



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	JB2510602
평가금액	129,493,000 원
평가기관 / 평가자	중부감정평가사사무소 / 김천수
서명해쉬 페이지수	총 44 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	중부감정평가사사무소 / 김천수	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-30 11:45:00.0

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: 박상두 소유물건 (2025-08106-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: JB2510602

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

중부감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 천 수

감정평가액	일억이천구백사십구만삼천원정(₩129,493,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박상두	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.10.29	2025.10.20 ~ 2025.10.29	2025.10.30		
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	3,284	토지	3,284	-	113,113,000
	제시외건물	(119)	제시외건물	(119)	-	16,380,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩129,493,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적

본건은 전라남도 무안군 무안읍 신학리 소재 “병곡마을” 내(기호 1,2) 및 북서측 인근(기호 3)에 위치하는 토지에 대한 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

(2) 대상 물건의 개요

전라남도 무안군									
토지	기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	무안읍 신학리 464	전	249	전 (일부 도로)	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	20,700
	2	무안읍 신학리 469	전	1,220	전 (일부 건부지)	계획 관리	세로 (불)	부정형 평지	24,600
	3	현경면 양학리 1119-3	답	1,815	답	농림	세로 (가)	세장형 평지	14,100

(3) 기준시점

기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 29일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건 등

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 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 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항 및 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 감정평가조건

없음.

(3) 기타 참고사항

가) 본건 기호 1 지상에는 일반건축물대장상 김양녀 소유의 돌담 및 토담조 스테이트지붕 단층 주택 18.8㎡(미등기)이 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 현황은 소재 불명(열실로 추정됨)인바, 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 본건 기호 2 지상에 소재하는 제시외 건물(일반건축물대장상 박성호 소유의 시멘트블록조 시멘트기와지붕 단층 주택 36㎡(미등기) 및 부속건물, 후첨 <지적 및 건물개황도> 및 <사진용지> 참조)은 평가목적에 고려하여 목적에 의한 개략적인 면적 산정 후 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가한바, 공매 진행시 소유권 및 매각 대상에 포함되는지 여부 등을 재확인하시기 바랍니다. 참고로 상기 제시외 건물이 공매 대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 가액은 아래와 같습니다.

⇒ 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우
기호 2 토지의 평가액 = @38,000원/㎡ × 1,220㎡ = 46,360,000원

다) 본건 기호 2 북동측 일부 지상에는 타지상(467, 469-1번지) 소재 비닐하우스 및 건물의 일부가 소재(후첨 <위성사진> 참조)하는 것으로 보이나, 이는 목적에 의한 것으로 정확한 경계, 면적 등의 확인은 필요시 측량을 통한 확인을 요하는바 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 본건 토지는 인접지와 지적 경계가 불확실하여 정확한 경계 등은 필요시 측량을 통한 확인을 요합니다.

마) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조 등은 귀 제시 목록에 의하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 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 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 후 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 토지 감정평가액 산출과정

(가) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 평가개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 비교 표준지 선정

(전라남도 무안군)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	무안읍 신학리 470	전	1,359	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	24,900
B	현경면 양학리 1115-3	답	5,588	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	14,400

② 비교 표준지 선정사유

기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025 01월 01일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

비교표준지가 소재하는 전라남도 무안군 계획관리지역 및 농림지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.10.29)까지 지가변동률은 아래와 같습니다.
(2025년 10월 지가변동률은 미고시된 상태로 2025년 9월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
계획관리지역 2025.01.01 ~ 2025.10.29	0.775 (1.00775)	$(1 + 0.00509) * (1 + 0.00274 * 29/30)$ ≈ 1.00775
농림지역 2025.01.01 ~ 2025.10.29	0.520 (1.00520)	$(1 + 0.00365) * (1 + 0.00160 * 29/30)$ ≈ 1.00520

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

① 기호 1 토지

비교표준지 A

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	가로의 상태 등에서 본건이 우세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.95	형상, 이용상황 등에서 본건이 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			1.045	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 기호 2 토지

비교표준지 A

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	가로의 상태 등에서 본건이 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.05	이용상황 등에서 본건이 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			0.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 기호 3 토지

비교표준지 B

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	간선도로와의 접근성 등에서 본건이 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(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 필요합니다.

$$\begin{aligned}
 * \text{ 그 밖의 요인 보정치 산식} &= \frac{\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \\
 &= \frac{\text{사례기준 기준시점의 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}}
 \end{aligned}$$

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례 및 거래사례

(전라남도 무안군)

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	시점	단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 선례1	신학리 464-*	대	59	2025. 10. 27	50,000	21,600	경매	계획 관리	단독, 세로(가) 가장형, 평지
평가 선례2	신학리 106*	답	3,791	2025. 03. 28	40,000	15,800	담보	농림	답, 소로한면 세장형, 평지
거래 사례1	신학리 594-*	대	106	2024. 06. 24	47,169	18,400	매매	계획 관리	단독, 세로(불) 부정형, 평지
거래 사례2	양학리 1153-*	답	644	2024. 04. 18	28,273	14,000	매매	농림	답, 세로(가) 세장형, 평지

※ 상기 개별공시지가는 당해년도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 비교표준지 A의 기타요인 보정치 산정

㉠ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가선례 중 기호(1)을 선택하여 비교하였습니다.

(전라남도 무안군)

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	시점	단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 선례1	신학리 464-*	대	59	2025. 10. 27	50,000	21,600	경매	계획 관리	단독, 세로(가) 가장형, 평지

㉡ 시점수정

(전라남도 무안군 계획관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.10.27 ~ 2025.10.29	0.027 (1.00027)	$(1 + 0.00274 * 3/30)$ ≈ 1.00027

㉢ 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 개별요인 비교

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접 근 건	0.90	가로의 상태 등에서 표준지가 열세함.	-
자 연 건	1.00	대등함.	-
획 지 건	0.95	이용상황 등에서 표준지가 열세함.	-
행정적 조 건	0.95	행정상의 규제 정도에서 표준지가 열세함.	-
기 타 건	1.00	대등함.	-
격 차 율 계	0.812		

㉡ 격차율 산정

인근 사례 기준 표준지가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례	50,000	1.000	1.00027	1.000	0.812	40,611

공시지가 기준가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지	24,900	1.00775	-	-	25,093

사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율		
사례 기준 표준지가액	공시지가 기준가액	격차율
40,611	25,093	1.61842

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 B의 기타요인 보정치 산정

㉠ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가선례 중 기호(2)을 선택하여 비교하였습니다.

(전라남도 무안군)

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	시점	단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 선례2	신학리 1066	답	3,791	2025. 03. 28	40,000	15,800	담보	농림	답, 소로한면 세장형, 평지

㉡ 시점수정

(전라남도 무안군 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.03.28 ~ 2025.10.09	0.434 (1.00434)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00023 * 4/31) * (1 - \\ & 0.00034) * (1 - 0.00034) * (1 \\ & + 0.00013) * (1 + 0.00064) * (\\ & 1 + 0.00107) * (1 + 0.00160) * \\ & (1 + 0.00160 * 29/30) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.00434 \end{aligned} $

㉢ 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 개별요인 비교

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	0.90	농로의 상태 등에서 표준지가 열세함.	-
자 연 조 건	0.90	인근환경에서 표준지가 열세함.	-
획 지 조 건	1.00	대등함.	-
행정적 조 건	1.00	대등함.	-
기 타 조 건	1.00	대등함.	-
격 차 율 계	0.810		

㉡ 격차율 산정

인근 사례 기준 표준지가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례	40,000	1.000	1.00434	1.000	0.810	32,541

공시지가 기준가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지	14,400	1.00520	-	-	14,475

사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율		
사례 기준 표준지가액	공시지가 기준가액	격차율
32,541	14,475	2.24808

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합 참작하여 비교표준지 A는 1.618, 비교표준지 B는 2.248을 그 밖의 요인 보정치로 결정하였습니다.

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	24,900	1.00775	1.000	1.045	1.618	42,427	42,000
2	24,900	1.00775	1.000	0.998	1.618	40,519	41,000
3	14,400	1.00520	1.000	0.900	2.248	29,285	29,000

4) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호 1	249	42,000	10,458,000
기 호 2	1,220	41,000	50,020,000
기호 3	1,815	29,000	52,635,000
합 계			113,113,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

본건 토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 1”과 “거래사례 2”를 선정하였습니다.

(전라남도 무안군)

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	시점	단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래 사례1	신학리 594-*	대	106	2024. 06. 24	47,169	18,400	매매	계획 관리	단독, 세로(불) 부정형, 평지
거래 사례2	양학리 1153-*	답	644	2024. 04. 18	28,273	14,000	매매	농림	답, 세로(가) 세장형, 평지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

① 기호 1 토지

거래사례 1

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	가로의 상태 등에서 본건이 우세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.85	형상, 이용상황 등에서 본건이 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	행정상의 규제 정도에서 본건이 열세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			0.929	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 기호 2 토지

거래사례 1

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.95	이용상황 등에서 본건이 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	행정상의 규제 정도에서 본건이 열세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			0.903	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 기호 3 토지

거래사례 2

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	47,169	1.000	1.01116	1.000	0.929	44,309	44,000
2	47,169	1.000	1.01116	1.000	0.903	43,068	43,000
3	28,273	1.000	1.01056	1.000	1.000	28,571	29,000

3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호 1	249	44,000	10,956,000
기 호 2	1,220	43,000	52,460,000
기호 3	1,815	29,000	52,635,000
합 계			116,051,000

(3) 그 밖의 사항 : 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지 감정평가액 결정 의견

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기 호 1	10,458,000	10,956,000	-
기 호 2	50,020,000	52,460,000	-
기 호 3	52,635,000	52,635,000	-
합 계	113,113,000	116,051,000	-

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

(3) 감정평가액 결정

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
기호 1	249	42,000	10,458,000
기 호 2	1,220	41,000	50,020,000
기호 3	1,815	29,000	52,635,000
합 계			113,113,000

토지감정평가명세표

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 무안군 무안읍 신학리	464	전	(계획관리지역)	249	249	42,000	10,458,000	
2	전라남도 무안군 무안읍 신학리	469	전	(계획관리지역)	1,220	1,220	41,000	50,020,000	주택 소재
3	전라남도 무안군 현경면 양학리	1119-3	답	(농림지역)	1,815	1,815	29,000	52,635,000	
소 계								₩113,113,000	
(제시외건물)									
ㄱ	전라남도 무안군 무안읍 신학리	469 위 지상	주택	시멘트블록조 시멘트기와지붕 단층	(36)	36	270,000	9,720,000	관찰감가
ㄴ	전라남도 무안군 무안읍 신학리	469 위 지상	창고 등	블록조 스레트지붕 단층	(56)	56	90,000	5,040,000	관찰감가
ㄷ	전라남도 무안군 무안읍 신학리	469 위 지상	창고	블록조 스레트지붕 단층	(27)	27	60,000	1,620,000	관찰감가
소 계								₩16,380,000	
합 계								₩129,493,000.-	
				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 무안군 무안읍 신학리 소재 “병곡마을” 내(기호 1,2) 및 북서측 인근(기호 3)에 위치하며, 부근은 순수농촌지대(기호 1,2) 및 경지정리지대(기호 3)임.

2. 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하며, 제반교통상황은 보통시됨.

3. 형태,지세

기호 1,2 : 부정형 평지임.

기호 3 : 세장형 평지임.

4. 이용상황

기호 1 : 대체로 전으로 이용중이며, 일부 도로임.

기호 2 : 대체로 전으로 이용중이며, 일부 단독주택 부지임.

기호 3 : 답으로 이용중임.

5. 접면도로상황

기호 1 : 북측으로 소폭의 포장도로와 접함.

기호 2 : 지적도상 맹지이나, 인접지(본건 기호 1)를 통해 출입 가능함.

기호 3 : 북서측으로 소폭의 포장된 농로가 개설되어있음.

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

6. 토지이용계획사항 등

기호 1,2 : 계획관리지역, 자연취락지구(2018-12-20)(병곡), 가축사육제한구역(200m 제한구역_소_말_사슴_양_염소_산양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 장애물제한표면구역(장애물제한표면구역)<공항시설법>

기호 3 : 농림지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 외 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(2022-12-13)(원추표면)<공항시설법>, 장애물제한표면구역(2022-12-13)(장애물제한표면구역)<공항시설법>, 농업진흥구역<농지법>

7. 제시목록외의 물건

후첨 <지적 및 건물개황도> 참조

8. 공부와의 차이

본건 기호2 토지의 공부상 지목은 전이나 현황 일부 대지로 이용중임.

9. 기타

임대관계 미상임.

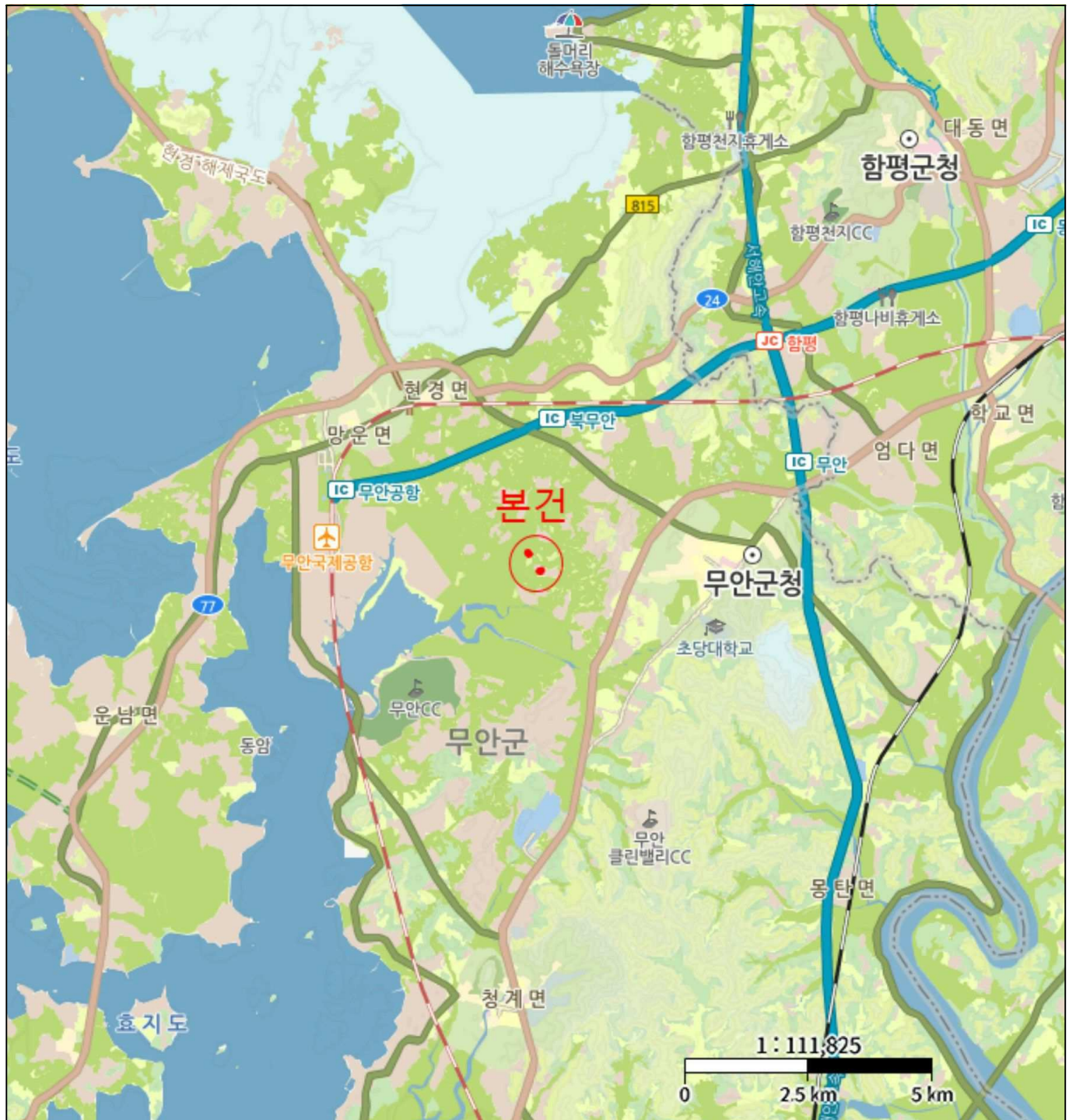
광역위치도

Page : 1



소재지

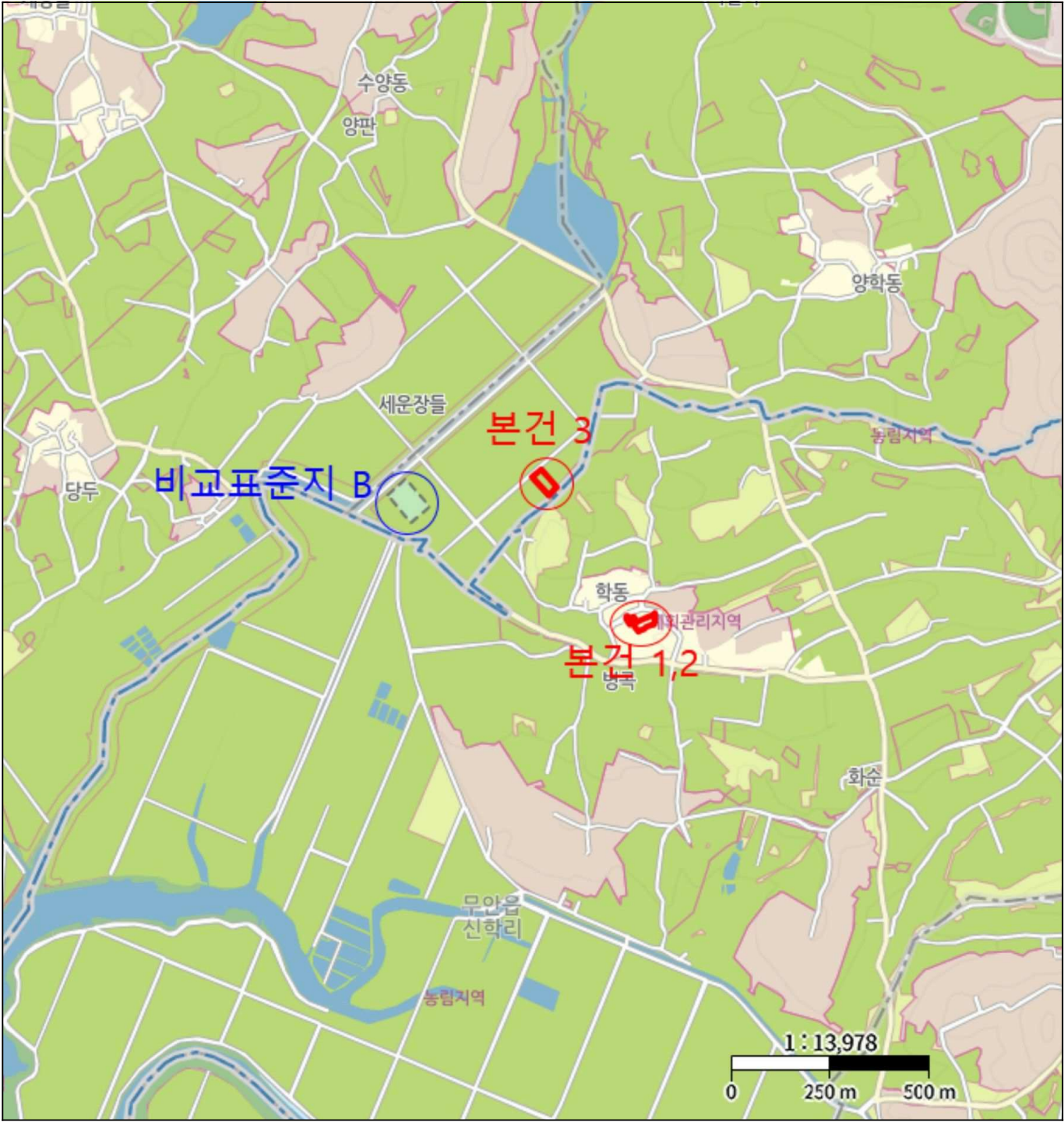
전라남도 무안군 무안읍 신학리 464외



위 치 도



소 재 지	전라남도 무안군 무안읍 신학리 464외
-------	-----------------------



위 성 사 진



소 재 지

전라남도 무안군 무안읍 신학리 464외

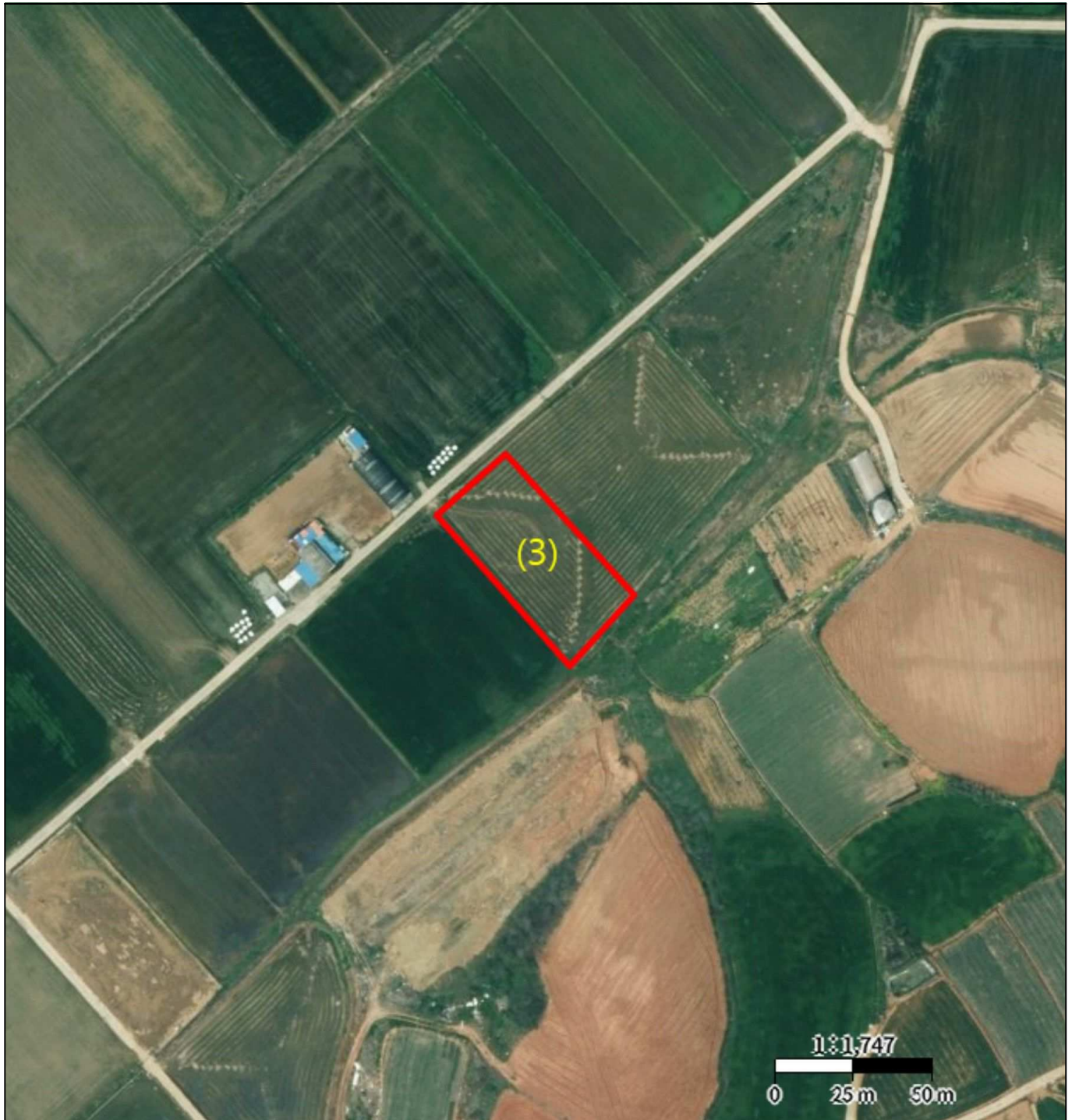


위 성 사 진

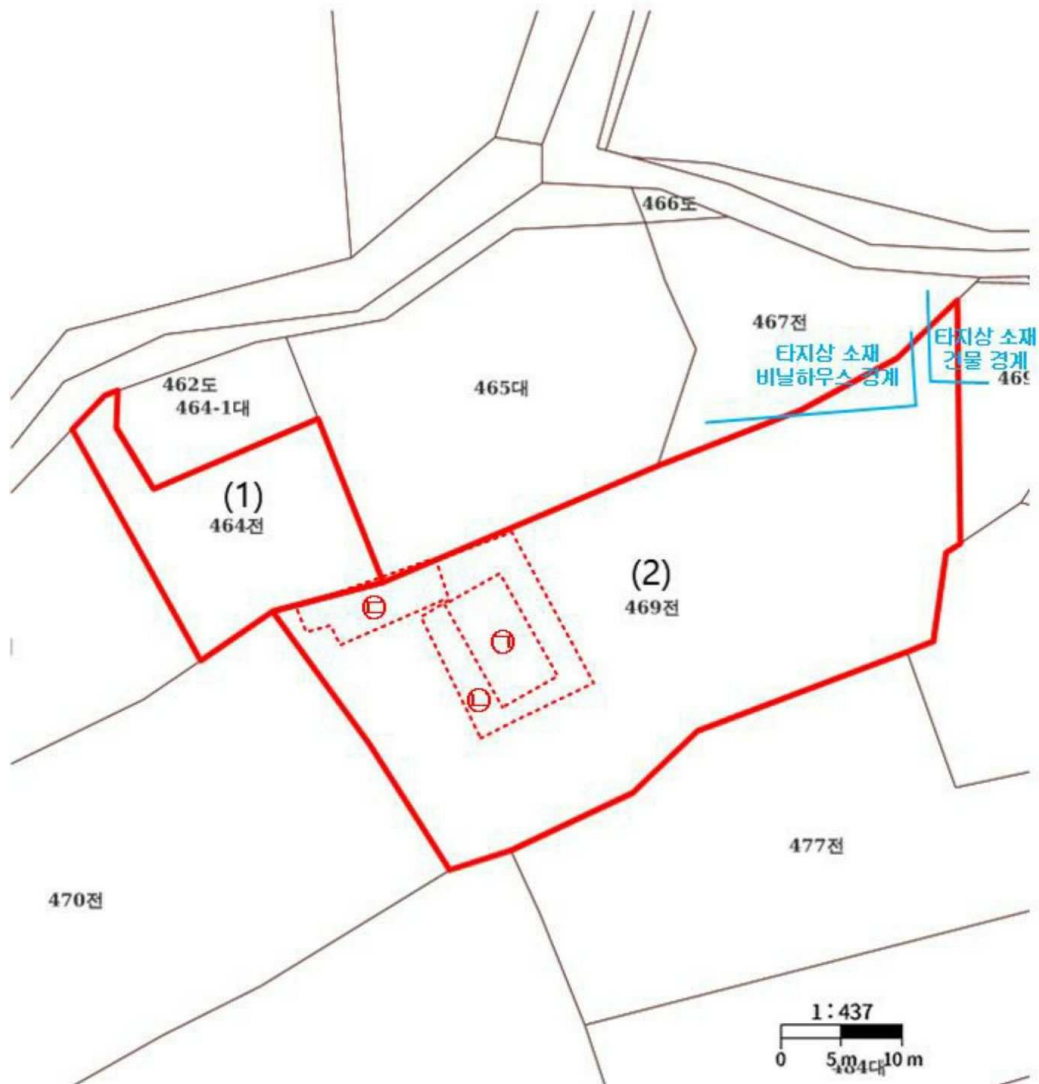


소 재 지

전라남도 무안군 현경면 양학리 1119-3



지적 및 건물개황도

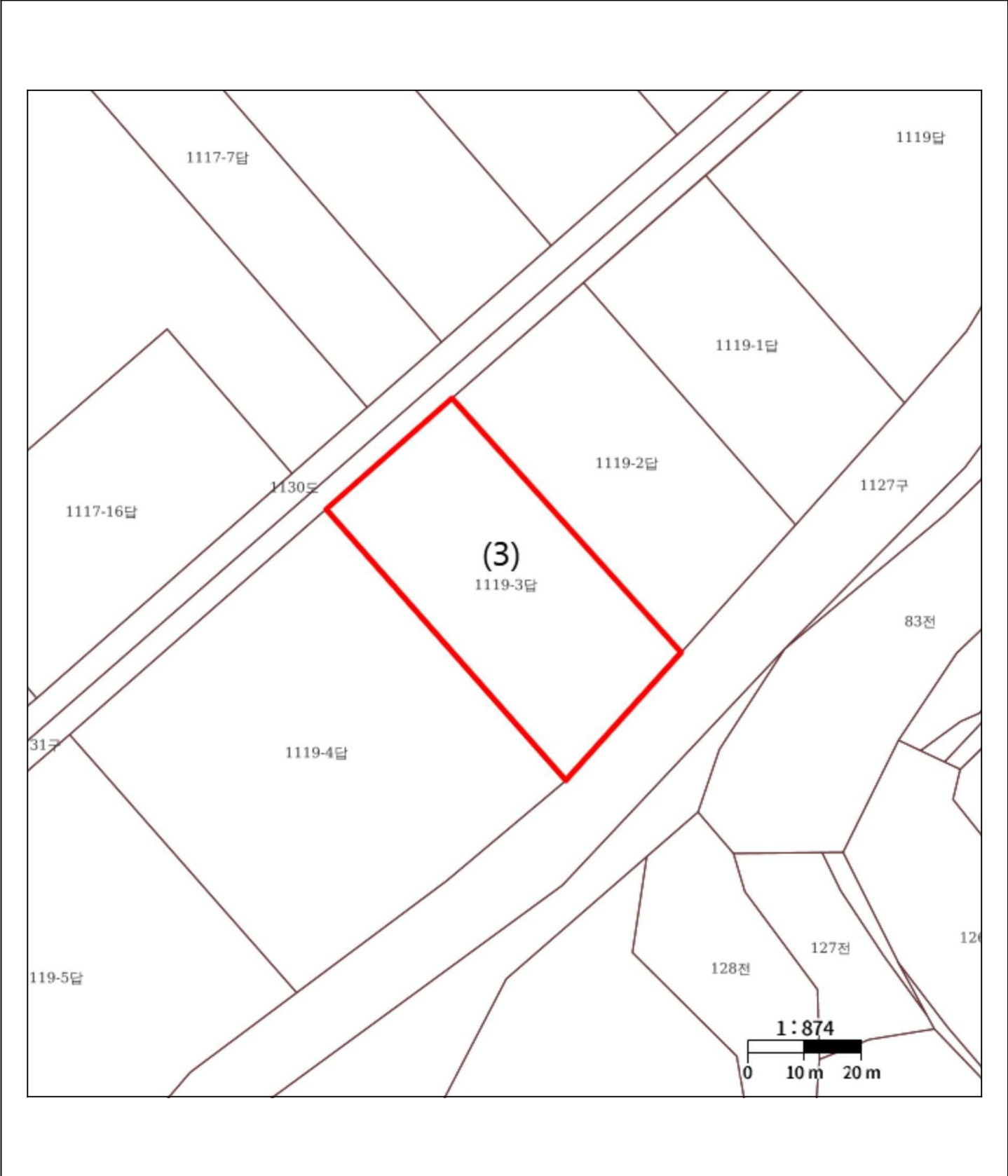


<제시외 건물>

- ㉠ 시멘트블록조 시멘트기와지붕 단층 주택 약 36㎡
- ㉡ 블록조 스테이지붕 단층 창고 등 약 56㎡
- ㉢ 블록조 스테이지붕 단층 창고 약 27㎡

목록에 의한 개략적인 표시로 정확한 경계, 면적 등의 확인은 측량을 요함.

지 적 도





1



1 ()



1 ()



1 ()



1 ()



2



(), ()



(), ()



()



()



2



3



3



(3)

회보서

우)58330 전라남도 나주시 스마트2길 81 (빛가람동, 900-179)
E-Mail : spaks@KAPALAND.CO.KR

TEL. 070-8800-4066
FAX. 0505-182-4066

문서번호 : JB2510602

시행일자 : 2025-10-30

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부

참 조 : 최보경

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

1. 저희 중부감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.10.17자 귀 제 『2025-08106-A01』 호로 의뢰하신 『박상두 소유물건
(2025-08106-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 세금계산서 1 부
4. 현황조사서 1 부
5. 관련공부 각 1 부

중부감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 070-8800-4066, FAX: 0505-182-4066)

문서번호 : JB2510602

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.17 자 귀 제 『 2025-08106-A01 』 호로

의뢰하신 『 전라남도 무안군 무안읍 신학리 464외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		287,442	200,000+79,493,000 x 11/10,000=287,442
실	여 비	98,800	
	토지조사비	—	
	물건조사비	30,000	
	공부발급비	9,000	
	기타 실비	28,000	
비	소 계	165,800	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		453,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		45,300	
합 계		498,300	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		498,300	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)하나은행 : 197-910113-10907(예금주:김천수)

중부감정평가사사무소