



## 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

### 《기본 정보》

|            |                  |
|------------|------------------|
| 감정서번호      | DHA251020-1-001  |
| 평가금액       | 17,304,330 원     |
| 평가기관 / 평가자 | 도현감정평가사사무소 / 윤성중 |
| 서명해쉬 페이지수  | 총 34 페이지         |

### 《서명자 정보》

| 구분    | 소속 / 성명          | 서명해쉬(일부)             | 서명시간                     |
|-------|------------------|----------------------|--------------------------|
| 담당평가사 | 도현감정평가사사무소 / 윤성중 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2025-10-29<br>22:11:00.0 |

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

## APPRAISAL REPORT

건명: 전라남도 해남군 송지면 학가리 4 외  
소재 물건 (2023-07152-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: DHA251020-1-001

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.

도현감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤성종

|                            |                                |              |                             |              |           |             |
|----------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------|-------------|
| 감정평가액                      | 일천칠백삼십만사천삼백삼십원정(₩17,304,330.-) |              |                             |              |           |             |
| 의뢰인                        | 한국자산관리공사 광주전남지역본부장             | 감정평가<br>목 적  | 공매(국세, 지방세)                 |              |           |             |
| 제출처                        | 한국자산관리공사 광주전남지역본부              | 기준가치         | 시장가치                        |              |           |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 정정훈                            | 감정평가<br>조 건  | -                           |              |           |             |
| 목록표시<br>근거                 | 등기사항전부증명서                      | 기준시점         | 조 사 기 간                     | 작 성 일        |           |             |
| 기타<br>참고사항                 | -                              | 2025. 10. 29 | 2025. 10. 25 ~ 2025. 10. 29 | 2025. 10. 29 |           |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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                             | 961.68       | 토지                          | 961.68       | -         | 17,304,330  |
|                            |                                | 이            | 하                           | 여            | 백         |             |
|                            | 합 계                            |              |                             |              |           | ₩17,304,330 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                |              |                             |              |           |             |
| " 별 지 참 조 "                |                                |              |                             |              |           |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 전라남도 해남군 송지면 학가리 소재 '신평마을' 동측 인근 및 서측 인근에 각각 위치하는 토지로서, 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법령에 의거하여 감정평가함.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 감정평가함.

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 10월 29일임.

## 4. 감정평가 방법

### 가. 개요

대상물건은 토지로서 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

## 나. 토지의 감정평가방법

1) 토지의 감정평가는 ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가 기준법”, ② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 “원가법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있음.

2) 대상물건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

### 가. 실지조사 실시기간 및 내용

대상 물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 10월 25일에 실지 조사를 하여 대상 물건을 확인함.

### 나. 감정평가 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 나. 본건 토지와 인접 토지와의 상관관계, 일단의 토지로서의 이용가능성, 기여도 등을 종합 고려하여 평가하였음.
- 다. 본건 토지 일련번호(1)~(5)는 공유지분 토지로서, 다른 공유자의 지분 위치가 확인되지 아니하여 대상토지 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가 하였음.

## II. 대상부동산의 개황

|    | 일련<br>번호 | 소재지                | 지목 | 면적<br>(㎡)          | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 도로<br>교통  | 형상<br>지세   | 개별공시지가<br>(2025년, 원/㎡) | 비고   |
|----|----------|--------------------|----|--------------------|----------|----------|-----------|------------|------------------------|------|
| 토지 | 1        | 송지면<br>학가리<br>4    | 답  | 2,489중<br>331.87   | 농림       | 전        | 세로<br>(불) | 부정형<br>완경사 | 5,360                  | 지분평가 |
|    | 2        | 송지면<br>학가리<br>5    | 전  | 1,091중<br>145.47   | 농림       | 전        | 맹지        | 부정형<br>완경사 | 4,050                  | 지분평가 |
|    | 3        | 송지면<br>학가리<br>6    | 답  | 231중<br>30.8       | 농림       | 전        | 맹지        | 부정형<br>완경사 | 4,940                  | 지분평가 |
|    | 4        | 송지면<br>학가리<br>211  | 전  | 1,279중<br>170.53   | 농림       | 전        | 세로<br>(불) | 부정형<br>완경사 | 4,950                  | 지분평가 |
|    | 5        | 송지면<br>학가리<br>1332 | 답  | 2,122.6중<br>283.01 | 농림       | 답        | 세로<br>(가) | 세장형<br>평지  | 7,770                  | 지분평가 |

## III. 토지 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

가. 개요

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 평가함.

## 나. 비교표준지의 선정

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 인근지역 내 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하되, 기준시점 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 기준시점에 가장 가까운 2025년 01월 01일 기준 공시지가를 적용함.

( 2025. 01. 01. 기준 )

| 기호 | 소재지                  | 지목 | 면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통  | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) | 비 고 |
|----|----------------------|----|-----------|----------|----------|-----------|------------|---------------|-----|
| A  | 송지면<br>학가리<br>207    | 전  | 1,402     | 전        | 농림<br>지역 | 세로<br>(불) | 부정형<br>완경사 | 4,500         | -   |
| B  | 송지면<br>학가리<br>1081-5 | 답  | 2,748.6   | 답        | 농림<br>지역 | 세로<br>(가) | 세장형<br>평지  | 7,310         | -   |

## 다. 시점수정

| 시군구         | 용도<br>지역 | 기 간                        | 변동률<br>(시점수정치)      | 비 고                                                                                                                     |
|-------------|----------|----------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전라남도<br>해남군 | 농림       | 2025.01.01 ~<br>2025.10.29 | 0.152%<br>(1.00152) | 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.200<br>2025.09.01 ~ 2025.09.30 : -0.050<br>$(1+0.00200) * (1-0.00050 * 29/30)$<br>≈ 1.00152 |

※ 2025년 10월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 09월 지가변동률로 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

대상 물건 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

## 마. 개별요인 비교

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(일련번호 1,4 / 표준지 A)

| 조건        | 항 목                 | 세 부 항 목               | 격차율   | 비 고  |
|-----------|---------------------|-----------------------|-------|------|
| 접근<br>조건  | 교통의 편부              | 취락과의 접근성              | 1.00  | 대등함. |
|           | 농로의 상태              | 농로의 상태                |       |      |
| 자연<br>조건  | 일조 등                | 일조, 통풍 등              | 1.00  | 대등함. |
|           | 관개, 배수              | 관개의 양부                |       |      |
|           |                     | 배수의 양부                |       |      |
|           | 토양, 토질              | 토양, 토질의 양부            |       |      |
|           | 재해의 위험성             | 수해의 위험성, 기타재해의 위험성    |       |      |
| 획지<br>조건  | 면적, 경사 등            | 면적                    | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 경사도                   |       |      |
|           |                     | 경사의 방향                |       |      |
|           | 경작의 편부              | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |       |      |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 조장 및<br>규제의 정도 | 용도지역, 지구, 구역 등        | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 규제의 정도                |       |      |
| 기타<br>조건  | 기타                  | 장래의 동향                | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 기타                    |       |      |
| 격 차 율     |                     |                       | 1.000 | -    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(일련번호 2,3 / 표준지 A)

| 조건        | 항 목                 | 세 부 항 목                  | 격차율   | 비 고                |
|-----------|---------------------|--------------------------|-------|--------------------|
| 접근<br>조건  | 교통의 편부              | 취락과의 접근성                 | 0.95  | 농로의 상태 등에서<br>열등함. |
|           | 농로의 상태              | 농로의 상태                   |       |                    |
| 자연<br>조건  | 일조 등                | 일조, 통풍 등                 | 1.00  | 대등함.               |
|           | 관개, 배수              | 관개의 양부                   |       |                    |
|           |                     | 배수의 양부                   |       |                    |
|           | 토양, 토질              | 토양, 토질의 양부               |       |                    |
|           | 재해의 위험성             | 수해의 위험성, 기타재해의 위험성       |       |                    |
| 획지<br>조건  | 면적, 경사 등            | 면적                       | 1.00  | 대등함.               |
|           |                     | 경사도                      |       |                    |
|           |                     | 경사의 방향                   |       |                    |
|           | 경작의 편부              | 형상부정 및 장애물에 의한<br>장애의 정도 |       |                    |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 조장 및<br>규제의 정도 | 용도지역, 지구, 구역 등           | 1.00  | 대등함.               |
|           |                     | 규제의 정도                   |       |                    |
| 기타<br>조건  | 기타                  | 장래의 동향                   | 1.00  | 대등함.               |
|           |                     | 기타                       |       |                    |
| 격 차 율     |                     |                          | 0.950 | -                  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(일련번호 5 / 표준지 B)

| 조건        | 항 목                 | 세 부 항 목               | 격차율   | 비 고  |
|-----------|---------------------|-----------------------|-------|------|
| 접근<br>조건  | 교통의 편부              | 취락과의 접근성              | 1.00  | 대등함. |
|           | 농로의 상태              | 농로의 상태                |       |      |
| 자연<br>조건  | 일조 등                | 일조, 통풍 등              | 1.00  | 대등함. |
|           | 관개, 배수              | 관개의 양부                |       |      |
|           |                     | 배수의 양부                |       |      |
|           | 토양, 토질              | 토양, 토질의 양부            |       |      |
|           | 재해의 위험성             | 수해의 위험성, 기타재해의 위험성    |       |      |
| 획지<br>조건  | 면적, 경사 등            | 면적                    | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 경사도                   |       |      |
|           |                     | 경사의 방향                |       |      |
|           | 경작의 편부              | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |       |      |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 조장 및<br>규제의 정도 | 용도지역, 지구, 구역 등        | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 규제의 정도                |       |      |
| 기타<br>조건  | 기타                  | 장래의 동향                | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 기타                    |       |      |
| 격 차 율     |                     |                       | 1.000 | -    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.07.10 선고 98두 6607호 / 1993.09.10. 선고, 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 인근 사례를 참작한 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 인근지역 가격자료

#### (가) 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

| 기호 | 소재지                | 토지<br>(㎡) | 건물<br>(㎡) | 지목 | 용도지역<br>이용상태 | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래가격<br>(원) | 거래시점       | 비고    |
|----|--------------------|-----------|-----------|----|--------------|---------------|-------------|------------|-------|
|    |                    |           |           |    |              |               |             |            |       |
| a  | 송지면<br>학가리<br>○○   | 1,058     | -         | 전  | 농림           | 16,918        | 17,900,000  | 2022.01.06 | 세로(불) |
|    |                    |           |           |    | 전            |               |             |            |       |
| b  | 송지면<br>학가리<br>○○○○ | 3,116.3   | -         | 답  | 농림           | 21,172        | 65,980,000  | 2024.04.17 | 세로(가) |
|    |                    |           |           |    | 답            |               |             |            |       |

#### (나) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

| 기호 | 소재지                  | 면적<br>(㎡) | 지목 | 용도지역<br>이용상태 | 토지단가<br>(원/㎡) | 평가시점<br>평가목적 | 비고        |
|----|----------------------|-----------|----|--------------|---------------|--------------|-----------|
|    |                      |           |    |              |               |              |           |
| #1 | 송지면<br>학가리<br>○○○    | 1,911     | 답  | 농림           | 17,000        | 2024.11.22   | 세로<br>(불) |
|    |                      |           |    | 답            |               | 공매           |           |
| #2 | 송지면<br>학가리<br>○○○○-○ | 2,930.6   | 답  | 농림           | 21,000        | 2024.03.15   | 세로<br>(가) |
|    |                      |           |    | 답            |               | 농지매입         |           |

#### (다) 인근지역 토지의 가격수준

| 용도지역 | 이용상태 | 시세수준(원/㎡)             | 비고                           |
|------|------|-----------------------|------------------------------|
| 농림   | 농경지  | 15,000원/㎡ ~ 25,000원/㎡ | 지리적 위치, 도로조건, 형상 등에서 차이가 발생함 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 그 밖의 요인 보정치 결정을 위한 격차율 산정

### (가) 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

비교표준지의 기준시점 현재가격 대비, 거래(평가)사례 기준 비교표준지 가격과의 격차율을 기준으로 산정함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{거래(평가)사례 기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 현재가격}}$$

> 거래(평가)사례 기준 비교표준지가격  
 $\text{= 거래(평가)사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$

> 비교표준지의 기준시점 현재가격  $\text{= 비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

### (나) 그 밖의 요인 보정치의 산정

최근 거래(평가)된 사례 중 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황, 행정규제 등이 동일 유사하여 비교보정이 가능한 <평가사례 #1,#2>를 선정함.

| 구 분                             |                   | 토지단가<br>(원/㎡)                                            | 시점수정    | 지역요인<br>비교 | 개별요인<br>비교    | 산출단가<br>(원/㎡) | 격차율   |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|---------|------------|---------------|---------------|-------|
| <평가사례#1기준<br>비교표준지A 가격>         |                   | 17,000                                                   | 1.00316 | 1.000      | 1.000         | 17,054        | 3.784 |
| 구 분                             |                   | 표준지공시지가<br>(원/㎡)                                         | 시점수정    |            | 산출단가<br>(원/㎡) |               |       |
| 비교표준지 A의<br>기준시점 현재가격           |                   | 4,500                                                    | 1.00152 |            | 4,507         |               |       |
| 사례기준<br>비교<br>표준지<br>가격<br>산정내역 | 시점<br>수정          | 전라남도 해남군 농림 지가변동률<br>(2024.11.22 ~ 2025.10.29 : 1.00316) |         |            |               |               |       |
|                                 | 지역<br>요인<br>비교    | 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)                   |         |            |               |               |       |
|                                 | 개 별<br>요 인<br>비 교 | 접근                                                       | 자연      | 획지         | 행정            | 기타            | 누계치   |
|                                 |                   | 1.00                                                     | 1.00    | 1.00       | 1.00          | 1.00          | 1.000 |
|                                 |                   | 비교표준지는 평가사례 대비 대등함.                                      |         |            |               |               |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 구 분                             |                            | 토지단가<br>(원/㎡)                                            | 시점수정    | 지역요인<br>비교 | 개별요인<br>비교    | 산출단가<br>(원/㎡) | 격차율   |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|---------|------------|---------------|---------------|-------|
| <평가사례#2기준<br>비교표준지B 가격>         |                            | 21,000                                                   | 1.01148 | 1.000      | 1.000         | 21,241        | 2.901 |
| 구 분                             |                            | 표준지공시지가<br>(원/㎡)                                         | 시점수정    |            | 산출단가<br>(원/㎡) |               |       |
| 비교표준지 B의<br>기준시점 현재가격           |                            | 7,310                                                    | 1.00152 |            | 7,321         |               |       |
| 사례기준<br>비교<br>표준지<br>가격<br>산정내역 | 시점<br>수정                   | 전라남도 해남군 농림 지가변동률<br>(2024.03.15 ~ 2025.10.29 : 1.01148) |         |            |               |               |       |
|                                 | 지역<br>요인<br>비교             | 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)                   |         |            |               |               |       |
|                                 | 개<br>별<br>요<br>인<br>비<br>교 | 접근                                                       | 자연      | 획지         | 행정            | 기타            | 누계치   |
|                                 |                            | 1.00                                                     | 1.00    | 1.00       | 1.00          | 1.00          | 1.000 |
|                                 |                            | 비교표준지는 평가사례 대비 대등함.                                      |         |            |               |               |       |

#### 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

거래(평가)사례를 기준으로 한 그 밖의 요인보정치를 고려하되, 본건과 비교가능한 인근지역의 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치는 비교표준지 A 3.78 (278% 증액 보정) B 2.90 (190% 증액 보정)으로 결정함.

#### 사. 공시지가기준법에 의한 토지가격(적용단가) 결정

| 일련<br>번호 | 비교표준지<br>공시지가(원/㎡) | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그밖의요인<br>보 정 치 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------|---------------|---------------|
| 1,4      | 4,500              | 1.00152 | 1.000    | 1.000    | 3.78           | 17,036        | <b>17,000</b> |
| 2,3      | 4,500              | 1.00152 | 1.000    | 0.950    | 3.78           | 16,184        | <b>16,000</b> |
| 5        | 7,310              | 1.00152 | 1.000    | 1.000    | 2.90           | 21,231        | <b>21,000</b> |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

### 가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가함

### 나. 인근 거래사례 선정

#### 1) 인근 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

| 기호 | 소재지                | 토지<br>(㎡) | 건물<br>(㎡) | 지목 | 용도지역<br>이용상태 | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래가격<br>(원) | 거래시점       | 비고    |
|----|--------------------|-----------|-----------|----|--------------|---------------|-------------|------------|-------|
|    |                    |           |           |    |              |               |             |            |       |
| a  | 송지면<br>학가리<br>○○   | 1,058     | -         | 전  | 농림           | 16,918        | 17,900,000  | 2022.01.06 | 세로(불) |
|    |                    |           |           |    | 전            |               |             |            |       |
| b  | 송지면<br>학가리<br>○○○○ | 3,116.3   | -         | 답  | 농림           | 21,172        | 65,980,000  | 2024.04.17 | 세로(가) |
|    |                    |           |           |    | 답            |               |             |            |       |

#### 2) 거래사례의 선정

인근 거래사례 중 본건과 용도지역 등의 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경, 도로, 형상 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 높은 <거래사례 a,b>를 선정함.

### 다. 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 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 라. 시점수정

#### 1) 개요

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정은 거래일의 지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있음. 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사발표하는 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정함.

### 2) 지가변동률에 의한 시점수정치 결정

| 시군구         | 용도지역 | 기 간                     | 변동률<br>(시점수정치)      | 비 고    |
|-------------|------|-------------------------|---------------------|--------|
| 전라남도<br>해남군 | 농 립  | 2022.01.06 ~ 2025.10.29 | 4.524%<br>(1.04524) | 거래사례 a |
|             |      | 2024.04.17 ~ 2025.10.29 | 0.981%<br>(1.00981) | 거래사례 b |

※ 2025년 10월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 09월 지가변동률로 연장 적용함.

### 마. 지역요인

대상물건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 개별요인 비교

(일련번호 1,4/ 거래사례 a)

| 조건        | 항 목                 | 세 부 항 목               | 격차율   | 비 고  |
|-----------|---------------------|-----------------------|-------|------|
| 접근<br>조건  | 교통의 편부              | 취락과의 접근성              | 1.00  | 대등함. |
|           | 농로의 상태              | 농로의 상태                |       |      |
| 자연<br>조건  | 일조 등                | 일조, 통풍 등              | 1.00  | 대등함. |
|           | 관개, 배수              | 관개의 양부                |       |      |
|           |                     | 배수의 양부                |       |      |
|           | 토양, 토질              | 토양, 토질의 양부            |       |      |
|           | 재해의 위험성             | 수해의 위험성, 기타재해의 위험성    |       |      |
| 획지<br>조건  | 면적, 경사 등            | 면적                    | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 경사도                   |       |      |
|           |                     | 경사의 방향                |       |      |
|           | 경작의 편부              | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |       |      |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 조장 및<br>규제의 정도 | 용도지역, 지구, 구역 등        | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 규제의 정도                |       |      |
| 기타<br>조건  | 기타                  | 장래의 동향                | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 기타                    |       |      |
| 격 차 율     |                     |                       | 1.000 | -    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(일련번호 2,3/ 거래사례 a)

| 조건        | 항 목                 | 세 부 항 목                  | 격차율   | 비 고                |
|-----------|---------------------|--------------------------|-------|--------------------|
| 접근<br>조건  | 교통의 편부              | 취락과의 접근성                 | 0.95  | 농로의 상태 등에서<br>열등함. |
|           | 농로의 상태              | 농로의 상태                   |       |                    |
| 자연<br>조건  | 일조 등                | 일조, 통풍 등                 | 1.00  | 대등함.               |
|           | 관개, 배수              | 관개의 양부                   |       |                    |
|           |                     | 배수의 양부                   |       |                    |
|           | 토양, 토질              | 토양, 토질의 양부               |       |                    |
|           | 재해의 위험성             | 수해의 위험성, 기타재해의 위험성       |       |                    |
| 획지<br>조건  | 면적, 경사 등            | 면적                       | 1.00  | 대등함.               |
|           |                     | 경사도                      |       |                    |
|           |                     | 경사의 방향                   |       |                    |
|           | 경작의 편부              | 형상부정 및 장애물에 의한<br>장애의 정도 |       |                    |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 조장 및<br>규제의 정도 | 용도지역, 지구, 구역 등           | 1.00  | 대등함.               |
|           |                     | 규제의 정도                   |       |                    |
| 기타<br>조건  | 기타                  | 장래의 동향                   | 1.00  | 대등함.               |
|           |                     | 기타                       |       |                    |
| 격 차 율     |                     |                          | 0.950 | -                  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(일련번호 5/ 거래사례 b)

| 조건        | 항 목                 | 세 부 항 목               | 격차율   | 비 고  |
|-----------|---------------------|-----------------------|-------|------|
| 접근<br>조건  | 교통의 편부              | 취락과의 접근성              | 1.00  | 대등함. |
|           | 농로의 상태              | 농로의 상태                |       |      |
| 자연<br>조건  | 일조 등                | 일조, 통풍 등              | 1.00  | 대등함. |
|           | 관개, 배수              | 관개의 양부                |       |      |
|           |                     | 배수의 양부                |       |      |
|           | 토양, 토질              | 토양, 토질의 양부            |       |      |
|           | 재해의 위험성             | 수해의 위험성, 기타재해의 위험성    |       |      |
| 획지<br>조건  | 면적, 경사 등            | 면적                    | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 경사도                   |       |      |
|           |                     | 경사의 방향                |       |      |
|           | 경작의 편부              | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |       |      |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 조장 및<br>규제의 정도 | 용도지역, 지구, 구역 등        | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 규제의 정도                |       |      |
| 기타<br>조건  | 기타                  | 장래의 동향                | 1.00  | 대등함. |
|           |                     | 기타                    |       |      |
| 격 차 율     |                     |                       | 1.000 | -    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지가격(적용단가)의 결정

| 일련<br>번호 | 거래사례<br>단가(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----------|-----------------|----------|---------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1,4      | 16,918          | 1.00     | 1.04524 | 1.000    | 1.000    | 17,683        | <b>18,000</b> |
| 2,3      | 16,918          | 1.00     | 1.04524 | 1.000    | 0.950    | 16,799        | <b>17,000</b> |
| 5        | 21,172          | 1.00     | 1.00981 | 1.000    | 1.000    | 21,380        | <b>21,000</b> |

## 3. 시산가액의 조정 및 토지가격의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여, 『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정함.

| 구분       | 공시지가기준법에 의한<br>시산가액(원 / ㎡) | 거래사례비교법에 의한<br>시산가액(원 / ㎡) | 결정가격(원 / ㎡)   |
|----------|----------------------------|----------------------------|---------------|
| 일련번호 1,4 | 17,000                     | 18,000                     | <b>17,000</b> |
| 일련번호 2,3 | 16,000                     | 17,000                     | <b>16,000</b> |
| 일련번호 5   | 21,000                     | 21,000                     | <b>21,000</b> |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액의 결정

| 구 분    | 사정면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원)   | 비고   |
|--------|---------|-----------|------------|------|
| 일련번호 1 | 331.87  | 17,000    | 5,641,790  | 지분평가 |
| 일련번호 2 | 145.47  | 16,000    | 2,327,520  | 지분평가 |
| 일련번호 3 | 30.8    | 16,000    | 492,800    | 지분평가 |
| 일련번호 4 | 170.53  | 17,000    | 2,899,010  | 지분평가 |
| 일련번호 5 | 283.01  | 21,000    | 5,943,210  | 지분평가 |
| 합계     | 961.68  | -         | 17,304,330 |      |

### 2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번   | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡)          |        | 감 정 평 가 액 |               | 비 고          |
|----------|---------------------------|------|-----------------|------------------|------------------|--------|-----------|---------------|--------------|
|          |                           |      |                 |                  | 공 부              | 사 정    | 단 가       | 금 액           |              |
| 1        | 전라남도<br>해남군<br>송지면<br>학가리 | 4    | 답               | 농림지역             | 2,489x--<br>15   | 331.87 | 17,000    | 5,641,790     | 현황:전<br>지분평가 |
| 2        | 동소                        | 5    | 전               | 농림지역             | 1,091x--<br>15   | 145.47 | 16,000    | 2,327,520     | 지분평가         |
| 3        | 동소                        | 6    | 답               | 농림지역             | 231x--<br>15     | 30.8   | 16,000    | 492,800       | 현황:전<br>지분평가 |
| 4        | 동소                        | 211  | 전               | 농림지역             | 1,279x--<br>15   | 170.53 | 17,000    | 2,899,010     | 지분평가         |
| 5        | 동소                        | 1332 | 답               | 농림지역             | 2,122.6x--<br>15 | 283.01 | 21,000    | 5,943,210     | 지분평가         |
| 합 계      |                           |      |                 |                  |                  |        |           | ₩17,304,330.- |              |
|          |                           |      |                 | 이                | 하                | 여      | 백         |               |              |

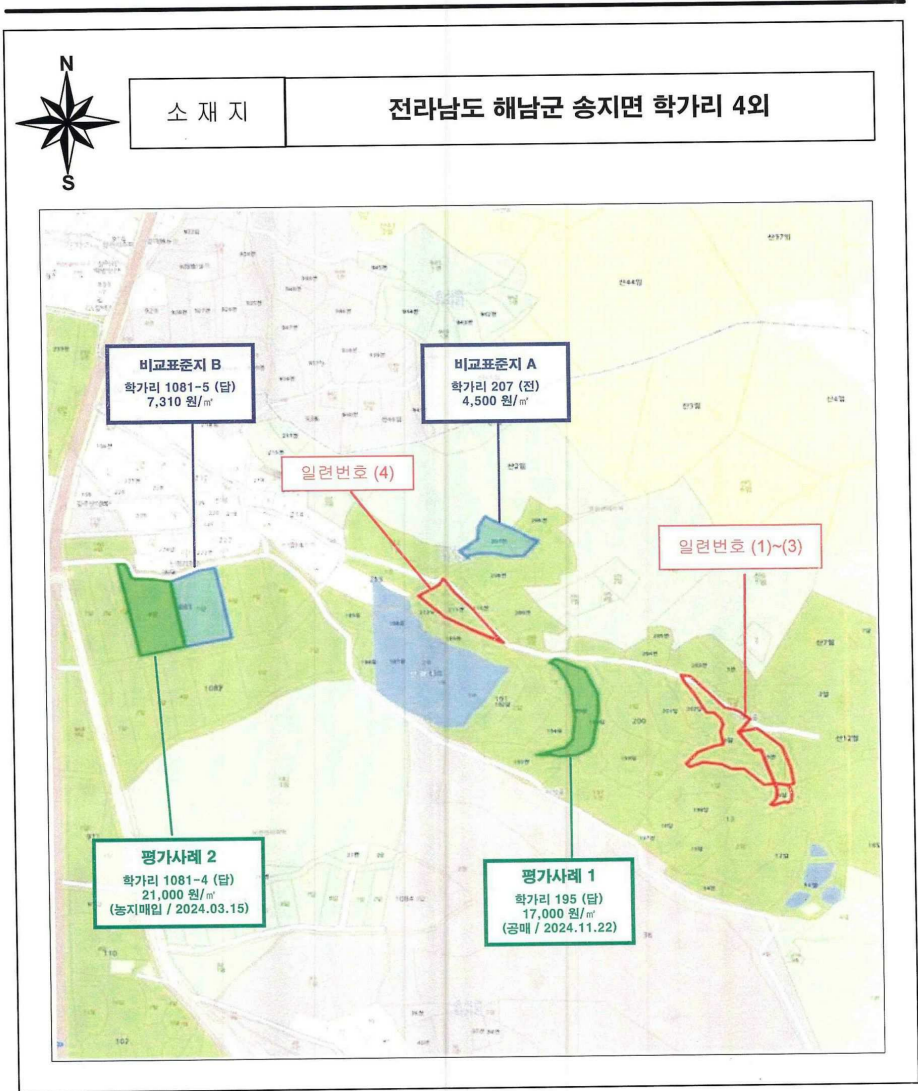


상세위치도



|       |                     |
|-------|---------------------|
| 소 재 지 | 전라남도 해남군 송지면 학가리 4외 |
|-------|---------------------|

상세위치도 1



# 상세위치도

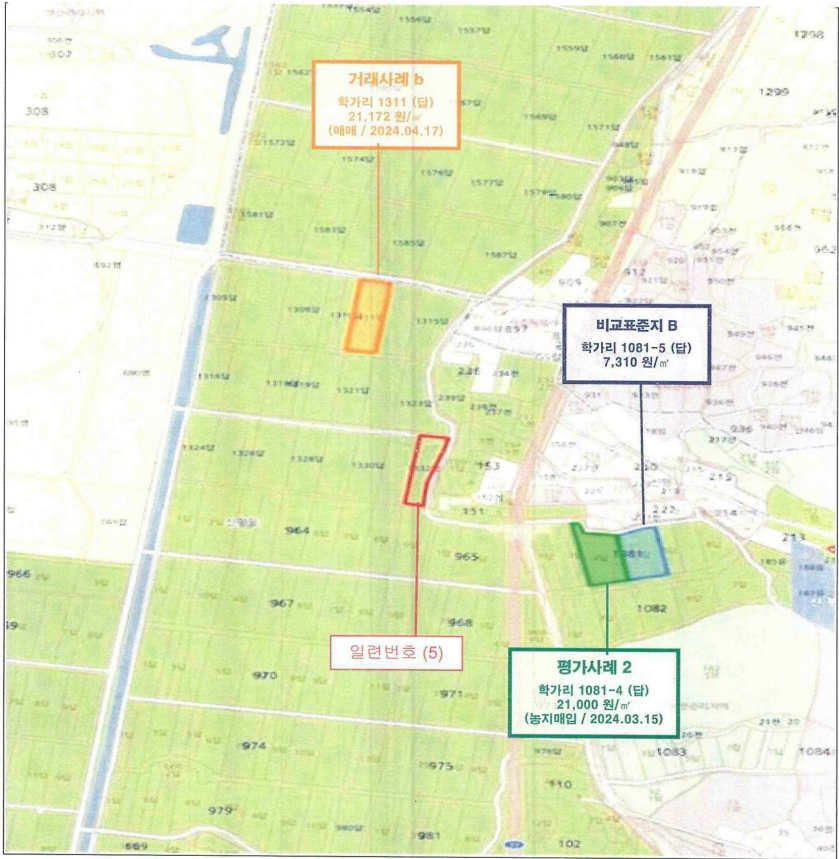


|       |                     |
|-------|---------------------|
| 소 재 지 | 전라남도 해남군 송지면 학가리 4외 |
|-------|---------------------|

## 상세위치도 2



|       |                     |
|-------|---------------------|
| 소 재 지 | 전라남도 해남군 송지면 학가리 4외 |
|-------|---------------------|



# 상세위치도

Page : 3



소재지 전라남도 해남군 송지면 학가리 4외

## 상세위치도 3



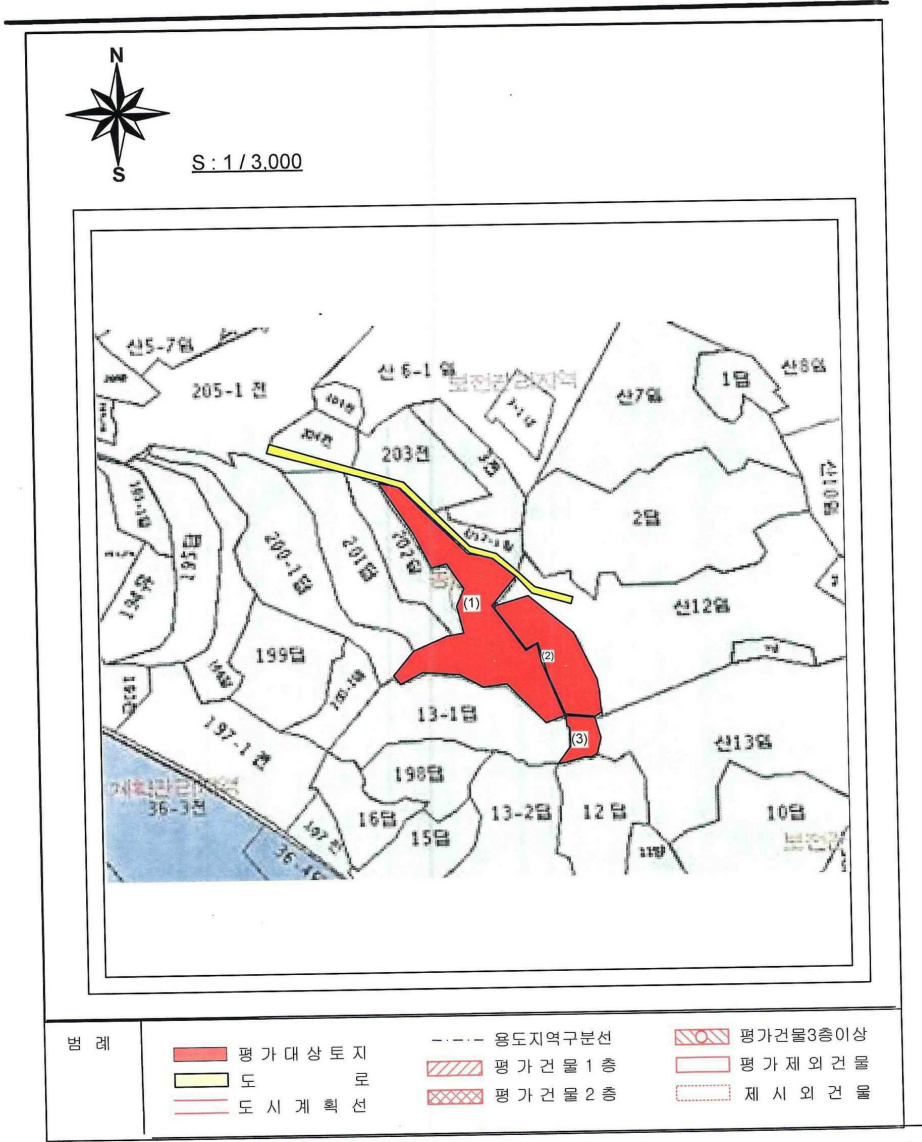
소재지

전라남도 해남군 송지면 학가리 4외



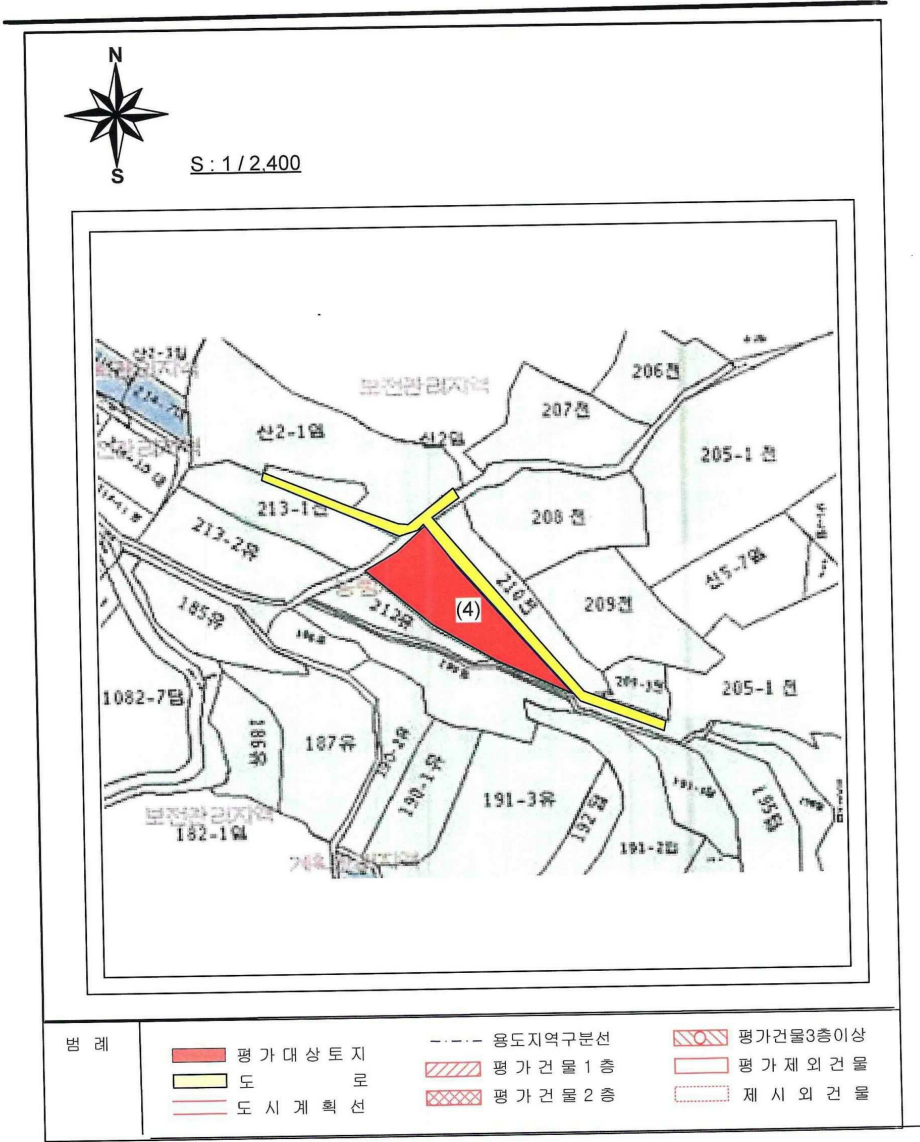
# 지 적 도

지적개황도 1



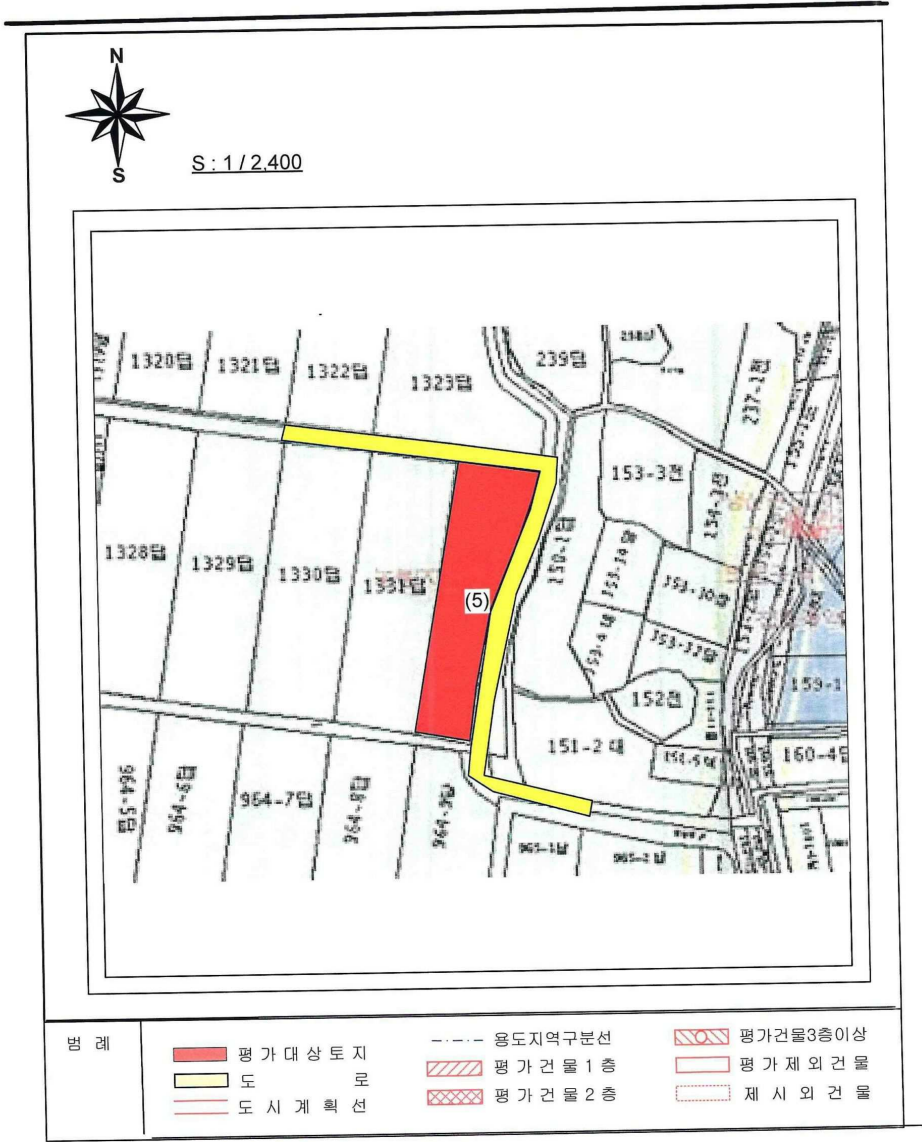
# 지 적 도

## 지적개황도 2



# 지 적 도

지적개황도 3





(1)



(2)



(3)



(4)



(5)

# 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

해남군 송지면 학가리 소재 '신평마을' 동측 인근 및 서측 인근에 각각 위치하며, 부근은 농경지 등인 마을주변농경지대 및 경지정리 답 등인 순수경지정리지대임.

2. 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 본건 용도에 따른 제반 교통상호향은 보통임.

3. 형태,지세

일련번호(1)~(4):부정형,완경사'

일련번호(5): 세장형,평지임.

4. 이용상황

일련번호(5):답,

일련번호(1)~(4):전임.

5. 접면도로상황

# 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         |

일련번호(1):북측으로 노폭 약 3M 내외 콘크리트포장도로에 접하고,

일련번호(4):북동측으로노폭 약 3M 내외 콘크리트포장도로에 접하고,

일련번호(5):동측 및 북측으로 노폭 약 3M 내외 콘크리트포장도로에 접하고,

일련번호(2),(3):맹지임.

## 6. 토지이용계획사항 등

일련번호(1),(2),(4): 농림지역, 가축사육제한구역(1,000㎡ 이상 그 밖의 가축 및 닭,오리,

개,돼지 사육 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든 가축 사육

제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법> ,

일련번호(3): 농림지역, 가축사육제한구역(1,000㎡ 이상 그 밖의 가축 및 닭,오리, 개,돼지 사육

제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법> ,

일련번호(5): 농림지역, 가축사육제한구역(모든 가축 사육 제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에  
관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>임.

## 7. 제시목록외의 물건

없음.

## 8. 공부와의 차이

일련번호(1),(3): 공부상 '답'이나, 현황 '전'임

# 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         |
| 9. 기타          |            |               |
| 1)임대관계         |            |               |
| 미상임.           |            |               |