

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 전남 장흥군 유치면 조양리 1006-1외
전 (2023-14625-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사
광주전남지역본부장

감정평가서번호: 인산 5-250104

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.

인산감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정규호

감정평가액	삼백팔십이만일천육백원정(₩3,821,600.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장		감정평가 목 적	공매		
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	마금식 (2023-14625-A01)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.02	2025.01.20 ~ 2025.02.02	2025.02.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	전	2,248	목전	2,248	1,700	3,821,600
	이		하	여	백	
	합 계					₩3,821,600
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가 목적

전남 장흥군 유치면 조양리 인암마을 북측 인근에 소재하는 토지(전)에 대한 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산에 대한 공매 감정평가임.

2. 기준가치 및 평가조건: 시장가치 기준하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점: 가격조사완료일인 2025년 2월 2일

4. 실지조사기간: 2025년 1월 20일 ~ 2월 2일

5. 감정평가 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제법규와 감정평가 일반이론에 근거하여 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가격을 검토하여 평가함.

6. 그 밖의 사항

- 자연림에 가까운 목전
- 토지이용계획확인서 발급 안됨

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 공시지가기준법에 의한 토지가격

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정 (장흥군 유치면 / 공시기준일 : 2024.1.1)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	조양리 946	전	833	전	농림	맹지	부정형 완경사	5,000

3. 시점수정 (장흥군, 농림)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.1.1 ~ 2024.12.31	0.613	
2024.12.1 ~ 2024.12.31	0.026	
소 계 (2024.1.1 ~ 2025.2.2)	0.641 (1.00641)	1.00613 x (1 + 0.00026 x 33/31)

4. 지역요인 비교: 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	A	0.88	1.00	0.26	1.00	1.00	0.23
본건은 표준지 대비 접근(간선도로와의 접근성) 및 획지조건(자연림에 가까운 목전/전)에서 열세함							

(2) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제정도
기타조건	기타

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (기준시점)
#1	조양리 93*	농림	답	1,600	공매 (2022.6.2)
#2	조양리 78*	농림	전	7,266	취득처분 (2022.11.7)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#3	조양리 74*	농림	전	3,395	2023. 10. 30
#4	조양리 산18*	농림	임	2,120	2021.8.6
#5	조양리 220-* 외	농림	전	2,243	2019.2.25

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

비교 표준지공시지가와 가격형성요인이 유사한 거래사례 또는 평가전례 등을 기준으로 비교 표준지공시지가를 평가한 가격과 비교 표준지공시지가를 기준시점으로 시점수정한 가격과의 비율로 구함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	기 호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정치
평가 사례	#2	7,266	1.00997	1.00	1.00	7,338	1.46
	1. 시점수정: 장흥군, 농림 2022.11.7.~2025.2.2 2. 지역요인: 대등함 3. 개별요인: 대등함						
표준지	A	5,000	1.00641	-	-	5,032	

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정: 1.46

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지평가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1,2	A	5,000	1.00641	1.00	0.23	1.46	1,689

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지가격

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례 선정: 거래사례 #4

3. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.8.6 ~ 2025.2.2	1.04369	#4, 장흥군, 농림

4. 지역요인 비교: 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	#4	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.81
	본건은 #4 대비 접근[맹지/세로(불)] 및 획지조건(급경사/완경사)에서 열세함						

6. 토지가액 결정

기호	거래사례 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1,2	#4	2,120	1.04369	1.00	0.81	1,792

IV. 감정평가액 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	1,700	1,217	2,068,900	
2	1,700	1,031	1,752,700	
합계		2,248	3,821,600	

공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가격이 유사하여 양 시산가격의 적정성이 담보된 것으로 판단되므로 이를 고려하여 결정함.

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 전남 장흥군 유치면 조양리 인암마을 북측 인근에 위치하며, 부근은 목전, 자연림 등으로 이루어짐. 2. 교통상황: 인근에 버스승강장이 소재함. 3. 형태,지세: 부정형에 가까운 급경사지 4. 이용상황: 자연림에 가까운 목전 5. 접면도로상황: 맹지 6. 토지이용계획사항 등 (농림지역) 7. 제시목록외의 물건 - 8. 공부와의 차이 - 9. 기타 자연림에 가까운 목전		

