



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	20268-021001
평가금액	18,735,100 원
평가기관 / 평가자	은진감정평가사사무소 / 강동채
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	은진감정평가사사무소 / 강동채	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-13 14:51:00.0

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 장흥군 장평면 병동리 748-1 외 소재 물건 (2025-11126-A01)
감정서번호	20268-021001

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	일천팔백칠십삼만오천일백원정 (₩18,735,100.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부		
소유자 (대상업체명)	김대현/광주세무서 (2025-11126-A01)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 의뢰목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
			2026.02.13	2026.02.10 ~ 2026.02.13	2026. 02. 13	
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	1,534	토지	1,534	-	18,735,100
		이	하	여	백	
	합 계					₩18,735,100
감정평가액 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 장흥군 장평면 병동리 소재 월곡마을 북측 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 감정평가 하였습니다.

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.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 대상 물건의 확정 (토지)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 조건	형상 /지세
1	전라남도 장흥군 장평면 병동리 748-1	전	324	전(휴경지), 일부 하천	농림지역	맹지	부정형 /완경사
2	전라남도 장흥군 장평면 병동리 758	전	307	전	농림지역	세로 (불)	사다리 /완경사
3	전라남도 장흥군 장평면 병동리 759	전	288	전	농림지역	맹지	부정형 /완경사
4	전라남도 장흥군 장평면 병동리 760	전	615	전	농림지역	맹지	부정형 /완경사

5. 기준시점 및 실지조사

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 2026.02.13이며, 감정평가를 위한 현지조사는 2026.02.11.부터 2026.02.12까지 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 장흥군)

<2026.01.01기준>

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장평면 병동리 730	전	1,263	전	농림지역	맹지	부정형 완경사	3,360

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
	장흥군 농림지역	
2025.12.01. ~ 2025.12.31	0.027	
2026.01.01 ~ 2026.02.13	$0.027 \times 44/31$ ≒ 0.038(1.00038)	해당기간 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 12월 변동률로 추정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

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

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
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 의 정도	보조금 및 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교내용

대상 토지	비 교 표준지	개별요인 (대상 토지/비교표준지)					
		접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
1	A	1.00	0.92	0.95	1.00	1.00	0.874
비교내용		평가대상 토지가 토양과 토질 등 자연조건에서 열세하고, 획지의 형상과 일부의 이용상황(하천) 등 획지조건에서 열세함.					
2	A	1.12	1.05	1.00	1.00	1.00	1.176
비교내용		평가대상 토지가 농로의 상태 및 취락접근성 등 접근조건에서 우세하고, 토양과 토질 등 자연조건에서 우세함.					
3	A	1.05	1.05	0.98	1.00	1.00	1.080
비교내용		평가대상 토지가 취락접근성 등 접근조건에서 우세하고, 토양과 토질 등 자연조건에서 우세하며, 획지의 형상과 일부의 현황(비탈면) 등 획지조건에서 열세함.					
4	A	1.05	1.05	0.98	1.00	1.00	1.080
비교내용		평가대상 토지가 취락접근성 등 접근조건에서 우세하고, 토양과 토질 등 자연조건에서 우세하며, 획지의 형상과 일부의 현황(비탈면) 등 획지조건에서 열세함.					

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.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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 장흥군)

<자료출처 : 국토교통부 실거래자료, 한국감정평가사협회>

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	기준(거래) 시점	평가(거래) 단가(원/㎡)	비고
가	장평면 진산리 **	전	810	농림지역	2025.05.14	11,000	공매(국세, 지방세) 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	11,000	1.00	0.99929	1.00	1.050	11,542

* 사정보정 : 사정보정의 사유가 없는 정상적인 평가사례입니다.

* 시점수정 : 평가사례 기준시점(거래사례 거래시점) ~ 본건 기준시점간의 지가변동을

* 지역요인 : 사례가 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

* 개별요인 : 사례와 비교표준지의 개별요인 비교

비교 표준지	사례	개별요인 (비교표준지/평가사례(거래사례))					
		접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
A	가	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교내용		비교표준지가 간선도로 접근성 등 접근조건에서 우세함.					

나) 기준시점으로 시점수정한 비교표준지 가격

표준지 기 호	2026.01.01기준 공시지가(원/㎡)	시점수정 (2026.01.01.~2026.02.13.)	산출단가 (원/㎡)
A	3,360	1.00038	3,361

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	11,542	3,361	3.434	3.43

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	3,360	1.00038	1.00	0.874	3.43	10,077	
2	A	3,360	1.00038	1.00	1.176	3.43	13,558	
3	A	3,360	1.00038	1.00	1.080	3.43	12,452	
4	A	3,360	1.00038	1.00	1.080	3.43	12,452	

2. 다른 감정평가방식에 의한 시산가액

가. 인근지역 유사 토지 거래사례

<출처 : 국토교통부 실거래자료>

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)
ㄱ	전라남도 장흥군 장평면 우산리 7**	전	1,468	농림지역	2022.12.26	14,200

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
2022.12.26.~ 2026.02.13. 장흥군 농림지역	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.007 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.332 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.613 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : -0.134 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.027	$(1 + 0.00007 * 6/31) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00613) * (1 - 0.00134) * (1 + 0.00027 * 44/31)$ ≈ 1.00852

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	0.87	0.87	0.95	1.00	1.00	0.719
비교내용		평가대상 토지가 취락 및 간선도로 접근성 등 접근조건에서 열세하고, 토양과 토질 등 자연조건에서 열세하며, 획지의 형상과 일부의 이용상황(하천) 등 획지조건에서 열세함.					
2	ㄱ	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
비교내용		평가대상 토지가 농로의 상태에서 우세하나 취락 및 간선도로 접근성에서 열세함.					
3	ㄱ	0.90	1.00	0.98	1.00	1.00	0.882
비교내용		평가대상 토지가 취락 및 간선도로 접근성 등 접근조건에서 열세하고, 획지의 형상과 일부의 현황(비탈면) 등 획지조건에서 열세함.					
4	ㄱ	0.90	1.00	0.98	1.00	1.00	0.882
비교내용		평가대상 토지가 취락 및 간선도로 접근성 등 접근조건에서 열세하고, 획지의 형상과 일부의 현황(비탈면) 등 획지조건에서 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	14,200	1.00	1.00852	1.00	0.719	10,297
2	ㄱ	14,200	1.00	1.00852	1.00	0.970	13,891
3	ㄱ	14,200	1.00	1.00852	1.00	0.882	12,631
4	ㄱ	14,200	1.00	1.00852	1.00	0.882	12,631

3. 시산가액 조정에 의한 대상 토지 감정평가액 결정

가. 각각의 방식에 의한 시산가액(단가)

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	10,077	10,297	
2	13,558	13,891	
3	12,452	12,631	
4	12,452	12,631	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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.

1) 적용단가 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	3,360	1.00038	1.00	0.874	3.43	10,077	10,100
2	A	3,360	1.00038	1.00	1.176	3.43	13,558	13,600
3	A	3,360	1.00038	1.00	1.080	3.43	12,452	12,500
4	A	3,360	1.00038	1.00	1.080	3.43	12,452	12,500

2) 평가금액 결정

일련 번호	소재지	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액(원)
1	전라남도 장흥군 장평면 병동리 748-1	324	10,100	3,272,400
2	전라남도 장흥군 장평면 병동리 758	307	13,600	4,175,200
3	전라남도 장흥군 장평면 병동리 759	288	12,500	3,600,000
4	전라남도 장흥군 장평면 병동리 760	615	12,500	7,687,500
		1,534		18,735,100

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 장흥군 장평면 병동리	748-1	전	농림지역	324	324	10,100	3,272,400	일부 하천
2	"	758	"	"	307	307	13,600	4,175,200	
3	"	759	"	"	288	288	12,500	3,600,000	
4	"	760	"	"	615	615	12,500	7,687,500	
합 계								₩18,735,100.-	
				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

본건 토지는 전라남도 장흥군 장평면 병동리 소재 월곡마을 북측 인근에 위치하고 주위는 산간농경지대(일련번호 1)) 및 마을주변 농경지대(일련번호 2)~4))로서 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건 토지 또는 그 인근까지 농로가 개설되어 있고 마을입구까지 대중교통수단이 운행되고 있어 일반적인 교통상황은 보통입니다.

3. 형태, 지세

일련번호 1), 3), 4)토지는 부정형의 완경사지이고 일련번호 2)토지는 사다리형의 완경사지입니다.

4. 이용상황

일련번호 1)토지는 잡풀이 우거진 휴경지 상태이고 서측 일부는 하천에 포락된 것으로 보이며(산간농경지대여서 정확한 경계확인에는 현황측량이 필요함), 2)토지는 전으로 이용 중이고 3), 4)토지는 전으로 이용 중이며 일부는 비탈면(법면)입니다.

5. 접면도로상황

일련번호 1), 3), 4)토지는 맹지이며, 2)토지는 지적도상 맹지이나 서측으로 폭 약 2m의 비포장 농로에 접합니다.

6. 토지이용계획사항 등

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)토지는 농림지역(2009-06-26), 가축사육제한구역(300m제한구역(소, 사슴, 양, 말, 염소, 산양))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>이고,

일련번호 2)~4)토지는 농림지역(2009-06-26), 가축사육제한구역(300m제한구역(소, 사슴, 양, 말, 염소, 산양))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(2016-10-20)<농지법>입니다.

7. 제시목록외의 물건

없습니다.

8. 공부와의 차이

일련번호 1)토지의 공부상 지목은 '전'이나 일부는 하천에 포락된 것으로 보입니다.

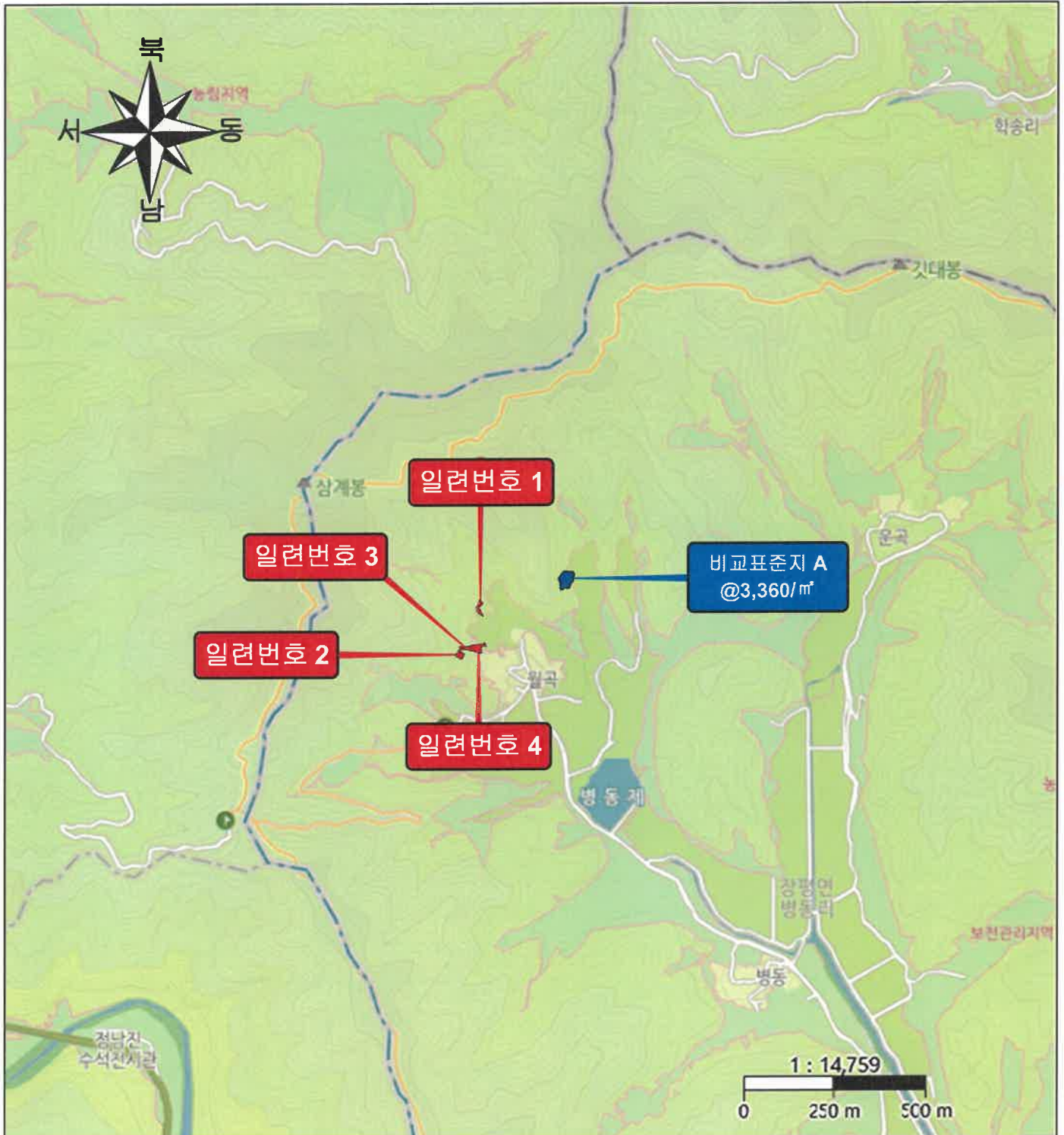
9. 기타

없습니다.

위 치 도

소재지

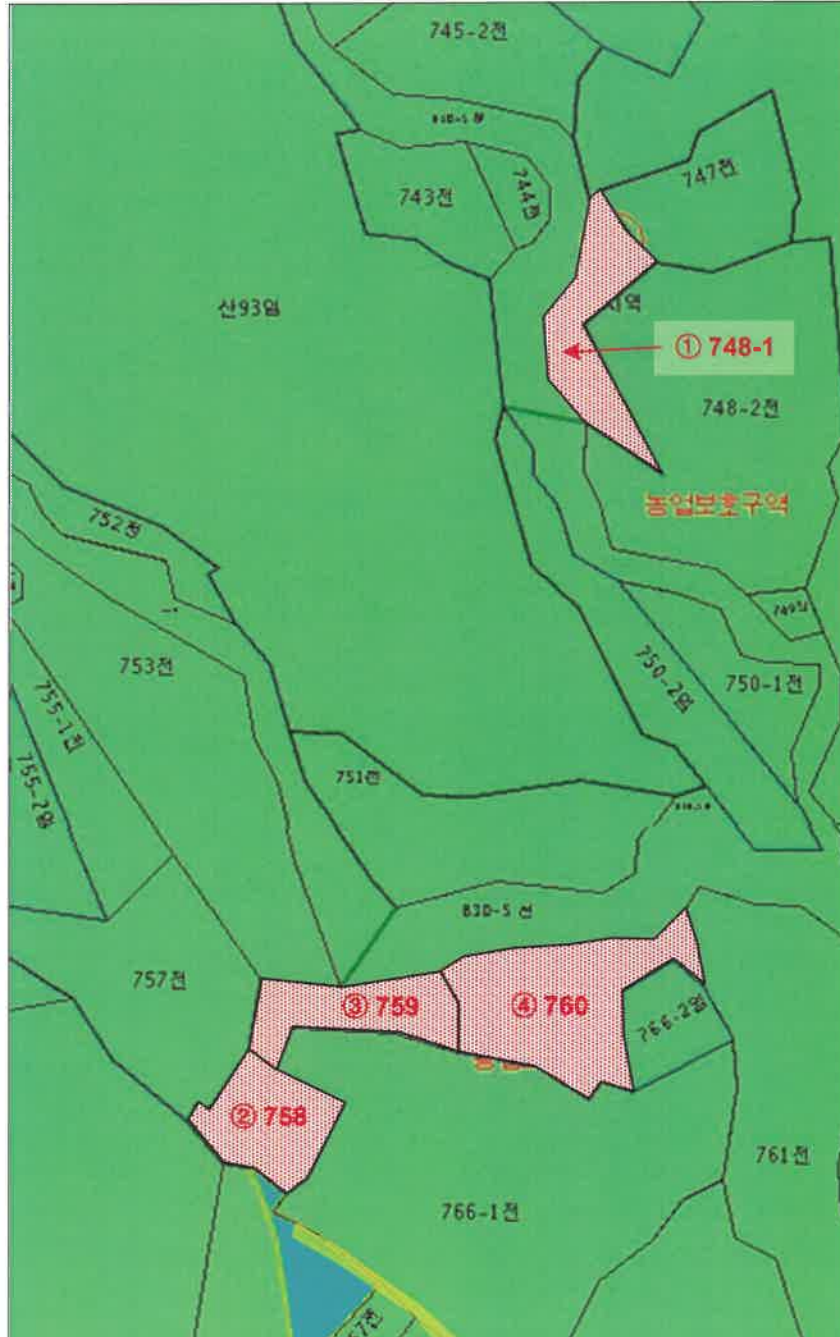
전라남도 장흥군 장평면 병동리 748-1 외



지 적 도



S = 1/2400



범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도로		평가건물 1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



일련번호 1)토지 (개략적 경계표시임)

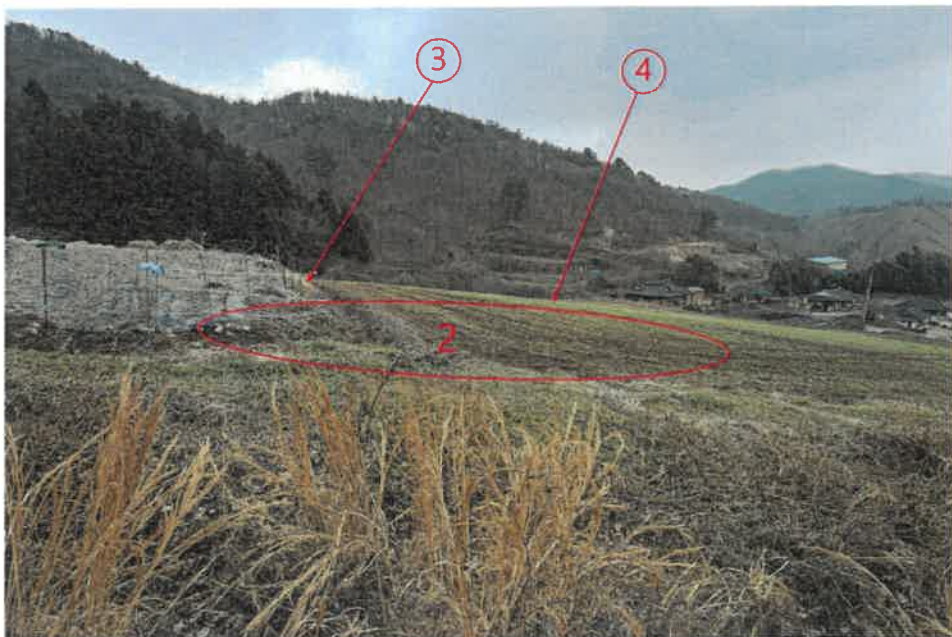


일련번호 1)토지 (개략적 경계표시임)

사 진 용 지



일련번호 1)토지 주위상황



일련번호 2)토지 (개략적 경계표시임)

사 진 용 지



일련번호 3)토지 (개략적 경계표시임)



일련번호 3)토지 (개략적 경계표시임)

사 진 용 지

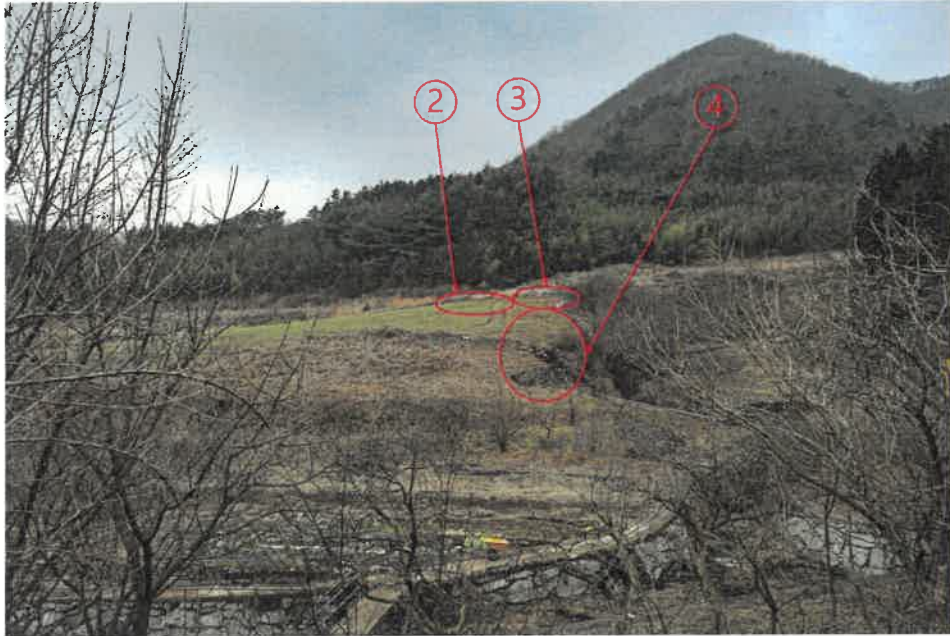


일련번호 4)토지 (개략적 경계표시임)



일련번호 4)토지

사 진 용 지



일련번호 2)~4)토지 주위상황