

(주) 나라 감정평가법인

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

문서번호 : NJ2025-1107-0004

시행일자 : 2025-11-12

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. 2025-11-07자 귀 제 『2025타경51645』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서영식 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 : NJ2025-1107-0004

一금오십만일천육백원整 (\501,600.-)

의뢰문서번호 : 2025타경51645

의뢰일자 : 2025-11-07

건명 : 서영식 소유물건

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	290,000	최저수수료 290,000
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	127,600
	공부발급비	11,900
	특별용역비	0
	기타 실비	17,000
	실비 소계	166,500
소계	456,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	45,600	소계 금액의 10%
합계	501,600	
기납부착수금	0	
정산청구액	501,600	

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

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-1107-0004" 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

서영식 소유물건


(2025타경51645)

NJ2025-1107-0004

2025-11-12

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



(토지, 건물) 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	일억칠백사십사만사천팔백원정 (\107,444,800.-)				
의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 정춘호	감정평가목적	경매		
제출처	광주지방법원 목포지원 경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	서영식 (2025타경51645)	감정평가조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 11. 12	2025. 11. 07~ 2025. 11. 12	2025. 11. 12	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	6,161.1	토지	6,161.1	-	106,364,800	
건물	180	건물	180	6,000	1,080,000	
	이	하	여	백		
합계					\107,444,800.-	

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. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 무안군 몽탄면 봉명리 소재 중흥동마을 북측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)에 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 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.
- 3) 본건 건물가액은 「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

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의한 가격조사 완료일인 2025년 11월 12일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 착수일은 2025년 11월 07일이고, 가격조사 완료일은 2025년 11월 12일이며, 귀 제시목록 및 관련 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지 일련번호(1),(2) 지상에는 별지 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 분묘가 소재하며, 분묘기지권 성립시의 감정평가액을 별도로 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람. <"토지, 건물 감정평가 명세표" 참조>
- 2) 본건 토지 일련번호(2) 지상에는 별지 "사진용지"와 같이 식재된 수목이 소재하여 토지에 포함하여 감정평가하되, 토지 및 수목 가액은 감정평가 명세표에 별도 표기하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- 3) 본건 토지 일련번호(3) 지상에는 별지 "사진용지"와 같이 제시외 건물 1개동이 소재하나, 일반건축물대장상(소유자: 정길주) 타인 소유로 등재되어 감정평가 외 하였으며, 타인 소유의 제시외 건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 감정평가할 경우의 토지가격을 별도로 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
<"토지, 건물 감정평가 명세표" 참조>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

전라남도 무안군 몽탄면 봉명리 430 외

토 지	일련 번호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	430	전	3,081	전	농림지역	세로 (가)	부정형 완경사	7,100
	2	491	전	1,018	전	농림지역	맹지	부정형 완경사	6,390
	3	493	목장 용지	484	전축사	농림지역	세로 (가)	부정형 완경사	8,520
	5	493-1	전	924	전	농림지역	세로 (가)	부정형 완경사	7,550
	6	699-11	답	654.1	답	농림지역	세로 (가)	세장형 평지	7,650
	합 계				6,161.1	—			

건 물	일련 번호	구 조 (현 황)	총면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자 (증축일자)
	4 (가)	철골파이프조 슬레이트지붕	180	축사	지상1층	1996.11.01
	합 계			180	—	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 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 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【전라남도 무안군】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	몽탄면 봉명리 699-12	답	1,352	답	농림지역	세로(가)	사다리 평지	7,650
#B	몽탄면 봉명리 610	전	878	전	농림지역	세로(불)	부정형 완경사	6,960

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교표준지 선정

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

3. 시점수정

【전라남도 무안군 농림지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 09. 30	0.365	2025년 9월 누계
2025. 09. 01 ~ 2025. 09. 30	0.160	2025년 9월
누 계 (2025. 01. 01 ~ 2025. 11. 12)	0.595	$(1 + 0.00365) \times (1 + 0.00160 \times 43/30) \approx 1.00595$

※ 지가변동률 고시 기준 : 『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2025년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 9월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【농경지대】

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#A	—	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
2	#B	—	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	0.945
3	#B	—	1.05	1.00	1.15	1.05	1.00	1.268
5	#B	—	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.103
6	#A	—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결정 의견

- 일련번호(1) 토지는 비교표준지 #A 대비 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세함.
- 일련번호(2) 토지는 비교표준지 #B 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세함.
- 일련번호(3) 토지는 비교표준지 #B 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(이용상황 등), 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세함.
- 일련번호(5) 토지는 비교표준지 #B 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세함.
- 일련번호(6) 토지는 비교표준지 #A 대비 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 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 무안군 몽탄면 양장리 1***-*				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	농림지역	답	2,156	10,600	42,000,000
	건물	-		-	-	2023.04.20
토지단가		42,000,000 / 2,156 = @19,481원/m ²				
		거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		부정형 완경사, 소로한면				
건물구조		토지만의 거래임.				

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가사례

【전라남도 무안군】

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m ²)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (m ²)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/m ²)		기준시점
(1)	몽탄면 봉명리 4**	전	농림지역	맹지	14,000	52,304,000	경 매
		3,736	과수원	부정형/ 완경사	6,660		2023.03.10
(2)	몽탄면 봉명리 6**	목장용지	농림지역	세로(가)	19,000	10,735,000	경 매
		565	답축사	사다리/ 완경사	8,560		2024.05.14
(3)	몽탄면 봉명리 5**	대	계획관리	세로(불)	24,000	9,192,000	경 매
		383	주거용	부정형/ 완경사	11,700		2024.05.14

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로	시세수준(원/m ²)	비고
농림지역	마을주변 농촌지대	전, 답, 축사	세로변	@15,000 ~ @18,000원/m ² 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

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

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교 가능성이 높은 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가 사례#1	14,000	—	1.01642	1.000	1.260	17,930	2.329
#A	7,650	—	1.00595	—	—	7,696	
사정보정	—						
시점수정	【전라남도 무안군 농림지역】 2023.03.10 ~ 2025.11.12						
지역요인	비교표준지와 사례는 지역요인 대등한 것으로 판단함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	—	1.20	1.00	1.05	1.00	1.00	1.260
비교표준지 #A는 감정평가사례 #1 대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태 등), 획지조건(형상 및 경사 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지 #B 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가 사례#1	14,000	—	1.01642	1.000	1.150	16,364	2.337
#B	6,960	—	1.00595	—	—	7,001	
사정보정	—						
시점수정	【전라남도 무안군 농림지역】 2023.03.10 ~ 2025.11.12						
지역요인	비교표준지와 사례는 지역요인 대등한 것으로 판단함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	—	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
비교표준지 #B는 감정평가사례 #1 대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태 등)에서 우세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 #A : 2.32 비교표준지 #B : 2.33
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	#A	7,650	1.00595	1.000	0.950	2.32	16,961	17,000
2	#B	6,960	1.00595	1.000	0.945	2.33	15,416	15,000
3	#B	6,960	1.00595	1.000	1.268	2.33	20,685	21,000
5	#B	6,960	1.00595	1.000	1.103	2.33	17,994	18,000
6	#A	7,650	1.00595	1.000	1.000	2.32	17,854	18,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,081	17,000	52,377,000	—
2	1,018	15,000	15,270,000	수목제외
3	484	21,000	10,164,000	—
5	924	18,000	16,632,000	—
6	654.1	18,000	11,773,800	—
합계	6,161.1	—	\ 106,216,800.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

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

2. 거래사례 선정

거래 사례	소재지	전라남도 무안군 몽탄면 양장리 1***-*				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
#1	토지	농림지역	답	2,156	10,600	42,000,000
	건물	-	-	-	-	2023.04.20
토지단가	42,000,000 / 2,156 = @19,481원/m ² 거래가격/토지면적=토지거래단가					
토지특성	부정형 완경사, 소로한면					
건물구조	토지만의 거래임.					

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

거래사례 선정 의견	감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 가치형성 요인의 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 않음.

4. 시점수정

사례 기호	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
#1	전라남도 무안군 농림지역	2023.04.20 ~ 2025.11.12	1.627	1.01627

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	지역요인은 대등한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#1	—	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
2	#1	—	0.75	1.00	0.95	1.05	1.00	0.748
3	#1	—	0.90	1.00	1.10	1.05	1.00	1.040
5	#1	—	0.90	1.00	0.95	1.05	1.00	0.898
6	#1	—	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

결정 의견

- 일련번호(1) 토지는 거래사례 #1 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세함.
- 일련번호(2) 토지는 거래사례 #1 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세하나, 행정적조건(자연취락 지구 등)에서 우세함.
- 일련번호(3) 토지는 거래사례 #1 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 및 경사 열세, 이용상황 우세 종합적으로 우세 등), 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세함.
- 일련번호(5) 토지는 거래사례 #1 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세하나, 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세함.
- 일련번호(6) 토지는 거래사례 #1 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	거래단가 (원/m ²)						
1	#1	19,481	1.00	1.01627	1.000	0.855	16,927	17,000
2	#1	19,481	1.00	1.01627	1.000	0.748	14,809	15,000
3	#1	19,481	1.00	1.01627	1.000	1.040	20,590	21,000
5	#1	19,481	1.00	1.01627	1.000	0.898	17,779	18,000
6	#1	19,481	1.00	1.01627	1.000	0.900	17,818	18,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	3,081	17,000	52,377,000	—
2	1,018	15,000	15,270,000	수목제외
3	484	21,000	10,164,000	—
5	924	18,000	16,632,000	—
6	654.1	18,000	11,773,800	—
합계	6,161.1	—	\ 106,216,800.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토 지	106,216,800	106,216,800	수목제외

2. 토지가액의 결정

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

일련번호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	수목가액(원)	감정평가액(원)
1	3,081	17,000	52,377,000	—	52,377,000
2	1,018	15,000	15,270,000	148,000	15,418,000
3	484	21,000	10,164,000	—	10,164,000
5	924	18,000	16,632,000	—	16,632,000
6	654.1	18,000	11,773,800	—	11,773,800
합계	6,161.1	—	\106,216,800.-		₩106,364,800.-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 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
18-01-06-10	축사 (육우사)	철골조/PIPE /철골지붕틀 /샌드위치패널	3	572,000	25 (20~30)

(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
4 (가)	철골파이프조 슬레이트지붕	180,000	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생 및 급배수설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

일련번호	보정단가(원/m ²)	비 고
4 (가)	—	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

일련번호	표준단가(원/m ²)	보정단가(원/m ²)	재조달원가(원/m ²)	비 고
4 (가)	180,000	—	180,000	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

대상 건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

일련번호	사용승인일자 (증축일자)	총 내용연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
4 (가)	1996.11.01	30	29	1	—

3) 건물단가 결정

일련번호	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/m ²)	비 고
4 (가)	측사	180,000	1	30	6,000	—

4. 건물가액 결정

일련번호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
4 (가)	180	6,000	1,080,000	—
합 계	180	—	\1,080,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	6,161.1	—	106,364,800	수목포함
건 물	180	6,000	1,080,000	—
합 계			\107,444,800.-	

2. 결정 의견

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 구 조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	전라남도 무안군 몽탄면 봉명리 430	전	농림지역	3,081	3,081	17,000	52,377,000	분묘 소재
						<분묘기지권 토지가액 :>	성립시> 50,847,000	
2	" 491	전	농림지역	1,018	1,018	-	15,418,000	분묘 소재
						<분묘기지권 토지가액 :>	성립시> 14,246,000	수목 제외
						토지·수목 토지 : 수목 :	배분내역 15,270,000 148,000	
3	" 493	목장용지	농림지역	484	484	21,000	10,164,000	
						<지상권 토지가액 :>	성립시> 7,858,000	
4	" 493 [도로명 주소] 전라남도 무안군 양장길 158	축사	철골파이프조 슬레이트지붕 단층	180	180	6,000	1,080,000	180,000 x 1/30 기호(가)
5	" 493-1	전	농림지역	924	924	18,000	16,632,000	

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
6	" 699-11	답	농림지역	654.1	654.1	18,000	11,773,800	
	합계	이	하	여	백		107,444,800.-	

토지 감정평가 요항표

(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

본건은 전라남도 무안군 몽탄면 봉명리 소재 중흥동마을 북측 인근에 위치하며, 주변은 전, 답 및 축사가 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

일반적인 교통이용상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1), (2), (5) : 부정형의 완경사지로, 전으로 이용중임.
 일련번호(3) : 부정형의 완경사지로, 전축사로 이용중임.
 일련번호(6) : 세장형의 평지로, 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 본건 남측으로 구거를 사이에 두고 폭 약 4m의 포장도로에 접함.
 일련번호(2) : 맹지임.
 일련번호(3), (5) : 본건 북측으로 폭 약 4m의 아스팔트 포장도로에 접함.
 일련번호(6) : 본건 북측으로 폭 약 4m의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 농림지역(2025-07-10) (지적재조사 완료지역 지형도면 고시),
 가축사육제한구역(200m제한구역_소_말_사슴_양_염소_산양)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역
 (300m제한구역_젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가축사육제한구역(주거밀집지역 외 지역)<가축분뇨의 관리 및
 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(2025-07-10) (지적재조사
 완료지구 지형도면 고시)<농지법>임.

일련번호(2), (3) : 농림지역(2025-07-10) (지적재조사 완료지역 지형도면 고시),
 자연취락지구, 가축사육제한구역(주거밀집지역 외 지역)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

토지 감정평가 요항표

(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)	

일련번호(5) : 농림지역(2025-07-10) (지적재조사 완료지역 지형도면 고시), 자연취락지구, 가축사육제한구역(200m제한구역_소_말_사슴_양_염소_산양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역 외 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

일련번호(6) : 농림지역(2025-07-10) (지적재조사 완료지역 지형도면 고시), 가축사육제한구역(200m제한구역_소_말_사슴_양_염소_산양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역 외 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(2025-07-10) (지적재조사 완료지구 지형도면 고시)<농지법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 일련번호(3) 지상에는 별지 “사진용지” 와 같이 제시외 건물 1개동이 소재하나, 일반건축물대장상(소유자: 정길주) 타인 소유로 등재되어 감정평가외 하였음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 :
임대관계는 미상임.

2) 기타 :
해당사항 없음.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

가) 철골파이프조 슬레이트지붕 단층 건물로서,
외벽: 조적조 및 스텔트 마감,
바닥 : 콘크리트 등의 마감임.

(2) 이용상태

축사로 이용중임.

(3) 설비내역

-

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

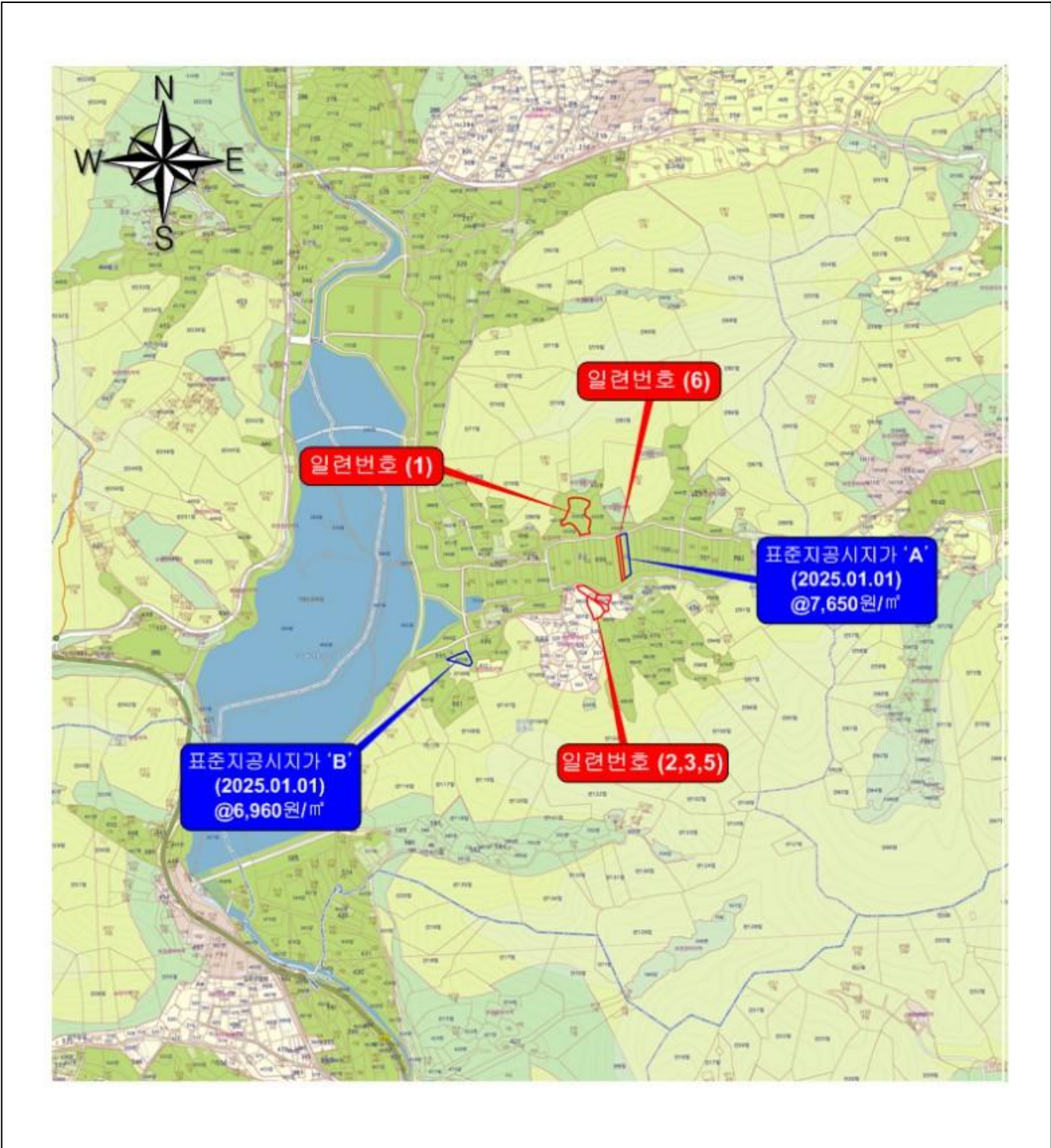
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 :
임대관계는 미상임.

2) 기타 :
해당사항 없음.

위 치 도

소재지 | 전라남도 무안군 몽탄면 봉명리 430 외





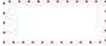

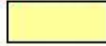



범례	■ 본건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

지 적 개 황 도

SCALE : 1/1,600





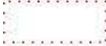

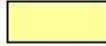



범 례		평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
		제 시 외		평가제외건물		도 로		계 획 도 로 선 용도지 구분선

지 적 개 황 도

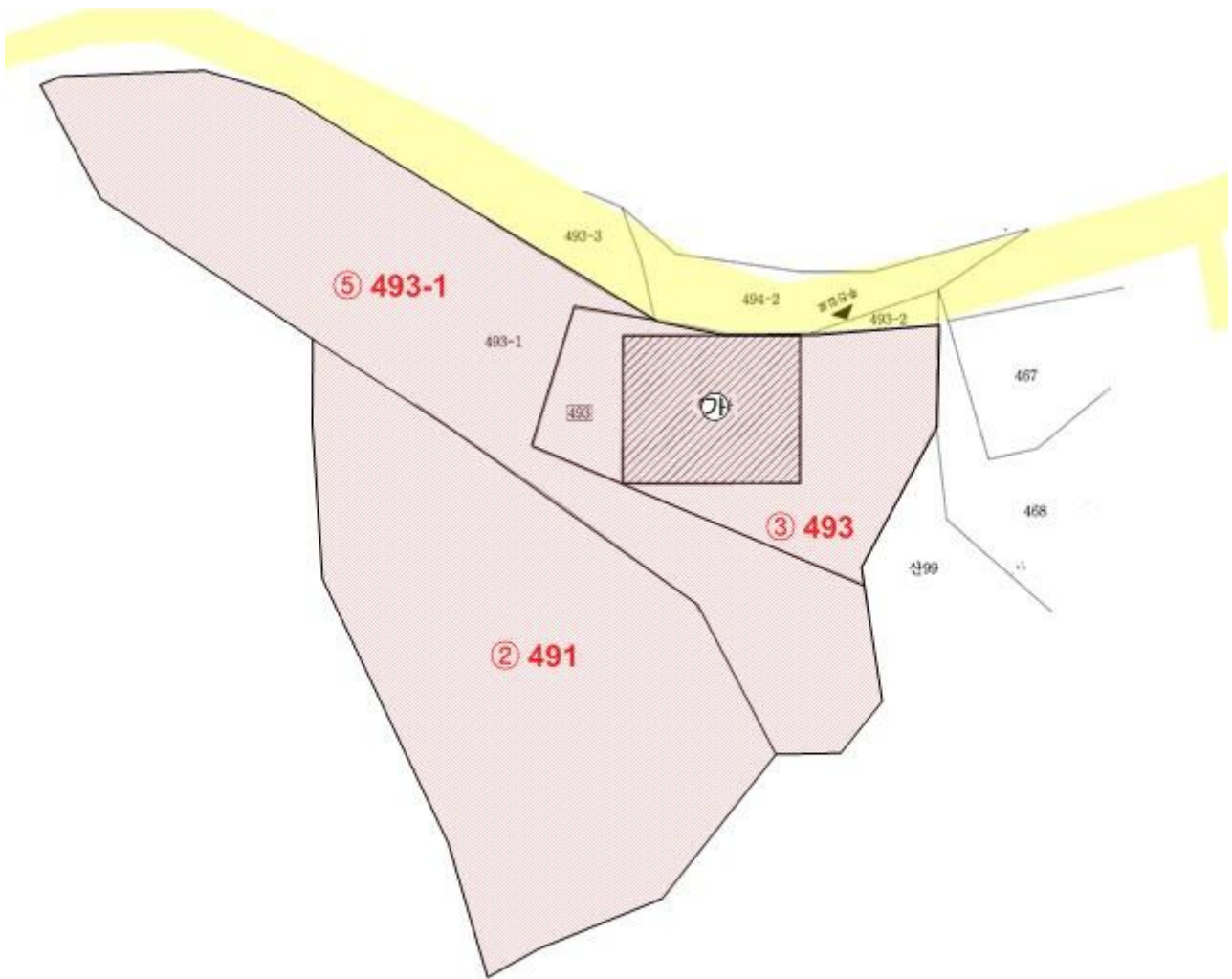
SCALE : 1/1,800



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

지적 및 건물 개황도

SCALE : Non Scale

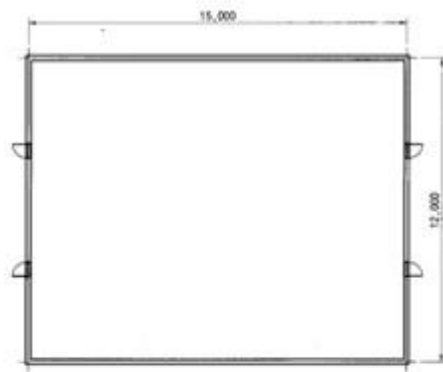


[배치도]







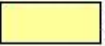

범례		평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
		제시외		평가제외건물		도로		계획도로선 용도지구분선

건물 개황도

SCALE : 1/300



[기호 ㉠ 1층 : 180㎡]

범례	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제시외	 평가제외건물	 도로	 계획도로선 용도지구분선

사 진 용 지



본건 주변환경



본건 주변환경

사 진 용 지



본건 전경



일련번호 (1) 토지

사 진 용 지



일련번호(1) 토지 지상 소재 분묘



일련번호(1) 토지 지상 소재 분묘

사 진 용 지



일련번호 (2), (3), (5) 토지 주변환경



일련번호 (2) 토지

사 진 용 지



일련번호(2) 토지 지상 소재 분묘



일련번호(2) 토지 지상 소재 분묘

사 진 용 지



일련번호(2) 토지 지상 소재 수목



일련번호(3) 토지

사 진 용 지



기호(가) 건물



일련번호(5) 토지

사 진 용 지



일련번호(6) 토지



제시외 건물(ㄱ)