KAPA

감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	UNO-20260121001
평가금액	21,660,000 원
평가기관 / 평가자	우노감정평가사사무소 / 김명섭
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	우노감정평가사사무소 / 김명섭	eyJhbGciOiJFUzI1NiIs	2026-02-02 10:03:00.0

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.

감 정 평 가 서

의 뢰 인	한국자산관리공사 경남지역본부장
건 명	경상남도 거창군 가북면 중촌리 1529 소재 토지(2025-16979-A01)
감정서번호	UNO-20260121001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

감 정 평 가 사 (인)

김 명 섭

감정평가액	이천일백육십육만원정(₩21,660,000.-)			
의 뢰 인	한국자산관리공사 경남지역본부장	감정평가 목 적	공매	
제 출 처	한국자산관리공사 경남지역본부	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김우태	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 의뢰목록 (2025-16979-A01)	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.27	2026.01.27	2026.01.30

감정평가내용	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	380㎡	토지	380㎡	57,000	21,660,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩21,660,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 거창군 가북면 중촌리	1529	대	계획관리지역	380	380	57,000	21,660,000	제시외건물 소재 고려 평가
	합 계							**₩21,660,000.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 거창군 가북면 중촌리에 소재한 부동산(토지)으로 한국자산관리공사 경남지역본부에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

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

4. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 01월 27일로 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 토지 기호(1) 및 인접 필지(가북면 중촌리 2383) 지상 일부에 소재하는 가북면 중촌리 1526의 부속건물로 보이는 '제시외건물(㉠): 창고(블록조 스레트지붕 단층, 약 9.5㎡)' 및 가북면 중촌리 1530상의 제시외건물로 보이는 '제시외건물(㉡): 보일러실 등(판넬조 판넬지붕 단층, 약 8.0㎡)'이 소재하여, 본건 토지는 상기 제시외건물로 인해 토지 이용에 제한받는 정도를 고려하여 평가하며, 또한 본건 토지 지상 일부에 '목조 구조물(약 11.7㎡)'이 소재하나, 구조 등을 고려할 때, 철거 및 이설이 가능할 것으로 사료되어, 본건 토지는 상기 목조 구조물에 구애없이 평가하오니, 참고하시기 바라오며, 본건 토지는 현장조사 당시, 인접 필지와의 경계가 불명확한 상태인 것으로 보이는 바, 본건 토지의 정확한 소재 위치를 확인하기 위해서는 경계확인이 필요할 것으로 사료되오니, 참고하시기 바람.

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	거창군 가북면 중촌리 1529	대	380	주거나지	계획관리 지역	세로 (불)	사다리 유사 완경사	28,100

다. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2026년 1월 1일)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	본건 기호
A	거창군 가북면 중촌리 1483	대	529	주거 기타	계획관리지역	세로 (가)	사다리 완경사	28,200	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 거창군 계획관리지역(기호 1)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.12.01 ~ 2025.12.31	0.028%	2025년 12월분
누 계 (2026.01.01~2026.01.27)	0.024% (1.00024)	(1 + 0.00028 × 27/31)

※ 2026년 01월 이후 지가변동률은 미공표되어 직전월인 2025년 12월의 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(주택지대 개별요인: 기호 1)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성. 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스,정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

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

※ 토지 기호(1)은 비교표준지 기호(A) 대비 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건은 대등하나, 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 다소 열세하며, 기타조건(제시외건물로 인해 토지 이용에 제한받는 정도 고려 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

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

3) 인근 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적/실거래 기준(거래)시점
가	거창군 가북면 중촌리 ○○○	대	218	계획관리 지역 (단독주택)	61,926	실거래 2021.12.16

(※ 기호(가) 거래금액: 13,500,000원)

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	@55,000원/㎡ ~ @60,000원/㎡ 내외 수준임. (계획관리지역, 대)

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	61,926	(주1) 1.000	(주2) 1.04099	(주3) 1.000	(주4) 0.903	58,211	2.064
기준시점 당시 표준지(A) 가액	28,200	-	1.00024	-	-	28,207	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

(주2) 시점수정: 경상남도 거창군 계획관리지역(2021.12.16 ~ 2026.01.27)

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

(주4) 개별요인

표준지	사례 자료	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	가	0.96	0.95	1.00	0.99	1.00	1.00	0.903

※ 비교표준지 기호(A)는 사례자료 기호(가) 대비 환경조건, 행정적조건, 기타조건은 대등하나, 가로조건(가로의 폭 등)에서 다소 열세하며, 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 다소 열세하며, 획지조건(형상 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	2.06

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액(단가) 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	28,200	1.00024	1.000	0.980	2.06	56,944	57,000

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	거창군 가북면 중촌리 ○○○	대	536	계획관리 지역 (주거나지)	45,970	24,640	2021.03.05

『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
2021.03.05 ~ 2026.01.27	5.641% (1.05641)	거창군 계획관리지역	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	1.02	1.18	1.00	1.01	1.00	0.99	1.203

※ 토지 기호(1)은 거래사례(가) 대비 환경조건, 행정적조건은 대등하나, 가로조건(가로의 폭, 포장 등)에서 다소 우세하며, 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하며, 획지조건(고저 등)에서 다소 우세하며, 기타조건(제시외건물로 인해 토지 이용에 제한받는 정도 고려 등)에서 다소 열세한 바, 개별요인은 우세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액(단가) 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	45,970	1.00	1.05641	1.000	1.203	58,421	58,000

3. 시산가액의 합리성 검토 및 토지단가 결정

가. 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	57,000	58,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 합리성 검토

「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 토지단가로 결정함.

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 토지 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	57,000	380	21,660,000	
합 계			**380**	**21,660,000**	

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 거창군 가북면 중촌리에 소재하는 토지로서, "산수마을" 내에 위치하며, 부근은 마을 내에 주택 및 주변으로 답, 전 등이 혼재한 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근은 가능하며, 서측 인근에 지방도로가 소재하고 있는 점 등을 고려할 때, 제반 교통사정은 보통임.

3. 형태,지세

사다리와 유사한 형태이며, 완경사 지세의 토지임.

4. 이용상황

'주거나지' 상태임.

5. 접면도로상황

지적도상 북서측으로 도로와 접한 상태이며, 북서측 부분에 노폭 약 2M 내외 포장된 부분 있음.

6. 토지이용계획사항 등

계획관리지역, 가축사육제한구역(소 말 젖소 사슴 양 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [추가기재사항]문화재(문화관광과) 및 하천(재난안전관리과)에 관한 사항은 담당부서에 문의하시기 바랍니다

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

후첨 "지적도" 및 "건물개황도" 참조.

8. 공부와의 차이

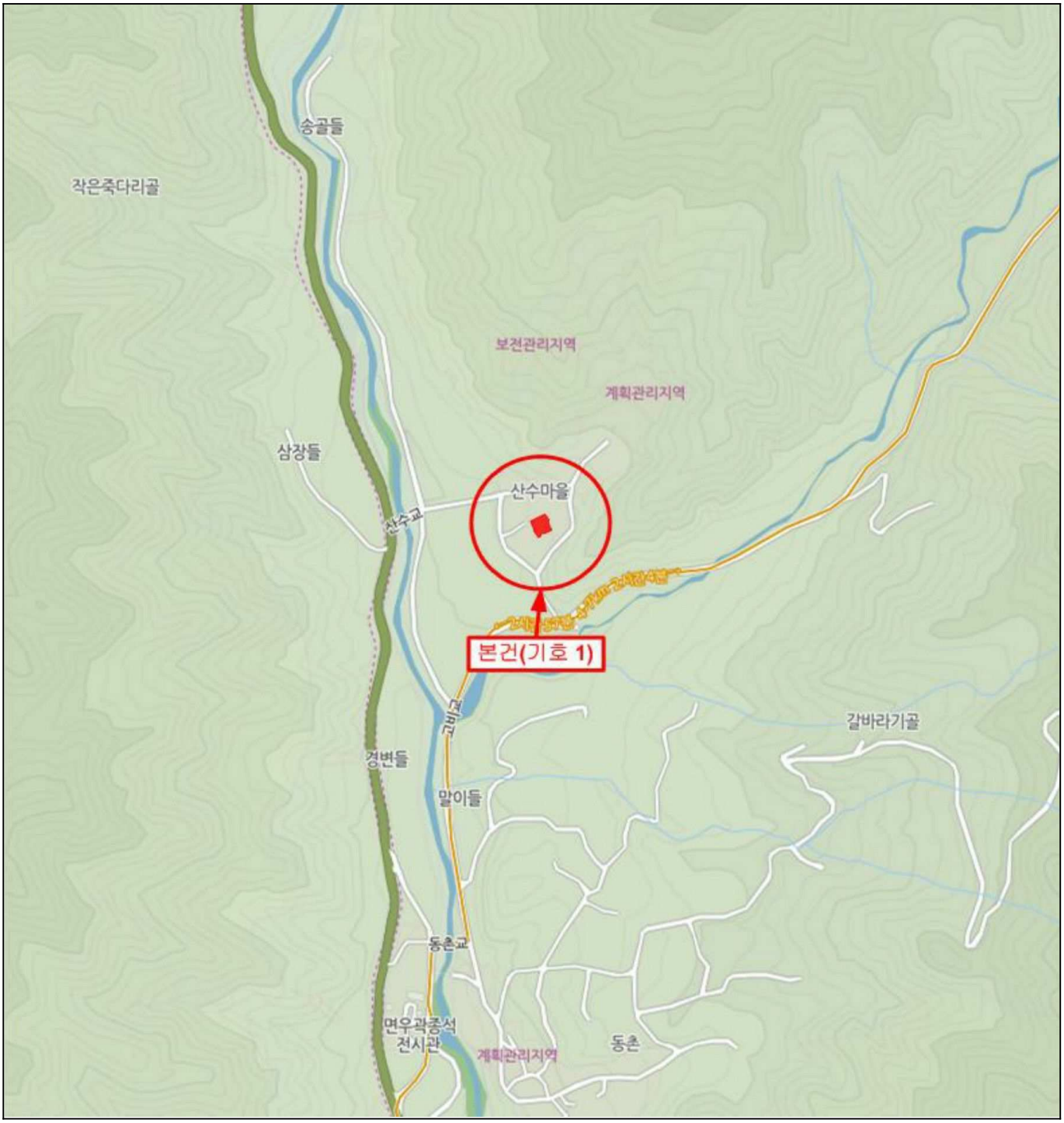
없음.

9. 기타

없음.

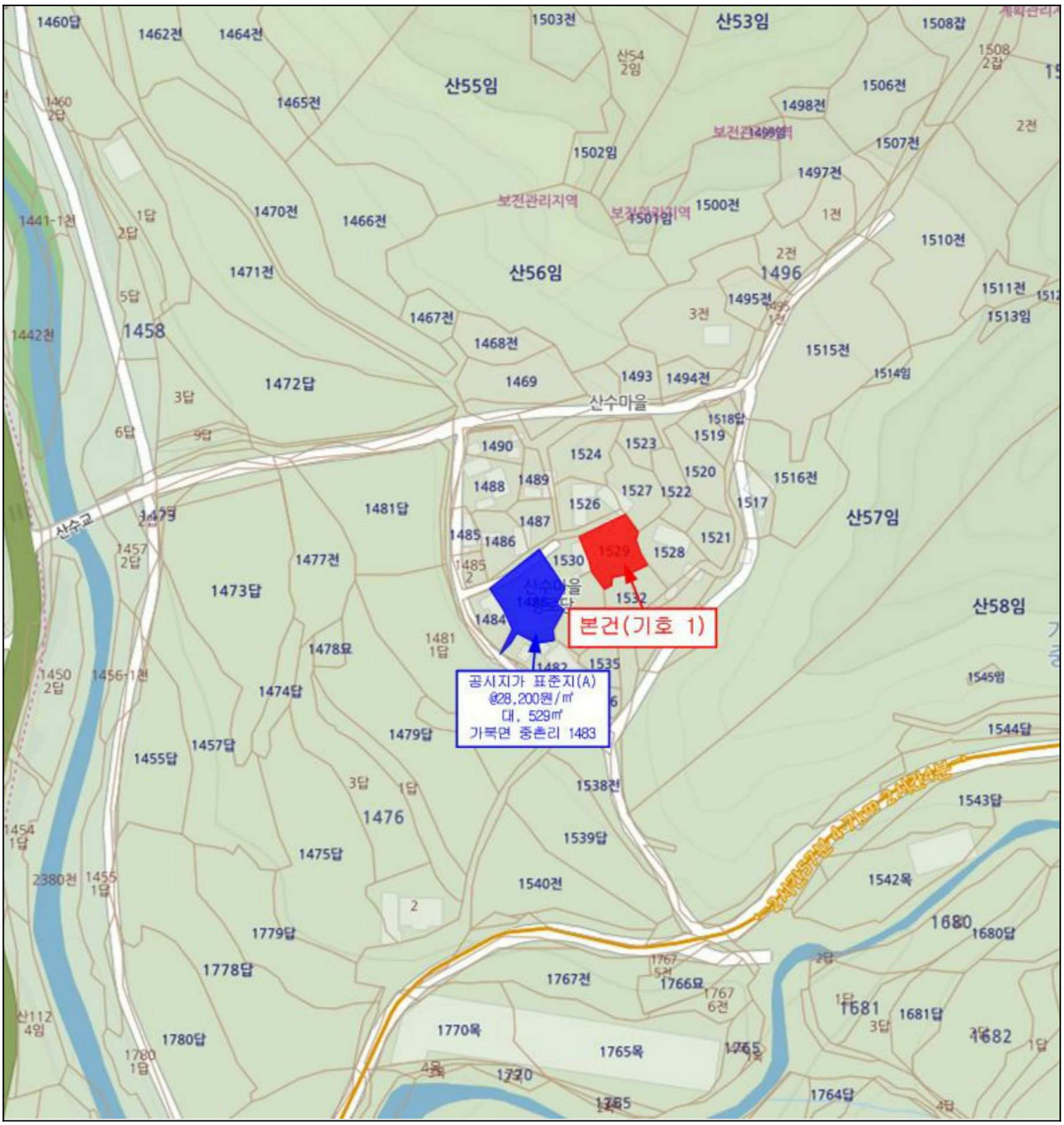
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 거창군 가북면 중촌리 1529(기호 1)

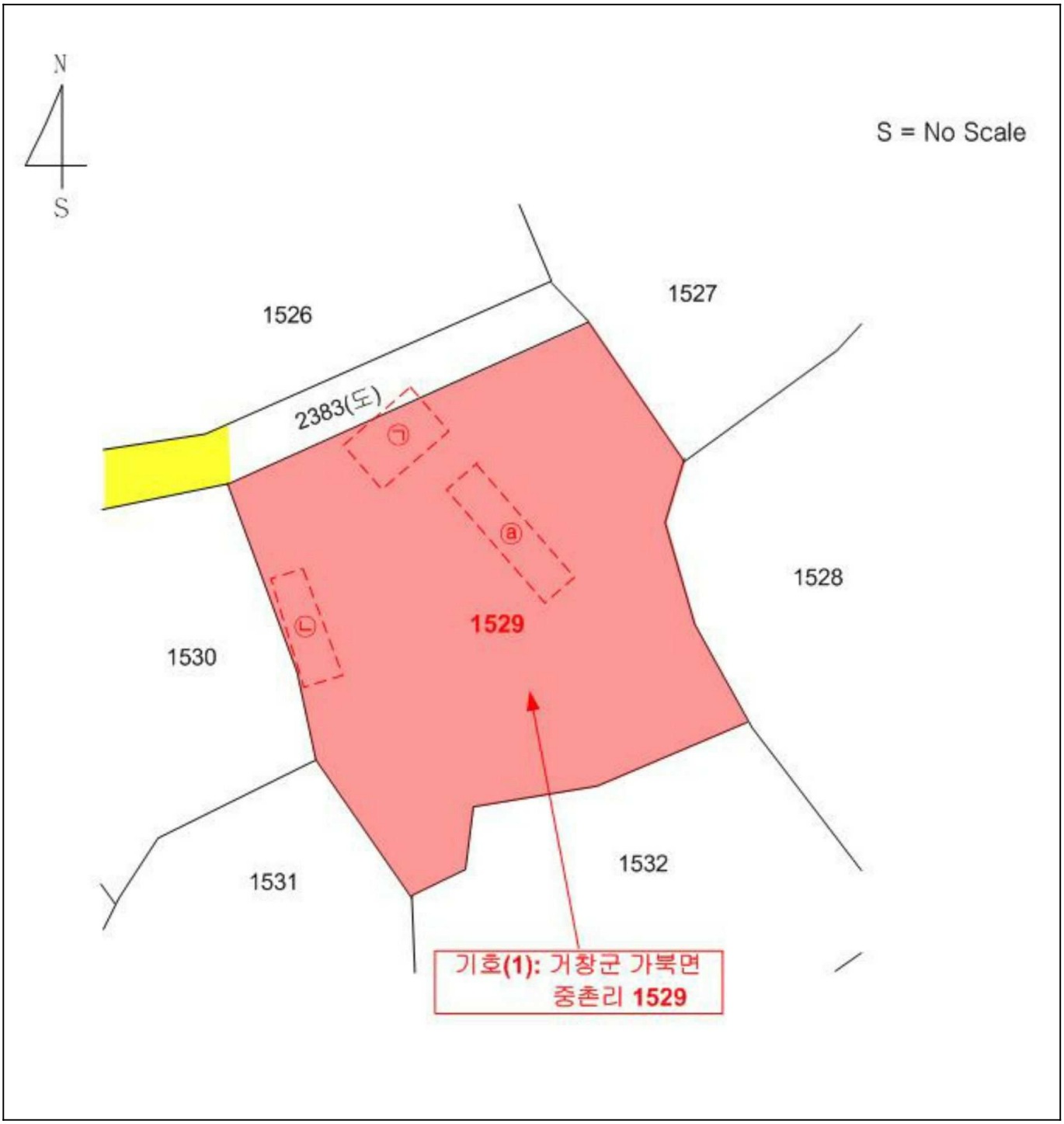


위 치 도

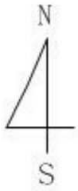
소 재 지	경상남도 거창군 가북면 중촌리 1529(기호 1)



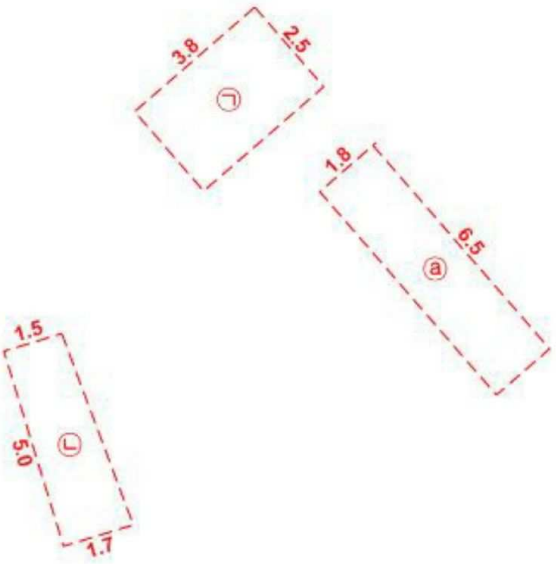
지 적 도


N
S
S = No Scale
1526
1527
2383(도)
㉠
ⓐ
㉡
1528
1529
1530
1531
1532
기호(1): 거창군 가북면
중촌리 1529

건 물 개 황 도



S = No Scale



< 경상남도 거창군 가북면 중촌리 **1529**외 지상 >

<< 제 시 외 건 물 >>

㉠ 블록조 스레트지붕 단층(창고): **(3.8 × 2.5) ≒ 9.5㎡**
㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실 등): **((1.5 + 1.7) × 5.0)/2≒ 8.0㎡**

<< 제 시 외 구 조 물 >>

ⓐ 목조 구조물: **(1.8 × 6.5) ≒ 11.7㎡**

[(1)]

[(1), ( )]

[( )]

[( )]