



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	20268-012701
평가금액	98,675,000 원
평가기관 / 평가자	은진감정평가사사무소 / 강동채
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	은진감정평가사사무소 / 강동채	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-02 14:38:00.0

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 광주전남지역본부장
건명	전라남도 화순군 능주면 만수리 548-9 외 소재 물건 (2025-11790-A01)
감정서번호	20268-012701

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.

은진감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
강동채

강 동 채



감정평가액	구천팔백육십칠만오천원정 (₩98,675,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부		
소유자 (대상업체명)	이주현 (2025-11790-A01)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 의뢰목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2026.02.02	2026.01.28 ~ 2026.02.02	2026. 02. 02	
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	655 1,195x----- 1,195	토지	655 1,195x----- 1,195	104,000	68,120,000
	토지	1 630x- 2	토지	1 630x- 2	97,000	30,555,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩98,675,000
감정평가액 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 화순군 능주면 만수리 소재 수동마을 서측과 남서측 인근에 위치한 부동산으로서 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산의 공매 진행을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

특별한 감정평가 조건은 없으며, 기준시점에서 대상물건의 이용상황과 공법상 제한상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 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 가격을 평가하는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방식으로 평가한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

다. 일련번호 2)토지상에 주목과 소나무 등 수목이 소재하나 현지 소재 팻말에 의하면 타인 소유로 추정되므로 평가하지 않았습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 본건 토지는 공유로서 일부지분(이주현 지분)만이 공매대상이나 공유자별 위치가 지정되지 아니한 공유지분은 해당 토지 전체에 미치는 것이므로 본건 토지 전체를 평가하였으며 전체 평가금액에 공매대상 지분을 적용한 지분금액을 별도로 제시하였습니다.

4. 대상 물건의 확정 (토지)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 조건	형상 /지세
1	전라남도 화순군 능주면 만수리 548-9	답	1,195	답	농림지역	세로 (가)	세장형 /평지
2	전라남도 화순군 능주면 만수리 558-11	답	630	답	농림지역	세로 (불)	세장형 /평지

5. 기준시점 및 실지조사

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 2026.02.02이며, 감정평가를 위한 현지조사는 2026.01.28.부터 2026.01.29까지 감정평가대상 부동산의 소재지에서 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주위환경 등이 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(전라남도 화순군)

<2026.01.01기준>

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	능주면 만수리 548-3	답	1,819	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	29,400

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 기간은 지가변동률이 발표된 마지막 달의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

기 간	지가변동률 (%)	비고
	화순군 농림지역	
2025.12.01 ~ 2025.12.31	-0.090	
2026.01.01 ~ 2026.02.02	$-0.090 \times 33/31 \approx -0.096(0.99904)$	해당 기간 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 12월 변동률로 추정함.

다. 지역요인 비교

감정평가대상 토지가 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 감정평가대상 토지의 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타조건 등을 비교하여 격차율을 결정하였습니다.

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 간선도로와의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍, 토양 및 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제 의 정도	보조금 및 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

2) 개별요인 비교내용

대상 토지	비 교 표준지	개별요인 (대상 토지/비교표준지)					
		접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용		유사함.					
2	A	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	0.931
비교내용		평가대상 토지가 농로의 상태에서 열세하고, 일부가 접도구역 및 소하천에 저촉되어 행정적 조건에서 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2004.05.14 선고, 2003다38207 판결) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준 및 인근지역의 정상적인 거래사례와 감정평가사례를 참작하여 적절한 시장가치를 감정평가하기 위하여 토지 가격에 영향을 미치는 그 밖의 요인을 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정치 산출방법

그 밖의 요인 보정치는 거래사례 또는 평가사례를 기준으로 산출한 비교표준지의 기준시점 현재 가격과 기준시점으로 시점수정한 비교표준지 가격의 비율을 추출하는 방법으로 산출하였습니다.

3) 인근지역 평가사례 및 거래사례

(전라남도 화순군)

<자료출처 : 국토교통부 실거래자료, 한국감정평가사협회>

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	기준(거래) 시점	평가(거래) 단가(원/㎡)	비고
가	능주면 만수리 548-**	답	1,805	농림지역	2024.06.04	104,000	농지매입 평가

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 사례 기준 기준시점 현재 비교표준지 가격

비교 표준지	평가사례(거래사례)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
	기호	사례가격(원/㎡)					
A	가	104,000	1.00	0.99901	1.00	1.000	103,897

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- * 사정보정 : 사정보정의 사유가 없는 정상적인 평가사례입니다.
- * 시점수정 : 평가사례 기준시점(거래사례 거래시점) ~ 본건 기준시점간의 지가변동을
- * 지역요인 : 사례가 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.
- * 개별요인 : 사례와 비교표준지의 개별요인 비교

비교 표준지	사례	개별요인 (비교표준지/평가사례(거래사례))					
		접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
A	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용		유사함.					

나) 기준시점으로 시점수정한 비교표준지 가격

표준지 기 호	2026.01.01기준 공시지가(원/㎡)	시점수정 (2026.01.01.~2026.02.03)	산출단가 (원/㎡)
A	29,400	0.99904	29,372

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기 호	사례기준 비교표준지 가격(원/㎡) (A)	기준시점 현재 비교표준지 가격 (원/㎡) (B)	A/B	보정치 결정
A	103,897	29,372	3.537	3.54

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	29,400	0.99904	1.00	1.000	3.54	103,976	
2	A	29,400	0.99904	1.00	0.931	3.54	96,802	

2. 다른 감정평가방식에 의한 시산가액

가. 인근지역 유사 토지 거래사례

<출처 : 국토교통부 실거래자료>

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)
ㄱ	전라남도 화순군 능주면 남정리 1144-**	답	3,942.1	농림지역	2024.03.05	93,400

나. 사정보정

거래당사자간 특별한 사정보정의 사유는 발견되지 않았습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정 (거래사례 거래시점 ~ 본건 기준시점간의 지가변동률)

기 간	지가변동률 (%)	계산식 및 누계
2024.03.05 ~ 2026.02.02 화순군 농림지역	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.085 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.071 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.095 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.087 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.084 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.076 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.069 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.078 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.102 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.100 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : -0.589 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : -0.090	$(1 + 0.00085 * 27/31) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00100) * (1 - 0.00589) * (1 - 0.00090 * 33/31) \approx 1.00149$

라. 지역요인 비교

거래사례가 대상 토지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.00)

마. 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	개별요인 (대상 토지/거래사례)					
		접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
1	ㄱ	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교내용		평가대상 토지가 간선도로 접근성에서 우세함.					
2	ㄱ	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
비교내용		평가대상 토지가 농로의 상태에서 열세하나 간선도로 접근성에서 우세하여 접근조건 유사하고, 일부가 점도구역 및 소하천에 저촉되어 행정적 조건에서 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

대상 토지	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
	기호	거래가격 (원/㎡)					
1	ㄱ	93,400	1.00	1.00149	1.00	1.050	98,216
2	ㄱ	93,400	1.00	1.00149	1.00	0.980	91,668

3. 시산가액 조정에 의한 대상 토지 감정평가액 결정

가. 각각의 방식에 의한 시산가액(단가)

일련 번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	103,976	98,216	
2	96,802	91,668	

나. 대상토지의 감정평가가격 결정

주된 방식인 공시지가기준법에 의한 감정평가가격이 거래사례비교법에 의한 감정평가가격과 차이가 크지 않아 공시지가기준법에 의한 가격의 합리성이 인정되므로 주된 감정평가방식인 공시지가기준법에 의한 가격으로 대상토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1) 적용단가 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	29,400	0.99904	1.00	1.000	3.54	103,976	104,000
2	A	29,400	0.99904	1.00	0.931	3.54	96,802	97,000

2) 평가금액 결정

일련 번호	소재지	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액(원)
1	전라남도 화순군 능주면 만수리 548-9	1,195	104,000	124,280,000
2	전라남도 화순군 능주면 만수리 558-11	630	97,000	61,110,000
합계		1,825		185,390,000

3) 지분금액 계산

일련번호	평가금액(원)	매각지분	지분금액(원)
1	124,280,000	655/1,195	68,120,000
2	61,110,000	1/2	30,555,000
합계	185,390,000		98,675,000

토지 감정평가명세표

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	전라남도 화순군 능주면 만수리	548-9	답	농림지역	655 1,195x----- 1,195	655 1,195x----- 1,195	104,000	68,120,000	이주현 지분
2	"	558-11	답	농림지역	1 630 x --- 2	1 630 x --- 2	97,000	30,555,000	이주현 지분
합 계								₩98,675,000.-	
				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

일련번호 1)토지는 전라남도 화순군 능주면 만수리 소재 수동마을 서측 인근에 위치하고 2)토지는 수동마을 남서측 인근에 위치하며, 두 토지의 주위는 경지정리지대로서 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건 토지까지 소형차량 접근 가능하고 대중교통수단이 운행 중인 국도(29호선)와 지방도(학포로) 인근에 위치하여 일반적인 교통상황은 보통입니다.

3. 형태, 지세

두 토지 모두 경지정리된 세로장방형의 평지입니다.

4. 이용상황

일련번호 1)토지는 답으로 이용 중이고 2)토지는 관상수가 심어져 있는 농경지입니다.

5. 접면도로상황

일련번호 1)토지는 폭 약3m의 포장농로에 접하고 2)토지는 폭 약3m의 막다른 비포장농로에 접합니다.

6. 토지이용계획사항 등

일련번호 1)토지는 농림지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000미터_개, 닭, 오리, 메추리 사육 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000미터_돼지 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(500미터_젖소 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전 축종 가축사육제한구역)<가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>이고,

토지 감정평가요항표

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

일련번호 2)토지는 농림지역, 소하천(만수천)(저축), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000미터_개, 닭, 오리, 메추리 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000미터_돼지 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(300미터_소, 말, 양, 사슴 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(500미터_젖소 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전 축종 가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 점도구역(2019-04-01)(점도구역)<도로법>, 소하천구역(2018-02-06)(만수천)<소하천정비법>입니다.

7. 제시목특외의 물건

일련번호 2)토지상에 주목과 소나무 등 수목 200여주가 소재하며 타인 소유로 추정되어 평가하지 않았습니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 기타

일련번호 1)토지는 인접지와 경계구분 없이 함께 이용되고 있습니다.

위 치 도

소 재 지

전라남도 화순군 능주면 만수리 548-9 외



지 적 도



S = 1/3000



표
례

	평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
	도		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
	도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

사 진 용 지



일련번호 1)토지



일련번호 1)토지 주위상황

사 진 용 지



일련번호 2)토지



일련번호 2)토지 주위상황

사 진 용 지



일련번호 2)토지상 수목