



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	UNO-20251218001
평가금액	45,276,000 원
평가기관 / 평가자	우노감정평가사사무소 / 김명섭
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	우노감정평가사사무소 / 김명섭	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-31 09:23:00.0

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

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

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장
건명	경상남도 함양군 지곡면 도촌리 188-6 소재 토지(2025-16999-A01)
감정서번호	UNO-20251218001

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

우노감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김명섭

감정평가액	사천오백이십칠만육천원정 (₩45,276,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장	감정평가 목 적	공매			
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김도연	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 의뢰목록 (2025-16999-A01)	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 12. 26	2025. 12. 26	2025. 12. 29		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 2,744㎡ × - 2 이	토지	1,372㎡ 하 여	33,000 백	45,276,000
	합 계					₩45,276,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 함양군 지곡면 도촌리에 소재한 부동산(토지)으로 한국자산관리공사 경남지역본부에서 의뢰한 구매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

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

4. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 12월 26일로 함.

5. 감정평가방법

가. 토지의 평가

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

가) 공시지가기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 본건 토지의 평가

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

6. 그 밖의 사항

본건 토지는 공유토지로서 공유지분의 위치확인이 곤란하여 전체토지에 대한 평균가격으로 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

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

나. 평가대상 토지의 개요

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	함양군 지곡면 도촌리 188-6	답	2,744㎡ × 1/2	답	농림지역	세로 (가)	세장형 평지	15,700

다. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	본건 기호
A	함양군 지곡면 도촌리 137	답	3,000	전	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	15,700	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 선정이유

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

라. 시점수정

- 지가변동률(국토교통부 공표): 경상남도 함양군 농림지역(기호 1)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.11.30	0.148%	2025년 11월까지 누계
2025.11.01 ~ 2025.11.30	-0.014%	2025년 11월분
누 계 (2025.01.01~2025.12.26)	0.136% (1.00136)	$(1 + 0.00148) \times$ $(1 - 0.00014 \times 26/30)$

※ 2025년 12월 이후 지가변동률은 미공표되어 직전월인 2025년 11월의 지가변동률을 연장 적용하여 시점수정치를 산출함.

마. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(농경지대 개별요인: 기호 1)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	0.99	1.00	1.00	0.99	1.00	0.980

※ 토지 기호(1)은 비교표준지 기호(A) 대비 가로조건, 환경조건, 확지조건, 기타 조건은 대등하나, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 다소 열세하며, 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 다소 열세한 바, 개별요인은 다소 열세함.

사. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

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

2) 그 밖의 요인 보정치의 산출방법

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

3) 인근 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적/실거래 기준(거래)시점
가	함양군 지곡면 공배리 ○○-○	답	1,557	농림지역 (답)	33,269	실거래 2021.03.26

(※ 기호(가) 거래금액: 51,800,000원)

4) 적용 사례자료의 채택

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

5) 인근 유사토지의 지가수준

기호(1) 인근 토지 시세	@30,000원/㎡ ~ @35,000원/㎡ 내외 수준임. (농림지역, 답)
-------------------	--

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 그 밖의 요인 보정치의 산출(비교표준지 기호(A))

구분	사례가격/ 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산출치
사례자료(가) 기준 표준지(A) 가액	33,269	(주1) 1.000	(주2) 1.02633	(주3) 1.000	(주4) 0.980	33,462	2.128
기준시점 당시 표준지(A) 가액	15,700	-	1.00136	-	-	15,721	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

(주2) 시점수정: 경상남도 함양군 농림지역(2021.03.26 ~ 2025.12.26)

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

(주4) 개별요인

표준지	사례자료	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
A	가	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980

※ 비교표준지 기호(A)는 사례자료 기호(가) 대비 가로조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건은 대등하나, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 다소 열세한 바, 개별요인은 다소 열세함.

나) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.12

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액(단가) 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	15,700	1.00136	1.000	0.980	2.12	32,663	33,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

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

나. 거래사례 선정

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래단가 (원/㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
가	함양군 지곡면 도촌리 ○○-○	답	916	농림지역 (답)	32,751	30,000	2025.01.20

『거래사례 기호(가)』는 본건 인근에 소재하는 토지로서, 용도지역, 지목, 이용상황 및 기타 가치형성요인 등에서 동일하거나 유사한 적정한 실거래로 사료되어 이를 거래사례 자료로 선정함.

다. 사정보정

<거래사례 기호(가)>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

라. 시점수정

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	용도지역	비 고
2025.01.20 ~ 2025. 12.26	0.124% (1.00124)	함양군 농림지역	거래사례 기호(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인

거래사례(기호 가)와 본건(기호 1)은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.
(비교치:1.000)

바. 개별요인

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

※ 토지 기호(1)은 거래사례(가) 대비 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건은 대등하나, 획지조건(형상 등)에서 다소 우세한 바, 개별요인은 다소 우세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액(단가) 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	32,751	1.00	1.00124	1.000	1.030	33,775	34,000

3. 시산가액의 합리성 검토 및 토지단가 결정

가. 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	33,000	34,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 토지 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	33,000	1,372	45,276,000	면적: 2,744㎡ × 1/2
합 계			1,372	45,276,000	

2. 결정의견

인근 토지의 사례자료, 현지조사 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액이 적정시되어 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 함양군 지곡면 도촌리에 소재하는 토지로서, "공배마을" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 경지 정리된 답 등이 혼재한 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근은 가능하며, 접근 가능한 도로의 폭, 포장상태 등을 고려할 때, 제반 교통사정은 보통임.

3. 형태, 지세

세장형으로 평지의 토지임.

4. 이용상황

'답'임.

5. 접면도로상황

서측으로 노폭 약 3M 내외 시멘트포장도로 있음.

6. 토지이용계획사항 등

농림지역(2023-05-25), 가축사육제한구역(2025-07-02)(일부축종 제한지역_주거밀집500m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 역사문화환경보존 지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

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

없음.

8. 공부와의 차이

없음.

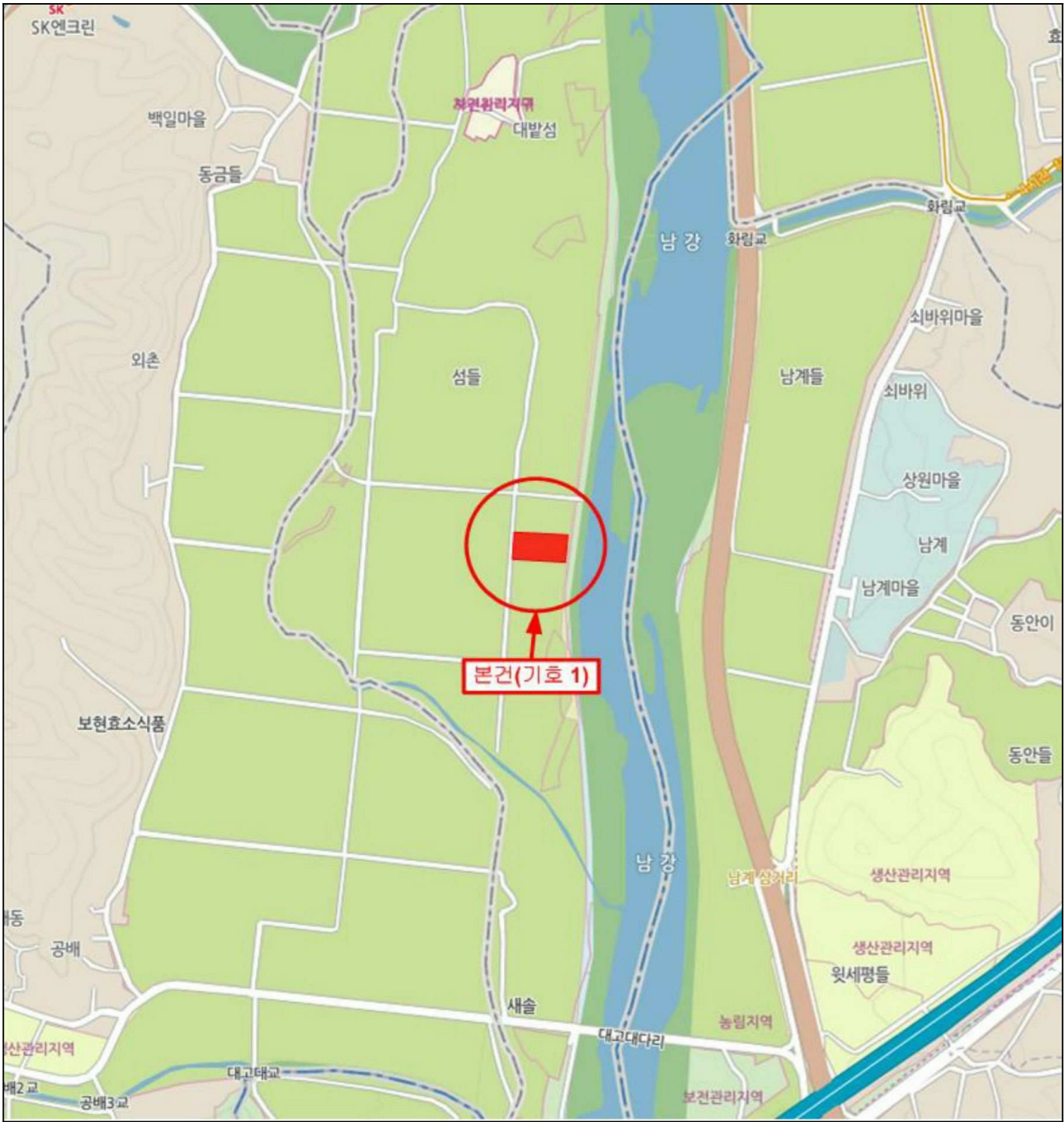
9. 기타

없음.

광역위치도



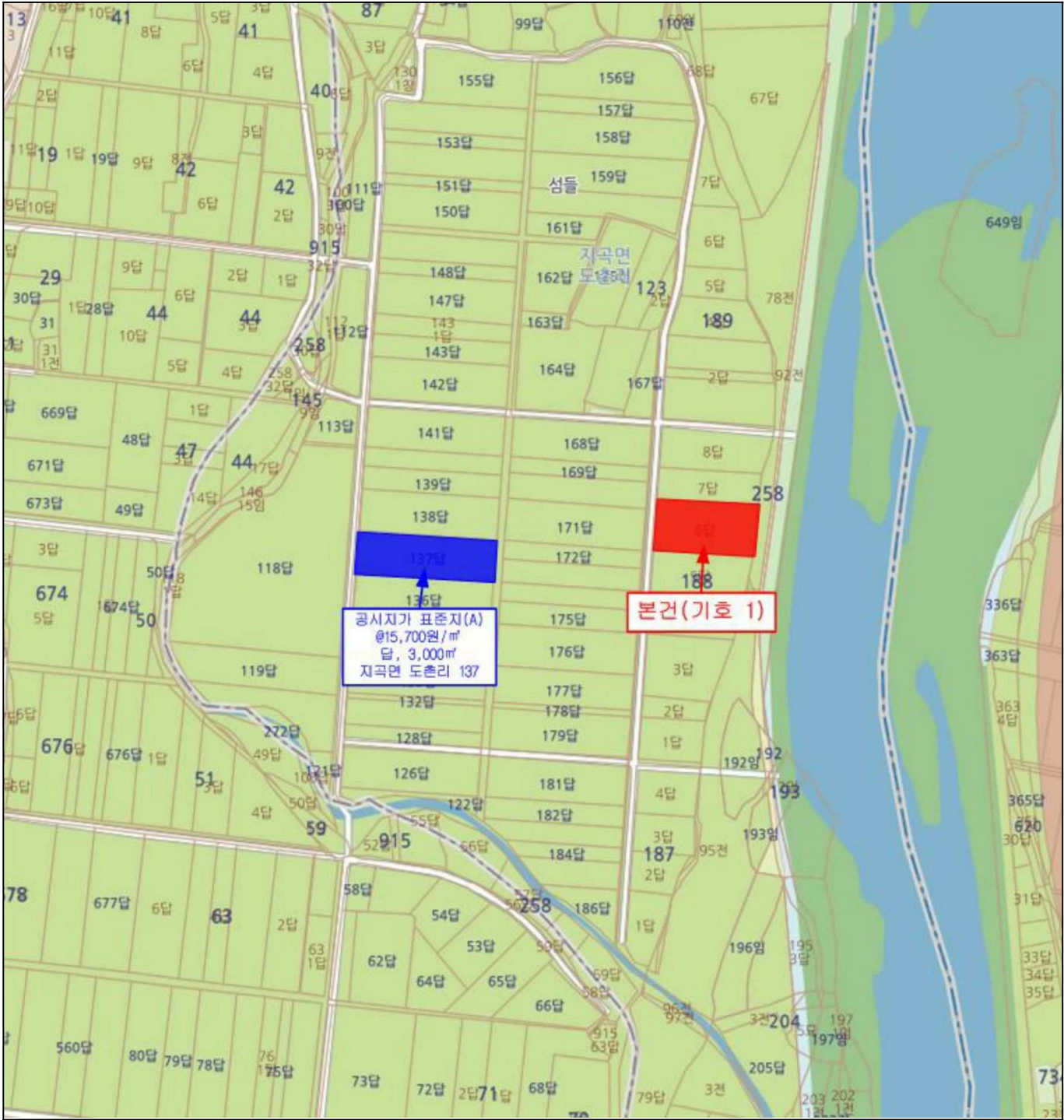
소재지	경상남도 함양군 지곡면 도촌리 188-6(기호 1)
-----	------------------------------



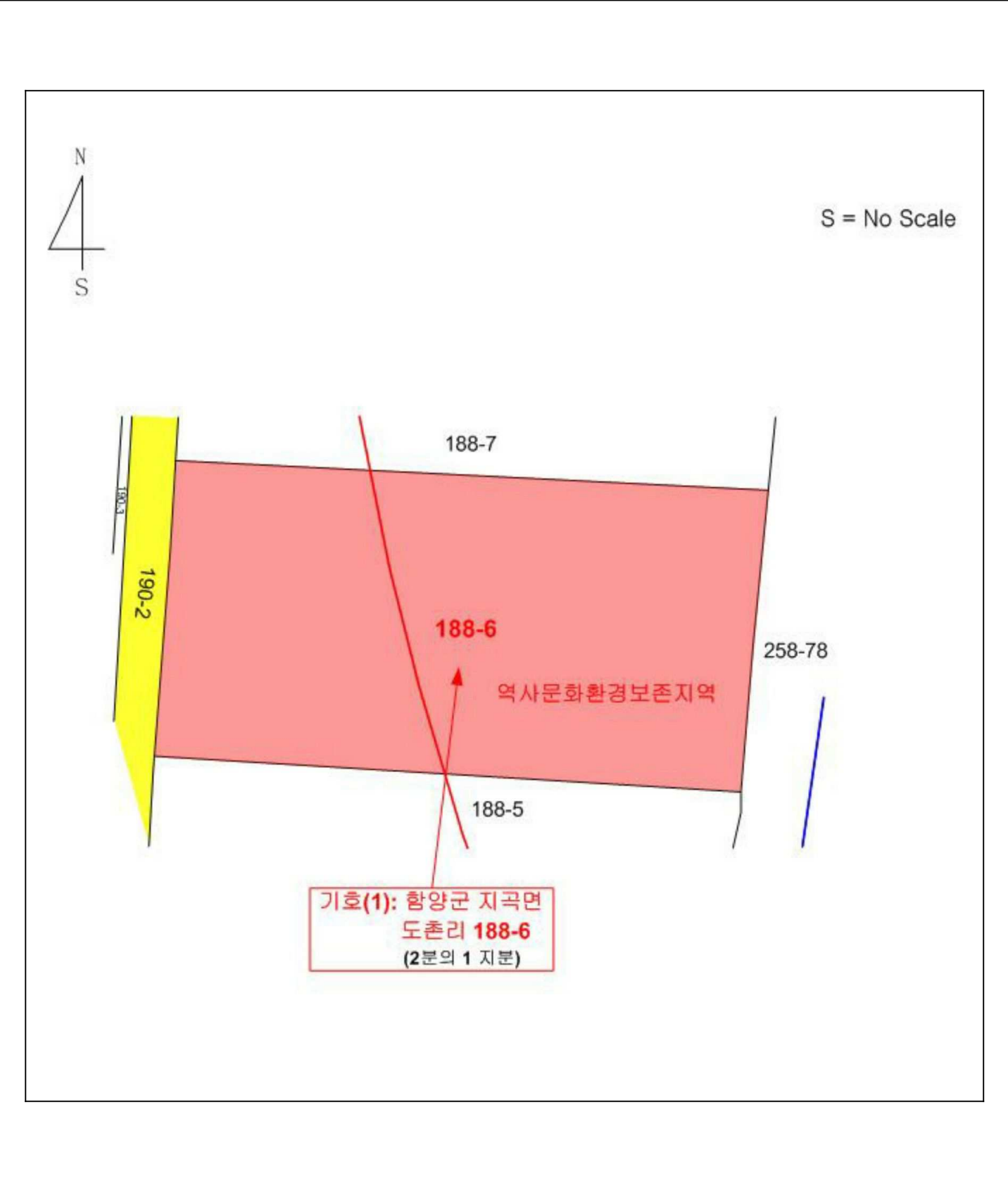
위 치 도



소 재 지	경상남도 함양군 지곡면 도촌리 188-6(기호 1)
-------	------------------------------



지 적 도





[(1)]



[(1)]