

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 전라남도 나주시 남평읍 평산리 157
외 소재 물건 (2025-10378-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 2509평산리

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.

엔터감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

한은찬

(인)

감정평가액	육천사백이십육만육천원정(₩64,266,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정종대	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.11 ~ 2025.09.18	2025.09.19		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	644	토지	644	-	64,266,000
		이	하	여	백	
	합계					₩64,266,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 1

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 나주시 남평읍 평산리 소재 “어전마을” 북서측 인근에 위치한 부동산에 대한 공개 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 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 하여 평가하였음.

나. 감정평가조건

--

4. 감정평가의 3 방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대싣토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대싣토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대싣토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 2

다. 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 적용

가. 토지 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 09월 18일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 착수일은 2025년 09월 11일이고, 가격조사 완료일은 2025년 09월 18일임.

나. 실지조사내용

자세한 실지조사내용은 후첨 “토지감정평가요항표” 등을 참고 바람.

8. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 토지 지적의 경계 확인은 측량 성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 대상 토지 지적 경계는 주위 지형, 지물, 주위 토지 이용상황 등을 이용하여 육안 확인하였으니, 필요시 별도 확인을 요함.

다. 본건 기호 1) 토지는 공부상 지목은 전이나, 현황은 목전 상태로 지상에 잡목이 자생하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 3

II. 감정평가대상물건의 개요

1. 토지

(전라남도 나주시 남평읍, 2025.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	평산리 157	542	전	목전	개발제한 자연녹지	현황 맹지	부정형 완경사 지대	42,700
2	평산리 168-3	102	답	답	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사 지대	41,500

III. 토지가격의 산정

1. 공시지가기준법의 적용

가. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정기준

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시, 군, 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 4

2) 비교표준지의 선정

(전라남도 나주시 남평읍, 2025.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	평산리 169-1	1,355	답	답	개발 제한	맹지	사다리 완경사	43,700

다. 시점수정(지가변동률)

(전라남도 나주시, 녹지지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	-0.122	
2025.08.01 ~ 2025.09.18	-0.026 × 49/31	
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.09.18)	-0.163	0.99837배

※ 2025년 08월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 07월 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인이 상호 동일함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 5

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설·상업중심·공공·편익시설 등과의 접근성 등 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 인근역과의 접근성, 임도의 배치·구조, 시장까지의 거리 등
환경조건	고객의 유동성·인근토지의 이용상황과의 적합성, 자연환경 등 자연환경(지질, 지반 등), 일조 등 공급 및 처리시설의 상태(상하수도, 도시가스 등) 위험 및 혐오시설 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 지세, 방위, 토질 및 관개, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 경작의 편부, 이용상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 기타

2) 개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 6

일련 번호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.								
2	A	-	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998
본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근 농로와의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

바. 그 밖의 요인 보정

1) 개념 및 필요성

"그 밖의 요인 보정"이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92 누 16300, 2004.05.14 선고 2003 다 38207) 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요함.

2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 비교사례(평가사례 또는 거래사례) 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \times \frac{\text{비교사례(평가사례 또는 거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

◆비교사례(평가사례 또는 거래사례)기준 표준지 가격
 $\times$ 비교사례(평가사례 또는 거래사례) $\times$ 시점수정 $\times$ 지역요인 $\times$ 개별요인

◆표준지의 기준시점 현재가격 $\times$ 공시지가 $\times$ 시점수정

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 7

① 인근지역 내의 거래사례

(전라남도 나주시 남평읍)

기호	소재지	지목	토지 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지거래가액 (원)	사례거래시점
			건물 (㎡)				
1	평산리 21*	전	1,452	개발제한 (전)	105,819	153,650,000	2021.10.05
			-				

※ 출처 : 등기사항전부증명서

② 인근지역 내의 평가사례

(전라남도 나주시 남평읍)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						사례기준시점
1	평산리 14*	전	1,983	개발제한 (전)	118,000	담보
						2024.05.17

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교사례(평가사례 또는 거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가사례 1>을 선정함.

※ 평가사례 1) 기준(표준지A)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	비교사례	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	118,000	1.00343	1.00	0.880	104,196	2.388		
	표준지공시지가		시점수정		산출금액			
	43,700		0.99837		43,629			
산정 내역	시점수정	전라남도 나주시 녹지지역(2024.05.17 ~ 2025.09.18)						
	지역요인	비교표준지와 비교사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인이 동일함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경/ 자연	확지	행정적	기타	격차율
		-	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	0.880
		비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(취락접근성, 농로의 상태 등)에서 열세함.						

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	표준지	보정치
상기 유사 부동산의 가격수준 및 거래사례, 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	A	2.38

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 9

일련 번호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	43,700	0.99837	1.00	0.950	2.38	98,645	99,000
2	A	43,700	0.99837	1.00	0.998	2.38	103,629	104,000

2. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 거래사례

(전라남도 나주시 남평읍)

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지거래가액 (원)	사례거래시점
			건물(㎡)				
1	평산리 21*	전	1,452	개발제한 (전)	105,819	153,650,000	2021.10.05
			-				

※ 출처 : 등기사항전부증명서

(2) 인근 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 1)>을 선정하였음.

다. 사정보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 10

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

라. 시점수정(지가변동률)

소재지	용도지역	기간	보정치
전라남도 나주시	녹지지역	2021.10.05 ~ 2025.09.18	1.04092

마. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인이 상호 동일함.	1.00

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 11

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설·상업중심·공공·편익시설 등과의 접근성 등 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 인근역과의 접근성, 임도의 배치·구조, 시장까지의 거리 등
환경조건	고객의 유동성·인근토지의 이용상황과의 적합성, 자연환경 등 자연환경(지질, 지반 등), 일조 등 공급 및 처리시설의 상태(상하수도, 도시가스 등) 위험 및 혐오시설 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 지세, 방위, 토질 및 관개, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 경작의 편부, 이용상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 기타

2) 개별요인 비교치

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	1	-	0.90	1.00	0.99	1.00	1.00	0.891
		본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건에서 열세함.						
2	1	-	0.95	1.00	0.99	1.00	1.00	0.941
		본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 12

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	1	105,819	1.00	1.04092	1.00	0.891	98,143	98,000
2	1	105,819	1.00	1.04092	1.00	0.941	103,650	104,000

3. 시산가액의 조정 및 토지가격의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였음.

일련 번호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	99,000	98,000	99,000	542	53,658,000
2	104,000	104,000	104,000	102	10,608,000
소 계				644	64,266,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 13

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가(㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	-	644	64,266,000
합 계			64,266,000

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되, 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가액의 적정성이 인정되는 바, 상기 금액을 대상부동산의 평가액으로 결정하였음.

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 나주시 남평읍 평산리	157	전	개발제한구역 자연녹지지역	542	542	99,000	53,658,000	
2	전라남도 나주시 남평읍 평산리	168-3	답	개발제한구역 자연녹지지역	102	102	104,000	10,608,000	
합 계								₩64,266,000.-	
				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

본건은 전라남도 나주시 남평읍 평산리 어전마을 북서측 인근에 위치하며, 부근은 마을 주변 농경지대로 제반 주위환경은 보통인 편임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하고 버스정류장 및 간선도로와 거리 등으로 보아 교통상황은 보통인 편임.

3. 형태, 지세

- 기호 1) 자체지반 비교적 평탄하나 완경사 지대에 위치한 휴경지임.
- 기호 2) 자체지반 대체로 평탄하나 완경사 지대에 위치한 답임.

4. 이용상황

- 기호 1) 잡목이 자생하는 목전임.
- 기호 2) 답으로 이용중임.

5. 접면도로상황

- 기호 1) 본건 서측으로 지적공부상 도로 있으나 현황은 인접토지를 통해 출입가능함.
- 기호 2) 지적상 맹지이나 인접토지를 통해 접근 가능하며 남측으로 포장도로가 있음.

6. 토지이용계획사항 등

- 기호 1) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(200m제한구역_그밖의 가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법> 임.
- 기호 2) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(200m제한구역_그밖의 가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300m제한구역_염소, 개(육견제외))<가축분뇨의 관리 및

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 |

이용에 관한 법률>,개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>임.

7. 제시목록외의 물건

-

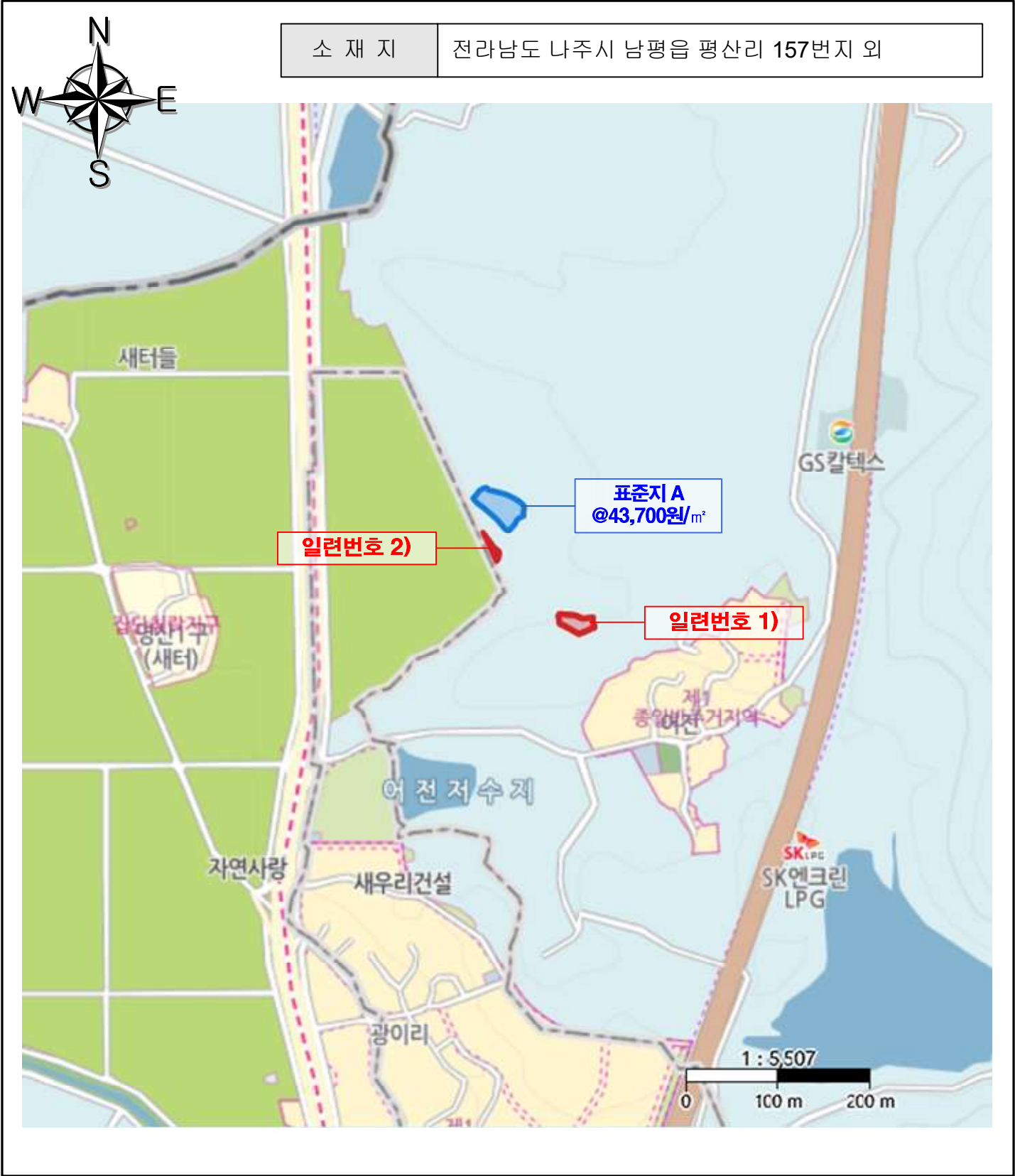
8. 공부와의 차이

-

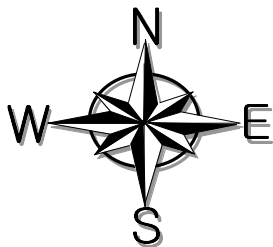
9. 기타

임대관계 미상임.

위 치 도



지 적 및 건 물 개 황 도



지 적 개 황 도 S: No Scale





1



1



1



1



2



2



2