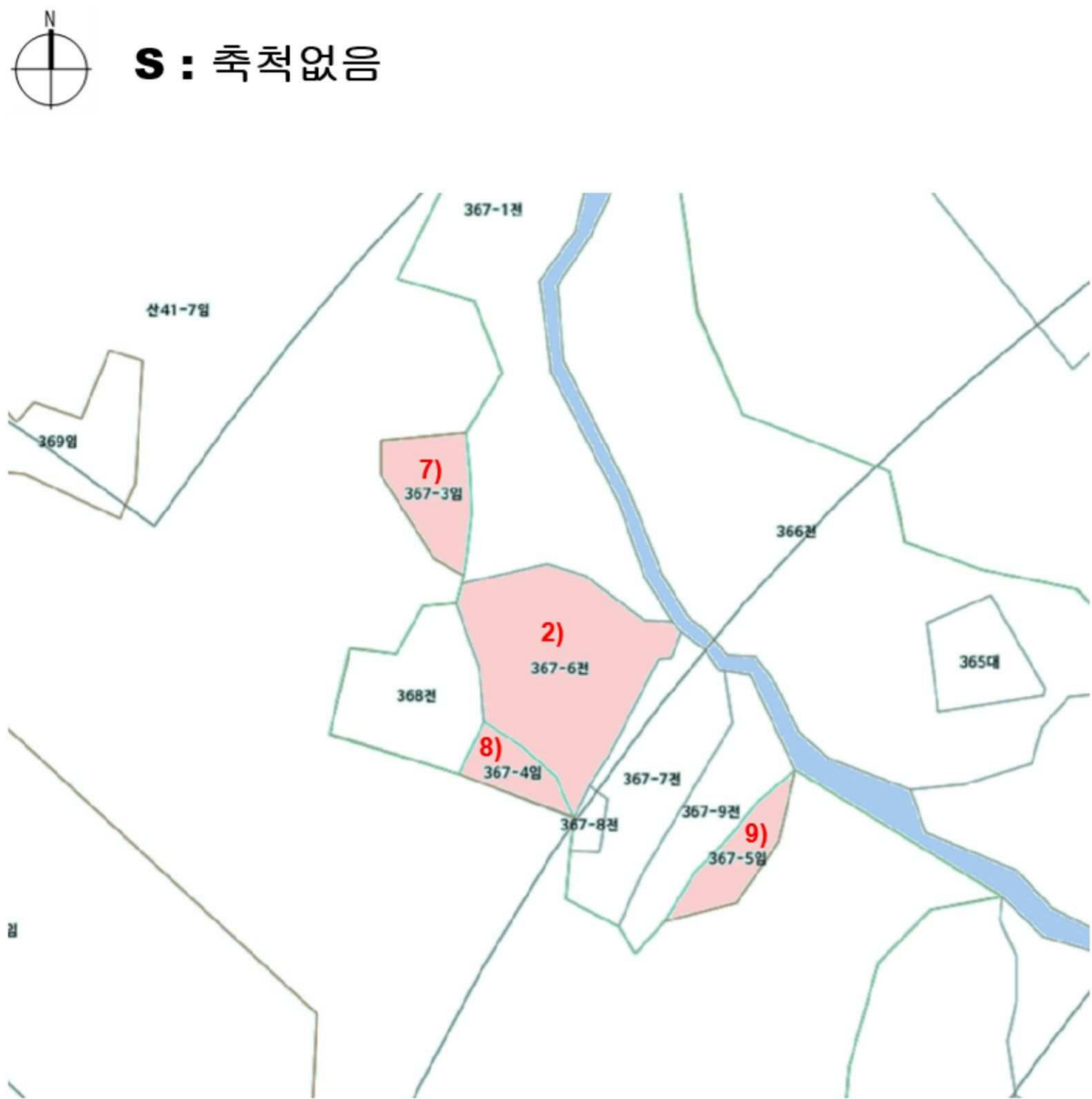


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지 적 도

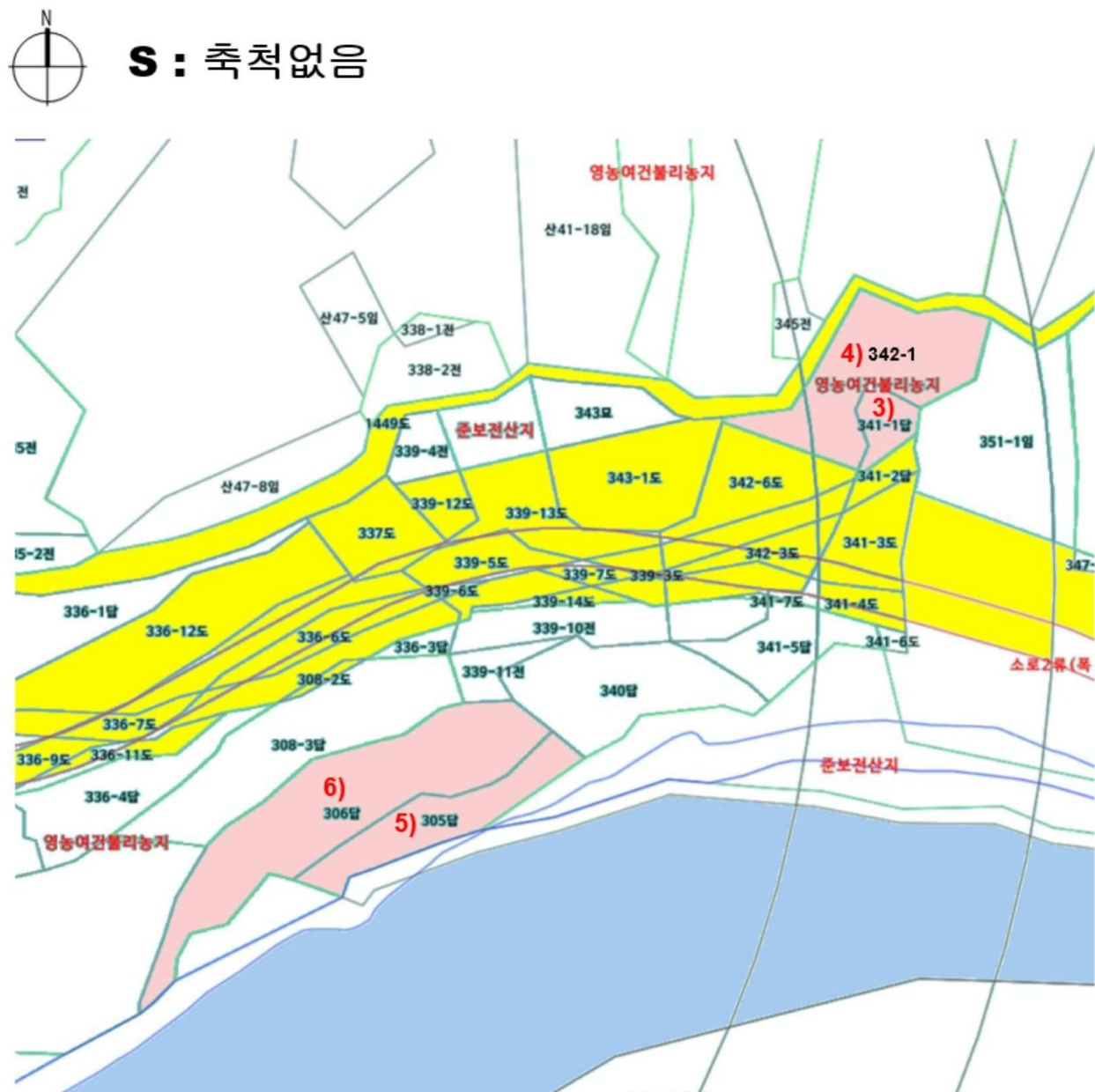


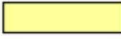
지 적 도



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

지 적 도



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

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

사 진 용 지



기호(1) 남서측 원거리



기호(1) 남동측 인근

사 진 용 지



기호(2,7~9), 남서측 원거리 촬영

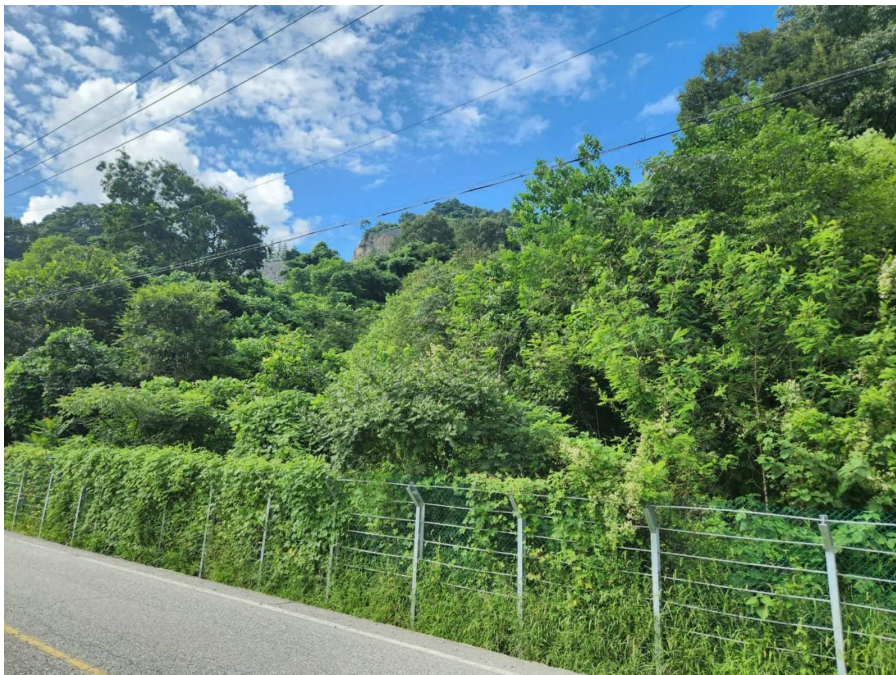


기호(2, 7~9) 드론 촬영

사 진 용 지



기호(3,4) 드론 촬영

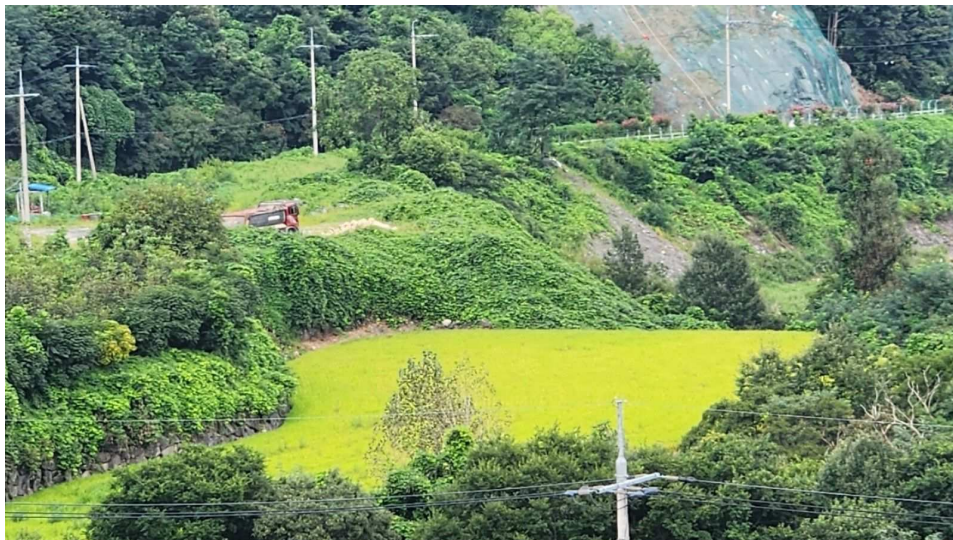


기호(3,4) 남동측 인근 촬영

사 진 용 지



기호(5,6) 남서측 인근에서 촬영



기호(5,6) 남서측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호(5,6)드론 촬영



기호(5,6) 드론 촬영

사 진 용 지



기호(2,7~9) 드론 촬영



기호(2, 7~9) 남동측 원거리에서 촬영

회보서

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

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

문서번호 : HAF2023-04-122

시행일자 : 2023-08-24

수 신 : 한국자산관리공사 경남지역본부장

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

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

2. 2023.08.11자 귀 제 『2022-07960-A03』 호로 의뢰하신 『경상남도 함양군 마천면 창원리329-1번지 외 토지 (2022-07960-A03)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

합천감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 055-932-2704, FAX: 055-934-2704)

문서번호 : HAF2023-04-122

수 신 : 한국자산관리공사 경남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.08.11 자 귀 제 『 2022-07960-A03 』 호로

의뢰하신 『 경상남도 함양군 마천면 창원리 329-1외 토 지 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		268,184	200,000+61,985,400 x 11/10,000=268,184 토지이용9부 등기부 9부 사진 12장
실	여 비	113,600	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	18,000	
	기타 실비	24,000	
비	소 계	155,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		423,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		42,300	
합 계		465,300	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		465,300	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

합천감정평가사사무소