



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	260210-08-1204
평가금액	11,256,000 원
평가기관 / 평가자	리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사 / 장승욱
서명해쉬 페이지수	총 25 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	리얼티뱅크감정평가법인 광주전남 지사 / 장승욱	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-24 11:21:00.0
대표	리얼티뱅크감정평가법인 광주전남 지사 / 조창범	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-24 11:23:00.0
심사자	리얼티뱅크감정평가법인 광주전남 지사 / 조창범	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-24 11:21:00.0

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 : 오승철 소유물건 (2025-14155-A01)

번호 : RB260210-08-1204



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.

지사장 조창범



(주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사

전라남도 무안군 삼향읍 남악로 234 트리폴리앙프라자 A동 507호

TEL. (061)982-1230

FAX. (061)982-1231



(토지)감정평가표

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

감정평가사
장승욱

장승욱

(인)

㈜리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사

지사장 조창범

(서명 또는 인)

감정평가액	금일천일백이십오만육천원정 (₩11,256,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목적	공매		
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오승철 (2025-14155-A01)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2026. 02. 12	2026. 02. 10 ~ 2026. 02. 12	2026. 02. 12	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	536	토지	536	21,000	11,256,000
	이	하	여백		
합계					₩11,256,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 조창범 조창범 (인)				

공매대상 재산 현황조사서

체납자	성명 (상 호)	오승철
	생년월일 (사업자등록번호)	1971.08.19
	주 소 (사업장)	전라남도 목포시 용당로 73, 102동 1410호(산정동, 삼학타운)
압류재산의 표시	전라남도 강진군 군동면 화산리 519-1	
압류일자	2025.04.07	
처분청	목포세무서	
현황조사 내용	공매대상 재산의 현상(現狀)	본 건 기호(1)은 장방형 평지로서 현황 "전"임.
	점유관계, 차임 및 보증금의 액수	-
	그 밖의 조사 내용	-

「국세징수법」 제62조의2제1항에 따라 공매대상 재산의 매각예정가격을 결정하기 위해 위와 같이 해당 재산의 현황을 조사하였습니다.

2026 년 02 월 12 일

㈜리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사

성명 장승욱

(서명 또는 인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 전라남도 강진군 군동면 화산리 소재 "삼화마을" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 매각 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 현황

[전라남도 강진군]

구분	기호	소재지 지 번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	2025년 개별공시지가(원/㎡)
토지	1	군동면 화산리 519-1	536.0	전	전	농림지역	6,710

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본 건 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 제2조 제1호의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

가. 실지조사 및 가격조사는 2026년 02월 10일 ~ 02월 12일에 행하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2026년 02월 12일을 기준시점으로 정하였음.

5. 감정평가방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 참고사항

가. 본 건의 평가는 인접토지와와의 상관관계, 기여도, 매각 이후의 이용가능성 등과 인근의 지가수준 등을 고려하여 감정평가하였음.

나. 본 건 소재지, 지번, 지목, 구조, 이용상황, 면적 및 수량 등 부동산 표시는 귀 제시조서에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

감정평가에 관한 규칙	주요 내용
제7조	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제14조	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조	① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 방법

감정평가에 관한 규칙	주요 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지

본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변 환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점 수정 한 후, 대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석후 필요한 조정을 하여 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

[전라남도 강진군, 2026년 01월 01일]

기호	소재지 지 번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
A	군동면 화산리 508-1	944.0	전	전	농림지역	소로각지	부정형 평지	8,650

2) 비교표준지 선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정하였음.

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

[전라남도 강진군]

표준지	기 간	용도지역	변동률 (%)	지가변동률 산출
A	2026.01.01 ~ 2026.02.12	농림지역	0.017	$2025.12.01 \sim 2025.12.31 : 0.012$ $(1 + 0.00012 * 43/31)$ ≈ 1.00017

※ 2026년 01월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

본 건은 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(100/100 = 1.000)

마. 개별요인 비교

①개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태 농로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등 농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 출하지와의 접근성
환경조건	자연환경 관개, 배수 재해의 위험성	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등, 관개의 양부 배수의 양부, 수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등, 고저 등 경작의 장애, 토지이용상황 토양오염	면적, 경사, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 기타

②개별요인비교치 결정

기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750
비교의견	본 건은 비교표준지 대비 가로(농로의 폭 및 배치 등)조건에서 열등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 인근 평가선례 자료

[전라남도 강진군, 자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	목적	기준시점 (거래시점)	소재지 지 번	용도지역	지목	면적(㎡)	단가(원/㎡)	비교표준지 / 비교
				이용상황	건물			
1	농지 매입	2024.03.28	군동면 화산리	농림지역	답	2,337.2	28,100	A
			1152-2	-	-			
2	시가 참고	2023.02.09	군동면 화산리	농림지역	답	2,978.0	27,200	-
			7-4	-	-			
3	취득 처분	2023.03.20	군동면 라천리	농림지역	답	468.1	30,300	-
			1283-9	-	-			

4) 용도별낙찰가율 통계(최근 1년)

(출처:태인경매)

구 분	전라남도		강진군	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
답	53.03%	499	59.05%	8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 평가선례 기준 표준지 단가

표준지 기호	선례 ^{*1)}	선례가격 (원/㎡)	사정보정 ^{*2)}	시점수정 ^{*3)}	지역요인 ^{*4)}	개별요인 ^{*5)}	산출단가 (원/㎡)
A	선례 1	28,100	-	1.00544	1.000	1.000	28,252

*1) 선례 선정이유

상기 선례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등 개별요인의 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 선례(1)를 선정함.

*2) 사정보정

평가선례(1)는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 것으로서, 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

*3) 시점수정

[전라남도 강진군]

구분	기 간	용도지역	변동률 (%)	지가변동률 산출
선례 1	2024.03.28 ~ 2026.02.12	농림지역	0.544	$(1 + 0.00059 \times 4/31) \times (1 + 0.00051) \times (1 + 0.00055) \times (1 + 0.00041) \times (1 + 0.00046) \times (1 + 0.00046) \times (1 + 0.00041) \times (1 + 0.00050) \times (1 + 0.00060) \times (1 + 0.00055) \times (1 + 0.00073) \times (1 + 0.00012 \times 43/31)$ ≈ 1.00544

※ 2026년 01월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

*4) 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.(1.000)

*5) 개별요인

표준지 기호	선례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	선례 1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교의견	비교표준지는 선례 대비 제반 가치형성조건상 대등함.							

(3) 기준시점의 비교표준지 단가

비교표준지 기호	공시지가(원/㎡)	시점수정 ^{*1)}	산정단가(원/㎡)
A	8,650	1.00017	8,651

*1) 시점수정치는 "표. 1. 다. 시점수정" 참조.

(4) 격차율 산출

표준지 기호	비교선례 기준 비교표준지 단가(원/㎡)	기준시점의 비교표준지 단가(원/㎡)	격차율
A	28,252	8,651	3.26

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 인근 지가수준 및 평가목적(매각) 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 보정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

본 건 토지의 평가는 표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

본건 기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	8,651	1.00017	1.000	0.750	3.26	21,155	21,000

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

구 분	기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	1	536.0	21,000	11,256,000	-
합 계				11,256,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補定), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 인근 거래사례 자료

[전라남도 강진군, 자료출처 : 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	목적	거래시점	소재지 지 번	용도지역	지목	면적(㎡)	매매금액(원)	비고
				이용상황	건물		단가(원/㎡)	
a	매매	2025.02.11	군동면 용소리	농림지역	답	1,500.0	31,500,000	선정
			160-7	-	-		21,000	
b	매매	2025.11.12	군동면 용소리	농림지역	답	1,751.0	36,000,000	-
			552-4	-	-		20,559	

다. 거래사례 선정사유

대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 사례(a)를 선정함.

라. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

마. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

[전라남도 강진군]

사례	기 간	용도지역	변동률 (%)	지가변동률 산출
a	2025.02.11 ~ 2026.02.12	농림지역	0.034	$(1 + 0.00034 * 18/28) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00008) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00021) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00012 * 43/31)$ ≈ 1.00034

※ 2026년 01월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 지역요인

본 건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

사. 개별요인비교치 결정

기 호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	a	0.94	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	0.996
비교의견	본 건은 사례 대비 가로(농로의 폭 및 배치 등)조건에서 열등하나 접근(취락과의 접근성 등)조건에서 우등함.							

아. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합참작하여 토지단가를 산정함.

본건 기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
1	a	21,000	1.000	1.00034	1.000	0.996	20,923	21,000

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

구 분	기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	1	536.0	21,000	11,256,000	-
합 계				11,256,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구 분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1	536.0	21,000	11,256,000	-
합 계				11,256,000	-

구 분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
거래사례비교법에 의한 시산가액	1	536.0	21,000	11,256,000	-
합 계				11,256,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으며, 본 건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지 감정평가액의 결정

본 건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

구 분	기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	1	536.0	21,000	11,256,000	-
합 계				11,256,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구 분	기 호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
토지	1	536.0	21,000	11,256,000	-
토 지 합 계				11,256,000	-

2. 결정의견

본 건은 토지로서 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 평가액을 토지 평가액으로 결정하였음.

토지 감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	전라남도 강진군 군동면 화산리 합 계	519-1	전	농림지역	536	536	21,000	11,256,000	
								₩11,256,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황
5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황
6. 제시목록외의 물건
- 9.기타참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본 건물은 전라남도 강진군 군동면 화산리 소재 "삼화마을" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 경지정리답, 마을주변 농경지 및 농가주택 등으로 형성되어 있는 지역으로서 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

대상물건 인근까지 차량접근이 가능하며 일반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

장방형 평지로서 현황 "전"임.

4. 인접 도로상태

현황 및 지적도상 맹지임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

농림지역(2019-06-13), 가축사육제한구역(절대_가축사육제한구역 취수시설,도로,하천,저수지 등의 직선거리는 관련부서 협의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>

6. 제시목록외의 물건

--.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9.기타참고사항

7. 공부와의 차이

없음.

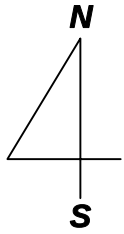
8. 임대관계

임대관계는 미상임.

9.기타참고사항

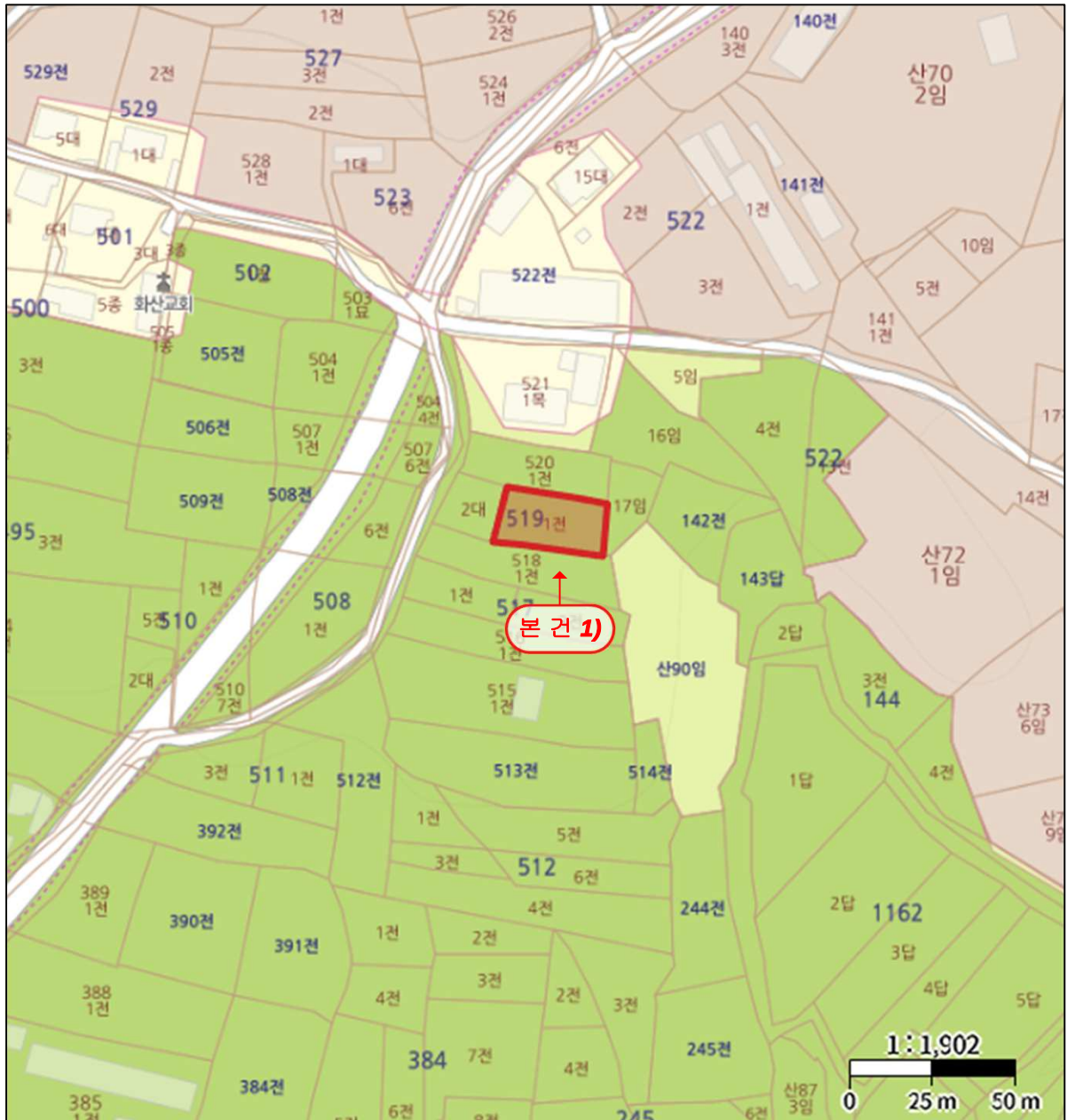
--.

위 치 도

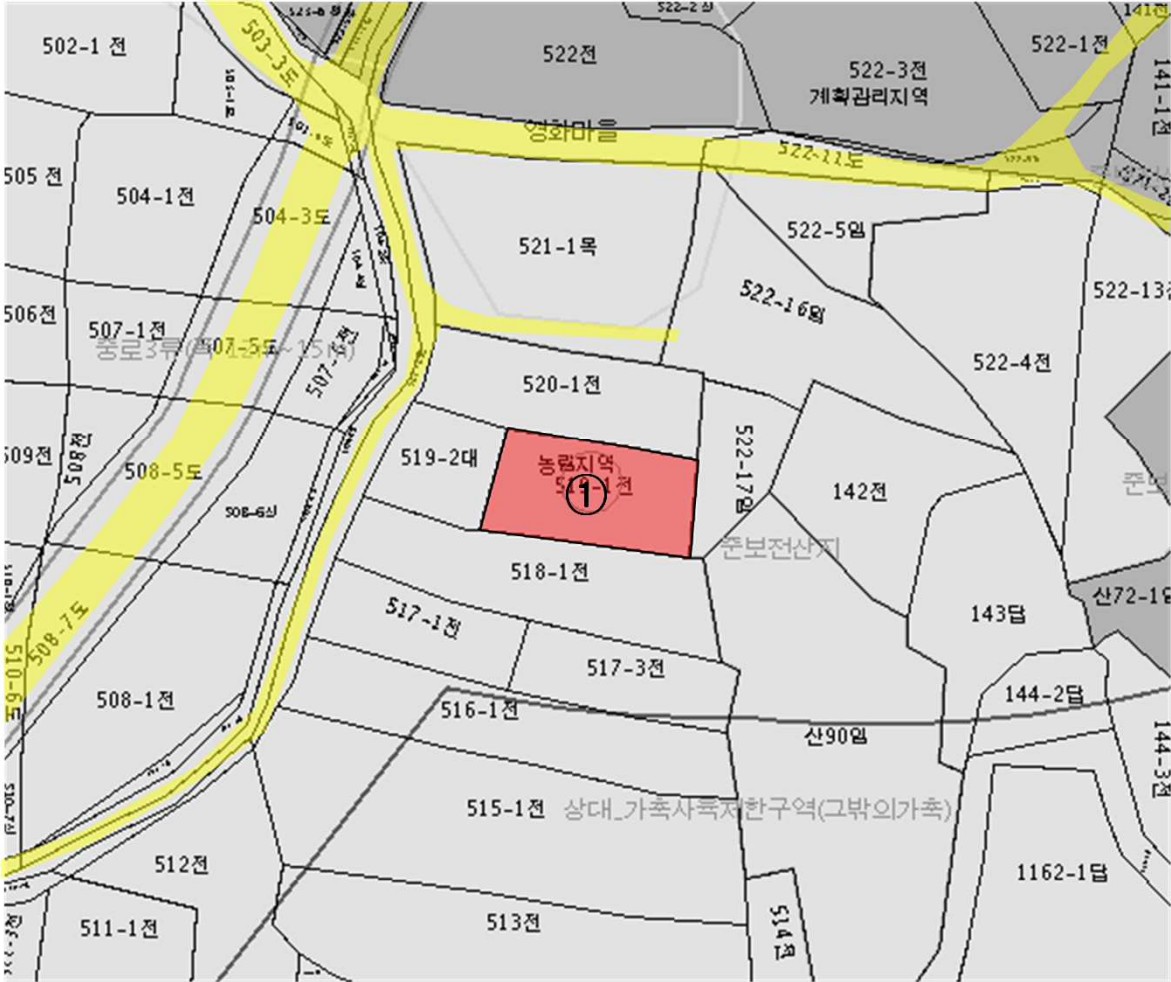
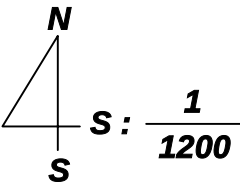


소 재 지

전라남도 강진군 군동면 화산리 519- 1번지



지 적 개 황 도



보 레



평가대상토지



도 로 선



계 획 도 로 선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상



제시외 건물



평가외 건물

사 진 용 지

Page. 1



[주위 환경]



[본건 전경]

(주)리얼티뱅크감정평가법인

우)58579 전라남도 무안군 삼향읍 남악로 234 트리폴리앙프라자 A동 507호/TEL.(061)982-1230/FAX.(061)982-1231

문서번호: RB260210-08-1204
시행일자: 2026. 02. 12
수 신: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장
참 조: -
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결재·공람		
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2026. 02. 10.자 귀 제 『2025-14155-A01』 호로 의뢰하신 『오승철 소유물건(2025-14155-A01)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사
지 사 장 조 창 범

청 구 서

감정평가서번호 : RB260210-08-1204

한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

一金삼십사만사천삼백원整 (₩344,300.-)

2026. 02. 10자 귀 제 『 2025-14155-A01 』 호로 의뢰하신 『 오승철
소유물건(2025-14155-A01) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 「국세징수법
시행규칙」 별표 「감정인의 재산평가에 따른 수수료 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기
바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	200,000	※ 평가수수료 기본수수료 ₩200,000
(나) 실 비	여 비	107,400	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	113,400	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩313,000	
부 가 가 치 세		₩31,300	
총 계		₩344,300	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩344,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260210-08-1204)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청
이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 농협은행

301-0178-2513-61

(주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남

2026년 02월 12일

(주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사

전라남도 무안군 삼향읍 남악로 234 트리폴리앙프라자 A동 507호

TEL.(061)982-1230

FAX.(061)982-1231

[공급자(사업자)등록번호 : 736-85-00090]