KAPA

감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	동화5111166
평가금액	3,608,800 원
평가기관 / 평가자	동화감정평가사사무소 / 김형모
서명해쉬 페이지수	총 19 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	동화감정평가사사무소 / 김형모	eyJhbGciOiJFUzI1NiIs	2025-12-03 16:59:00.0

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.

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박일재 소유물건
전남 보성군 노동면 명봉리 289
(2025-12295-A01)

의　뢰　인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 동화5111166

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.

동화감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 형 모

감정평가액	삼백육십만팔천팔백원정(₩3,608,800.-)			
의 뢰 인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)	
제 출 처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박일재	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
문서번호	2025-12295-A01	2025.12.03	2025.11.25 ~ 2025.12.03	2025.12.03

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
	답	347	답	347	10,400	3,608,800
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,608,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 보성군 노동면 명봉리에 소재하는 물건으로서 한국자산관리공사의 공매를 목적으로 감정평가 하는것임.

2, 기준가치 및 감정평가조건

(1). 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 감정평가 하였음.

(2). 감정평가조건 ; 없음.

(3). 제시외 물건이 본건에 미치는 영향은 고려하지 않고 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자 2025.12.03 로 함.

4. 감정평가방법

(1). 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가의 일반이론과 「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.

(2). 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하므로 사례 및 평가가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

--.

< 대상물건의 개요 >

#. 감정평가 대상 토지 기본사항

[보성군 노동면 명봉리]

기호	소 재 지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	개별지가 (원/㎡)
1	289	답	347	농림지역	6,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액 산출근거

1. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가함.

① 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 2025.01.01)

번호	소 재 지	지 목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	학동리 398	답	2,171	답	농림지역	세로(불)	부정형 평지	8,840

◇ 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

② 지가변동률

생산자물가지수는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 것이므로 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 지가변동률이 보다 잘 반영한다고 판단되므로, 지가변동률로 시점수정치를 결정하였음. (국토교통부장관이 월별로 조사,발표한 시,군,구별, 용도지역별의 지가변동률임.)

< 시점수정 > [보성군]

기 간	지가변동률	용도지역
2025.01.01 - 2025.12.03	0.99835	농림지역

※2025년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2025년 10월 지가변동률을 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	보 정 치
본건과 표준지는 인근에 위치하여 지역요인은 동일 비슷함.	1.00

④ 개별요인의 비교

가. 개별요인 비교항목

(농경용지)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등 토양· 토지의 양부, 관개, 배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향 기타

나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
본건 토지는 비교표준지 A와 비교하여 접근조건에서 우세함.								

⑤ 그 밖의 요인의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례 “2013다38207판결(2004.5.14.선고)”,“2002두5054(2003.7.25.선고)” 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인(기타요인)의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

@ 그 밖의 요인 보정치 ≒ 사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격
÷ 기준시점 당시 비교표준지 가격

가. 인근 거래 및 평가사례

(출처 ; 협회자료)

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격 /평가액 (천원)	목적 [사례시점]
#1	명봉리 50*-*	전	702	농림지역	14,150	-	취득처분 [2022.02.하순]
#2	명봉리 2**	전	1,190	농림지역	10,588	-	거래 [2023.02.초순]
#3	명봉리 4**	답	85	농림지역	18,352	-	거래 [2022.04.초순]
#4	학동리 3**	대	744	생산관리	13,440	-	거래 [2024.01.중순]
#5	학동리 3**	답	734	생산관리	13,610	-	거래 [2023.10.초순]

나. 그 밖의 요인의 보정률의 결정

상기 유사부동산의 거래사례가격 및 평가사례가격, 평가목적 등을 고려할 때, 평가의 적정성을 기하기 위함. 본건 및 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하고 인근에 위치하여 비교가능하며 적정사례로 추정되는 #2를 비교사례로 선정함.

a) 표준지 공시지가의 기준시점 가격

표준지	표준지 공시지가(원/㎡) × 지가변동률 = 기준시점 표준지 가격(원/㎡)		
A	8,840	0.99835	8,825

b) 거래 또는 평가사례 가격

#2) 명봉리 2** 번지 ; 단가 10,588 원/㎡ (2023.02.07)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

c)

사례가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인= 기준시점의 사례기준 표준지가격(원/㎡)						
#2	10,588	1.15	1.00627	1.00	0.81	9,924

사정보정치	#2	사례가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 약 15% 낮은 거래인 것으로 판단됨.[1.15]
시점수정치	#2	2023.02.07 ~ 2025.12.03[1.00627]

개별요인 비교치	번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
	#2	-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.81
	사례지 #2에 비하여 비교표준지 A가 접근 및 획지조건에서 열세함.							

d) 보정율의 산출 (c/a)

표준지	사례기준 기준시점 표준지가격(c)/표준지 공시지가의 기준시점가격(a)= 보정률 %		
A	9,924	8,825	112

⑥ 공시지가기준법에 의한 시산가격

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	8,840	0.99835	1.00	1.05	1.12	10,378	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래 및 평가사례비교법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항에 따라 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건 의 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

① 거래 또는 평가사례의 선정기준

비교적 최근의 사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인에서 가장 비교 가능성이 높은 #2사례를 선정함.

② 거래 또는 평가사례의 선정

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격(천원)	거래일자
#2	명봉리 2**	전	1,190	농림지역	10,588	-	2023.02.07

(출처;감정평가정보체계)

③ 사정보정

번호	사정보정에 관한 결정의견	보정치
#2	사례가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 약 15% 낮은 거래인 것으로 판단됨	1.15

④ 시점수정(사례일자-기준시점간 지가변동율)

보성군 농림지역	2023.02.07 ~ 2025.12.03	1.00627

※2025년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2025년 10월 지가변동률을 연장적용함.

⑤ 지역요인의 비교

지역요인에 관한 결정의견	보정치
본건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 개별요인의 비교

가. 개별요인의 비교항목

(농경용지)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등 토양· 토지의 양부, 관개, 배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향 기타

나. 개별요인 비교치 결정

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#2	-	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.86
개별요인 비교								
사례지 #2에 비하여 본건 토지가 접근 및 획지조건에서 열세함.								

⑦ 거래 및 평가사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#2	10,588	1.15	1.00627	1.00	0.86	10,537	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액과 다른 방법에 의하여 산정한 시산가액을 상호비교하여 합리성을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의하여 산정된 시산가액이 타당성이 있으므로 이를 적용함.

기호	공시지가기준 시산단가(원/㎡)	사례기준 시산단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡) (공시지가기준)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	10,378	10,537	10,400	347	3,608,800

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	전라남도 보성군 노동면 명봉리	289	답	농림지역	347	347	10,400	3,608,800	
	합 계							**₩3,608,800.-**	
				이	하	여	백		

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

이 토지는 보성군 노동면 명봉리에 소재한 봉화마을 앞 하천 건너편에 위치하며, 주위환경은 순수농경, 농촌지대임.

2. 교통상황

인근에서 국도와 지방도 및 근거리에서 남해고속도로 보성IC와 접할 수 있으므로 편리함.

3. 형태,지세

부정형 저지이며 지반이 고르지 못함.

4. 이용상황

인접지와 소공원부지에 편입되어 인근 주민의 휴게(정자)시설 부지임.

5. 접면도로상황

하천 둑방 도로와 접하여 소형차 통행이 가능함.

6. 토지이용계획사항 등

농림지역, 가축사육제한구역, 공장설립승인지역임.

7. 제시목록외의 물건

백일홍 및 기타 조경수를 식재하였으며 목재잔교시설 등이 있음.

8. 공부와의 차이

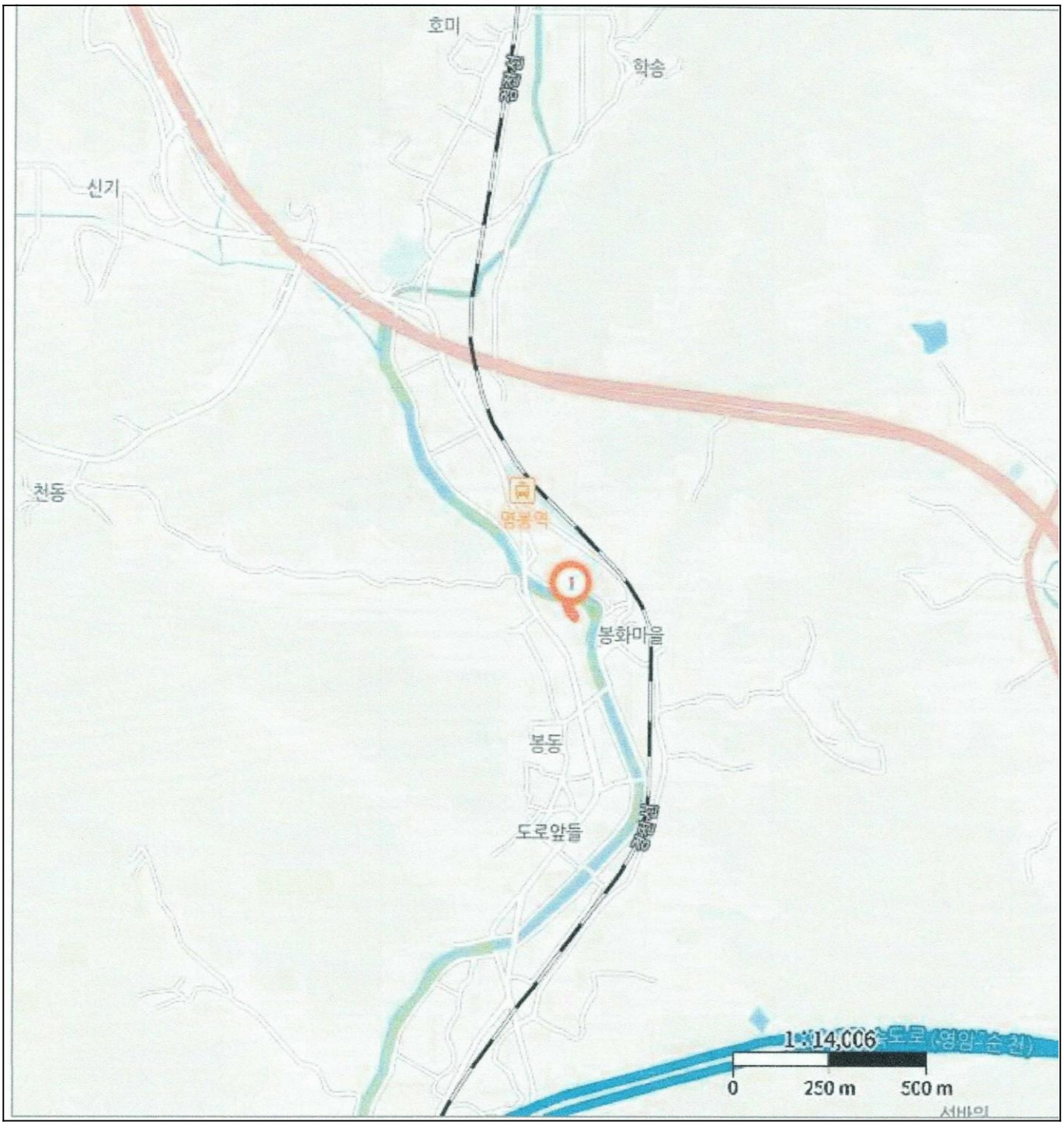
공부상 지목은 '답'이나 현황은 잡종지(휴게시설부지)임.

9. 기타

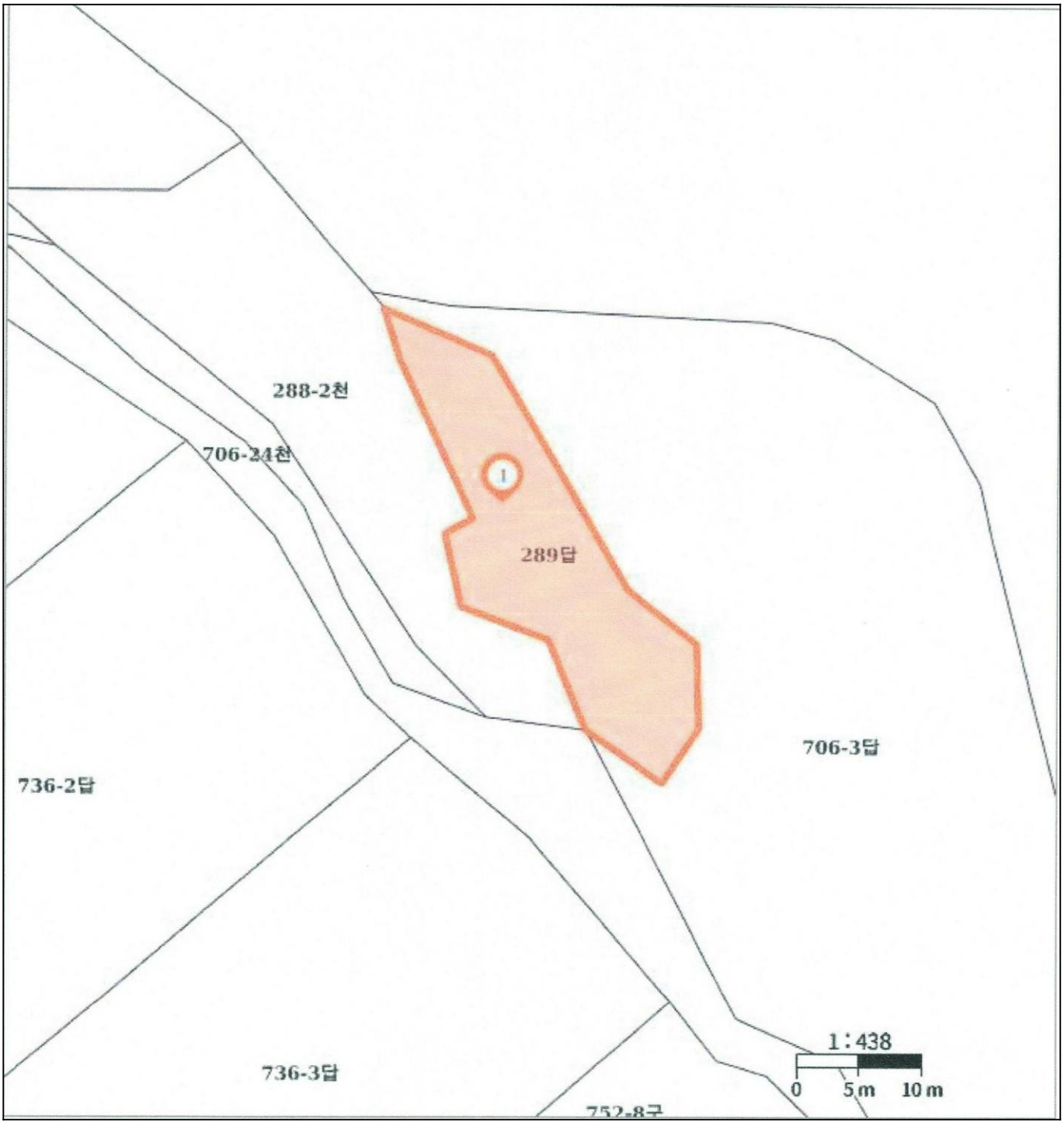
--.

위 치 도

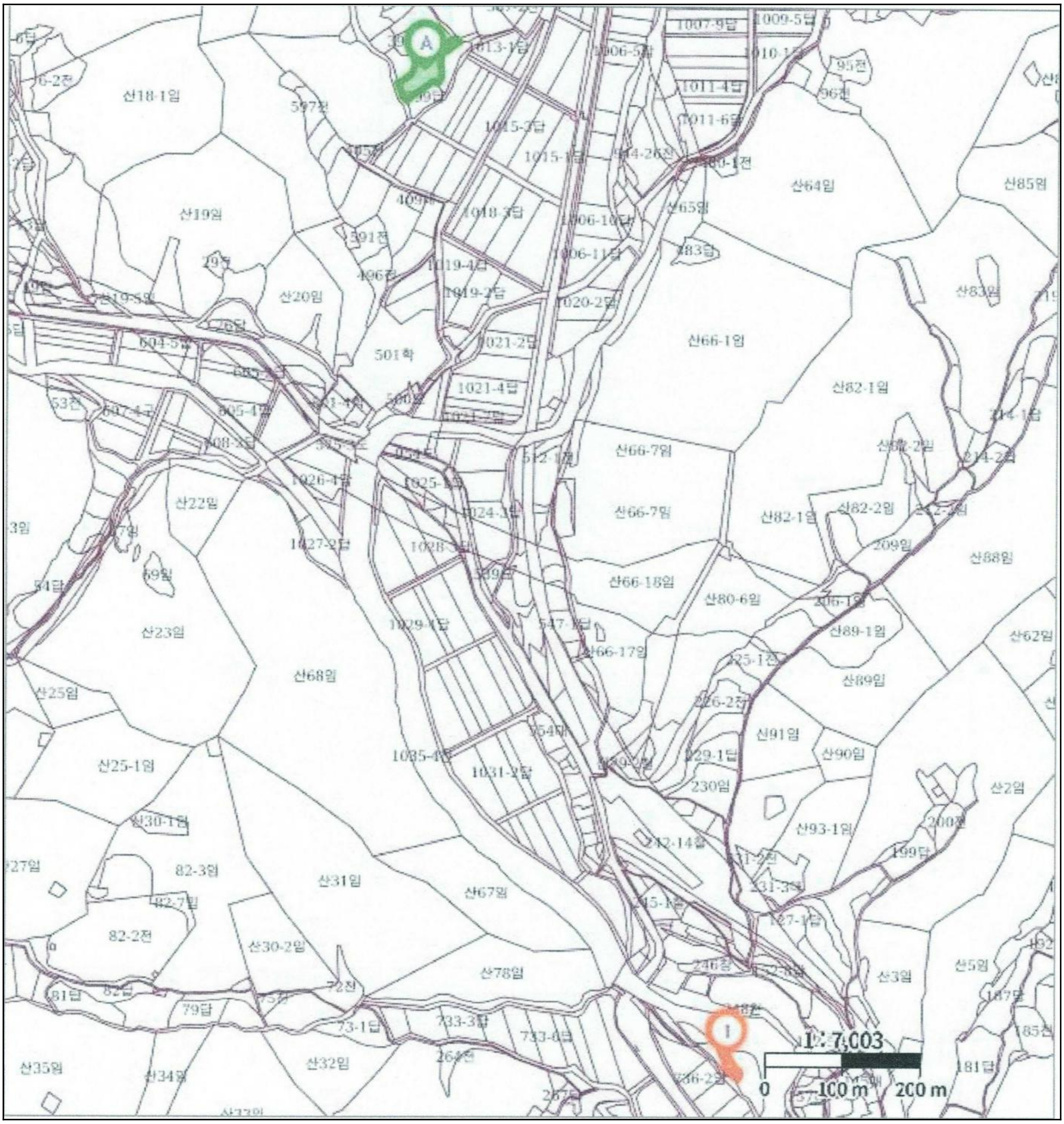
소 재 지	전라남도 보성군 노동면 명봉리 289



지 적 도; 본건



지 적 도; 표준지A


A
1013-1답
1006-5답
1007-9답
1009-5답
1010-1
95전
96전
1011-4답
1011-6답
산18-1임
597전
1015-3답
1015-1답
산64임
산85임
산19임
409
1018-3답
1006-10답
산65임
591전
1006-11답
483답
496전
1019-4답
1019-2답
1020-2답
산83임
산20임
산66-1임
604-5답
1021-2답
501학
1021-4답
산82-1임
214-1답
53전
산66-7임
214-2답
1026-4답
1025-1답
512-1답
산22임
산66-7임
1024-1답
산82-1임
산82-2임
1027-2답
209임
산88임
69임
산66-18임
산80-6임
206-1답
1029-1답
산89-1임
산23임
547-1답
산66-17임
산62임
225-1전
산68임
산89임
산25임
226-2전
754답
산91임
산25-1임
1035-4답
1031-2답
229-1답
산90임
230임
산2임
산30-1임
산93-1임
200전
242-14답
231-2전
199답
727임
82-3임
산31임
산67임
231-3답
82-7임
127-1답
82-2전
산30-2임
산78임
246잡
산3임
산5임
81답
82답
72전
79답
187답
733-3답
73-1답
733-6답
185전
1
1 : 7,003
산35임
산34임
산32임
264전
181답
0
100 m
200 m