

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 신우정 외 2명  
소유물건(2025타경33903)

의뢰인: 광주지방법원 사법보좌관 김희산

감정평가서번호: GH2509-2601

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.

고운감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

채 동 현

감정평가액	이십사억일천삼백일십칠만삼천일백원정(₩2,413,173,100.-)					
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 김희산		감정평가 목적	법원경매		
제출처	광주지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신우정 외 2명 (2025타경33903)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.16	2025.10.06 ~ 2025.10.16	2025.10.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	42,110.2	토지	42,110.2	-	2,413,173,100
		이	하	여	백	
	합계					₩2,413,173,100
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 남구 구소동, 봉선동, 광산구 덕림동, 전라남도 나주시 금천면 신천리, 오강리, 원곡리, 죽촌리, 나주시 봉황면 황용리, 와우리, 송현리, 옥산리, 유곡리, 나주시 산포면 화지리, 내기리, 나주시 왕곡면 신가리, 나주시 평산동, 화순군 동면 오동리에 위치하는 부동산[토지]으로서, 광주지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 『 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 』, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 10. 16일로 함.

### 4. 감정평가방법

- 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 그 밖의 사항

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

나. 기호 1지상에 수목이 소재한 바 이는 토지에 포함평가하고, 별도 수목가격을 표기하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부는 재확인하시기 바랍니다.

다. 별첨 사진과 같이 기호 2지상에 비닐하우스 2동, 기호 17지상에 컨테이너 및 플라스틱 통이 소재한바 경매진행시 참고바랍니다.

라, 기호26은 일부 소하천구역에 저촉되나, 저촉면적이 미미하여 정상평가하였음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

#### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 대상토지 개요

#### [ 광주광역시 ]

기호	소재지	지 목	면 적(㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	남구 구소동 24	전	905	1종 일주	맹지	부정형 평지	93,100
2	남구 구소동 24-2	전	116	1종 일주	세로 (불)	사다리 평지	165,200
3	남구 봉선동 610-9	대	1,520	보전 녹지	맹지	부정형 완경사	106,900
4	남구 봉선동 610-35	대	356	보전 녹지	맹지	사다리 완경사	112,200
5	광산구 덕림동 1021	전	542	계획 관리	맹지	부정형 완경사	27,300
6	광산구 덕림동 1022	답	433	계획 관리	맹지	부정형 완경사	27,300

#### [ 전라남도 나주시 ]

기호	소재지	지 목	면 적(㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
7	금천면 신천리 600	답	1,841	생산 관리	세로 (가)	부정형 완경사	31,000
8	금천면 오강리 495	답	2,131	자연 녹지	맹지	부정형 평지	49,800
9	금천면 오강리 495-1	답	41	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평지	17,300
10	금천면 원곡리 214-2	과수원	1,068	농림 지역	세로 (불)	가장형 평지	40,300
11	금천면 죽촌리 6-1	답	1,380	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	41,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[ 전라남도 나주시 ]

기호	소재지	지 목	면 적(㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
12	봉황면 황용리 621	전	838	생산 관리	맹지	세장형 완경사	18,400
13	봉황면 와우리 458	답	2,565	농림 지역	맹지	세장형 완경사	17,200
14	봉황면 와우리 459	답	774	농림 지역	맹지	사다리 완경사	17,200
15	봉황면 송현리 112-6	답	400	농림 지역	소로 한면	사다리 평지	21,100
16	봉황면 옥산리 449	답	1,467.2	농림 지역	세로 (가)	가장형 평지	29,400
17	봉황면 유곡리 498	전	1,614	농림 지역	맹지	세장형 완경사	18,000
18	봉황면 송현리 112-5	답	402	농림 지역	소로 한면	세장형 평지	21,100

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### [ 전라남도 나주시 ]

기호	소재지	지 목	면 적(㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
19	산포면 화지리 16-5	답	2,400	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	50,500
20	산포면 내기리 623	답	654	생산 관리	맹지	부정형 평지	43,300
21	산포면 내기리 624	답	2,324	생산 관리	맹지	부정형 평지	43,300
22	산포면 내기리 625	답	747	생산 관리	맹지	부정형 평지	43,300
23	산포면 내기리 628	전	1,712	생산 관리	세로 (불)	부정형 평지	49,200
24	왕곡면 신가리 422-2	답	4,317	계획 관리	세각 (가)	부정형 완경사	13,200
25	평산동 103	답	3,034	보전 관리	맹지	사다리 평지	20,600

### [ 전라남도 화순군 ]

기호	소재지	지 목	면 적(㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
26	동면 오동리 산83-1	임야	8,411	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	2,780
27	동면 오동리 산83-5	임야	118	농림 지역	맹지	부정형 완경사	1,970

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

( 광주광역시 공시기준일 : 2025 01. 01 )

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	남구 구소동 120-1	전	1,630	전	1종 일주	세로 (가)	사다리 평지	109,900
B	남구 봉선동 산150-1	임야	13,587	자연림	보전 녹지	맹지	부정형 완경사	45,200
C	광산구 덕림동 1055	답	4,079	전	계획 관리	세로 (불)	사다리 완경사	34,300

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 전라남도 나주시 공시기준일 : 2025 01. 01 )

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
D	금천면 신천리 1100	답	1,517. 6	답	생산 관리	세로 (불)	세장형 평지	29,300
E	금천면 오강리 493-7	전	2,942	과수원	자연 녹지	세로 (불)	부정형 평지	59,100
F	금천면 원곡리 212-7	과수원	2,612	과수원	농림 지역	세로 (불)	사다리 평지	40,300
G	금천면 죽촌리 7-6	답	3,000	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	41,000
H	평산동 511-6	답	642	답	생산 관리	맹지	가정형 평지	20,300
I	봉황면 와우리 456	답	1,117	전	농림 지역	맹지	부정형 완경사	17,100
J	봉황면 송현리 869-11	전	680	전	농림 지역	소로 한면	가장형 평지	23,800
K	봉황면 옥산리 444	답	2,091	답	농림 지역	세로 (가)	사다리 평지	29,400
L	봉황면 유곡리 456	전	807	과수원	농림 지역	세로 (불)	부정형 완경사	18,800
M	산포면 화지리 16-8	답	3,000	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	50,500
N	산포면 내기리 695-1	답	3,017	답	생산 관리	세로 (가)	부정형 평지	47,100
O	왕곡면 신가리 366-22	전	1,002	전	계획 관리	세로 (가)	세장형 완경사	13,300
P	평산동 104-1	전	4,295	전	보전 관리	세로 (불)	사다리 평지	25,700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 전라남도 화순군 공시기준일 : 2025 01. 01 )

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
Q	동면 오동리 산87	임야	7,934	자연림	계획 관리	맹지	사다리 완경사	2,100
R	동면 장동리 산34	임야	18,942	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	788

### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역의 표준적 이용상황과 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
광주광역시 남구 주거지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	0.396	1.00396	직전월분 연장적용함.
광주광역시 남구 녹지지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	-0.108	0.99892	
광주광역시 광산구 계획관리지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	0.666	1.00666	
전라남도 나주시 생산관리지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	0.012	1.00012	
전라남도 나주시 녹지지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	-0.179	0.99821	
전라남도 나주시 농림지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	-0.068	0.99932	
전라남도 나주시 계획관리지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	0.137	1.00137	
전라남도 나주시 보전관리지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	-0.071	0.99929	
전라남도 화순군 계획관리지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	0.052	1.00052	
전라남도 화순군 농림지역	2025.01.01.~ 2025.10.16	-0.372	0.99628	

### 마. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등시 됨(1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

##### ◎ 농경지대

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

##### ◎ 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

##### ◎ 임야지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.80	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.880
2	A	0.90	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.035
3	B	-	1.00	1.00	2.00	1.50	1.00	3.000
4	B	-	1.00	1.00	2.00	1.50	1.00	3.000
5	C	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
6	C	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
7	D	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
8	E	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
9	E	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	0.500
10	F	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
11	G	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
12	H	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
13	I	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
14	I	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
15	J	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
16	K	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
17	L	-	1.15	1.00	0.95	1.00	1.00	1.093
18	J	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
19	M	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
20	N	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
21	N	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
22	N	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
23	N	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
24	O	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
25	P	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
26	Q	-	1.20	0.90	-	1.00	1.00	1.080
27	R	-	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.200

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 그 밖의 요인의 보정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10, 선고 98두 6067, 1993.9.10., 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그밖의 요인 보정치	사례로 비준한 기준시점 당시 표준지 가격 (사례×시점수정×지역요인비교치×개별요인비교치)
	기준시점 당시 비교표준지가격 (공시지가×시점수정)

### (1) 인근 평가전례

[광주광역시]

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1	남구 구소동 14	전	116	1종 일주	149,000	2024.11.29	기타재산
2	남구 봉선동 산8-1	임야	4,290	보전 녹지	63,000	2019.04.04	담보
3	광산구 덕림동 1031	전	625	계획 관리	61,000	2025.04.10	시가참고

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[전라남도 나주시]

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
4	금천면 신천리 1104	답	3,279.9	생산관리	51,000	2022.04.27	담보
5	금천면 오강리 481-1	과수원	1,524	자연녹지	94,000	2023.07.03	경매
6	금천면 원곡리 212-12	과수원	8,040	농림지역	69,000	2024.05.03	담보
7	금천면 월산리 663-1	답	2,360	농림지역	75,000	2025.03.11	농지매입
8	평산동 497-5	전	917.64	생산관리 계획관리	51,000	2024.03.15	공매
9	봉황면 와우리 411	답	678	농림지역	32,000	2025.01.23	경매
10	봉황면 송현리 112-7	답	3,024	농림지역	65,000	2025.08.05	시가참고
11	봉황면 옥산리 443	답	3,097	농림지역	85,000	2023.08.09	담보
12	봉황면 유곡리 511	전	823	농림지역	54,000	2022.10.24	담보
13	산포면 화지리 8-2	답	3,000	농림지역	102,000	2022.06.30	담보
14	산포면 내기리 627	답	3,775	생산관리	83,000	2025.07.07	경매
15	왕곡면 신가리 422	과수원	1,453	계획관리	23,300	2022.03.11	경매
16	평산동 132-4	답	1,337	보전관리	58,000	2023.03.10	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[전라남도 화순군]

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
17	동면 오동리 산71-3	임야	101	계획관리	14,000	2023.08.31	기타
18	동면 장동리 산88	임야	23,702	농림지역	2,400	2022.09.22	경매

(2) 인근 거래사례

[광주광역시]

기호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
#1	나주시 산포면 덕례리 238	전	106중 56	1종 일주	2023.07.25	139,821	-
#2	남구 봉선동 85-3	전	941	보전 녹지	2023.10.30	93,517	-
#3	광산구 덕림동 710	답	2,327	계획 관리	2025.06.26	67,726	

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[전라남도 나주시]

기호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
#4	금천면 신천리 1105	답	662.5	생산 관리	2023.03.29	51,320	-
#5	금천면 오강리 480	전	305	자연 녹지	2022.04.08	96,240	-
#6	금천면 원곡리 183-1	답	2,436	농림 지역	2022.02.03	84,712	
#7	금천면 죽촌리 6-4	답	3,000	농림 지역	2022.10.07	70,000	
#8	부덕동 28-7	답	1,635	생산 관리	2024.01.16	61,162	
#9	봉황면 와우리 483-6	전	300	농림 지역	2024.05.21	33,333	
#10	봉황면 죽석리 841-11	답	1,136	농림 지역	2023.11.16	60,387	
#11	금천면 월산리 950	답	3,437.7	농림 지역	2022.11.21	70,000	
#12	봉황면 유곡리 529	전	3,197중 1,598.5	농림 지역	2023.12.20	60,431	
#13	산포면 산제리 259-8	답	2,325	농림 지역	2022.04.08	105,933	
#14	금천면 신가리 138	전	1,018	생산 관리	2022.10.19	51,434	
#15	왕곡면 신원리 520	답	291	계획관리 생산관리	2023.08.18	28,865	
#16	금천면 죽촌리 756	전	506	보전 관리	2022.02.04	43,478	

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[전라남도 화순군]

기호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
#17	동면 오동리 산27-1	임야	3,646	계획 관리	2023.05.25	22,901	-
#18	동면 오동리 산31	임야	28,597	농림 지역	2022.05.05	4,196	-

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

### (3) 그밖의 요인 보정률의 결정

#### 1) 사례의 선택

본건 대상토지와 용도지역이 동일하며 인근지역 및 동일 수급권 내 유사지역에 소재하는 사례로서, 그 밖의 요인 보정치를 산정하기 위하여 상기 평가선례 '1~18' 을 선정하였음.

#### 2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 비교표준지(A) 와 평가선례(1)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례1	149,000	1.00474	1.000	1.100	164,676	1.492	1.49
표준지 A	109,900	1.00396	-	-	110,335		

※ 시점수정 : 2024.11.29 ~ 2025.10.16. : 1.00474 (광주광역시 남구 주거지역)

※ 평가선례(1) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교표준지(B) 와 평가선례(2)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례2	63,000	1.14665	1.000	0.765	55,262	1.223	1.22
표준지 B	45,200	0.99892	-	-	45,151		

※ 시점수정 : 2019.04.04 ~ 2025.10.16. : 1.14665 (광주광역시 남구 녹지지역)

※ 평가선례(2) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
2	B	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765

(다) 비교표준지(C) 와 평가선례(3)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례3	61,000	1.00191	1.000	1.050	64,172	1.858	1.86
표준지 C	34,300	1.00666	-	-	34,528		

※ 시점수정 : 2025.04.10 ~ 2025.10.16. : 1.00191 (광주광역시 광산구 계획관리지역)

※ 평가선례(3) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
3	C	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 비교표준지(D) 와 평가선례(4)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례4	51,000	1.03082	1.000	1.000	52,571	1.794	1.79
표준지 D	29,300	1.00012	-	-	29,303		

※ 시점수정 : 2022.04.27 ~ 2025.10.16. : 1.03082 (전라남도 나주시 생산관리지역)

※ 평가선례(4) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
4	D	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(마) 비교표준지(E) 와 평가선례(5)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례5	94,000	1.00812	1.000	1.100	104,239	1.766	1.77
표준지 E	59,100	0.99821	-	-	58,994		

※ 시점수정 : 2023.07.03 ~ 2025.10.16. : 1.00812 (전라남도 나주시 녹지지역)

※ 평가선례(5) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
5	E	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 비교표준지(F) 와 평가선례(6)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례6	69,000	1.00396	1.000	1.000	69,273	1.720	1.72
표준지 F	40,300	0.99932	-	-	40,272		

※ 시점수정 : 2024.05.03 ~ 2025.10.16. : 1.00396 (전라남도 나주시 농림지역)

※ 평가선례(6) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
6	F	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(사) 비교표준지(G) 와 평가선례(7)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례7	75,000	0.99843	1.000	1.000	74,882	1.827	1.83
표준지 G	41,000	0.99932	-	-	40,972		

※ 시점수정 : 2025.03.11 ~ 2025.10.16. : 0.99843 (전라남도 나주시 농림지역)

※ 평가선례(7) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
7	G	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(아) 비교표준지(H) 와 평가선례(8)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례8	51,000	1.00609	1.000	0.765	39,252	1.933	1.93
표준지 H	20,300	1.00012	-	-	20,302		

※ 시점수정 : 2024.03.15 ~ 2025.10.16. : 1.00609 (전라남도 나주시 생산관리지역)

※ 평가선례(8) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
8	H	-	0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	0.765

(자) 비교표준지(I) 와 평가선례(9)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례9	32,000	0.99890	1.000	1.000	31,964	1.870	1.87
표준지 I	17,100	0.99932	-	-	17,088		

※ 시점수정 : 2025.01.23 ~ 2025.10.16. : 0.99890 (전라남도 나주시 농림지역)

※ 평가선례(9) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
9	I	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(차) 비교표준지(J) 와 평가선례(10)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례10	65,000	0.99946	1.000	1.000	64,964	2.731	2.73
표준지 J	23,800	0.99932	-	-	23,783		

※ 시점수정 : 2025.08.05 ~ 2025.10.16. : 0.99946 (전라남도 나주시 농림지역)

※ 평가선례(10) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
10	J	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(카) 비교표준지(K) 와 평가선례(11)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례11	85,000	1.01135	1.000	1.000	85,964	2.925	2.93
표준지 K	29,400	0.99932	-	-	29,380		

※ 시점수정 : 2023.08.09 ~ 2025.10.16. : 1.01135 (전라남도 나주시 농림지역)

※ 평가선례(11) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
11	K	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(타) 비교표준지(L) 와 평가선례(12)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례12	54,000	1.01327	1.000	0.900	49,244	2.621	2.62
표준지 L	18,800	0.99932	-	-	18,787		

※ 시점수정 : 2022.10.24 ~ 2025.10.16. : 1.01327 (전라남도 나주시 농림지역)

※ 평가선례(12) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
12	L	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

(파) 비교표준지(M) 와 평가선례(13)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례13	102,000	1.02321	1.000	1.000	104,367	2.068	2.07
표준지 M	50,500	0.99932	-	-	50,465		

※ 시점수정 : 2022.06.30 ~ 2025.10.16. : 1.02321 (전라남도 나주시 농림지역)

※ 평가선례(13) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
13	M	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(하) 비교표준지(N) 와 평가선례(14)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례 14	83,000	1.00001	1.000	1.020	84,660	1.797	1.80
표준지 N	47,100	1.00012	-	-	47,105		

※ 시점수정 : 2025.07.07 ~ 2025.10.16. : 1.00001 (전라남도 나주시 생산관리지역)

※ 평가선례(14) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
14	N	-	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020

(거) 비교표준지(0) 와 평가선례(15)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례 15	23,300	1.03823	1.000	1.050	25,400	1.907	1.91
표준지 0	13,300	1.00137	-	-	13,318		

※ 시점수정 : 2022.03.11 ~ 2025.10.16. : 1.03823 (전라남도 나주시 계획관리지역)

※ 평가선례(15) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
15	0	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(너) 비교표준지(P) 와 평가선례(16)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례 16	58,000	1.01018	1.000	0.950	55,660	2.167	2.17
표준지 P	25,700	0.99929	-	-	25,681		

※ 시점수정 : 2023.03.10 ~ 2025.10.16. : 1.01018 (전라남도 나주시 보전관리지역)

※ 평가선례(16) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
16	P	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

(더) 비교표준지(Q) 와 평가선례(17)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례 17	14,000	1.01693	1.000	0.500	7,118	3.387	3.39
표준지 Q	2,100	1.00052	-	-	2,101		

※ 시점수정 : 2023.08.31 ~ 2025.10.16. : 1.01693 (전라남도 화순군 계획관리지역)

※ 평가선례(17) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
17	Q	-	0.50	1.00	-	1.00	1.00	0.500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(러) 비교표준지(R) 와 평가선례(18)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가 선례 18	2,400	1.00980	1.000	1.000	2,423	3.086	3.09
표준지 R	788	0.99628	-	-	785		

※ 시점수정 : 2022.09.22 ~ 2025.10.16. : 1.00980 (전라남도 화순군 농림지역)

※ 평가선례(18) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
18	R	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

### 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 그 밖의 요인 보정치 산정 결과, 유사부동산의 매매사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 A: 49( 1.49 )%, B: 22( 1.22 )%, C: 86( 1.86 )%, D: 79( 1.79 )%, E: 77( 1.77 )%, F: 72( 1.72 )%, G: 83( 1.83 )%, H: 93( 1.93 )%, I: 87( 1.87 )%, J: 173( 2.73 )%, K: 193( 2.93 )%, L: 162( 2.62 )%, M: 107( 2.07 )%, N: 80( 1.80 )%, O: 91( 1.91 )%, P: 117( 2.17 )%, Q: 239( 3.39 )%, R: 209( 3.09 )% 를 상향 보정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 아. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기 호	비교 표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	109,900	1.00396	1.00	0.880	1.49	144,671	145,000
2	109,900	1.00396	1.00	1.035	1.49	170,153	170,000
3	45,200	0.99892	1.00	3.000	1.22	165,253	165,000
4	45,200	0.99892	1.00	3.000	1.22	165,253	165,000
5	34,300	1.00666	1.00	0.850	1.86	54,589	55,000
6	34,300	1.00666	1.00	0.850	1.86	54,589	55,000
7	29,300	1.00012	1.00	1.000	1.79	52,453	52,000
8	59,100	0.99821	1.00	1.000	1.77	104,419	104,000
9	59,100	0.99821	1.00	0.500	1.77	52,209	52,000
10	40,300	0.99932	1.00	0.950	1.72	65,805	66,000
11	41,000	0.99932	1.00	0.970	1.83	72,729	73,000
12	20,300	1.00012	1.00	1.000	1.93	39,183	39,000
13	17,100	0.99932	1.00	1.000	1.87	31,955	32,000
14	17,100	0.99932	1.00	1.000	1.87	31,955	32,000
15	23,800	0.99932	1.00	1.000	2.73	64,929	65,000
16	29,400	0.99932	1.00	1.000	2.93	86,083	86,000
17	18,800	0.99932	1.00	1.093	2.62	53,800	54,000
18	23,800	0.99932	1.00	1.000	2.73	64,929	65,000
19	50,500	0.99932	1.00	1.000	2.07	104,463	104,000
20	47,100	1.00012	1.00	0.900	1.80	76,311	76,000
21	47,100	1.00012	1.00	0.900	1.80	76,311	76,000
22	47,100	1.00012	1.00	0.900	1.80	76,311	76,000
23	47,100	1.00012	1.00	1.000	1.80	84,790	85,000
24	13,300	1.00137	1.00	1.000	1.91	25,437	25,000
25	25,700	0.99929	1.00	0.900	2.17	50,156	50,000
26	2,100	1.00052	1.00	1.080	3.39	7,692	7,700
27	788	0.99628	1.00	1.200	3.09	2,911	2,900

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

#### 가. 산출개요

본건 토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 거래사례의 선정

[광주광역시]

기호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
#1	나주시 산포면 덕례리 238	전	106중 56	1종 일주	2023.07.25	139,821	-
#2	남구 봉선동 85-3	전	941	보전 녹지	2023.10.30	93,517	-
#3	광산구 덕림동 710	답	2,327	계획 관리	2025.06.26	67,726	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[전라남도 나주시]

기호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
#4	금천면 신천리 1105	답	662.5	생산 관리	2023.03.29	51,320	-
#5	금천면 오강리 480	전	305	자연 녹지	2022.04.08	96,240	-
#6	금천면 원곡리 183-1	답	2,436	농림 지역	2022.02.03	84,712	
#7	금천면 죽촌리 6-4	답	3,000	농림 지역	2022.10.07	70,000	
#8	부덕동 28-7	답	1,635	생산 관리	2024.01.16	61,162	
#9	봉황면 와우리 483-6	전	300	농림 지역	2024.05.21	33,333	
#10	봉황면 죽석리 841-11	답	1,136	농림 지역	2023.11.16	60,387	
#11	금천면 월산리 950	답	3,437.7	농림 지역	2022.11.21	70,000	
#12	봉황면 유곡리 529	전	3,197중 1,598.5	농림 지역	2023.12.20	60,431	
#13	산포면 산제리 259-8	답	2,325	농림 지역	2022.04.08	105,933	
#14	금천면 신가리 138	전	1,018	생산 관리	2022.10.19	51,434	
#15	왕곡면 신원리 520	답	291	계획관리 생산관리	2023.08.18	28,865	
#16	금천면 죽촌리 756	전	506	보전 관리	2022.02.04	43,478	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[전라남도 화순군]

기호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
#17	동면 오동리 산27-1	임야	3,646	계획 관리	2023.05.25	22,901	-
#18	동면 오동리 산31	임야	28,597	농림 지역	2022.05.05	4,196	-

\* 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 토지만의 거래사례인 거래사례 #1 ~ #18 을 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
전라남도 나주시 주거지역	2023.07.25.~ 2025.10.16	1.434	1.01434	직전월분 연장적용함.
광주광역시 남구 녹지지역	2023.10.30.~ 2025.10.16	0.735	1.00735	
광주광역시 광산구 계획관리지역	2025.06.26.~ 2025.10.16	0.053	1.00053	
전라남도 나주시 생산관리지역	2023.03.29.~ 2025.10.16	1.132	1.01132	
전라남도 나주시 녹지지역	2022.04.08.~ 2025.10.16	2.423	1.02423	
전라남도 나주시 농림지역	2022.02.03.~ 2025.10.16	4.393	1.04393	
전라남도 나주시 농림지역	2022.10.07.~ 2025.10.16	1.419	1.01419	
전라남도 나주시 생산관리지역	2024.01.16.~ 2025.10.16	0.805	1.00805	
전라남도 나주시 농림지역	2024.05.21.~ 2025.10.16	0.335	1.00335	
전라남도 나주시 농림지역	2023.11.16.~ 2025.10.16	0.957	1.00957	
전라남도 나주시 농림지역	2022.11.21.~ 2025.10.16	1.256	1.01256	
전라남도 나주시 농림지역	2023.12.20.~ 2025.10.16	0.867	1.00867	
전라남도 나주시 농림지역	2022.04.08.~ 2025.10.16	3.461	1.03461	
전라남도 나주시 생산관리지역	2022.10.19.~ 2025.10.16	1.249	1.01249	
전라남도 나주시 계획관리지역	2023.08.18.~ 2025.10.16	1.522	1.01522	
전라남도 나주시 보전관리지역	2022.02.04.~ 2025.10.16	3.498	1.03498	
전라남도 화순군 계획관리지역	2023.05.25.~ 2025.10.16	1.715	1.01715	
전라남도 화순군 농림지역	2022.05.05.~ 2025.10.16	2.094	1.02094	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인 비교

본건 기호	가 로 조 건	접 근 조 건	환경(자연) 조 건	획 지 조 건	행정적 조 건	기 타 조 건	격차율 합 계
1	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
2	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
3	-	1.00	1.00	1.17	1.50	1.00	1.755
4	-	1.00	1.00	1.17	1.50	1.00	1.755
5	-	0.82	1.00	1.00	1.00	1.00	0.820
6	-	0.82	1.00	1.00	1.00	1.00	0.820
7	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
8	-	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.070
9	-	1.07	1.00	0.50	1.00	1.00	0.535
10	-	0.77	1.00	1.00	1.00	1.00	0.770
11	-	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
12	-	0.65	1.00	1.00	1.00	1.00	0.650
13	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
14	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
15	-	1.08	1.00	1.00	1.00	1.00	1.080
16	-	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.220
17	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
18	-	1.08	1.00	1.00	1.00	1.00	1.080
19	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
20	-	1.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.500
21	-	1.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.500
22	-	1.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.500
23	-	1.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.670
24	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
25	-	1.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.120
26	-	1.10	0.32	-	1.00	1.00	0.352
27	-	1.00	0.70	-	1.00	1.00	0.700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1(#1)	139,821	1.00	1.01434	1.00	1.03	146,080	146,000
2(#1)	139,821	1.00	1.01434	1.00	1.20	170,191	170,000
3(#2)	93,517	1.00	1.00735	1.00	1.755	165,328	165,000
4(#2)	93,517	1.00	1.00735	1.00	1.755	165,328	165,000
5(#3)	67,726	1.00	1.00053	1.00	0.820	55,564	56,000
6(#3)	67,726	1.00	1.00053	1.00	0.820	55,564	56,000
7(#4)	51,320	1.00	1.01132	1.00	1.000	51,900	52,000
8(#5)	96,240	1.00	1.02423	1.00	1.070	105,471	105,000
9(#5)	96,240	1.00	1.02423	1.00	0.535	52,735	53,000
10(#6)	84,712	1.00	1.04393	1.00	0.770	68,093	68,000
11(#7)	70,000	1.00	1.01419	1.00	1.030	73,123	73,000
12(#8)	61,162	1.00	1.00805	1.00	0.650	40,075	40,000
13(#9)	33,333	1.00	1.00335	1.00	1.000	33,444	33,000
14(#9)	33,333	1.00	1.00335	1.00	1.000	33,444	33,000
15(#10)	60,387	1.00	1.00957	1.00	1.080	65,842	66,000
16(#11)	70,000	1.00	1.01256	1.00	1.220	86,472	86,000
17(#12)	60,431	1.00	1.00867	1.00	0.900	54,859	55,000
18(#10)	60,387	1.00	1.00957	1.00	1.080	65,842	66,000
19(#13)	105,933	1.00	1.03461	1.00	1.000	109,599	110,000
20(#14)	51,434	1.00	1.01249	1.00	1.500	78,114	78,000
21(#14)	51,434	1.00	1.01249	1.00	1.500	78,114	78,000
22(#14)	51,434	1.00	1.01249	1.00	1.500	78,114	78,000
23(#14)	51,434	1.00	1.01249	1.00	1.670	86,967	87,000
24(#15)	28,865	1.00	1.01522	1.00	0.900	26,373	26,000
25(#16)	43,478	1.00	1.03498	1.00	1.120	50,398	50,000
26(#17)	22,901	1.00	1.01715	1.00	0.352	8,199	8,200
27(#18)	4,196	1.00	1.02094	1.00	0.700	2,998	3,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 합리성 검토 및 적용단가의 결정

#### 가. 합리성 검토 및 적용단가의 결정

본건 토지의 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가에 의거 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 토지가액이 합리성이 인정되고 있는 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정함.

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	145,000	146,000	145,000	-
2	170,000	170,000	170,000	-
3	165,000	165,000	165,000	-
4	165,000	165,000	165,000	-
5	55,000	56,000	55,000	-
6	55,000	56,000	55,000	-
7	52,000	52,000	52,000	-
8	104,000	105,000	104,000	-
9	52,000	53,000	52,000	-
10	66,000	68,000	66,000	-
11	73,000	73,000	73,000	-
12	39,000	40,000	39,000	-
13	32,000	33,000	32,000	-
14	32,000	33,000	32,000	-
15	65,000	66,000	65,000	-
16	86,000	86,000	86,000	-
17	54,000	55,000	54,000	-
18	65,000	66,000	65,000	-
19	104,000	110,000	104,000	-
20	76,000	78,000	76,000	-
21	76,000	78,000	76,000	-
22	76,000	78,000	76,000	-
23	85,000	87,000	85,000	-
24	25,000	26,000	25,000	-
25	50,000	50,000	50,000	-
26	7,700	8,200	7,700	-
27	2,900	3,000	2,900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정의견

#### 1. 시산가격조정 및 감정평가액 결정

상기 평가전례와 주위 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	일련 번호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고
토지	1	905	일괄	131,625,000	수목포함 수목가격: ₩400,000 토지단가 @145,000
	2	116	170,000	19,720,000	-
	3	1,520	165,000	250,800,000	-
	4	356	165,000	58,740,000	-
	5	542	55,000	29,810,000	-
	6	433	55,000	23,815,000	-
	7	1,841	52,000	95,732,000	-
	8	2,131	104,000	221,624,000	-
	9	41	52,000	2,132,000	-
	10	1,068	66,000	70,488,000	-
	11	1,380	73,000	100,740,000	-
	12	838	39,000	32,682,000	-
	13	2,565	32,000	82,080,000	-
	14	774	32,000	24,768,000	-
	15	400	65,000	26,000,000	-
	16	1,467.2	86,000	126,179,200	-
	17	1,614	54,000	87,156,000	-
	18	402	65,000	26,130,000	-
	19	2,400	104,000	249,600,000	-
	20	654	76,000	49,704,000	-
	21	2,324	76,000	176,624,000	-
	22	747	76,000	56,772,000	-
	23	1,712	85,000	145,520,000	-
	24	4,317	25,000	107,925,000	-
	25	3,034	50,000	151,700,000	-
	26	8,411	7,700	64,764,700	-
	27	118	2,900	342,200	-
합 계				₩2,413,173,100	

# 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	광주광역시 남구 구소동	24	전	제1종 일반주거지역	905	905	일괄	131,625,000	수목포함 수목가격: ₩400,000 토지단가 @145,000
2	"	24-2	전	제1종 일반주거지역	116	116	170,000	19,720,000	
3	광주광역시 남구 봉선동	610-9	대	보전녹지지역	1,520	1,520	165,000	250,800,000	
4	"	610-35	대	보전녹지지역	356	356	165,000	58,740,000	
5	광주광역시 광산구 덕림동	1021	전	계획관리지역	542	542	55,000	29,810,000	
6	"	1022	답	계획관리지역	433	433	55,000	23,815,000	
7	전라남도 나주시 금천면 신천리	600	답	생산관리지역	1,841	1,841	52,000	95,732,000	
8	전라남도 나주시 금천면 오강리	495	답	자연녹지지역	2,131	2,131	104,000	221,624,000	
9	"	495-1	답	자연녹지지역	41	41	52,000	2,132,000	
10	전라남도 나주시 금천면 원곡리	214-2	과수원	농림지역	1,068	1,068	66,000	70,488,000	
11	전라남도	6-1	답	농림지역	1,380	1,380	73,000	100,740,000	

# 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	
12	나주시 금천면 죽촌리	621	전	생산관리지역	838	838	39,000	32,682,000	
13	전라남도 나주시 봉황면 황용리	458	답	농림지역	2,565	2,565	32,000	82,080,000	
14	"	459	답	농림지역	774	774	32,000	24,768,000	
15	전라남도 나주시 봉황면 송현리	112-6	답	농림지역	400	400	65,000	26,000,000	
16	전라남도 나주시 봉황면 옥산리	449	답	농림지역	1,467.2	1,467.2	86,000	126,179,200	
17	전라남도 나주시 봉황면 유곡리	498	전	농림지역	1,614	1,614	54,000	87,156,000	
18	전라남도 나주시 봉황면 송현리	112-5	답	농림지역	402	402	65,000	26,130,000	
19	전라남도 나주시 산포면 화지리	16-5	답	농림지역	2,400	2,400	104,000	249,600,000	

# 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	
20	전라남도 나주시 산포면 내기리	623	답	생산관리지역	654	654	76,000	49,704,000	
21	"	624	답	생산관리지역	2,324	2,324	76,000	176,624,000	
22	"	625	답	생산관리지역	747	747	76,000	56,772,000	
23	"	628	전	생산관리지역	1,712	1,712	85,000	145,520,000	
24	전라남도 나주시 왕곡면 신가리	422-2	답	계획관리지역	4,317	4,317	25,000	107,925,000	
25	전라남도 나주시 평산동	103	답	보전관리지역	3,034	3,034	50,000	151,700,000	
26	전라남도 화순군 동면 오동리	산83-1	임야	계획관리지역	8,411	8,411	7,700	64,764,700	
27	전라남도 화순군 동면 오동리	산83-5	임야	농림지역	118	118	2,900	342,200	
<b>합 계</b>								<b>₩2,413,173,100.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

기호 1,2 : 본건은 광주광역시 남구 구소동 소재 구소마을내에 위치하며, 부근은 근교 농촌지대임.

기호 3,4 : 본건은 광주광역시 남구 봉선동 소재 봉선동 대화아파트 남서측 인근에 위치하며, 부근은 도심 녹지 및 야산지대임.

기호 5,6 : 본건은 광주광역시 광산구 덕림동 소재 학동마을 남서측 인근에 위치하며, 부근은 근교 농촌지대임.

기호 7 : 본건은 나주시 금천면 신천리 소재 신천제 서측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 8,9 : 본건은 나주시 금천면 오강리 소재 벽류마을 북측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 10 : 본건은 나주시 금천면 원곡리 소재 원촌마을 동측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 11 : 본건은 나주시 금천면 죽촌리 소재 월산교 남동측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 12 : 본건은 나주시 평산동 소재 어전마을 남측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 13.14 : 본건은 나주시 봉황면 와우리 소재 봉황농공단지 북서측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 15,18 : 본건은 나주시 봉황면 송현리 소재 송현제 남측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 16 : 본건은 나주시 봉황면 옥산리 소재 인읍마을 남서측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 17 : 본건은 나주시 봉황면 유곡리 소재 유정제 남측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 19 : 본건은 나주시 산포면 화지리 소재 화치제 북동측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 20~23 : 본건은 나주시 산포면 내기리 소재 신계마을 북동측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 24 : 본건은 나주시 왕곡면 신가리 소재 장유마을 북측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

기호 25 : 본건은 나주시 평산동 소재 장유마을 북측 인근에 위치하며, 부근은 순수 농촌지대임.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

기호 26,27 : 본건은 화순군 동면 오동리 소재 화순오동사원아파트 남동측 인근에 위치하며, 부근은 면소재지 인근 농촌지대임.

## (2) 교통상황

기호 1~27 공히 본건 및 인근까지 차량진입 가능하고, 대중교통사정 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호 1 : 부정형 완경사지의 전,
- 기호 2 : 부정형 평지의 전기타,
- 기호 3 : 부정형 완경사지의 주거나지,
- 기호 4 : 사다리형 완경사지의 주거나지,
- 기호 5,6 : 부정형 평지의 휴경중인 전, 답,
- 기호 7 : 부정형 평지의 답,
- 기호 8 : 부정형 평지의 휴경중인 답,
- 기호 9 : 부정형 평지의 도로 등,
- 기호 10 : 세장형 평지의 휴경중인 과수원,
- 기호 11 : 세장형 평지의 답,
- 기호 12 : 부정형 평지의 전,
- 기호 13,14 : 부정형 완경사지의 답,
- 기호 15,18 : 사다리 평지의 휴경중인 답,
- 기호 16 : 세장형 평지의 답,
- 기호 17 : 부정형 완경사지의 휴경중인 전,
- 기호 19 : 세장형 평지의 답,
- 기호 20~22 : 부정형 평지의 답,
- 기호 23 : 부정형 평지의 전 및 답,
- 기호 24 : 부정형 평지의 답,
- 기호 25 : 부정형 평지의 휴경중인 답,
- 기호 26 : 부정형 급경사지의 자연림,
- 기호 27 : 삼각형 급경사지의 자연림임.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (4) 인접 도로상태

기호 1,3,4,5,6, 10, 13, 14, 20, 21, 22, 25 : 맹지,  
 기호 2,7,8,9, 11, 12, 16, 17, 19, 23, 24 : 세로,  
 기호 15, 18, 26 : 포장된 소로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 2 : 제1종일반주거지역(2024-12-18) , 제1종지구단위계획구역(2024-12-18)

기호 3, 4 : 보전녹지지역

기호 5, 6 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 7 :

생산관리지역(2023-04-20)(생산관리지역), 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_빛가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 8, 9 : 도시지역 , 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소(젓소포함)

제외, 빛가람동3,000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,

비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호 10 :

농림지역(2023-04-20)(농림지역), 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소(젓소포함) 제외, 빛가람동3,000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 농업진흥구역<농지법>

기호 11 :

농림지역(2023-04-20)(농림지역), 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_빛가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 농업진흥구역<농지법>

기호 12 : 생산관리지역, 가축사육제한구역(200m제한구역\_그밖의 가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 가축사육제한구역(300m제한구역\_염소, 개(육견제외))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 13, 14 : 농림지역(2023-04-20)(농림지역), 가축사육제한구역(800m제한구역\_닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 농업보호구역<농지법>

기호 15 : 농림지역(2023-04-20)(농림지역), 가축사육제한구역(800m제한구역\_닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

가축사육제한구역(모든가축제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

기호 16 :

농림지역(2023-04-20)(농림지역),가축사육제한구역(모든가축제한구역\_빛가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>,

소하천예정지(2019-01-30)(신갈천)<소하천정비법>

기호 17 : 농림지역(2023-04-20)(농림지역), 농업보호구역<농지법>

기호 18 : 농림지역(2023-04-20)(농림지역),가축사육제한구역(800m제한구역\_닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가축사육제한구역(모든가축제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

농업진흥구역<농지법>

기호 19 :

농림지역(2023-04-20)(농림지역),가축사육제한구역(모든가축제한구역\_빛가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

기호 20~23 :

생산관리지역(2023-04-20)(생산관리지역),가축사육제한구역(모든가축제한구역\_빛가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>,

비행안전제3구역(비상)<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호 24 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형).가축사육제한구역(200m제한구역\_그밖의 가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 25 : 보전관리지역(보전관리지역),가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소(젓소포함) 제외, 빛가람동3,000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 26 : 계획관리지역,

소하천(너멍굴내천)(저축),가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000미터\_개, 닭, 오리, 메추리 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000미터\_돼지 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(300미터\_소, 말, 양, 사슴 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가축사육제한구역(가축사육제한구역(500미터\_젓소 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(2018-02-06)(너멍굴내천)<소하천정비법>

기호 27 : 농림지역,가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000미터\_개, 닭, 오리, 메추리 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000미터\_돼지 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(300미터\_소, 말, 양, 사슴

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가축사육제한구역(가축사육제한구역(500미터\_젓소 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에  
 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

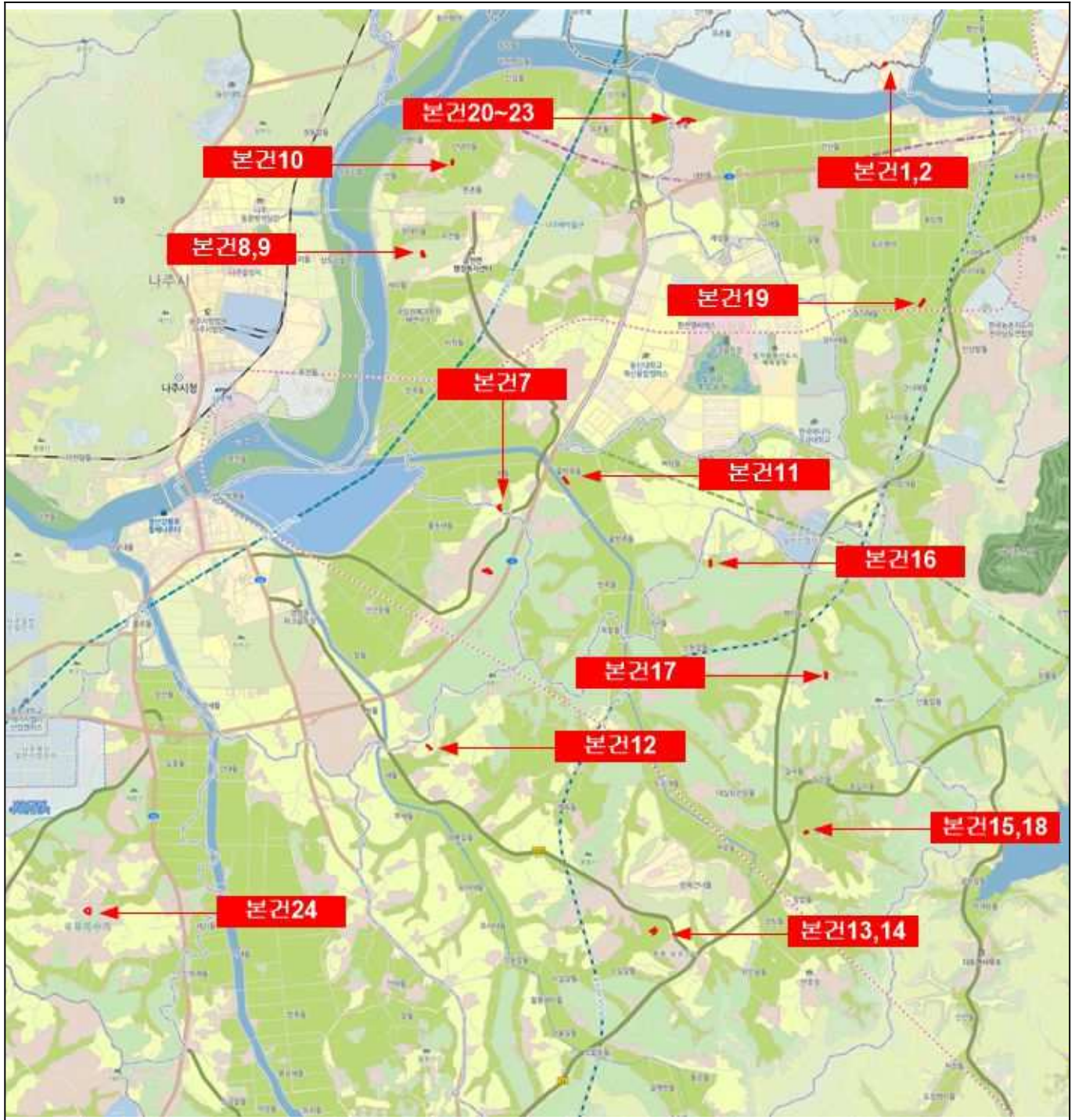
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지 광주광역시 남구 구소동 24 외



# 광역위치도



소재지 광주광역시 남구 봉선동 610-9 외



# 광역 위치도



소재지

광주광역시 광산구 덕림동 1021 외

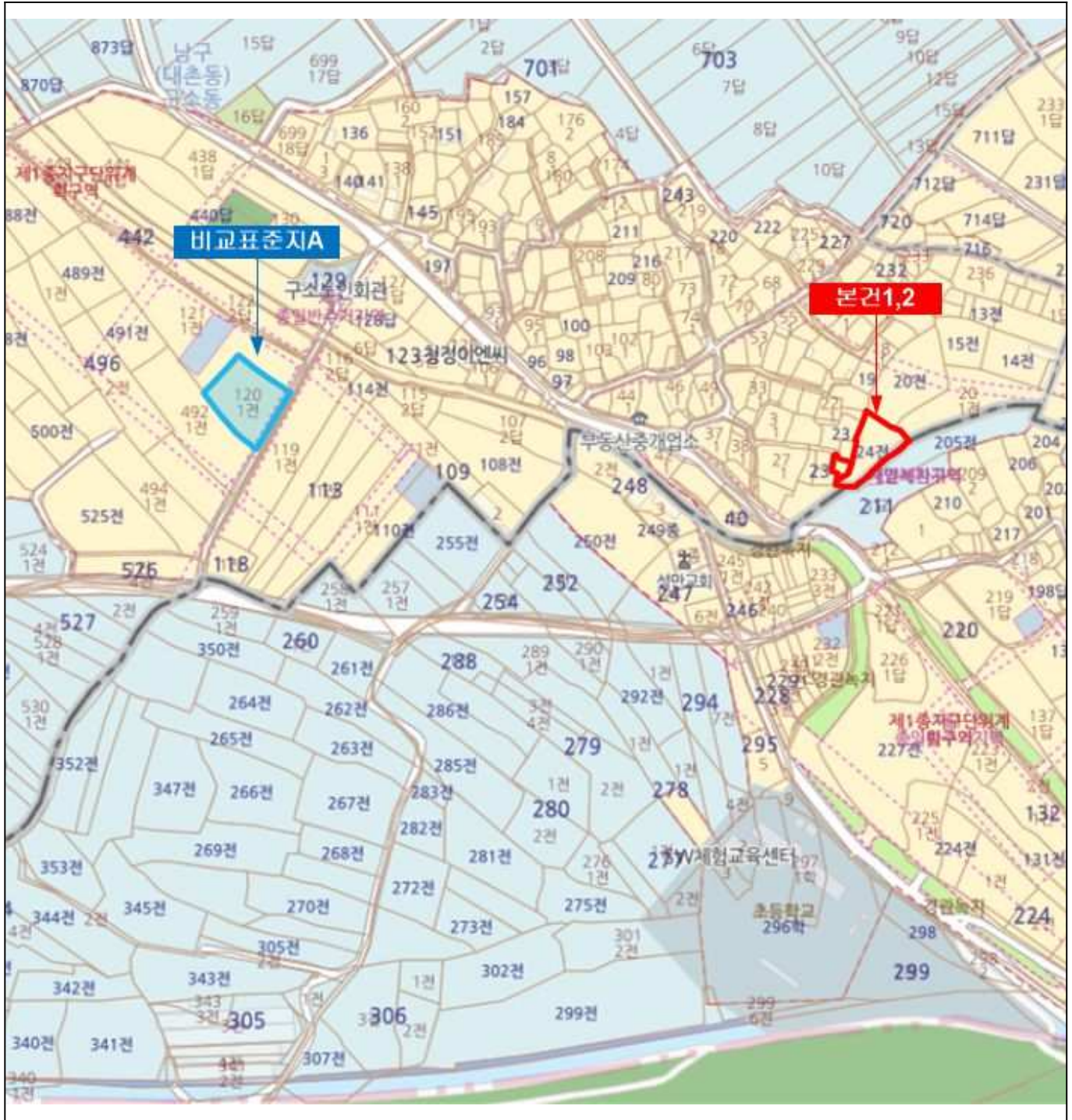




# 위치도



소재지	광주광역시 남구 구소동 24 외
-----	-------------------



# 위치도



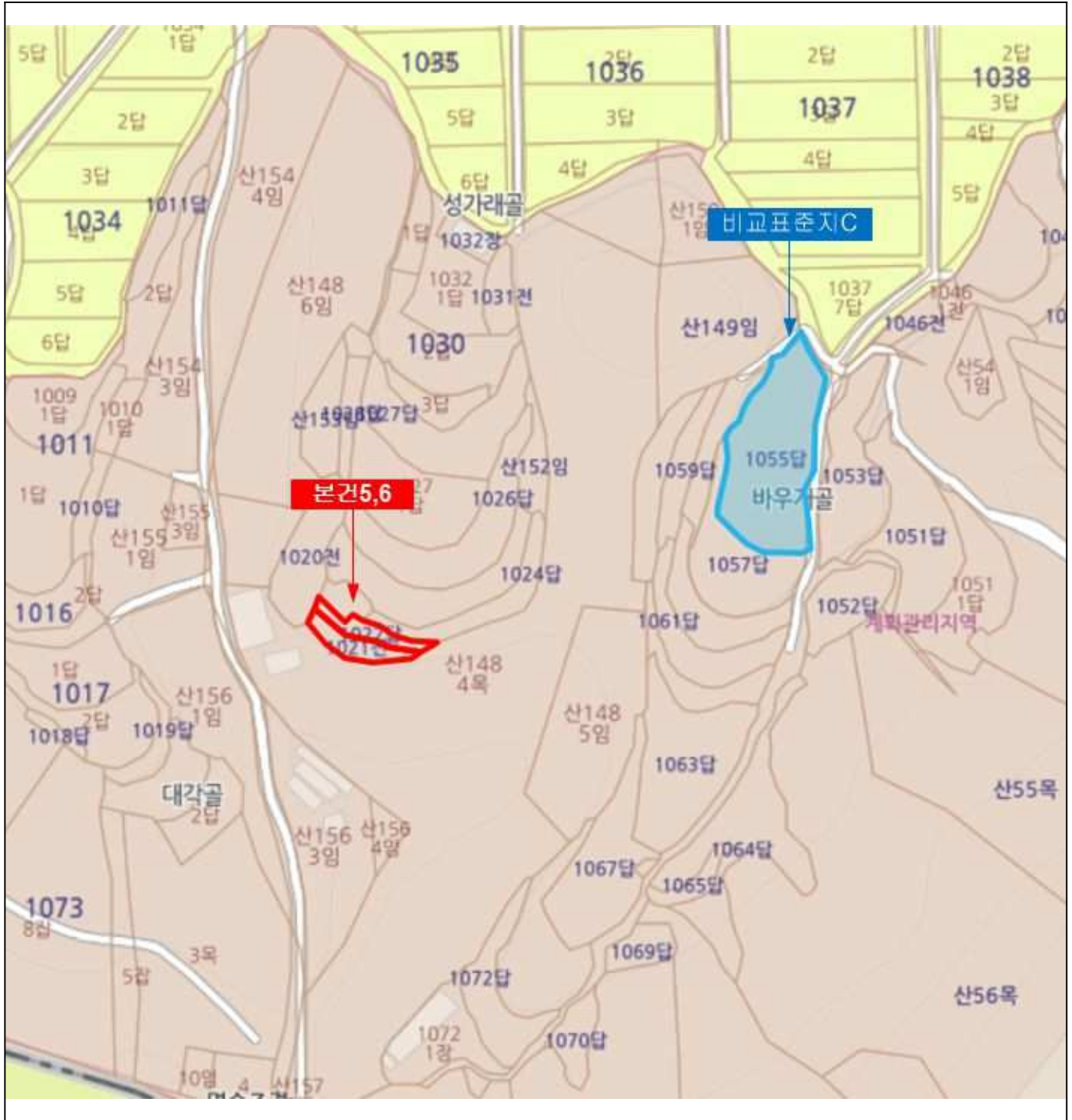
소재지	광주광역시 남구 봉선동 610-9 외
-----	----------------------



# 위치도



소재지 광주광역시 광산구 덕림동 1021 외





# 위치도



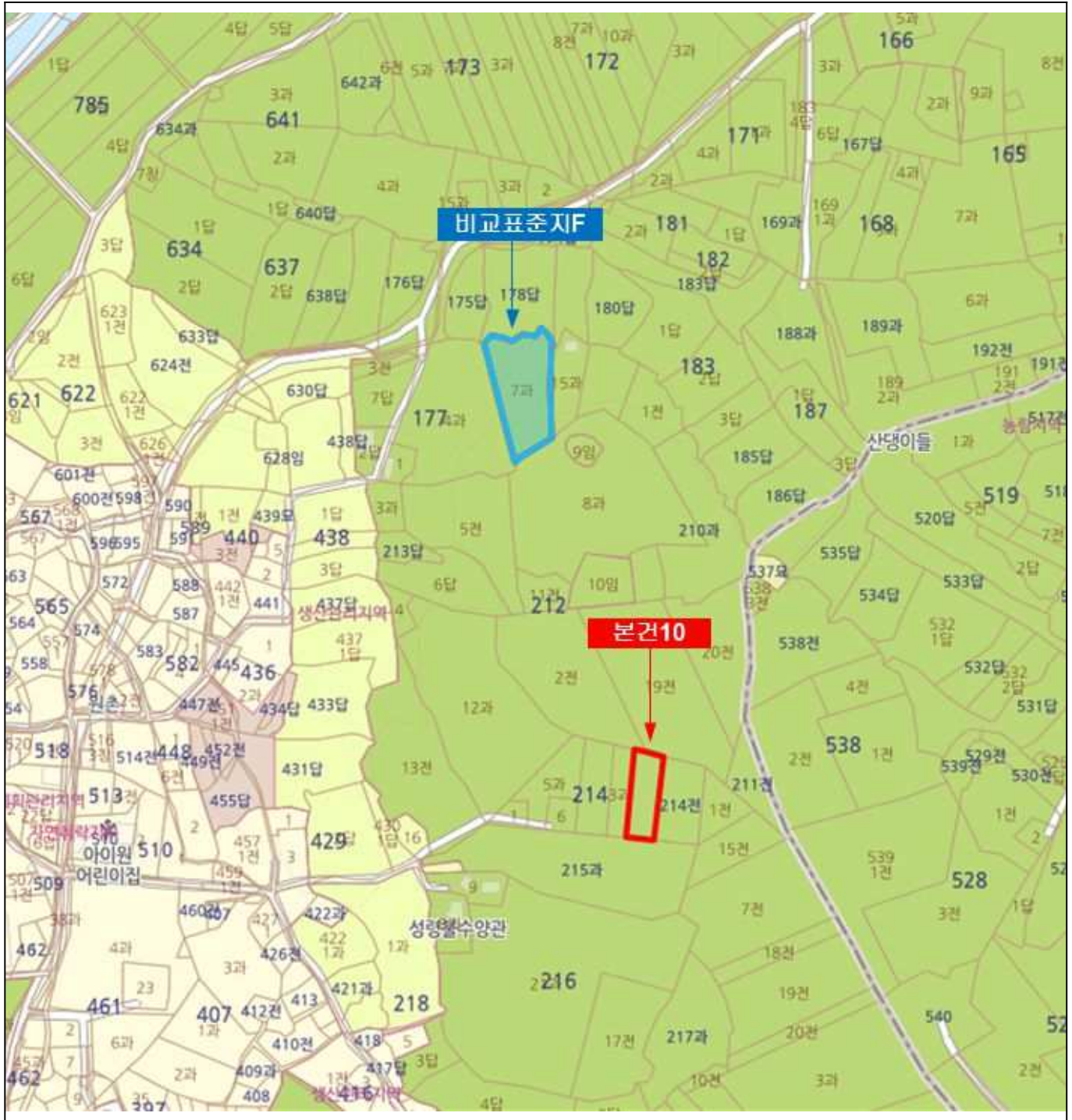
소재지 전라남도 나주시 금천면 오강리 495 외



# 위치도



소재지 전라남도 나주시 금천면 원곡리 214-2



# 위치도



소재지 전라남도 나주시 금천면 죽촌리 6-1



# 위치도



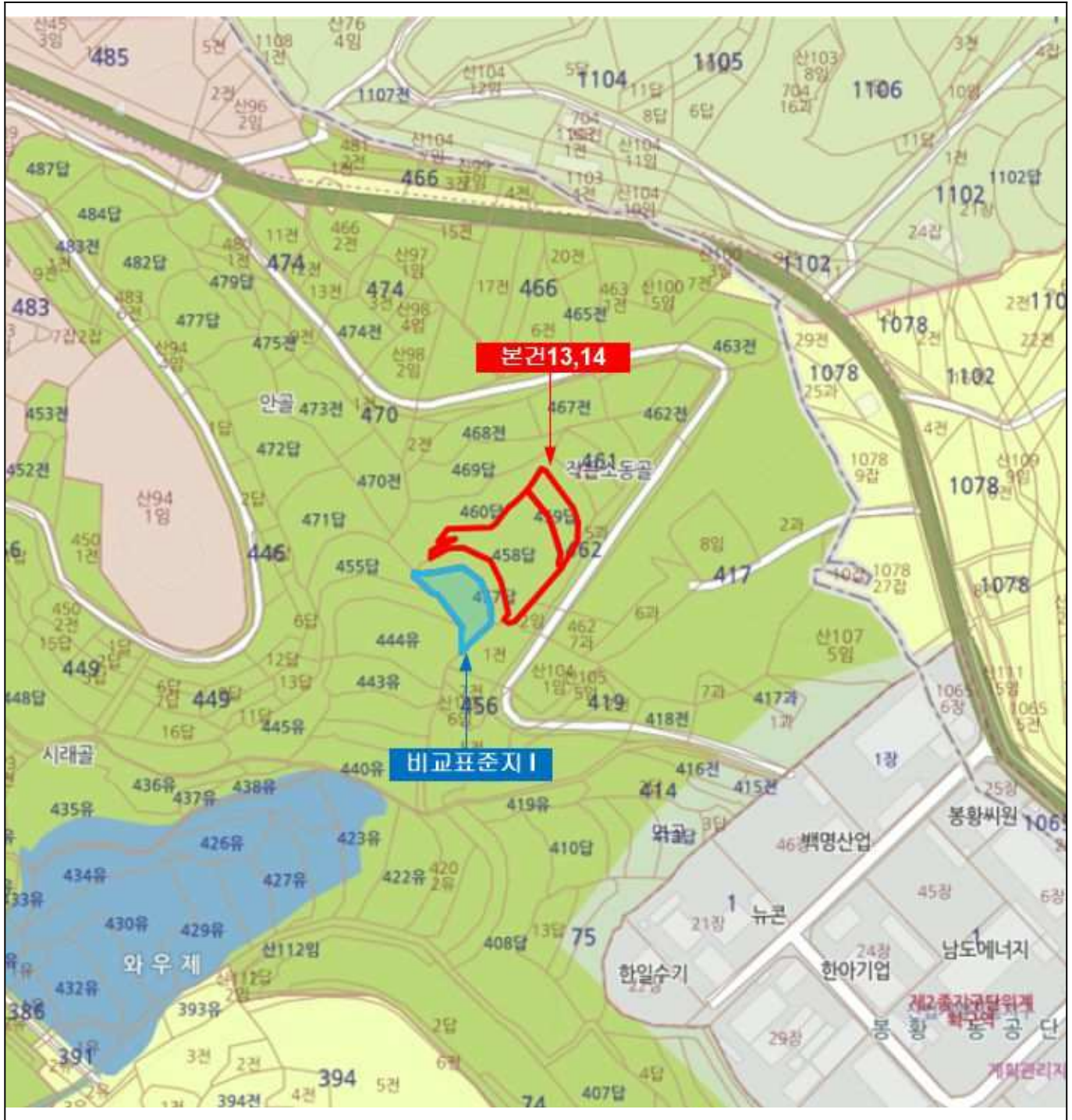
소재지 전라남도 나주시 봉황면 황용리 621



# 위치도



소재지 전라남도 나주시 봉황면 와우리 458 외



# 위치도



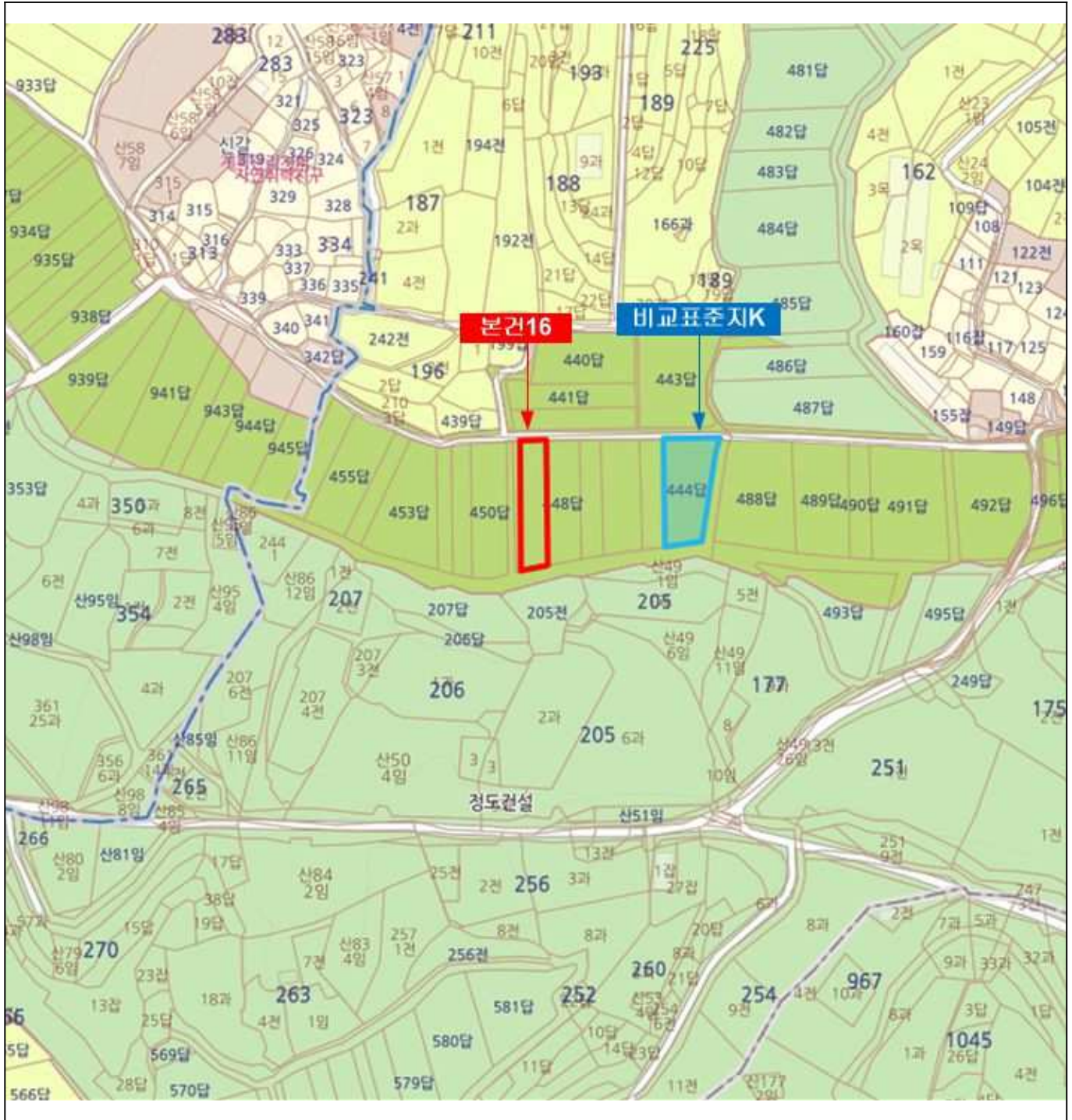
**소재지** 전라남도 나주시 봉황면 송현리 112-6 외



# 위치도



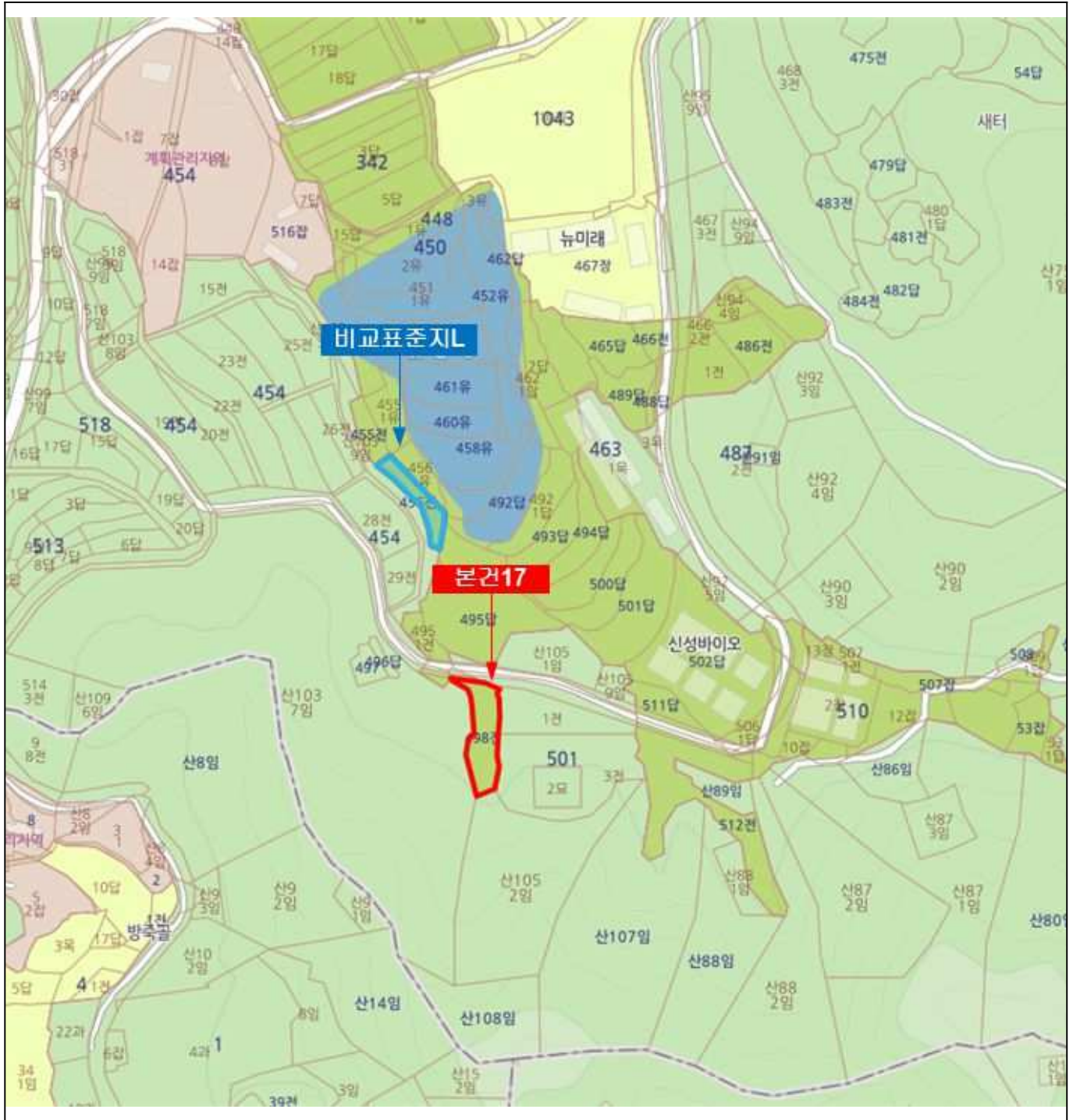
소재지	전라남도 나주시 봉황면 옥산리 449
-----	----------------------



# 위치도



**소재지** 전라남도 나주시 봉황면 유곡리 498



# 위치도



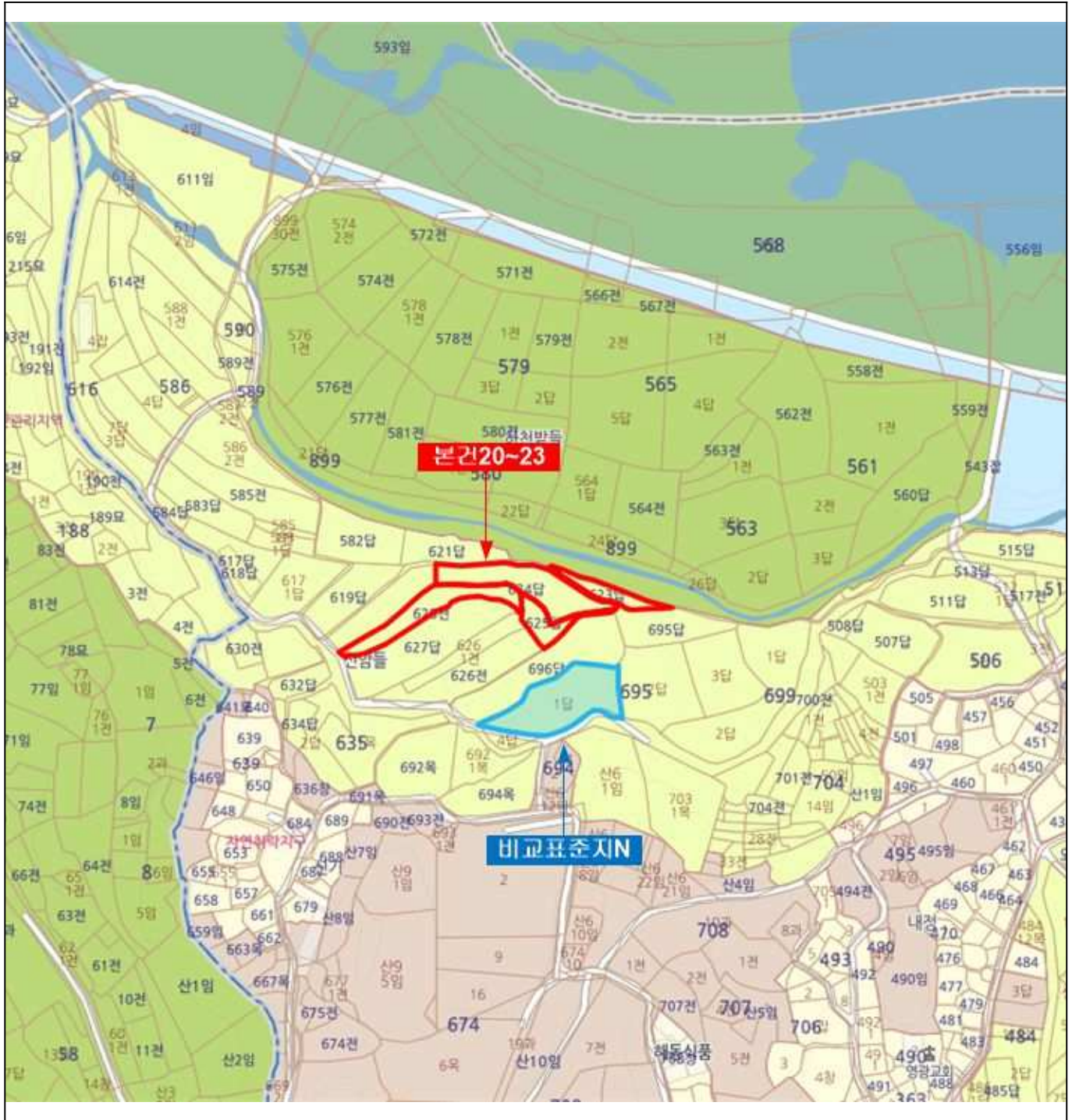
**소재지** 전라남도 나주시 산포면 화지리 16-5



# 위치도



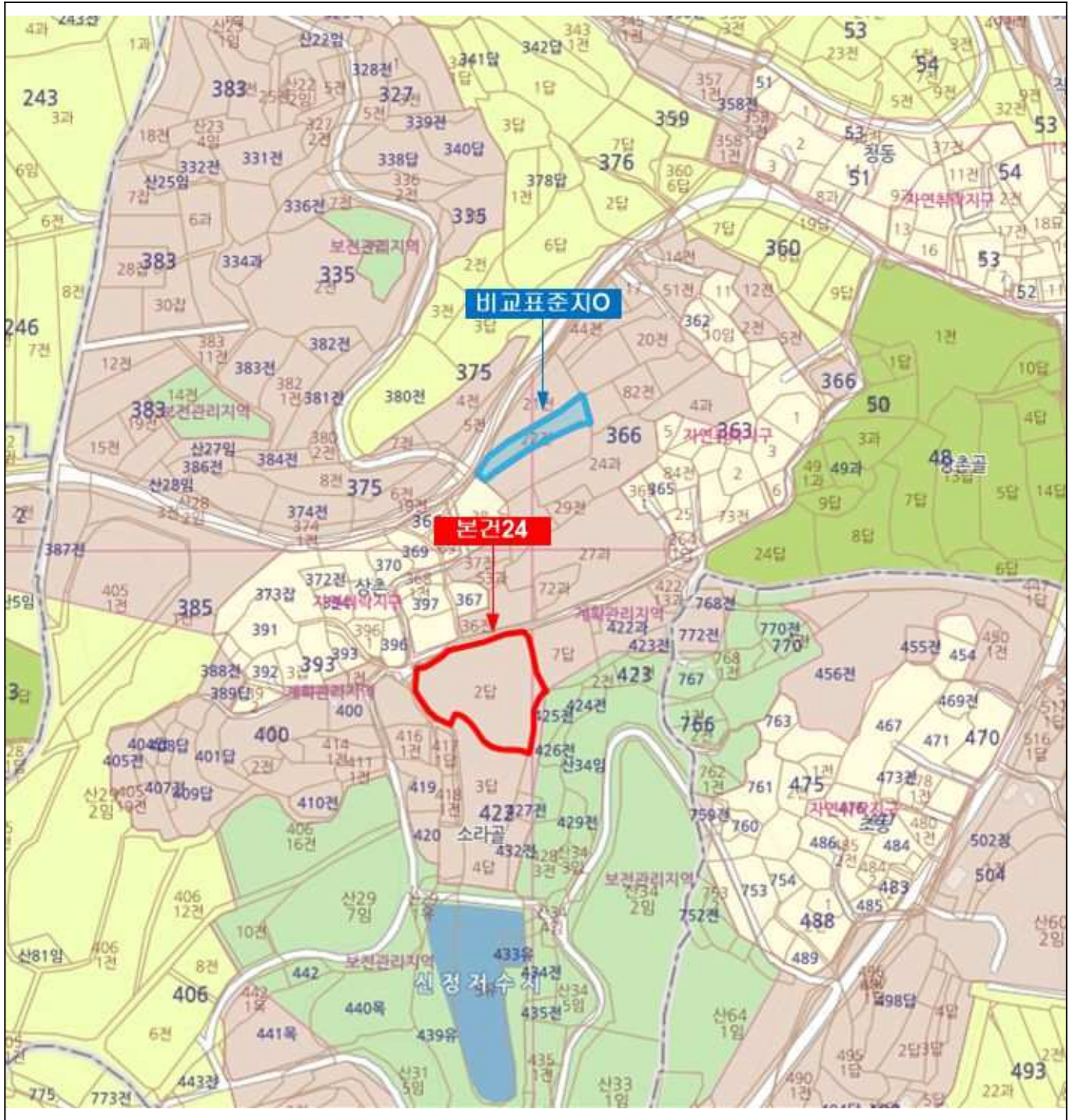
소재지 전라남도 나주시 산포면 내기리 623 외



# 위치도



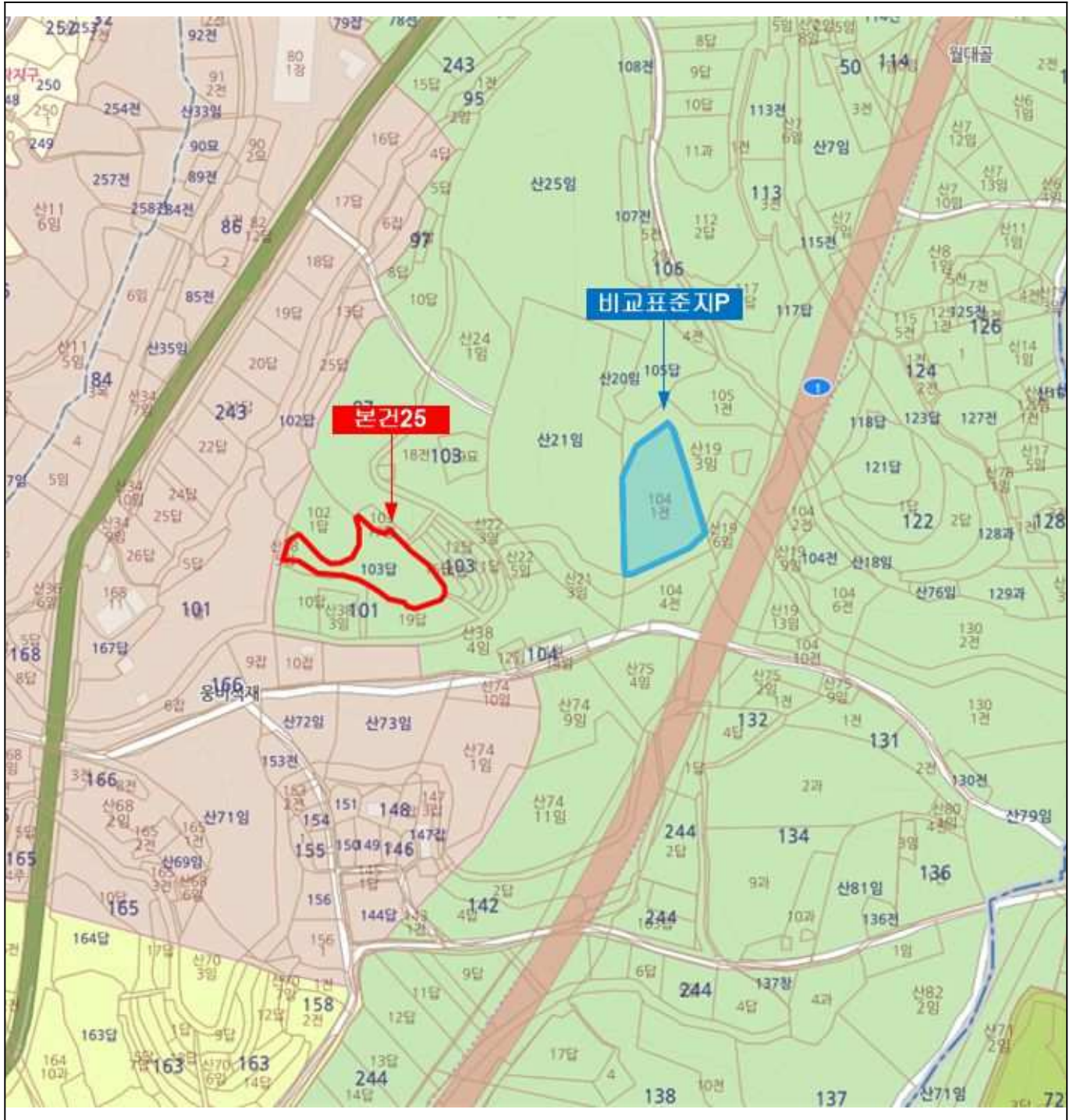
소재지 전라남도 나주시 왕곡면 신가리 422-2



# 위치도



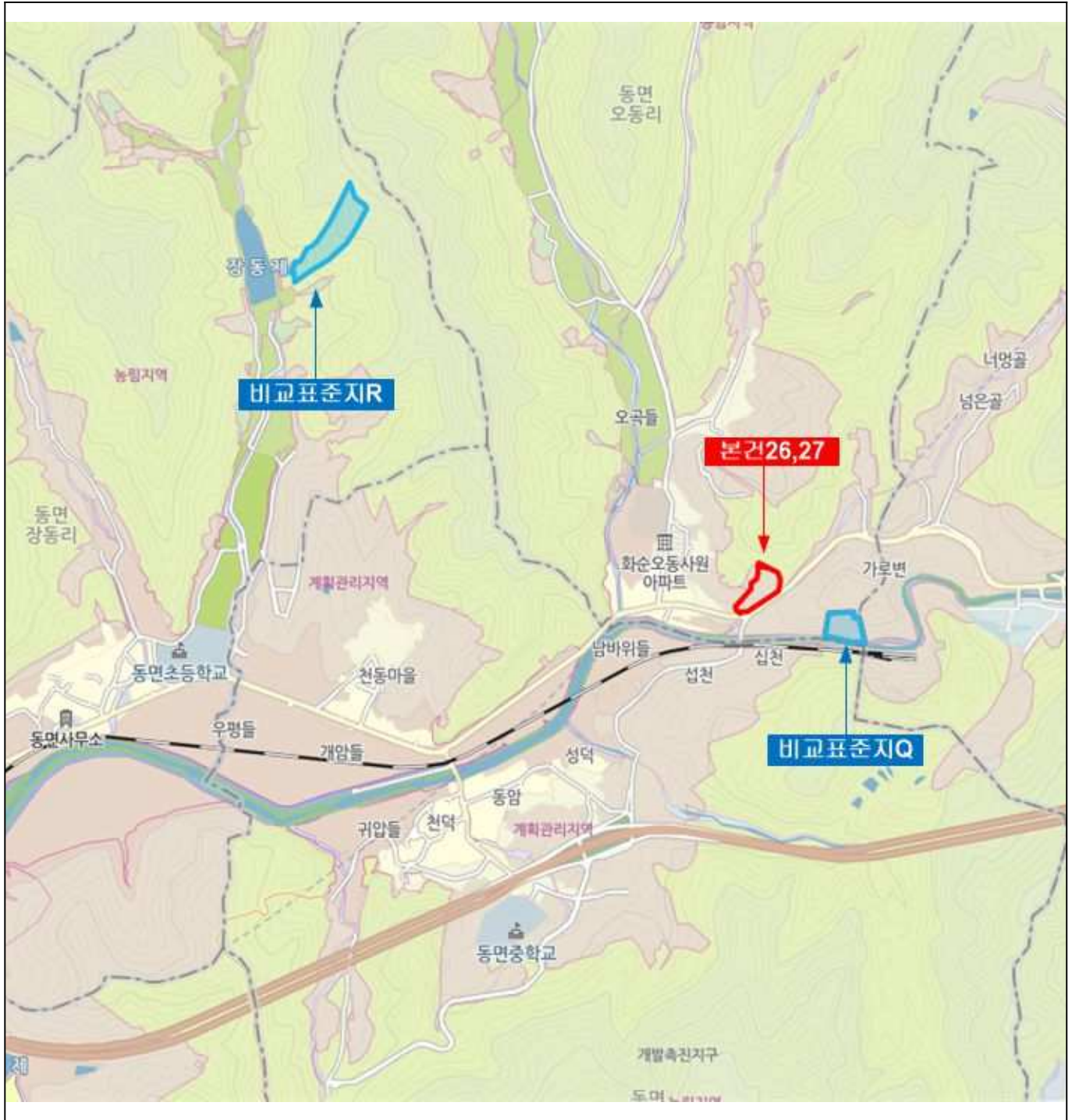
소재지 전라남도 나주시 평산동 103



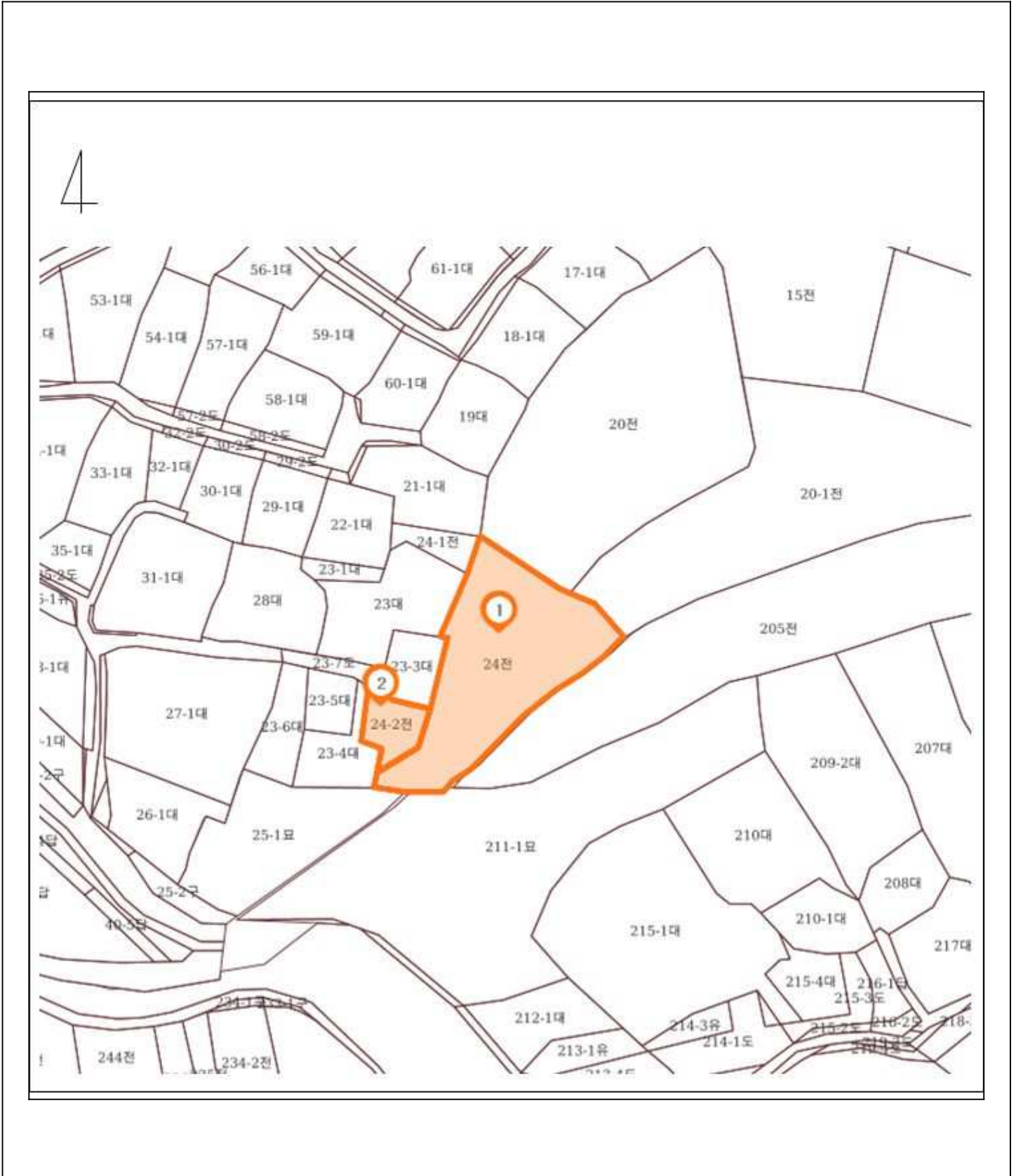
# 위치도



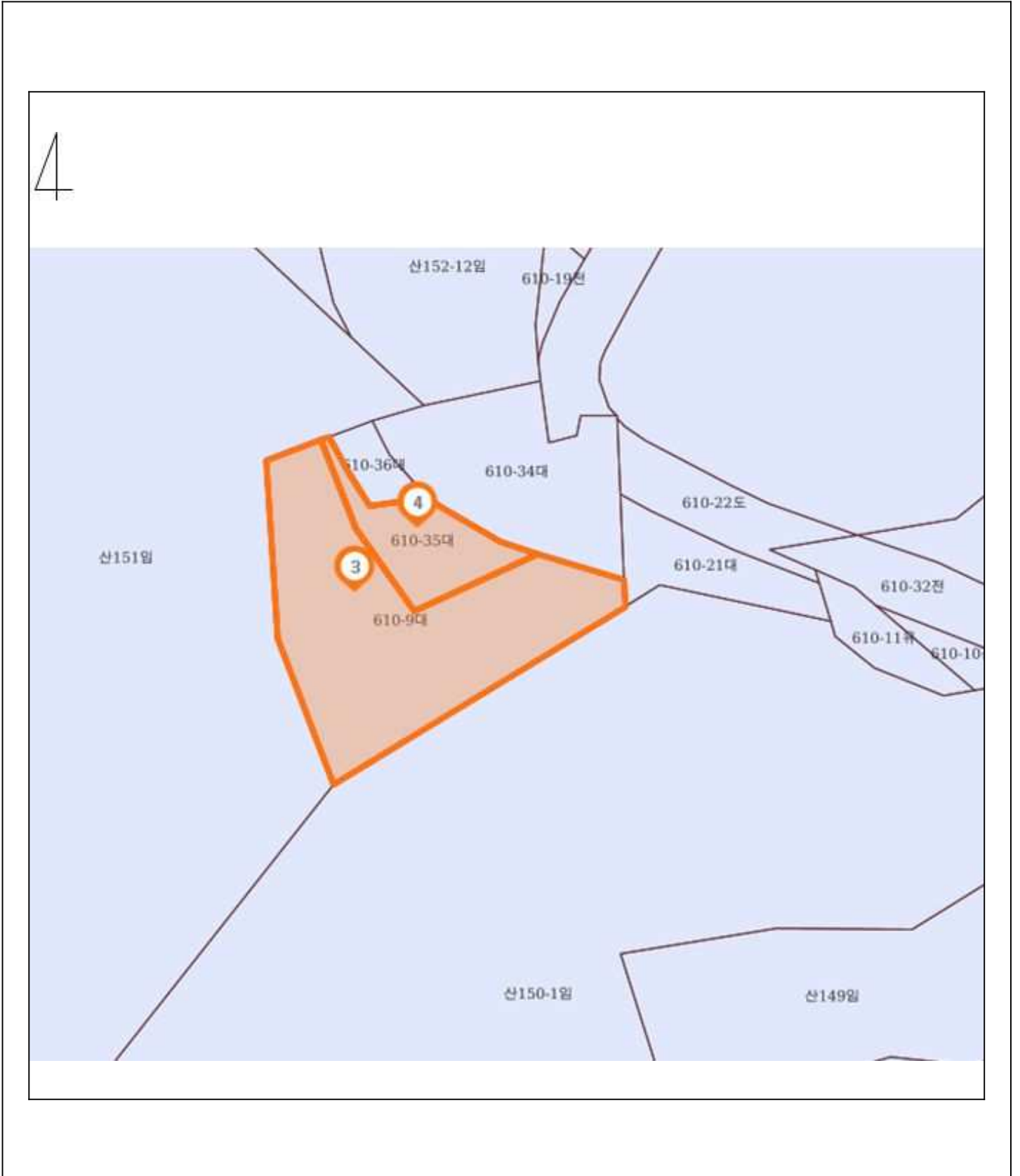
소재지 전라남도 화순군 동면 오동리 산83-1 외



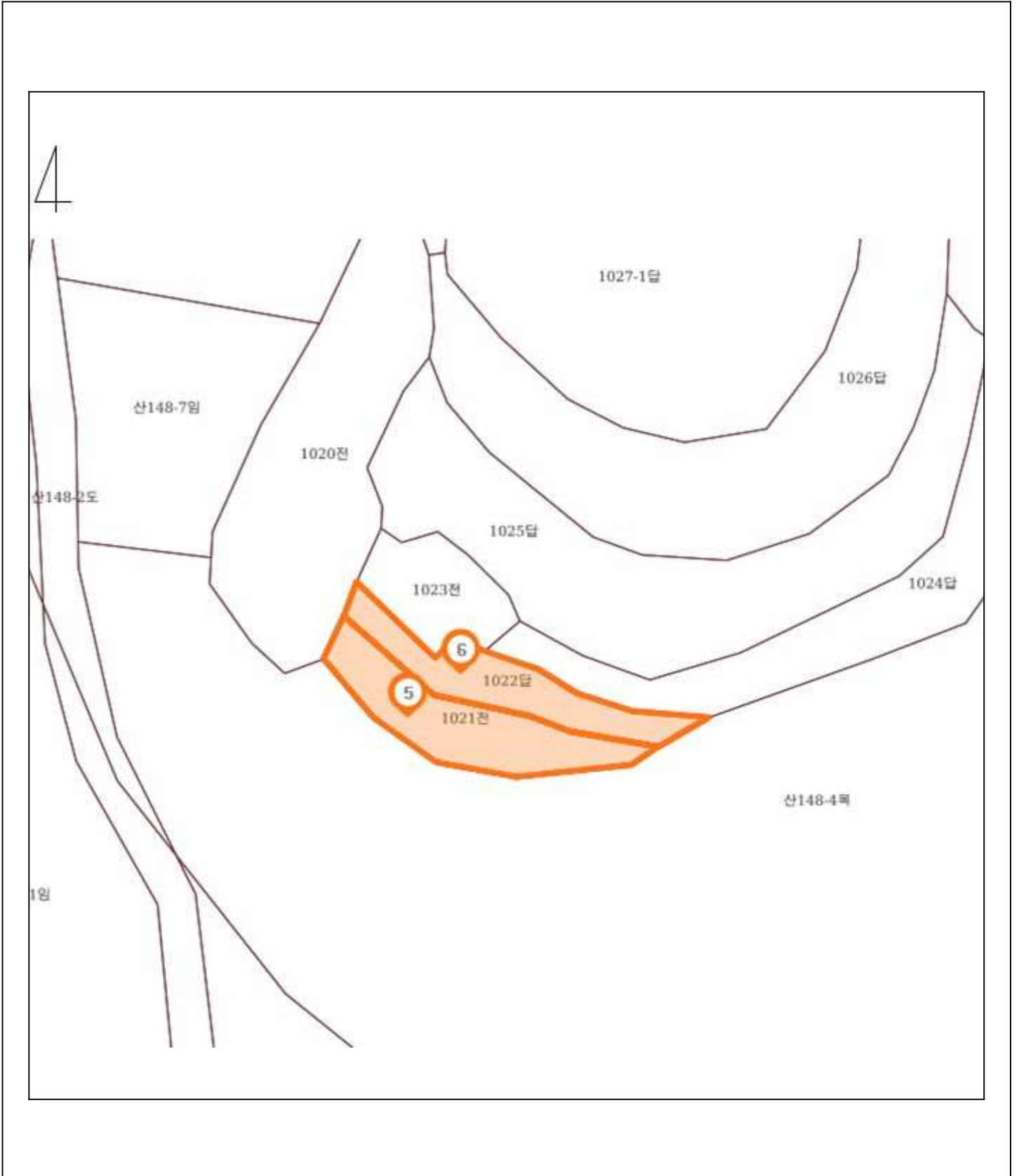
# 지 적 도



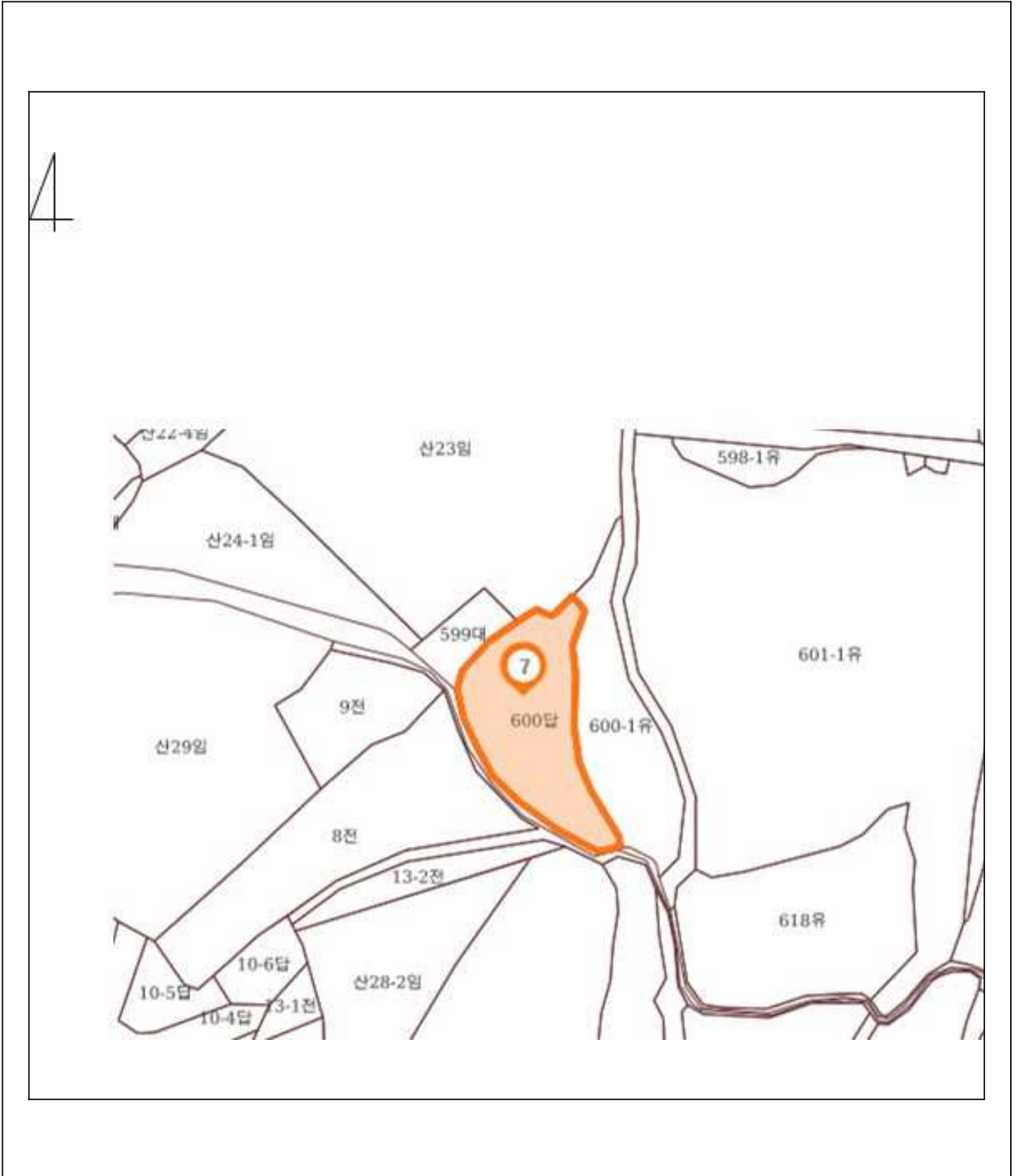
# 지 적 도



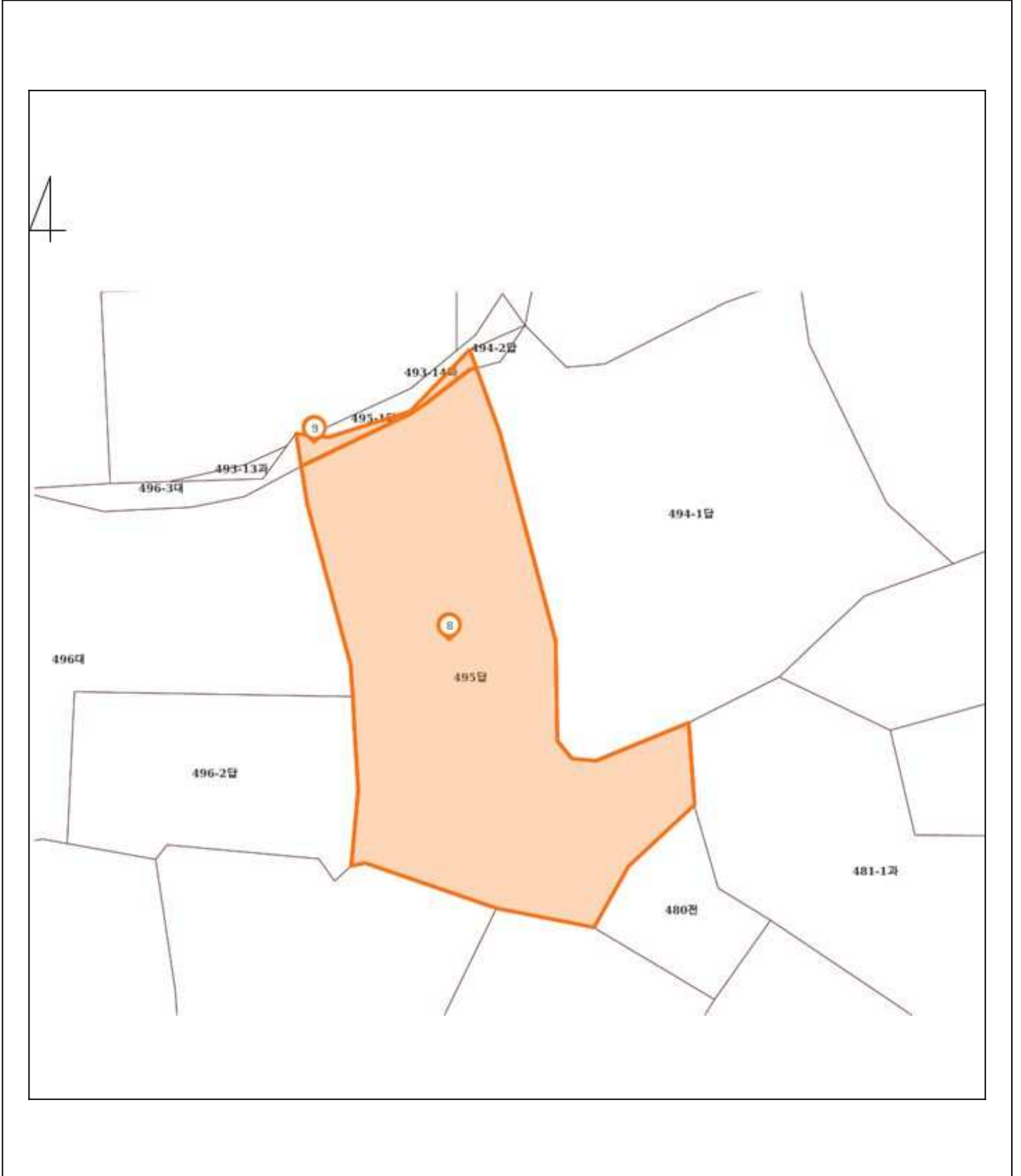
# 지 적 도



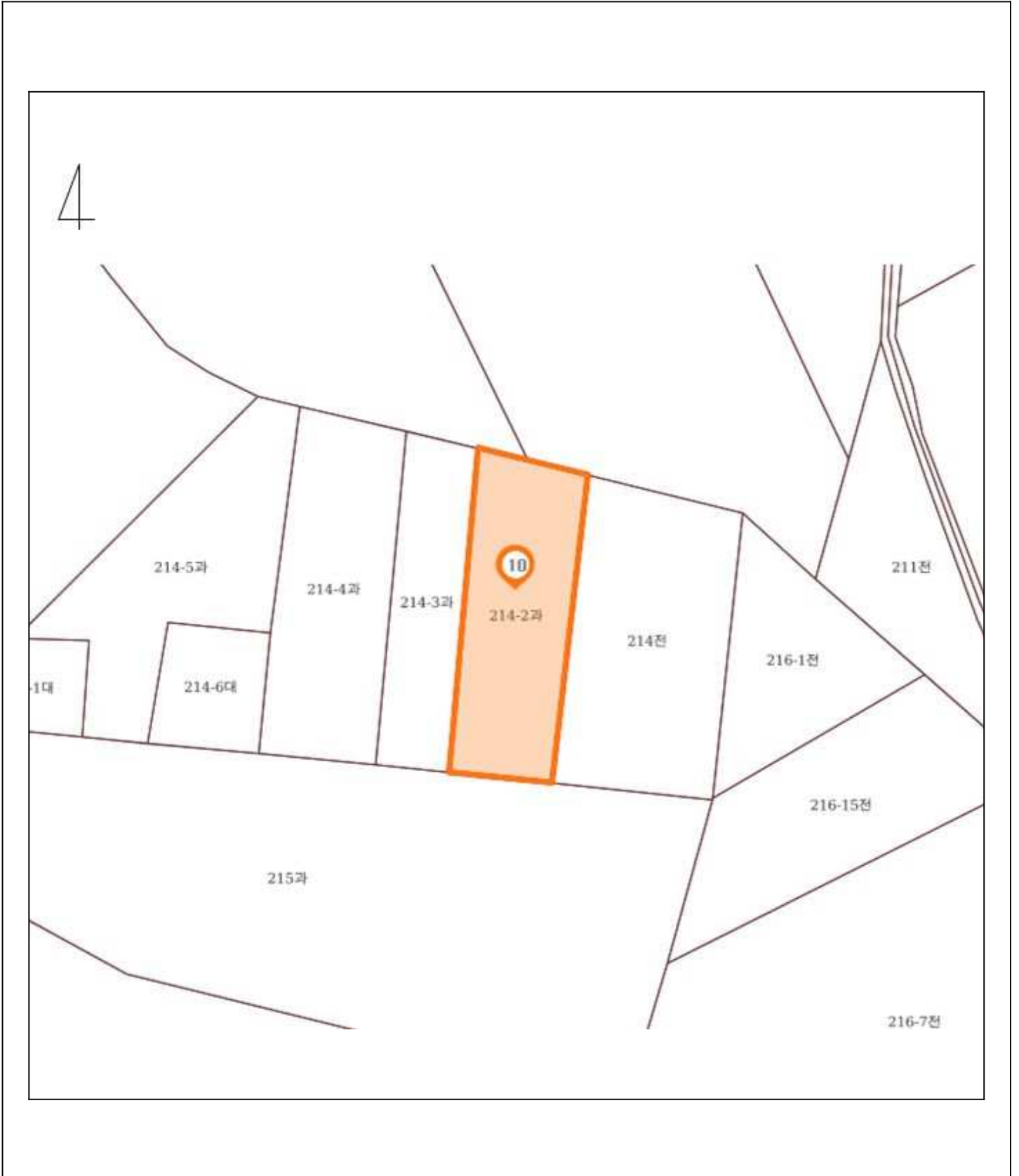
# 지 적 도



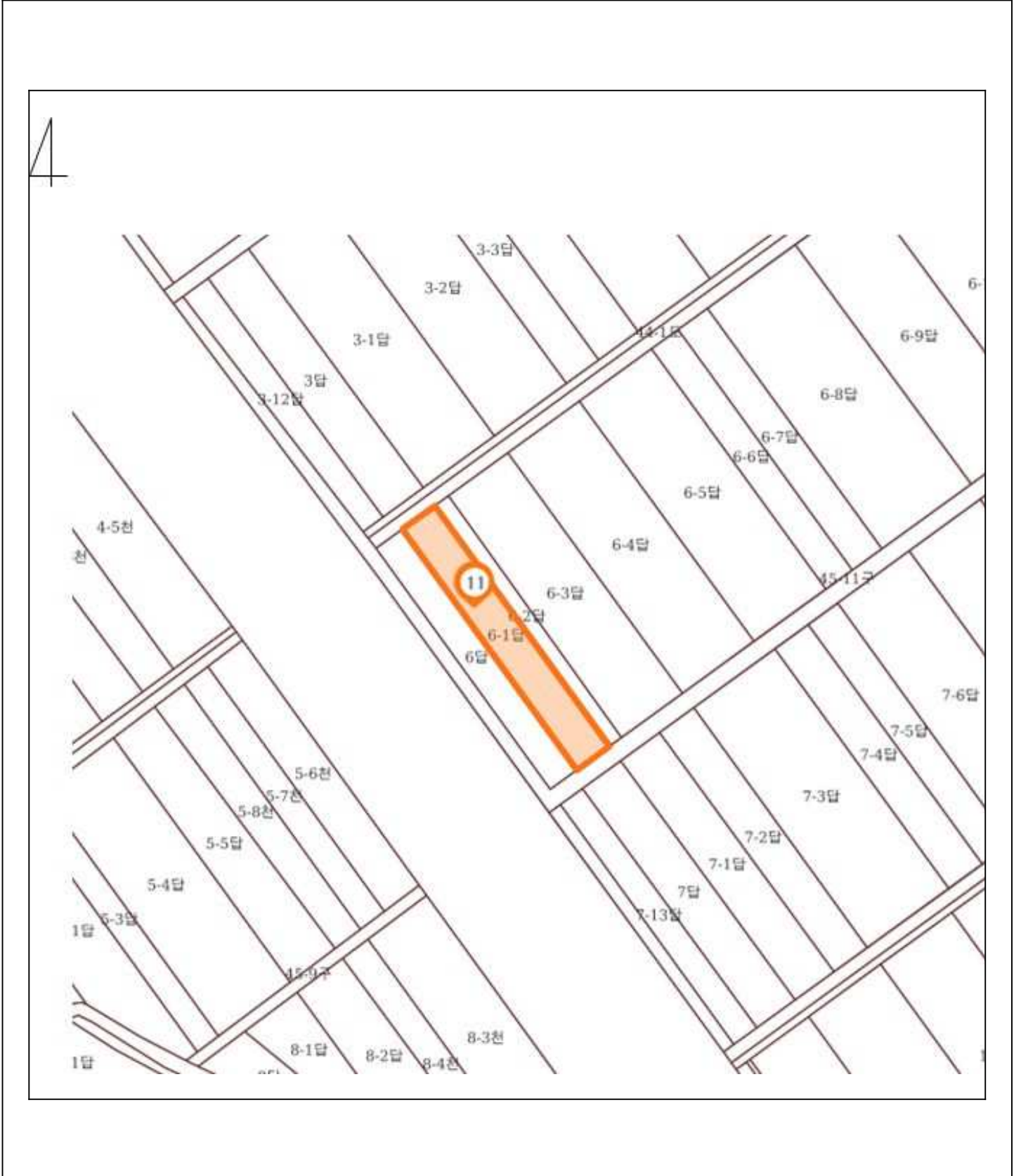
# 지 적 도



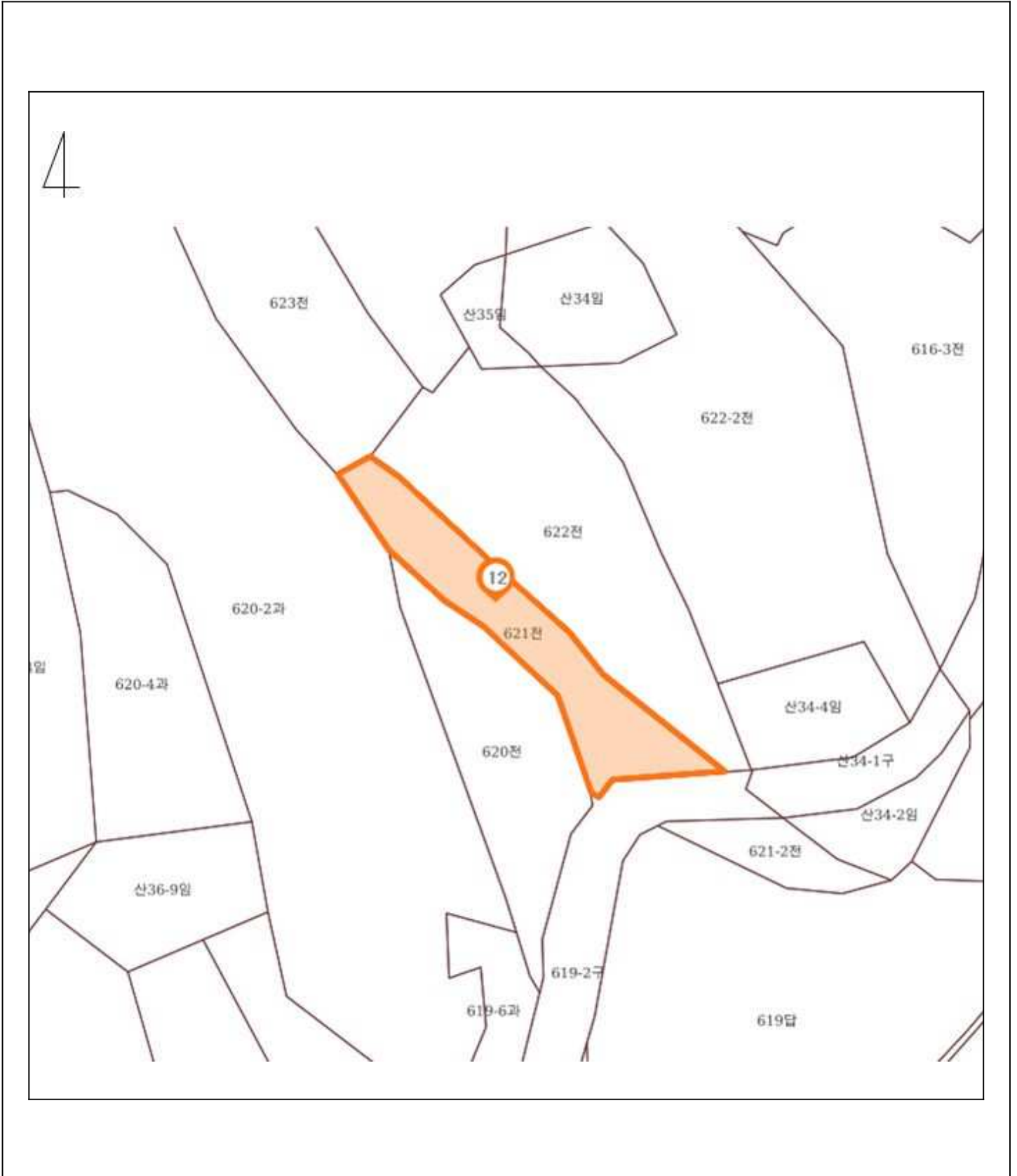
# 지 적 도



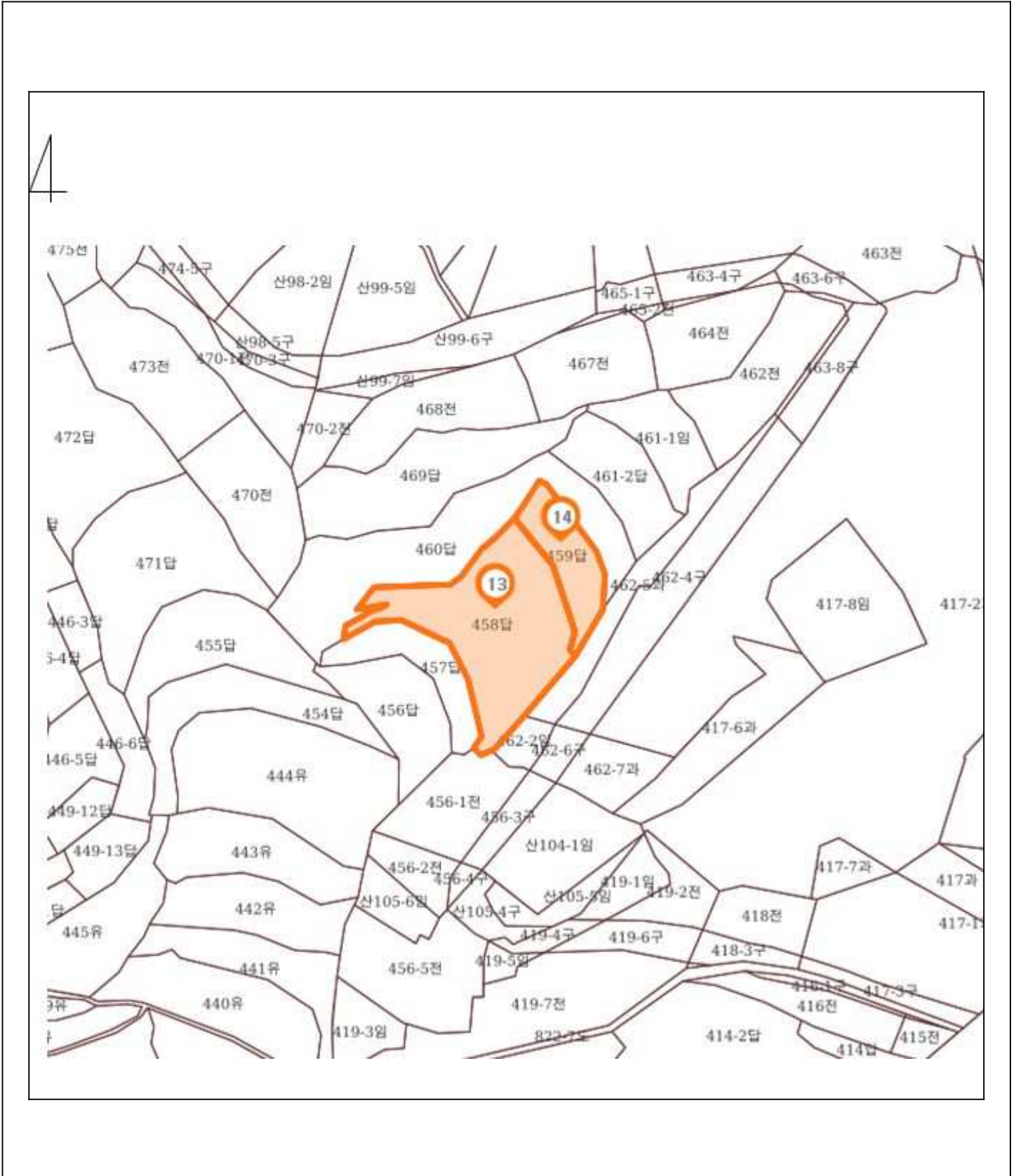
# 지 적 도



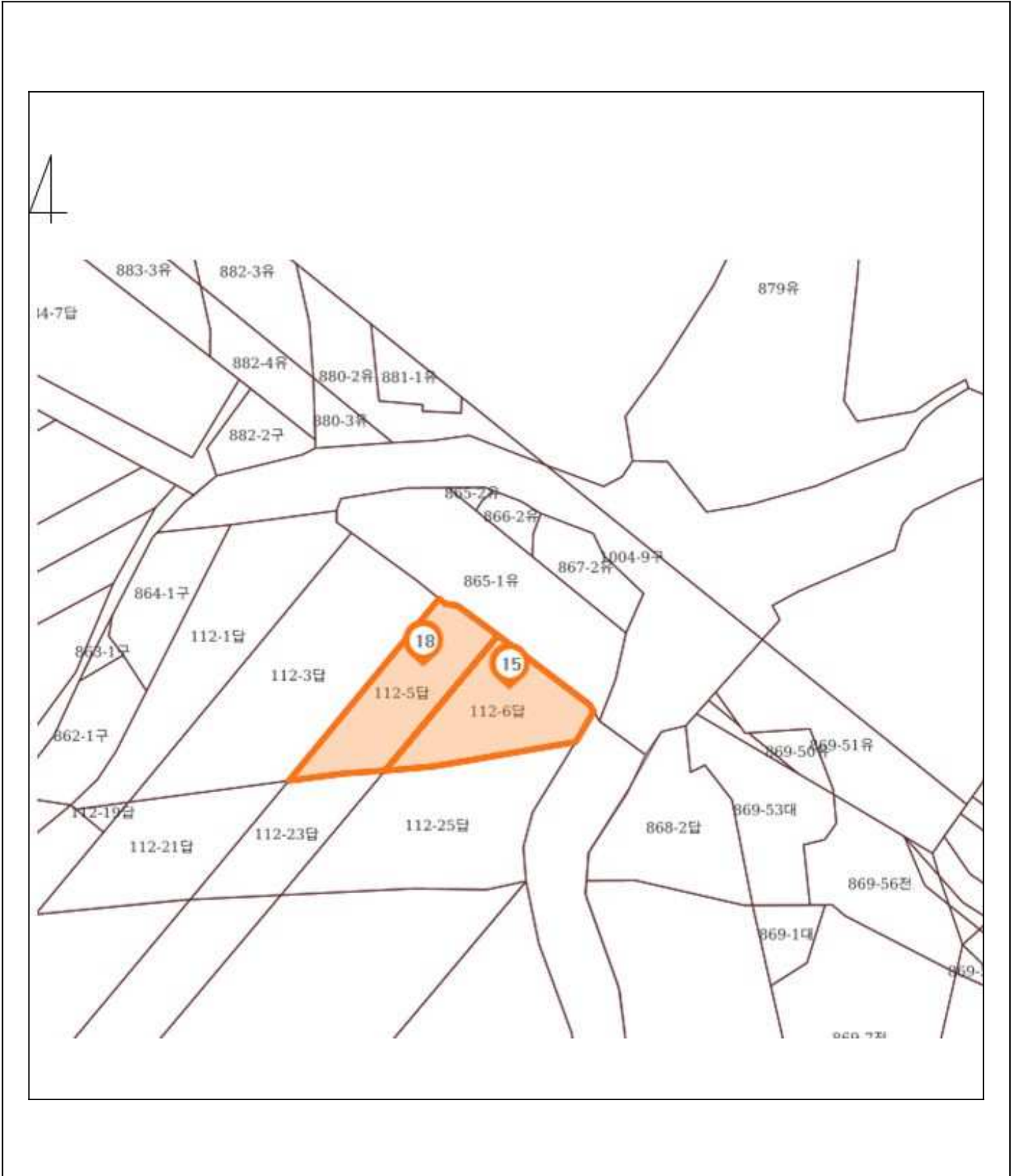
# 지 적 도



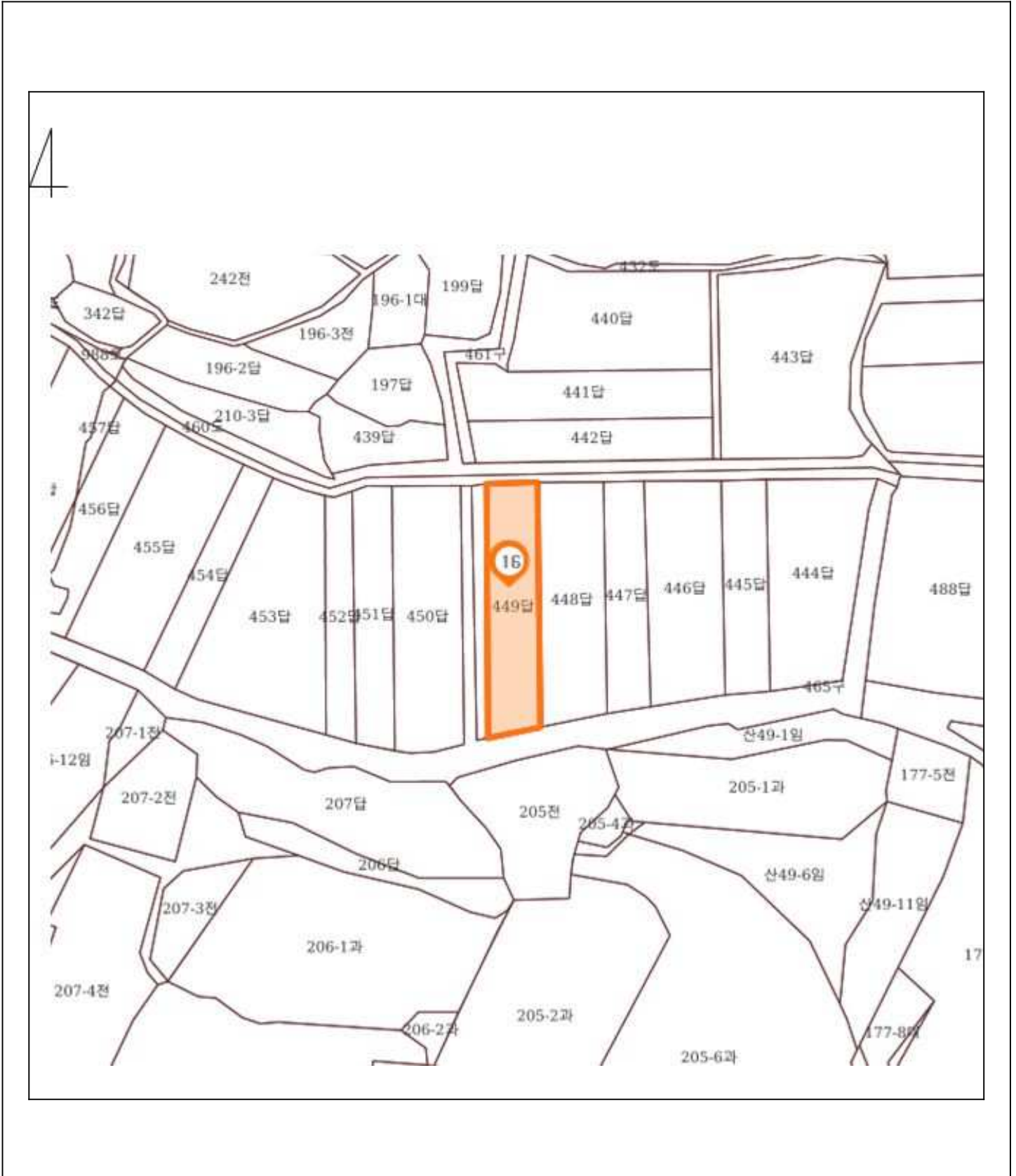
# 지 적 도



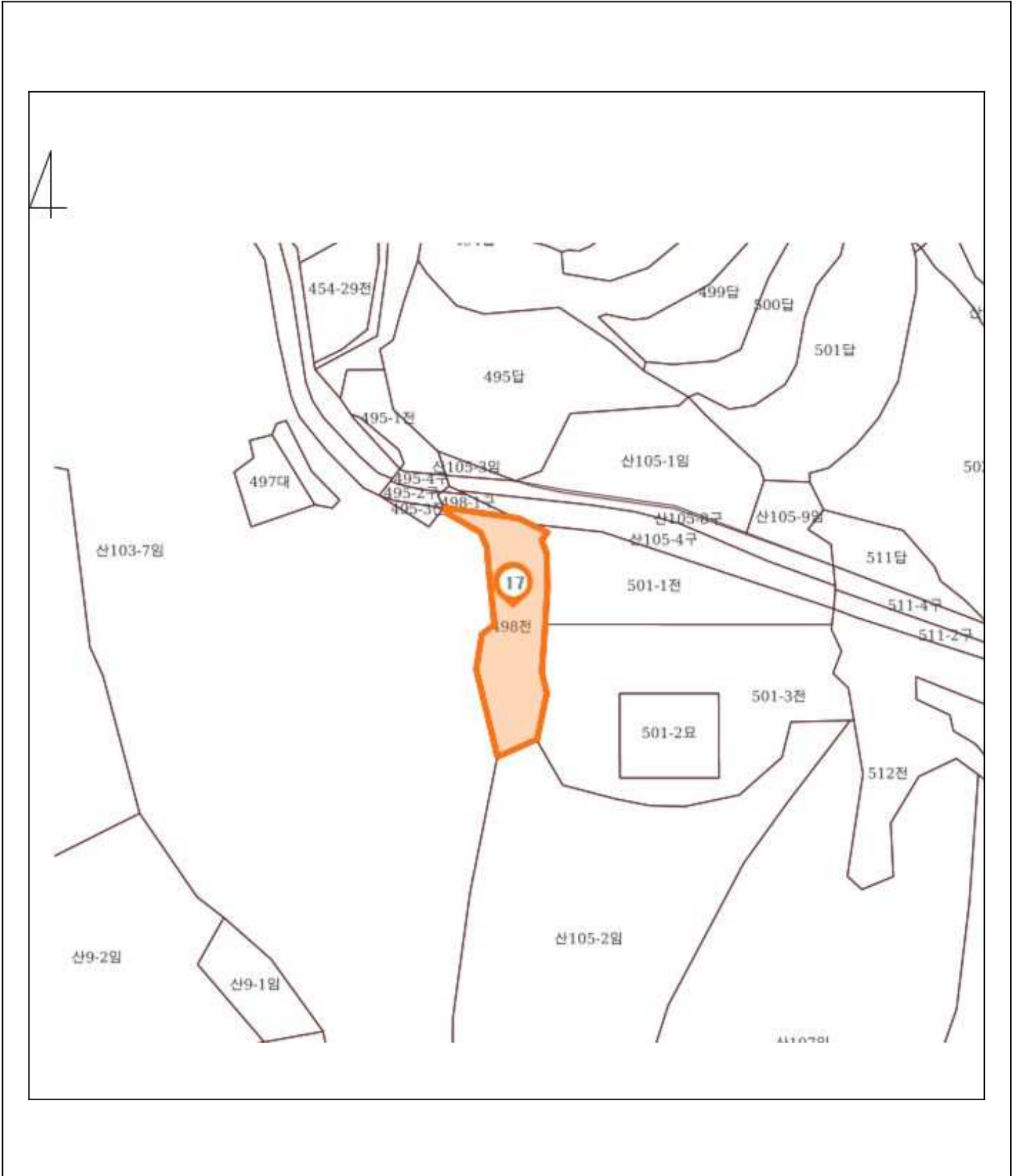
# 지 적 도



# 지 적 도



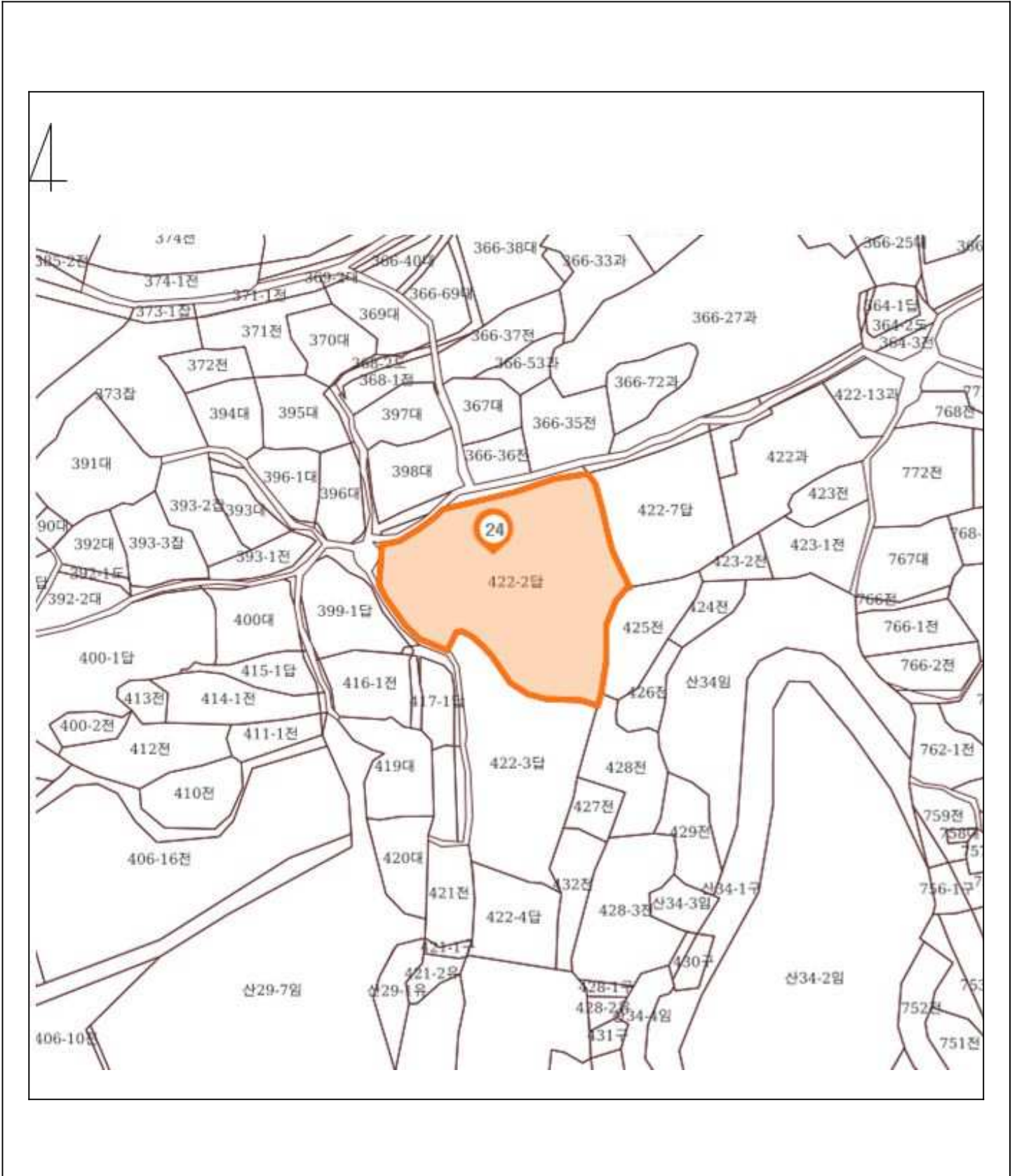
# 지 적 도





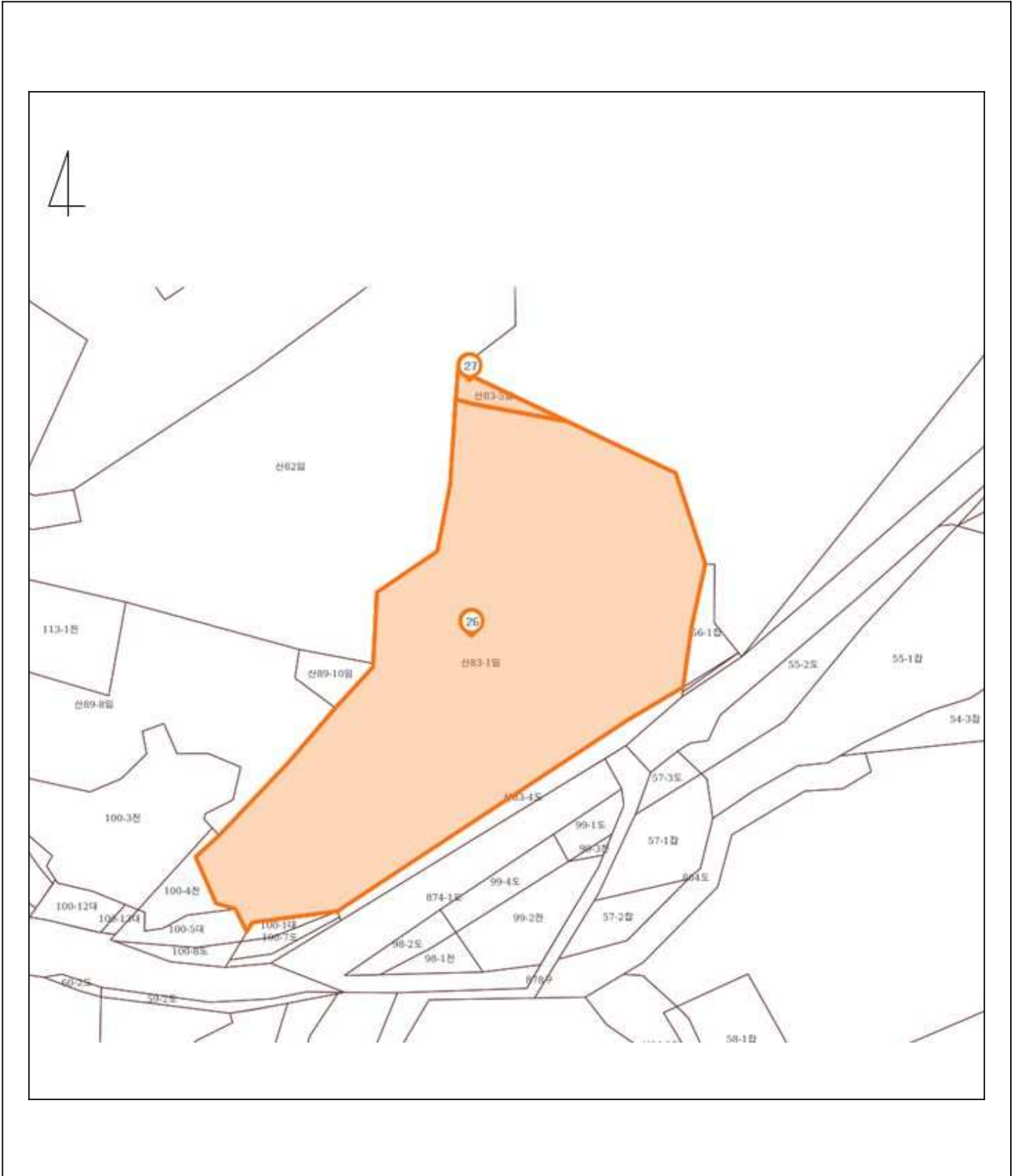


# 지 적 도





# 지 적 도





1



2



1



2



3, 4



5, 6



5, 6



7



8



10



9



11



12



15



13, 14



16



17



17



17



18



19



20-23



20-23



24



24



26, 27



25



26, 27