



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	조은2601-1401
평가금액	22,227,000 원
평가기관 / 평가자	조은감정평가사사무소 / 김정훈
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	조은감정평가사사무소 / 김정훈	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-23 13:27:00.0

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 영광군 군서면 만금리
402 외 소재 물건 (2025-15742-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 조은2601-1401

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.

조은감정평가사사무소

광주광역시 서구 풍암중앙로91번길 8-28 (풍암동, 2층)
TEL. 062-681-2408 FAX. 062-681-2415

(토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사			(인)			
김 정 훈						
감정평가액	이천이백이십이만칠천원정(₩22,227,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김주성 (2025-15742-A01)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026.01.23	2026.01.14 ~ 2026.01.23	2026.01.23		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m²) 또는 수량	종류	면적(m²) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,055+1,064x- 2 이	토지	1,587 여	- 백	22,227,000
	합계					₩22,227,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등
감정평가요항표 참조

2. 기준시점 결정 및 그 이유
기준시점은 가격조사완료일인 2026년 1월 23일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용
2026. 01. 14 ~ 2026. 01. 23에 실지조사하여 본건 부동산의 물적특성 및 제반 가격자료를 조사·수집하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유
「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 기준가치는 시장가치임.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토
감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 1항에 따라 공시지가기준법을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 따라 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 합리성을 검토하여 가격결정함.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(전라남도 영광군)

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	군서면 만금리 390	전	1,340	계획관리	전	세로(불)	사다리 완경사	7,440

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

(전라남도 영광군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.11.30	0.399%	
2025.11.01 ~ 2025.11.30	0.018%	
누 계 (2025.01.01 ~ 2026.01.23)	0.432% (1.00432)	$(1+0.00399) \times (1+0.00018 \times \frac{54}{30})$

※ 미고시기간은 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

< 기호1 / 표준지 A >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	농로의 상태 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
		관개, 배수		
	배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적 등	면 적	1.00	대 등 함.
		경 사		
	경작의 편 부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.950	0.95 x 1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호2 / 표준지 A >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대 등 함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적 등	면 적	1.10	지세, 경작의 편부 우세함.
		경 사		
	경작의 편 부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			1.100	1.00 x 1.00×1.10×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14 선고)”, “2002두 5054(2003.07.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(토정30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근의 평가사례

인근에 소재하는 다수의 거래사례 및 평가사례를 수집·검토하였는바, 「감정평가 실무 기준」 상의 제요건을 충족하는 아래의 사례를 비교 평가사례로 선정함.

(전라남도 영광군)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	사례시점	출처
가	군서면 만금리 48*-*	전	계획관리	전	15,500	2026.01.19	한국감정 평가사협회

3) 사례를 비준한 기준시점 표준지가격

기호	평가사례		시점수정 ¹⁾	지역요인비교 ²⁾	개별요인비교 ³⁾	산출가격 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)				
A	가	15,500	1.00003	1.00	0.910	14,105

1) 전라남도 영광군 계획관리지역 지가변동률(사례시점 ~ 기준시점)

2) 사례와 표준지는 지역요인 동일함.

3)

접근	자연	획지	행정적	기타	누계	비고
1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.910	표준지 A는 사례 가 대비 지세, 경작의 편부 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 기준시점으로 시점수정한 표준지공시지가

기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	7,440	1.00432	7,472

5) 그 밖의 요인 보정치 산출

기호	사례를 비준한 기준시점 표준지가격	기준시점으로 시점수정한 표준지공시지가	보정치
A	14,105	7,472	1.89

바. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	7,440	1.00432	1.00	0.950	1.89	13,416	13,000
2	A	7,440	1.00432	1.00	1.100	1.89	15,534	16,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교 거래사례의 선정

인근에 소재하는 다수의 거래사례를 수집·검토하였는바, 「감정평가 실무기준」 상의 제 요건을 충족하는 아래의 사례를 비교 거래사례로 선정함.

(전라남도 영광군)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	자료출처
a	군서면 만금리 31*-*	답	계획관리	답	26,022	2025. 12. 23	감정평가 정보체계

나. 사정보정

정상적인 거래사례로서 보정요인 없음.

다. 시점수정

전라남도 영광군 계획관리지역의 사례거래시점(2025. 12. 23)부터 기준시점(2026. 01. 23)까지의 지가변동률은 0.019%임.(1.00019)

라. 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

< 기호1 / 사례 a >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	도로상태 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적 등	면 적	0.67	지세, 경작의 편부 열세함.
		경 사		
	경작의 편 부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.503	$0.75 \times 1.00 \times 0.67 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호2 / 사례 a >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	도로상태 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적 등	면 적	0.77	지세, 경작의 편부 열세함.
		경 사		
	경작의 편 부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.616	0.80×1.00 x 0.77×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 비준가격의 산출

기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)					
1	a	26,022	1.00	1.00019	1.00	0.503	13,091
2	a	26,022	1.00	1.00019	1.00	0.616	16,032

(3) 시산가액 조정 관련사항

공시지가기준법에 의한 토지가격과 비준가격이 유사하게 산출되는바 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 가격의 합리성이 인정됨.

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

상기의 산출과정을 거쳐 본건 부동산의 가격을 아래와 같이 결정함.

기호	단 가(원/㎡)	면 적(㎡)	금 액(원)
1	13,000	1,055	13,715,000
2	16,000	532	8,512,000

Ⅴ. 그 밖의 사항

기호2는 평가대상 공유지분의 지분위치가 불분명하여 전체를 기준으로 단가산정하였음.

토지 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지 목 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 영광군 군서면 만금리	402	전	계획관리지역	1,055	1,055	13,000	13,715,000	일부 묘지
2	동소	480-1	전	계획관리지역	1,064x- 2	532	16,000	8,512,000	
합 계								₩22,227,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획사항 등	6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 기타 참고사항	

1. 위치 및 주위환경

전라남도 영광군 군서면 만금리 소재 고참제 북측 인근(기호1), 남서측 인근(기호2)에 위치하며 주위는 마을주변 농경지대임.

2. 교통상황

기호2까지 차량접근 가능하나 노폭 협소하고, 대중교통여건은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

공히 사다리형 토지로서 전이며 기호2는 일부에 분묘가 소재함.

4. 인접 도로상태

기호1은 맹지, 기호2는 콘크리트포장 농로에 접함.

5. 토지이용계획사항 등

계획관리지역, 성장관리계획구역(2025-07-31), 가축사육제한구역(2022-10-25)(양,사슴,말,소,젓소(건축연면적2500㎡미만),닭,오리,메추리,개,돼지)임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

기호2는 공부지목 전이나 일부는 묘지로서 연고미상의 분묘가 소재함.

8. 기타 참고사항

기호2는 평가대상 공유지분의 지분위치가 불분명하여 전체를 기준으로 단가산정하였음.

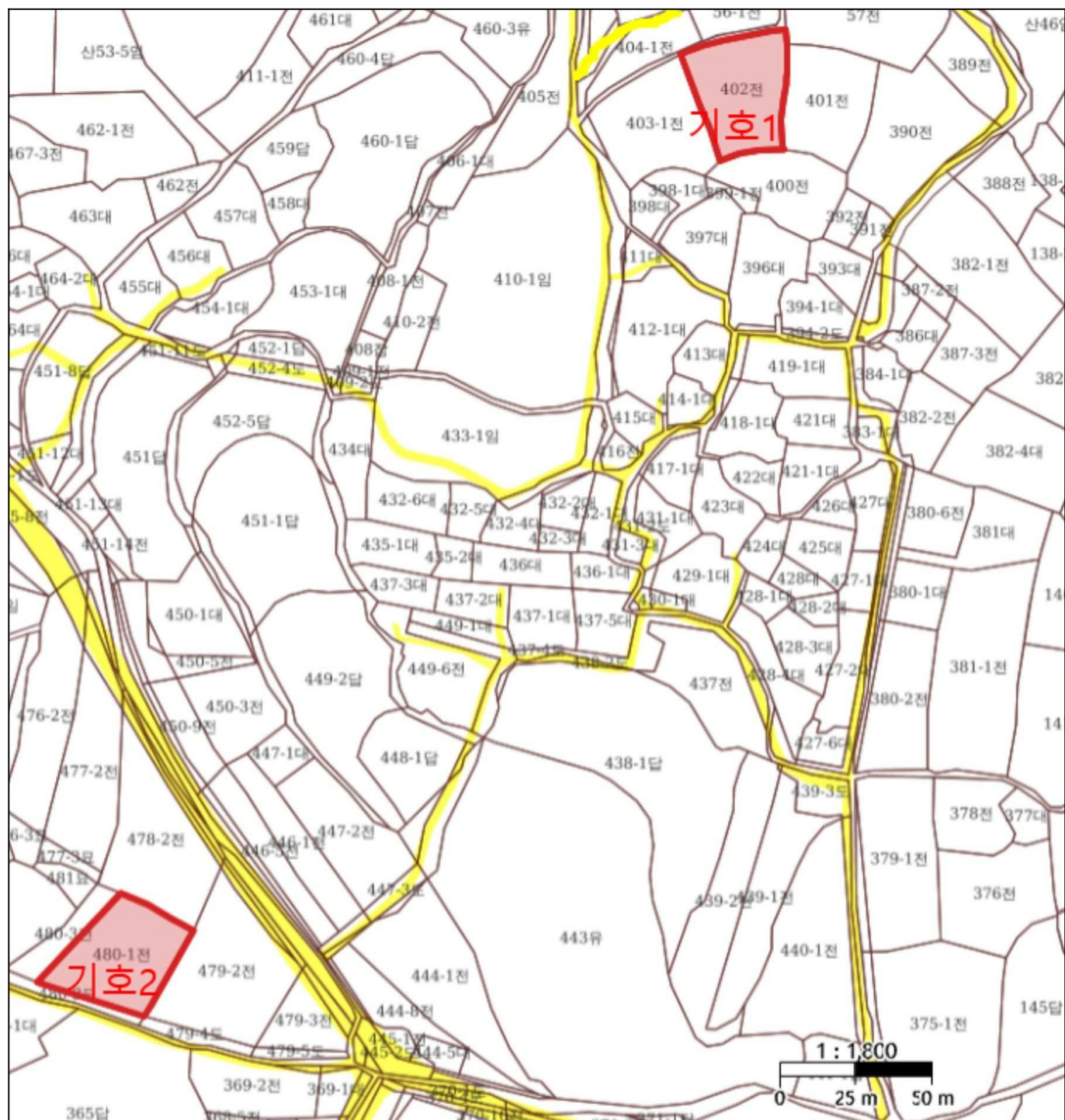
위 치 도



소재지 전라남도 영광군 군서면 만금리 402외



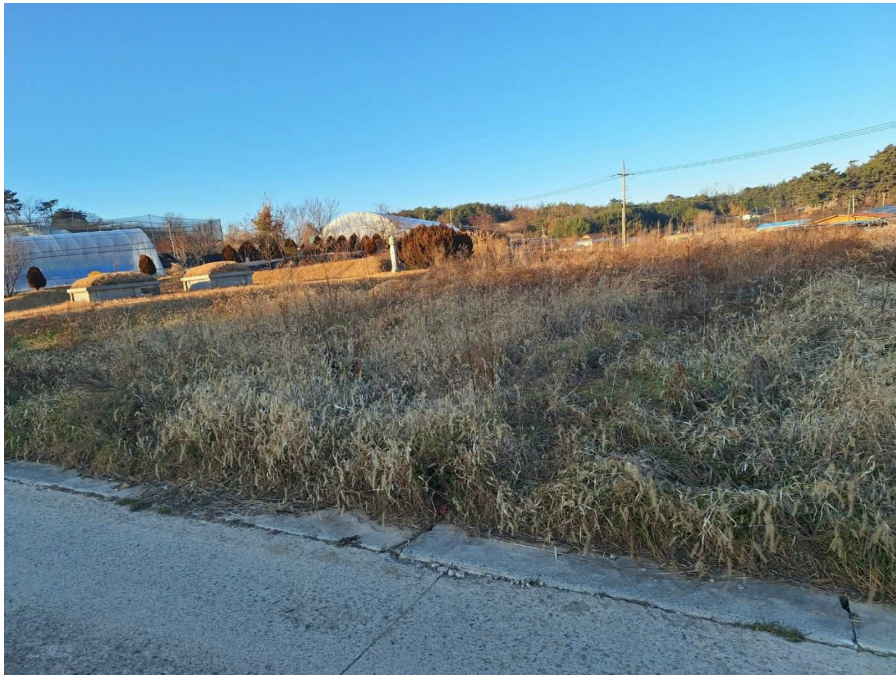
지 적 개 황 도



사 진 용 지



기호1



기호2

사 진 용 지



기호2



기호2 지상 분묘