

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)61932 광주광역시 서구 죽봉대로 52 (한국교직원공제회관12층)
전 화 : 062)365-9833 전 송 : 062)365-9834

문서번호 : NJ2025-1208-0002

시행일자 : 2025-12-15

수 신 : 광주지방법원 목포지원 사법보좌관
정춘호

참 조 : 경매2계장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	시	간	결	
	번	호	재	
			공	
			람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-12-08자 귀 제 『2025타경51737』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『하명희 소유물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

광주전남지역본부 본부장 김수민

감정평가 보수료 청구서

광주지방법원 목포지원 사법보좌관 정춘호 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NJ2025-1208-0002

一금오십이만이천오백원整 (\522, 500.-)

의뢰문서번호 : 2025타경51737

의뢰일자 : 2025-12-08

건명 : 하명희 소유물건

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	290,000	최저수수료 290,000
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	40,000
	여비교통비	127,200
	공부발급비	7,200
	특별용역비	0
	기타 실비	11,000
	실비 소계	185,400
소계	475,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	47,500	소계 금액의 10%
합계	522,500	
기납부착수금	0	
정산청구액	522,500	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-1208-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 408-85-13841

※ 송금처

신한은행. 법원

701-01-203692

(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인
광주전남지역본부 본부장 김수민

감정평가서

Appraisal Report

하명희 소유물건


(2025타경51737)

NJ2025-1208-0002

2025-12-15

광주지방법원 목포지원 사법보좌관 정춘호

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.

 **나라감정평가법인**

전화:062)365-9833 전송:062)365-9834



(기타) 감정평가표

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

감정평가사
조관현 (인)

(주) 나라 감정평가법인 광주 전남 지역본부
본부장 김수민 (서명 또는 인)

감정평가액	일천이백일십이만육천구백이십원정 (\12, 126, 920. -)				
의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 정춘호	감정평가 목적	경매		
제출처	광주지방법원 목포지원 경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	하명희 (2025타경51737)	감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	—	2025. 12. 15	2025. 12. 08~ 2025. 12. 15	2025. 12. 15	

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분 건물	7 1세대x-- 49	7 구분 건물	7 1세대x-- 49	—	6, 100, 000	
토지	7 152x-- 49	7 토지	22	—	5, 742, 000	
건물	7 87.07x-- 49	7 건물	12.44	—	280, 920	
(제시외 건물)	7 (3)x-- 49	7 제시외 건물	0.4	—	4, 000	
	이	하	여	백		
합계					\12, 126, 920. -	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 목포시 용해동 소재 이로초등학교 서측 인근에 위치하는 구분건물[영신빌리지 제9층 제907호] 및 목포시 산정동 소재 산정초등학교 남서측 인근에 위치하는 토지·건물·구분건물에 대한 광주지방법원 목포지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가 방법

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 일련번호(1)-[기호(가)]는 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가 사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 3) 본건 일련번호(2)-[기호(나),(다)] 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하였으며, 건물의 경우 건물만의 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 4) 본건 일련번호(3) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 공시지가기준법으로 감정평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의한 가격조사 완료일인 2025년 12월 15일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 착수일은 2025년 12월 08일이고, 가격조사 완료일은 2025년 12월 15일이며, 귀 제시목록과 관련 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 부동산은 수인의 공유지분 중 하명희氏 지분만의 감정평가로 평가대상 부분의 위치확인이 불가하여 전체를 기준한 평균단가를 적용한 후 지분비율에 따라 사정하고 감정평가 하였음.
- 2) 본건 일련번호(1)-[기호(가)]의 위치확인용 집합건축물대장 건축물현황도면 및 현관에 부착된 호별 식별번호를 기준으로 하였으며, 본건 구분건물의 구조 및 내부 마감상태 등은 현장 답사시 이해관계인의 부재 등으로 조사치 못하여 일반적인 이용상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3) 본건 건물 일련번호(2)-[기호(나),(다)]는 건물의 현상 및 관리상태 등을 감안하여 감가수정시 관찰감가를 병용하였음.

- 4) 본건 일련번호(3) 토지 별지 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외 건물이 소재하여 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가 하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	전라남도 목포시 용해동 205-5 [도로명 주소] 전라남도 목포시 이로로4번길 10-1					
건물명 동, 층, 호수	영신빌리지 제9층 제907호					
일련번호	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	토지지분 (m²)	비고	
1 (가)	제9층 제907호 59.04 × 7/49	36.61 × 7/49	95.65 × 7/49	24.01 × 7/49	하명희 지분	
용도	아파트	사용승인일자	1998년	11월	11일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건 물	일련 번호	구 조 (현 황)	총면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자 (증축일자)
	2 (나)	목조 스레트지붕	61.76 × 7/49	주택	지상1층	1983.05.17
	2 (다)	시멘트블록조 슬래브지붕	25.31 × 7/49	주택	지상2층	1983.05.17
	합 계		12.44	하명희 지분		

전라남도 목포시 산정동 97-10

토 지	일련 번호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	3	97-10	대	152 × 7/49	주거용	1종일주	세로 (가)	사다리 완경사	163,300
	합 계				22	하명희 지분			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 구분건물의 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	목포시 용해동 205-5	영신 빌리지	7/ 7**	59.04	24.01	43,000 (@728)	등기사항 전부 증명서	2025.05.20
								1998년
#2	목포시 용해동 205-5	영신 빌리지	5/ 5**	59.04	24.01	43,000 (@728)	등기사항 전부 증명서	2025.03.07
								1998년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

대상 물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 전라남도 목포시 아파트 매매가격지수】

【2025.03 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.5	99.6	100.0	100.0	99.9	99.8	99.7	99.7	99.6	99.5	99.2	—

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	99.2 (2025.11)	100.0 (2025.04)	99.2 / 100.0 = 0.99200

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종발표된 지수를 적용함.
- ▶ 거래시점 지수 : 거래시점 전월 지수인 2025년 04월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호(가) : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례#1과 동일 단지에 위치하는 바, 단지외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례#1과 동일 단지에 위치하는 바, 단지내부요인은 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례#1 대비 호별요인(층별, 향별 효용 등)에서 대등한 것으로 판단됨.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 기타요인은 없음.
누 계		1.000		—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

일련 번호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)	비고
1 (가)	43,000,000	1.00	0.99200	1.000	59.04	42,656,000	6,100,000	하명희 지분 (7/49)
	(@728,000)				59.04		(@724,000)	

▶ 단가 : 전유면적 기준

7. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	목포시 용해동 138-9 외	유창파크 아파트	4 / 4**	84.96	69.58	경매	70,000	2024.04.04
							(@824)	1991년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
이로초등학교 인근	세로변	아파트	@700,000/m ² ~ @900,000/m ² 내외수준	기준층

인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근 구분건물은 동별, 호별위치 및 층별 효용 등에 따른 가격편차가 존재함.

8. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1 (가)	제9층 제907호	59.04 × 7/49	6,100,000	@724,000	하명희 지분
합 계			\6,100,000.-		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

[전라남도 목포시]

[공시기준일 : 2025. 01. 01]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	산정동 93	대	218	단독주택	1종일주	세로(불)	세장형 완경사	157,400

3) 비교표준지 선정

대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하여 비교 가능성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【전라남도 목포시 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 10. 31	0.330	2025년 10월 누계
2025 10. 01 ~ 2025. 10. 31	0.009	2025년 10월
누 계 (2025. 01. 01 ~ 2025. 12. 15)	0.343	$(1 + 0.00330) \times (1 + 0.00009 \times 45/31) \approx 1.00343$

- ※ 지가변동률 고시 기준 : 『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조, 동법 시행령 제17조
- ※ 2025년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	#A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
결정 의견		일련번호(3)은 비교표준지#A 대비 가로조건(폭 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003두38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일 수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	전라남도 목포시 산정동 9*~*				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
토지	1종일주	대	165	165,400	57,000,000	
건물	-		-	-	2023.02.01	
토지단가	57,000,000 / 165 = @345,455원/m ²					
토지특성	사다리 완경사, 소로한면					
건물구조	토지만의 거래임.					

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가사례

[전라남도 목포시]

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡)		기준시점
(1)	산정동 9*~**	대	1종일주	세로(가)	261,000	39,150,000	시가참고
		150	단독주택	사다리/ 완경사	161,400		2024.12.17
(2)	산정동 1**~**	대	1종일주	세로(불)	211,000	27,852,000	공매
		132	단독주택	사다리/ 완경사	156,100		2025.03.10

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
1종일주	기존 주택지대	단독주택	세로변	@250,000 ~ @300,000	실거래가 자료 및 현장조사 등.

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례 선정

선정 사례	비교표준지 #A : 감정평가사례 #1
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A의 격차율 산정

감정평가 사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가사례 (1)	261,000	-	1.00378	1.000	0.910	238,408	1.509
#A	157,400	-	1.00343	-	-	157,940	
사정보정	—						
시점수정	【전라남도 목포시 주거지역】 2024.12.17 ~ 2025.12.15						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91
- 비교표준지#A는 감정평가사례#1 대비 가로조건(폭 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 #A : 1.50
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향보정 하였음.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

일련 번호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	#A	157,400	1.00343	1.000	1.100	1.50	260,601	261,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
3	22	261,000	5,742,000	하명희 지분
합계	22		\5,742,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상 물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 #1	소재지	전라남도 목포시 산정동 9*-*				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	1종일주	대	165	165,400	57,000,000
	건물	-		-	-	2023.02.01
토지단가	57,000,000 / 165 = @345,455원/m ²					
	거래가격/토지면적=토지거래단가					
토지특성	사다리 완경사, 소로한면					
건물구조	토지만의 거래임.					

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	감정평가 대상 부동산의 인근지역, 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 이용 상황과 주위 환경 등 가치형성요인의 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

사례 기호	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
#1	전라남도 목포시 주거지역	2023.02.01 ~ 2025.12.15	1.776	1.01776

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	거래사례와 본건은 각각 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	#1	0.80	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760
결정 의견	-일련번호(3)은 거래사례#1 대비 가로조건(폭 등) 및 획지조건(지세) 등에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

일련 번호	사례 기호	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
3	#1	345,455	1.00	1.01776	1.000	0.760	267,209	267,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
3	22	267,000	5,874,000	하명희 지분
합계	22		\5,874,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	5,742,000	5,874,000	하명희 지분

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

일련 번호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
3	22	261,000	5,742,000	하명희 지분
합계	22		\ 5,742,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집[2024년 1월 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-01-03	일반주택	목조/목조지붕틀/ 대골슬레이트	4	1,008,000	40 (35~45)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	4	1,115,000	40 (35~45)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

일련번호	구조	표준단가(원/㎡)	비고
2 (나)	목조 슬레이트지붕	900,000	—
2 (다)	시멘트블록조 슬래브지붕	1,100,000	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

일련번호	보정단가(원/㎡)	비 고
2 (가),(나)	—	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

일련번호	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
2 (나)	900,000	—	900,000	—
2 (다)	1,100,000	—	1,100,000	—

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

대상 건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 감가수정시 관찰감가를 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 잔존 내용연수 결정

일련번호	사용승인일자 (증축일자)	총 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
2 (나)	1983.05.17	40	42	39	1	관찰감가
2 (다)	1983.05.17	45	42	44	1	관찰감가

※ 기호(나),(다)의 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였음.

3) 건물단가 결정

일련번호	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
2 (나)	주택	900,000	1	40	22,000	—
2 (다)	주택	1,100,000	1	45	24,000	—

4. 건물가액 결정

일련번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
2 (나)	8.82	22,000	194,040	하명희 지분
2 (다)	3.62	24,000	86,880	하명희 지분
합 계	12.44	—	\ 280,920.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	전유면적(m ²) 및 사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
구분건물	8.43	—	6,100,000	하명희 지분
토지	22	—	5,742,000	
건물	12.44	—	280,920	
제시외 건물	0.4	—	4,000	
합 계			\12,126,920.-	

2. 결정 의견

- 1) 상기 구분건물 감정평가액은 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정함.

- 2) 상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
2	전라남도 목포시 산정동 97-10, 98-4 위지상 1호	주택 부속건물 주택	목조 스레트지붕 단층	7	8.82	22,000	194,040	관찰감가 900,000 x 1/40 기호(나) 하명희지분
				61.76x--				
				49				
3	" 97-10	대	제1종 일반주거지역	7	22	261,000	5,742,000	관찰감가 1,100,000 x 1/45 기호(다) 하명희지분
				12.48x--				
				49				
3	소 계	(제시외 건물)	제1종 일반주거지역	7	22	261,000	5,742,000	하명희지분
				152x--				
				49				
ㄱ	전라남도 목포시 산정동 97-10 외	문간	조적조 기와지붕 단층	7	0.4	10,000	4,000	관찰감가 400,000 x 1/40 하명희지분
				(3)x--				
				49				
	소 계						\6,022,920	
	합 계	이	하				\6,026,920. -	
				여	백			

구분건물 감정평가 요항표

일련번호(1)-기호(가)

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	(8) 토지이용계획 및 제한상태
(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)		

(1) 위치 및 주위환경

본건 기호(가)는 전라남도 목포시 용해동 소재 이로초등학교 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 주택, 상가 등이 혼재하는 주택 및 상가 혼용지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입 가능하고 일반적인 교통이용사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

기호(가) 철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 10층 중 제9층 제907호로서,
 외벽 : 몰탈위 페인트
 내벽 : 벽지 및 타일 등
 창호 : 하이새시창
 바닥 : 마루 및 타일 등
 등으로 치장 또는 마감임.

(4) 이용상태

기호(가)는 아파트임.

(5) 설비내역

일반적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 완경사지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가 요항표

일련번호(1)-기호(가)

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및 제한상태		(9) 공부와의 차이	
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)			

(7) 인접 도로상태 등

본건 동측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

—

(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : —

토지 감정평가 요항표

일련번호(3)

(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)	

<p>(1) 위치 및 주위환경</p>	<p>본건 일련번호(3)은 전라남도 목포시 산정동 소재 산정초등학교 남서측 인근에 위치하고 있으며, 본건 주위는 단독주택 위주의 기존 주택지대임.</p>
<p>(2) 교통상황</p>	<p>본건까지 차량접근 가능하고 일반적인 교통이용사정은 보통시 됨.</p>
<p>(3) 형태 및 이용상태</p>	<p>사다리형의 완경사지로서, 주거용 건부지로 이용중임.</p>
<p>(4) 인접 도로상태</p>	<p>본건 남서측으로 소로에 접해 있으나 고저차로 인하여 출입이 불가능하며, 남동측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접해 있음.</p>
<p>(5) 토지이용계획 및 제한상태</p>	<p>제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.</p>
<p>(6) 제시목록 외의 물건</p>	<p>별지 "지적 및 건물 개황도" 및 "사진용지" 참조.</p>
<p>(7) 공부와의 차이</p>	<p>—</p>

토지 감정평가 요항표

일련번호(3)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

건물 감정평가 요항표

일련번호(2)-기호(나), (다)

(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

(나) 목조 스투트지붕 단층
 외벽 : 몰탈위 페인트
 내벽 : 벽지 및 페인트 등

(다) 시멘트블록조 슬래브지붕 2층
 외벽 : 몰탈위 페인트
 내벽 : 몰탈위 페인트 등

(2) 이용상태

기호(나) - 공가 상태임.
 기호(다) - 공가 상태임.

(3) 설비내역

—

(4) 부합물 및 종물

—

(5) 공부와의 차이

—

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
 2) 기타 : —

위 치 도

소재지 전라남도 목포시 용해동 205-5



< 호별배치도 >

일련번호(1)-기호(가) : 영신빌리지 제9층 제907호

범례	■ 본건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

위 치 도

소재지 전라남도 목포시 산정동 97-10





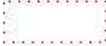

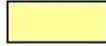



범례	■ 본건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

지적 및 건물 개황도

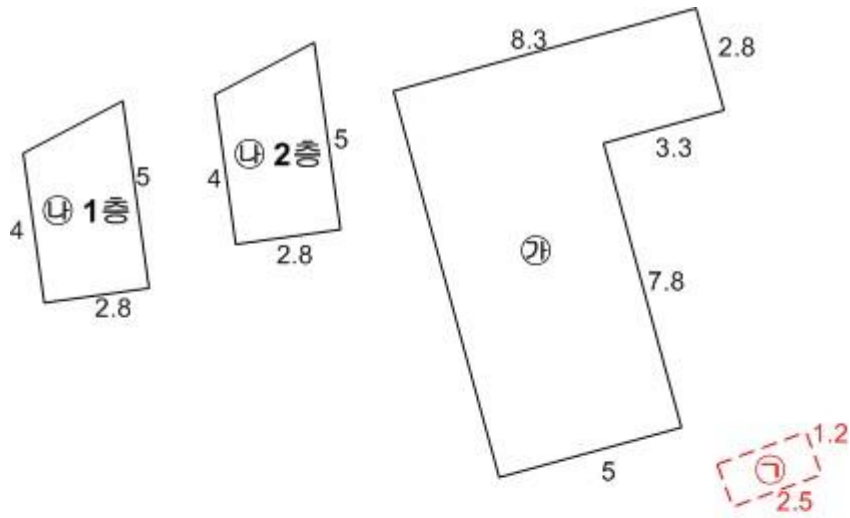
SCALE : 1/900



범례		평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
		제시외		평가제외건물		도로		계획도로선 용도지구분선

건 물 개 황 도

SCALE : 1/200



< 면 적 산 출 내 역 >

㉢ $(8.3 \times 2.8) + (5 \times 7.8) \approx 62.2 \text{ m}^2$
 ㉠ 1층, 2층 각 : $(4+5) \times 2.8 \div 2 \approx 12.6 \text{ m}^2$

< 제 시 외 건 물 >

㉣ 조적조 기와지붕 단층 문간 약 3㎡

범 례	평가대상토지 제 시 외	평가건물1층 평가제외건물	평가건물2층 도 로	평가건물3층이상 계 획 도 로 선 용도지 구분선
-----	-----------------	------------------	---------------	----------------------------------

사 진 용 지



일련번호(1)-기호(가)



일련번호(1)-기호(가)

사 진 용 지



일련번호 (3)



일련번호 (3)

사 진 용 지



일련번호 (3)



일련번호 (2)-기호 (나)

사 진 용 지



일련번호(2)-기호(다)



일련번호(2)-기호(다) 1층

사 진 용 지



일련번호 (2)-기호 (다) 2층



제시외 건물 ㉠