

감정평가서

의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 정춘호
건명	윤성근 소유물건(2025타경425)
번호	제일 A2506-3001호

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



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



광주전남 광주광역시 동구 의재로 23-1(학동 용문빌딩 5층)

지사 TEL. (062)233-6601 FAX. (062)233-6604

■ 본사 : (02) 3019-1200
■ 경기남부지사 : (031) 269-7172
■ 경인지사 : (032) 464-4411
■ 충남지사 : (041) 553-7171
■ 경남지사 : (055) 222-2100

Fax : (02) 3019-1234
Fax : (031) 269-7122
Fax : (032) 464-4412
Fax : (041) 553-7174
Fax : (055) 222-2205

■ 경기지사 : (031) 709-2211
■ 충북지사 : (043) 264-8600
■ 북부지사 : (031) 829-9500
■ 제주지사 : (064) 702-1991
■ 대구경북지사 : (053) 763-8999

Fax : (031) 709-0097
Fax : (043) 264-8118
Fax : (031) 829-9600
Fax : (064) 726-1995
Fax : (053) 763-8991


■ 강원지사 : (033) 745-6116
■ 부산지사 : (051) 555-3232
■ 광주전남지사 : (062) 233-6601

Fax : (033) 745-6118
Fax : (051) 555-3239
Fax : (062) 233-6604

(토지)감정평가표

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

감정평가사 박재식

 (인)

(주)제일감정평가법인 광주전남지사장 박창훈 (서명 또는 인)

감정평가액	일억일백구십일만팔백원(₩101,910,800.-)		
평가의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 정춘호	감정평가 목적	경매
		제 출 처	광주지방법원 목포지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	윤성근 (2025타경425)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025. 07. 15	2025. 07. 07~ 2025. 07. 15
			작성일자
			2025. 07. 15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
토지		13,932	토지	1,682.5	-	38,820,000
제시외건물		(745.9)	제시외건물	745.9	-	63,090,800
			이 하 여 백			
합계						₩101,910,800.-

심사확인

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

심사자: 감정평가사

 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 전라남도 영암군 시종면 월릉리 소재 '월릉리회관' 남측 인근 및 전라남도 영암군 시종면 신흥리 소재 '신흥3구회관' 동측 인근에 위치하는 토지로서, 광주지방법원 목포지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	월릉리 715	전	843 X (7 / 35)	계획관리	묘지	세로(불)	사다리완경사	10,400	윤성근 지분 (35분의 7)
2	월릉리 741	전	2,050 X (7 / 35)	농림지역	묘지	맹지	사다리완경사	10,200	윤성근 지분 (35분의 7)
3	신흥리 198-31	임야	3,167 X (7 / 70)	생산관리	묘지 및 토지임야	세로(가)	부정형완경사	5,170	윤성근 지분 (70분의 7)
4	신흥리 205-3	답	6,096 X (7 / 70)	생산관리	전	세로(가)	부정형완경사	7,870	윤성근 지분 (70분의 7)
5	신흥리 206-5	답	420 X (7 / 70)	생산관리	목답	세로(가)	부정형완경사	7,720	윤성근 지분 (70분의 7)
6	신흥리 1438-8	답	1,356 X (7 / 70)	생산관리	답	세로(가)	부정형평지	9,350	윤성근 지분 (70분의 7)

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공법상 제한사항

- 일련번호(1): 계획관리지역, 가축사육제한구역(250m제한구역(소,젓소,그외가축/닭,오리,메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 일련번호(2): 농림지역, 가축사육제한구역(250m제한구역(소,젓소,그외가축/닭,오리,메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>
- 일련번호(3): 생산관리지역, 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭,오리,메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 일련번호(4~6): 생산관리지역, 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭,오리,메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지'감정평가요항표'참조

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 15일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 07월 07일 ~ 2025년 07월 15일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 대상물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.
- ③ 대상물건 일련번호(1),(2)는 공유지분 중 윤성근 지분(35분의7), 일련번호(3)~(6)는 공유지분 중 윤성근 지분(70분의7)만의 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 가격을 산정하고 면적사정은 지분비율에 의하였음.
- ④ 일련번호(1),(2),(3) 지상에 분묘가 소재하는 바, 이점 참고하시기 바라며, 분묘지상권 성립여지가 있어 분묘지상권 성립시 가격을 기재하였으니, 일괄경매여부는 재확인하시기 바람.
- ⑤ 대상물건 지상에 자생하고 있는 소나무 및 기타잡목은 거래관행 및 경제적가치를 고려하여 임지에 포함하여 평가하였음.
- ⑥ 대상 물건 일련번호(3),(4) 지상에 별지 “지적 및 건물개황도, 사진용지”와 같이 소재하는 제시외건물 (ㄱ)~(ㄴ)은 개략적인 실측에 의하여 면적사정 하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였고, 이해관계인이 부재하여 소유권 확인이 불가하니, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부는 재확인하시기 바람.
- ⑦ 일련번호(3) 지상에 별지 "사진용지"와 같이 이동이 용이한 철제컨테이너 1기가 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{matrix} \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점} \\ \text{수정} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{지역요인} \\ \text{비교} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{개별요인} \\ \text{비교} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{그 밖의} \\ \text{요인 보정} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{대상토지의} \\ \text{평가단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

2) 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	시종면 월릉리 103-3	전	2,046	계획관리	전	세로(가)	부정형 완경사지	10,600	-
B	시종면 월릉리 724-1	전	595	농림지역	전	맹지	사다리 완경사지	10,500	-
C	시종면 신흥리 1440-5	답	1,426	생산관리	답	세로(가)	사다리 평지	9,650	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	전라남도 영암군 (2025.01.01~ 2025.07.15)	계획관리	0.025% 1.00025	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.054 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.020 $(1 + 0.00054) * (1 - 0.00020 * 45/31) \approx 1.00025$
B	전라남도 영암군 (2025.01.01~ 2025.07.15)	농림지역	0.007% 1.00007	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.061 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.037 $(1 + 0.00061) * (1 - 0.00037 * 45/31) \approx 1.00007$
C	전라남도 영암군 (2025.01.01~ 2025.07.15)	생산관리	0.025% 1.00025	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.076 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.035 $(1 + 0.00076) * (1 - 0.00035 * 45/31) \approx 1.00025$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 농로의 상태 등
자연조건	토양토질의 양부, 관개배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

일련 번호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		대상물건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(농로의 상태)에서 에서 열등함.					
2	B	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		대상물건은 비교표준지(B) 대비 접근조건(농로의 상태)에서 에서 열등함.					
3	C	1.00	1.00	0.95	0.92	1.00	0.874
		대상물건은 비교표준지(C) 대비 획지조건(형상, 경사도 등) 및 행정적조건(지목)에서 열등함.					
4,5	C	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		대상물건은 비교표준지(C) 대비 획지조건(형상, 경사도 등)에서 열등함.					
6	C	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
		대상물건은 비교표준지(C) 대비 획지조건(형상, 경작의 편부 등)에서 열등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	시종면 만수리 10**-*	전	792	계획관리 전	사다리완경사 맹지	법원경매	2023.03.24	20,000	8,250
(2)	시종면 만수리 1**	전	1,398	농림지역 전	부정형평지 맹지	법원경매	2023.03.24	19,000	10,700
(3)	시종면 월악리 8**-*	전	329	생산관리 전	부정형평지 소로한면	법원경매	2022.06.08	27,000	3,960

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	시종면 월릉리 9*_*	전	3,139	계획관리 전	부정형완경사 소로한면	2024.03.27	80,850,000	25,756 11,900
#2	시종면 월릉리 9**_*	답	2,598	농림지역 답	세장형평지 세로(가)	2023.10.18	58,734,424	22,608 9,890
#3	시종면 신연리 7**_*	전	2,398	생산관리 전	사다리평지 세로(불)	2021.08.31	65,290,000	27,226 7,550

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원), 개별지가는 거래시점 당시 기준

다. 경매 통계자료

전남 영암군 2024년 07월 ~ 2025년 06월

구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	8,857,560,860	5,180,688,941	58.5	550	118	21.5
답	3,216,146,120	1,614,319,070	50.2	171	37	21.6
임야	2,142,297,340	1,247,727,101	58.2	134	32	23.9
전	1,793,514,500	1,240,199,770	69.1	199	36	18.1

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (1)~(3)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(1)	시종면 만수리 10**-*	전	792	계획관리 전	사다리완경사 맹지	법원경매	2023.03.24	20,000	A
(2)	시종면 만수리 1**	전	1,398	농림지역 전	부정형평지 맹지	법원경매	2023.03.24	19,000	B
(3)	시종면 월악리 8**-*	전	329	생산관리 전	부정형평지 소로한면	법원경매	2022.06.08	27,000	C

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(1)	20,000	1.00686	1.000	1.000	1.050	21,144
시점수정	전라남도 영암군 (2023.03.24~2025.07.15) 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태)에서 우등함.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	(2)	19,000	1.00962	1.000	1.000	1.000	19,183
시점수정	전라남도 영암군 (2023.03.24~2025.07.15) 농림지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 사례와 개별요인에 있어 상호대등함.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
C	(3)	27,000	1.01380	1.000	1.000	0.998	27,318
시점수정	전라남도 영암군 (2022.06.08~2025.07.15) 생산관리지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태)에서 열등하나, 획지조건(형상)에서 우등함.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	10,600	1.00025	10,603
B	10,500	1.00007	10,501
C	9,650	1.00025	9,652

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(1)	21,144	10,603	1.994
B	(2)	19,183	10,501	1.827
C	(3)	27,318	9,652	2.830

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	1.99
B		1.82
C		2.83

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	10,600	1.00025	1.000	0.950	1.99	20,044	20,000
2	10,500	1.00007	1.000	0.950	1.82	18,156	18,000
3	9,650	1.00025	1.000	0.874	2.83	23,874	24,000
4	9,650	1.00025	1.000	0.950	2.83	25,951	26,000
5	9,650	1.00025	1.000	0.950	2.83	25,951	26,000
6	9,650	1.00025	1.000	0.960	2.83	26,224	26,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	시종면 월릉리 715	843 X (7 / 35)	168.6	20,000	3,372,000	-
2	시종면 월릉리 741	2,050 X (7 / 35)	410	18,000	7,380,000	-
3	시종면 신흥리 198-31	3,167 X (7 / 70)	316.7	24,000	7,600,800	-
4	시종면 신흥리 205-3	6,096 X (7 / 70)	609.6	26,000	15,849,600	-
5	시종면 신흥리 206-5	420 X (7 / 70)	42	26,000	1,092,000	-
6	시종면 신흥리 1438-8	1,356 X (7 / 70)	135.6	26,000	3,525,600	-
합 계		13,932	1,682.5	-	38,820,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{거래사례 토지단가 (원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} = \text{토지 단가 (원/㎡)}$$

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1,#2,#3」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	시종면 월릉리 9*_*	전	3,139	계획관리 전	부정형완경사 소로한면	2024.03.27	80,850,000	25,756 11,900
#2	시종면 월릉리 9**_*	답	2,598	농림지역 답	세장형평지 세로(가)	2023.10.18	58,734,424	22,608 9,890
#3	시종면 신연리 7**_*	전	2,398	생산관리 전	사다리평지 세로(불)	2021.08.31 -	65,290,000	27,226 7,550

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2024.03.27~2025.07.15	0.522	1.00522	전라남도 영암군 '계획관리지역'
#2	2023.10.18~2025.07.15	0.930	1.00930	전라남도 영암군 '농림지역'
#3	2021.08.31~2025.07.15	3.179	1.03179	전라남도 영암군 '생산관리지역'

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 농로의 상태 등
자연조건	토양토질의 양부, 관개배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교

일련 번호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	#1	0.78	1.00	1.00	1.00	1.00	0.780
		대상물건은 사례#1 대비 접근조건(농로의 상태)에서 열등함.					
2	#2	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
		대상물건은 사례#2 대비 접근조건(농로의 상태) 및 획지조건(경사)에서 열등함.					
3	#3	1.00	1.00	0.95	0.92	1.00	0.874
		대상물건은 사례#3 대비 획지조건(형상, 경사도 등) 및 행정적조건(지목)에서 열등함.					
4,5	#3	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		대상물건은 사례#3 대비 획지조건(형상, 경사도 등)에서 열등함.					
6	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상물건은 사례#3 대비 개별요인에 있어 상호 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	0.780	0.780
2	#2	1.000	1.000	0.903	0.903
3	#3	1.000	1.000	0.874	0.874
4	#3	1.000	1.000	0.950	0.950
5	#3	1.000	1.000	0.950	0.950
6	#3	1.000	1.000	1.000	1.000

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	25,756	1.000	1.00522	0.780	20,194	20,000
2	#2	22,608	1.000	1.00930	0.903	20,605	20,000
3	#3	27,226	1.000	1.03179	0.874	24,551	25,000
4	#3	27,226	1.000	1.03179	0.950	26,686	27,000
5	#3	27,226	1.000	1.03179	0.950	26,686	27,000
6	#3	27,226	1.000	1.03179	1.000	28,091	28,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	시종면 월릉리 715	843 X (7 / 35)	168.6	20,000	3,372,000	-
2	시종면 월릉리 741	2,050 X (7 / 35)	410	20,000	8,200,000	-
3	시종면 신흥리 198-31	3,167 X (7 / 70)	316.7	25,000	7,917,500	-
4	시종면 신흥리 205-3	6,096 X (7 / 70)	609.6	27,000	16,459,200	-
5	시종면 신흥리 206-5	420 X (7 / 70)	42	27,000	1,134,000	-
6	시종면 신흥리 1438-8	1,356 X (7 / 70)	135.6	28,000	3,796,800	-
합 계		13,932	1,682.5	-	40,879,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	시종면 월릉리 715	3,372,000	3,372,000
2	시종면 월릉리 741	7,380,000	8,200,000
3	시종면 신흥리 198-31	7,600,800	7,917,500
4	시종면 신흥리 205-3	15,849,600	16,459,200
5	시종면 신흥리 206-5	1,092,000	1,134,000
6	시종면 신흥리 1438-8	3,525,600	3,796,800
합 계		38,820,000	40,879,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	시종면 월릉리 715	843 X (7 / 35)	168.6	20,000	3,372,000	-
2	시종면 월릉리 741	2,050 X (7 / 35)	410	18,000	7,380,000	-
3	시종면 신흥리 198-31	3,167 X (7 / 70)	316.7	24,000	7,600,800	-
4	시종면 신흥리 205-3	6,096 X (7 / 70)	609.6	26,000	15,849,600	-
5	시종면 신흥리 206-5	420 X (7 / 70)	42	26,000	1,092,000	-
6	시종면 신흥리 1438-8	1,356 X (7 / 70)	135.6	26,000	3,525,600	-
합 계		13,932	1,682.5	-	38,820,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	38,820,000	-
제시외건물	63,090,800	관찰감가
합 계	101,910,800	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-07-15]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 영암군 시종면 월룡리	715	전	계획관리지역	7 843 X -- 35	168.6	20,000	3,372,000	윤성근 지분 현황 묘지 분묘지상권 성립시 가격 2,360,400원
2	"	741	전	농림지역	7 2,050 X -- 35	410	18,000	7,380,000	윤성근 지분 현황 묘지 분묘지상권 성립시 가격 5,166,000원
3	전라남도 영암군 시종면 신흥리	198-31	임야	생산관리지역	7 3,167 X -- 70	316.7	24,000	7,600,800	윤성근 지분 현황 묘지 분묘지상권 성립시 가격 5,320,560원
4	"	205-3	답	생산관리지역	7 6,096 X -- 70	609.6	26,000	15,849,600	윤성근 지분
5	"	206-5	답	생산관리지역	7 420 X -- 70	42	26,000	1,092,000	윤성근 지분
6	"	1438-8	답	생산관리지역	7 1,356 X -- 70	135.6	26,000	3,525,600	윤성근 지분
소 계								₩38,820,000	

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-07-15]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	[제시외건물]								
ㄱ	전라남도 영암군 시종면 신흥리	198-31 위 지상	주택	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(123.9)	123.9	342,000	42,373,800	관찰감가 1,200,000 x 10/35
ㄴ	"	198-31, 205-3 위 지상	창고	파이프조 차광막 및 스투트지붕 단층	(160)	160	20,000	3,200,000	관찰감가 50,000 x 8/20
ㄷ	"	205-3 위 지상	창고	파이프조 차광막지붕 단층	(54)	54	25,000	1,350,000	관찰감가 30,000 x 17/20
ㄹ	"	205-3 위 지상	우사	파이프조 차광막지붕 단층	(144.5)	144.5	90,000	13,005,000	관찰감가 120,000 x 15/20
ㅁ	"	205-3 위 지상	비닐 하우스	파이프조 차광막지붕 단층	(263.5)	263.5	12,000	3,162,000	관찰감가 30,000 x 8/20
	소 계 합 계							₩63,090,800	
				이	하	여	백	₩101,910,800.-	

토지감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 전라남도 영암군 시종면 월룡리 소재 '월룡리화관' 남측 인근 및 전라남도 영암군 시종면 신흥리 소재 '신흥3구화관' 동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등이 소재하는 마을주변 농경지대로, 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

일련번호(1) : 대상물건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 대중교통정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통시됨.

일련번호(2) : 지적도상 맹지임.

일련번호(3~6) : 대상 물건까지 차량의 진,출입이 가능하며, 인근에 대중교통정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

일련번호(1),(2) : 등고완만한 사다리형의 토지로, 현황 묘지로 이용중임.

일련번호(3) : 등고완만한 부정형의 토지로, 현황 묘지 및 토지임야로 이용중임.

일련번호(4) : 등고완만한 부정형의 토지로, 전으로 이용중임.

일련번호(5) : 등고완만한 부정형의 토지로, 목답 상태임.

일련번호(6) : 등고평탄한 부정형의 토지로, 답으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1) : 서측으로 노폭 약3m의 아스팔트포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(2) : 지적도상 맹지임.

일련번호(3~5) : 동측 및 남측으로 노폭 약4m의 콘크리트포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(6) : 북서측으로 노폭 약4m의 콘크리트포장도로가 개설되어 있음.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 계획관리지역, 가축사육제한구역(250m제한구역(소,젓소,그외가축/닭,오리,메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(2): 농림지역, 가축사육제한구역(250m제한구역(소,젓소,그외가축/닭,오리,메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>

일련번호(3): 생산관리지역, 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭,오리,메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

토지감정평가요항표

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

일련번호(4~6): 생산관리지역, 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭,오리,메추리/돼지,개))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

별지 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참조.

7. 공부와의 차이

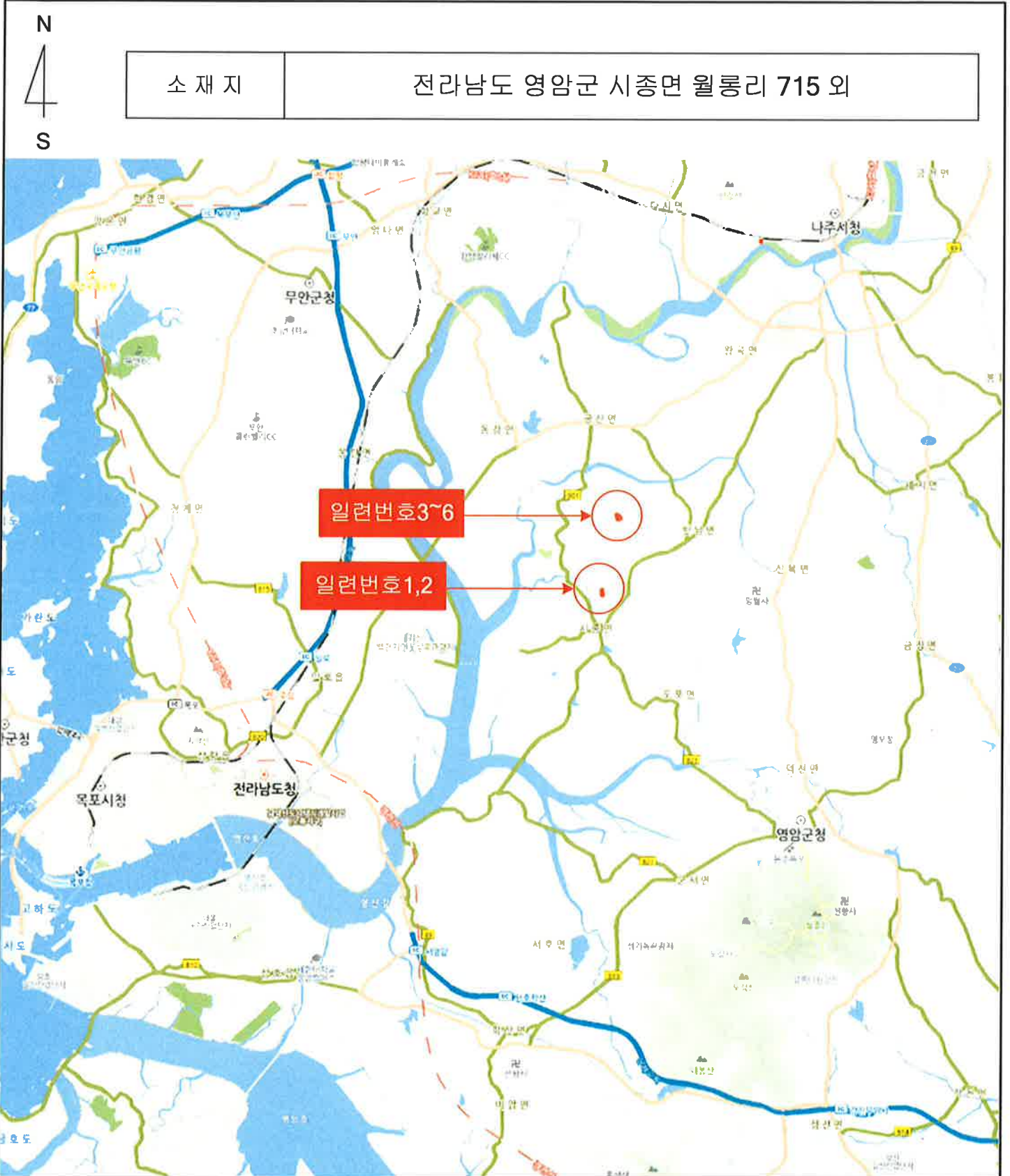
없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 일련번호(3) 지상에 별지 "사진용지"와 같이 이동이 용이한 철제컨테이너 1기가
 소재함.

광역위치도



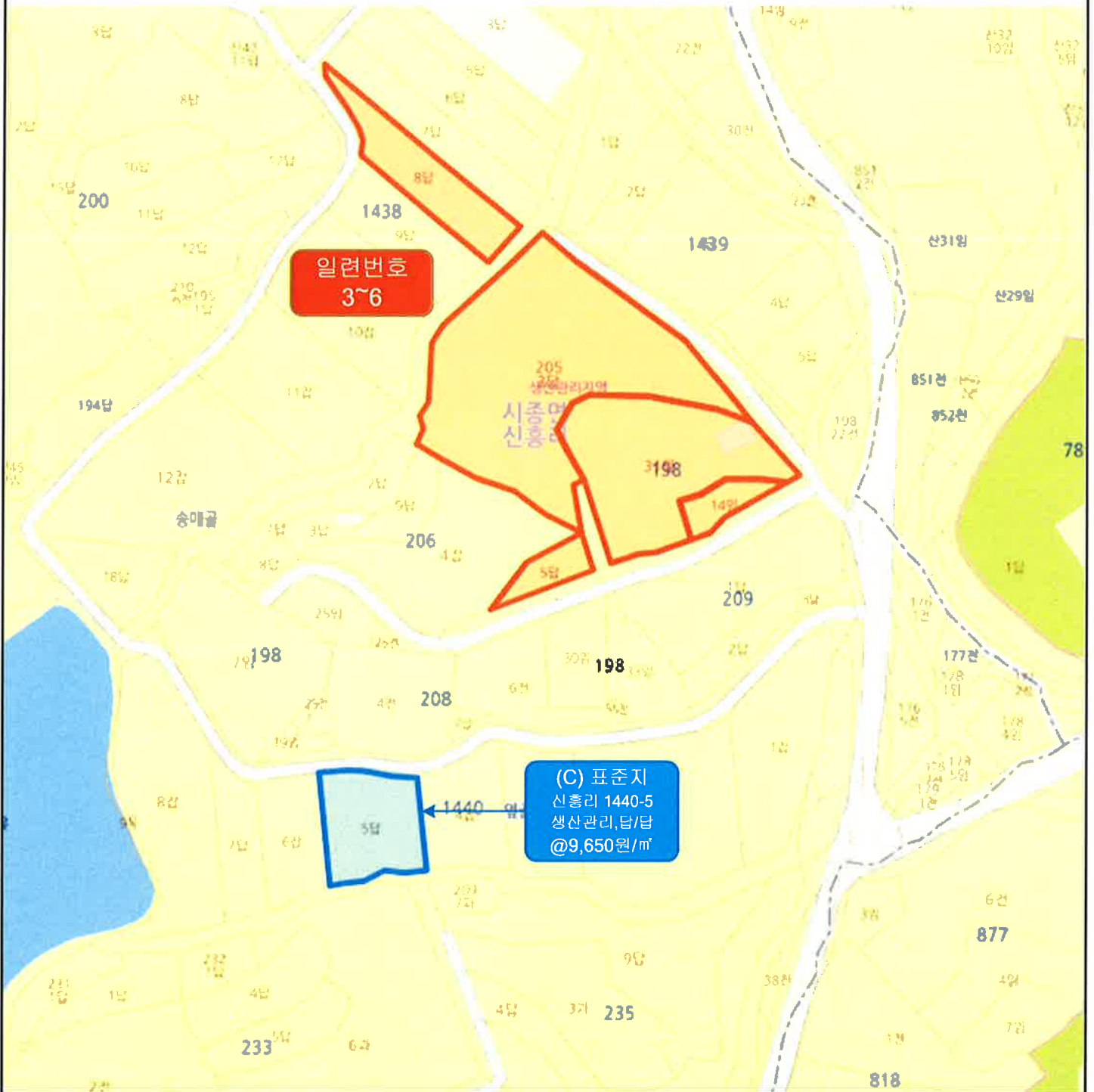
상세 위치도



상세 위치도



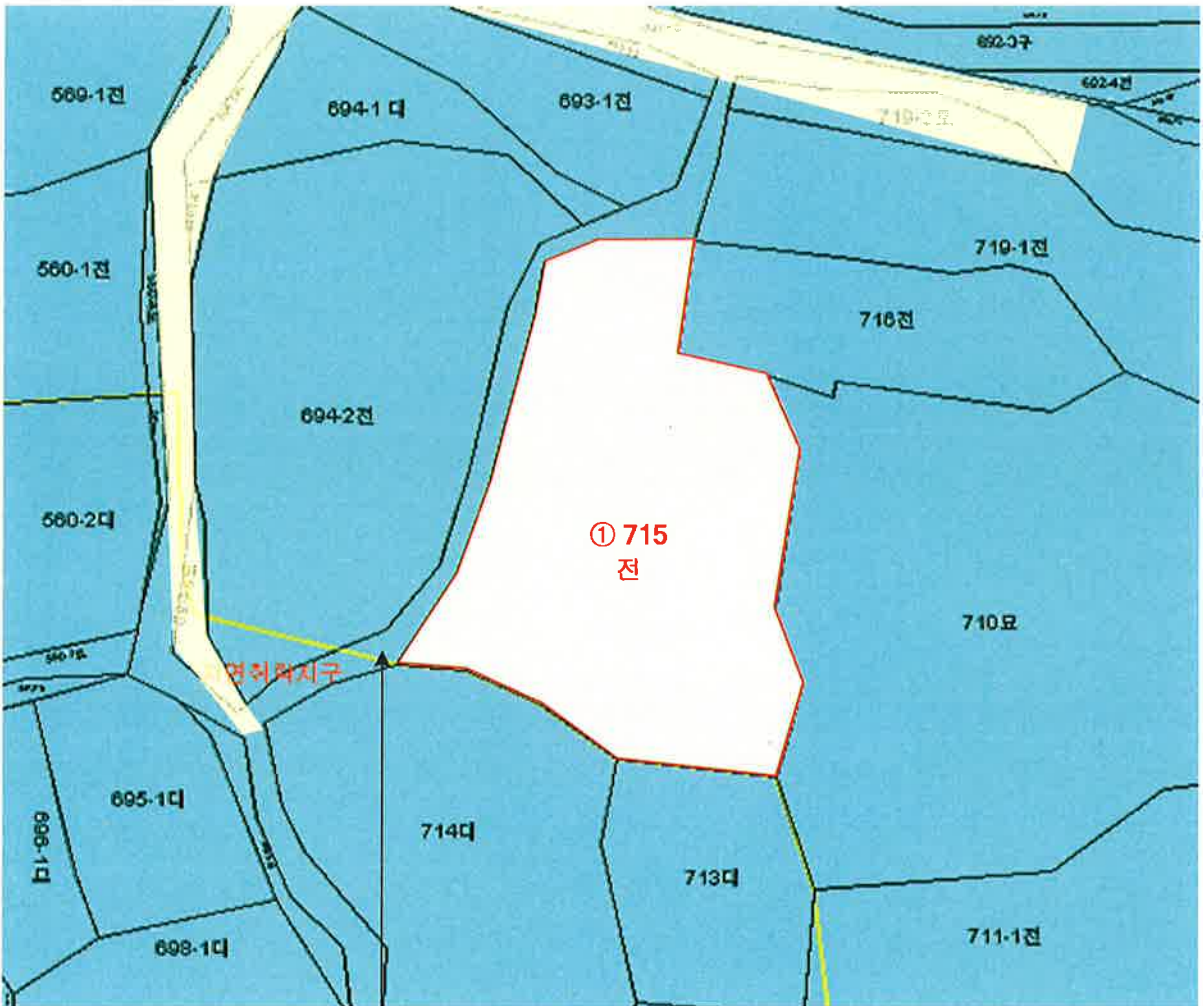
소재지	전라남도 영암군 시종면 신흥리 198-31 외
-----	---------------------------



지적 및 건물 개황도



S = 1 : 600



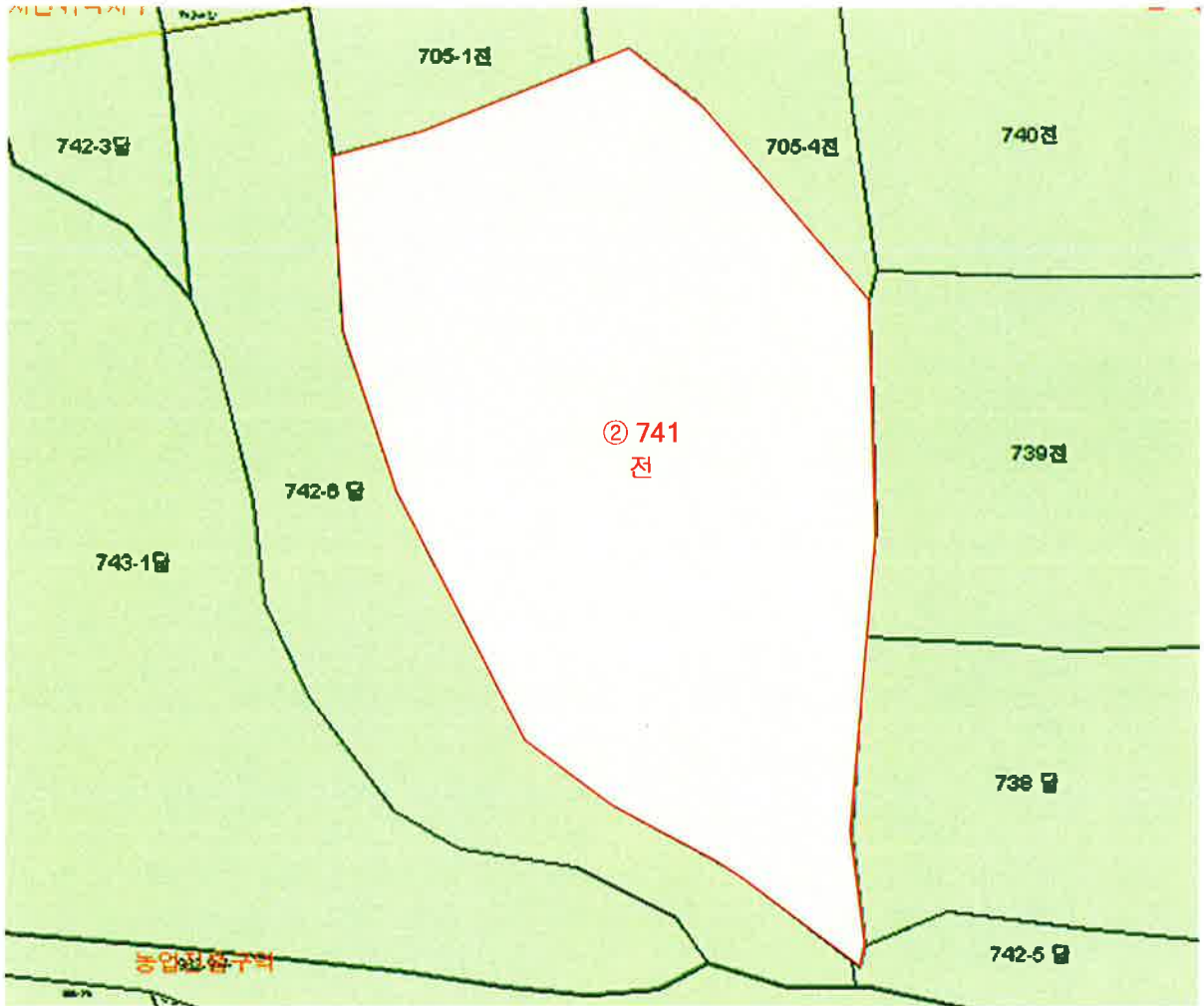
시종면 월릉리 1031-4, 지목: 도로,
면적: 10,349㎡, 소유자: 국(관리청 건설부)

범 례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지적 및 건물 개황도



S = 1 : 600

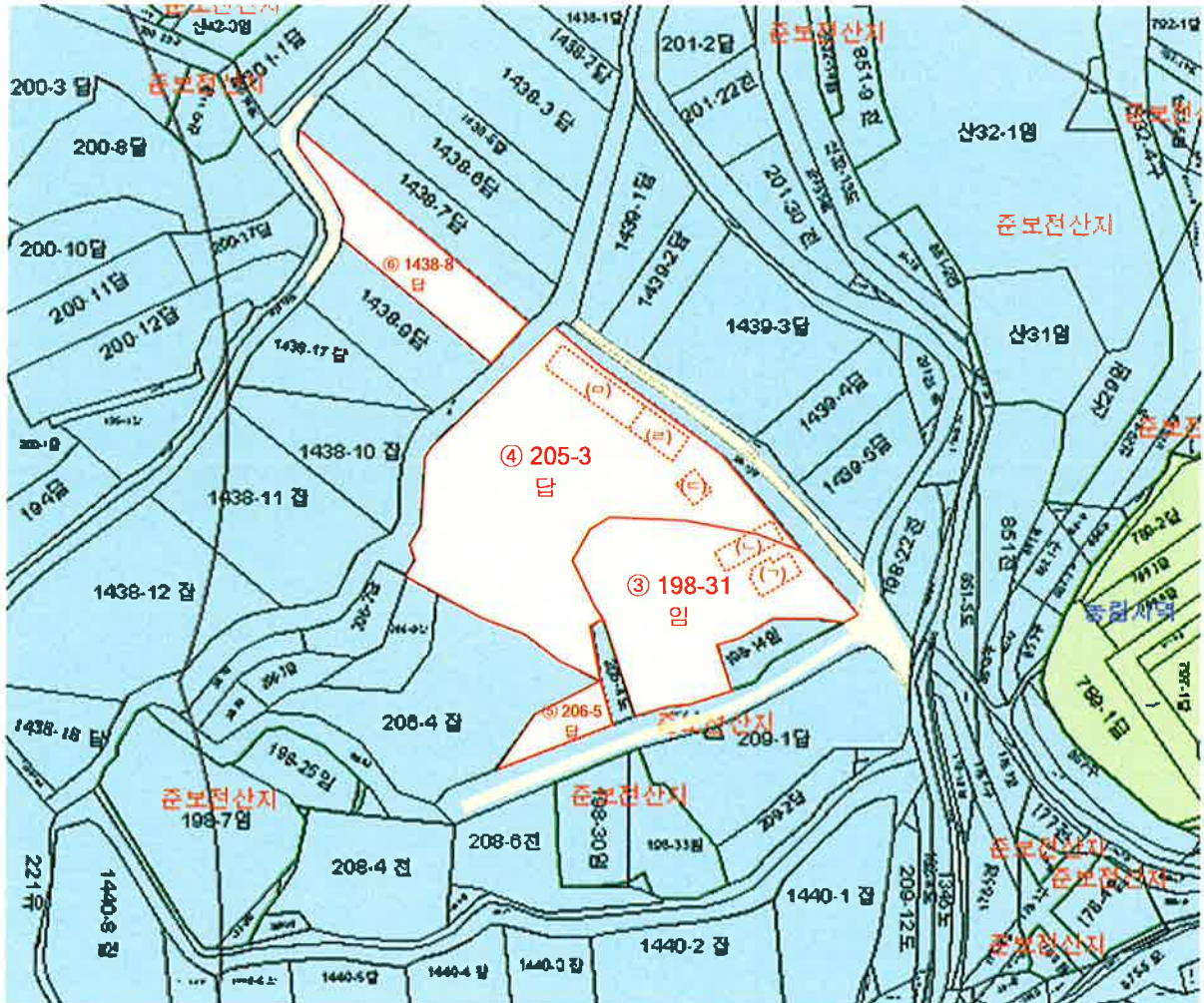


범 례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지적 및 건물 개황도



S = 1 : 2400

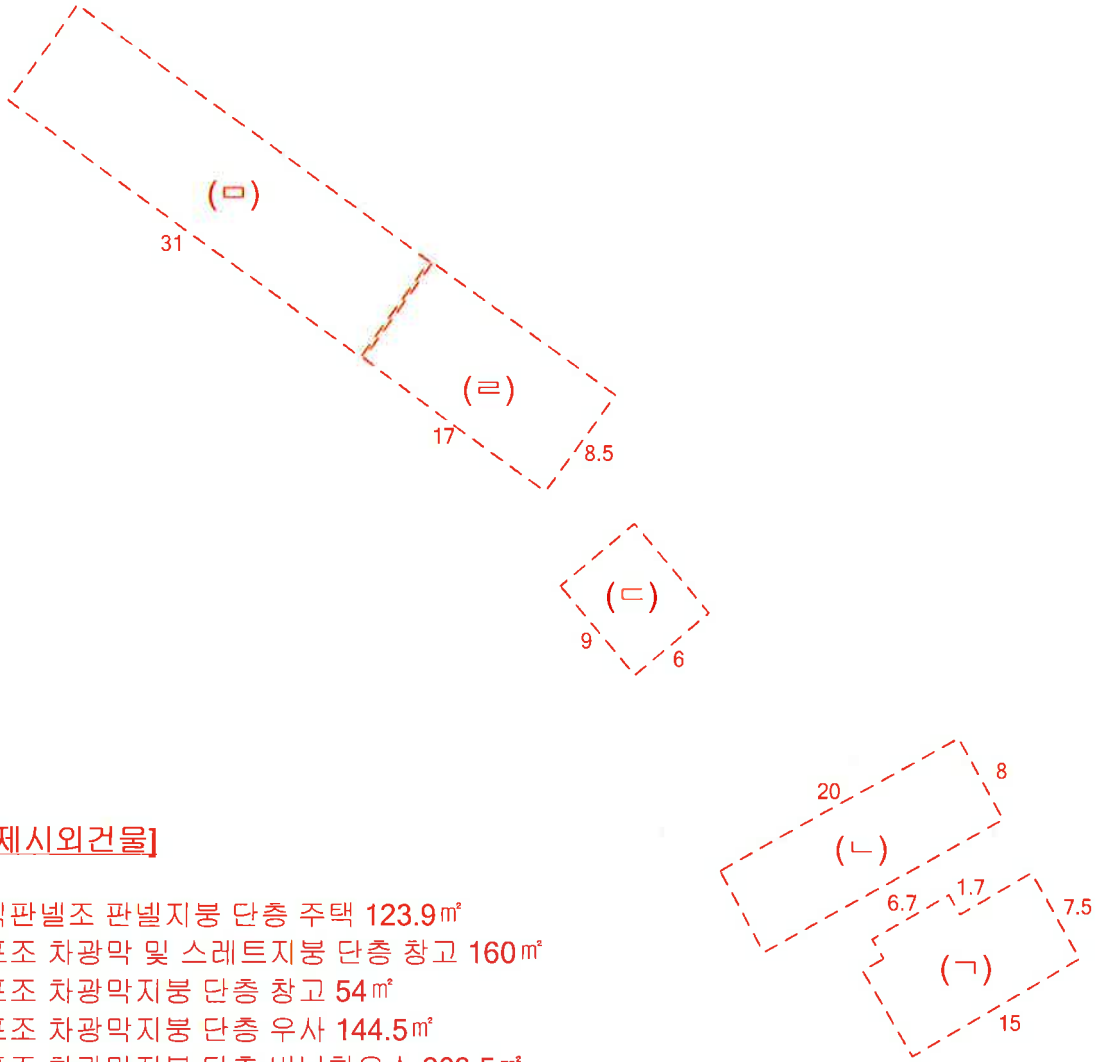


범 례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	제외외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지적 및 건물 개황도



NO SCALE



[제시외건물]

- (㉑) 조립식판넬조 판넬지붕 단층 주택 123.9㎡
- (㉒) 파이프조 차광막 및 스투트지붕 단층 창고 160㎡
- (㉓) 파이프조 차광막지붕 단층 창고 54㎡
- (㉔) 파이프조 차광막지붕 단층 우사 144.5㎡
- (㉕) 파이프조 차광막지붕 단층 비닐하우스 263.5㎡

범례	적색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

사 진 용 지



【 일련번호(1) 】



【 일련번호(2) 】

사 진 용 지



【 일련번호(3) 】

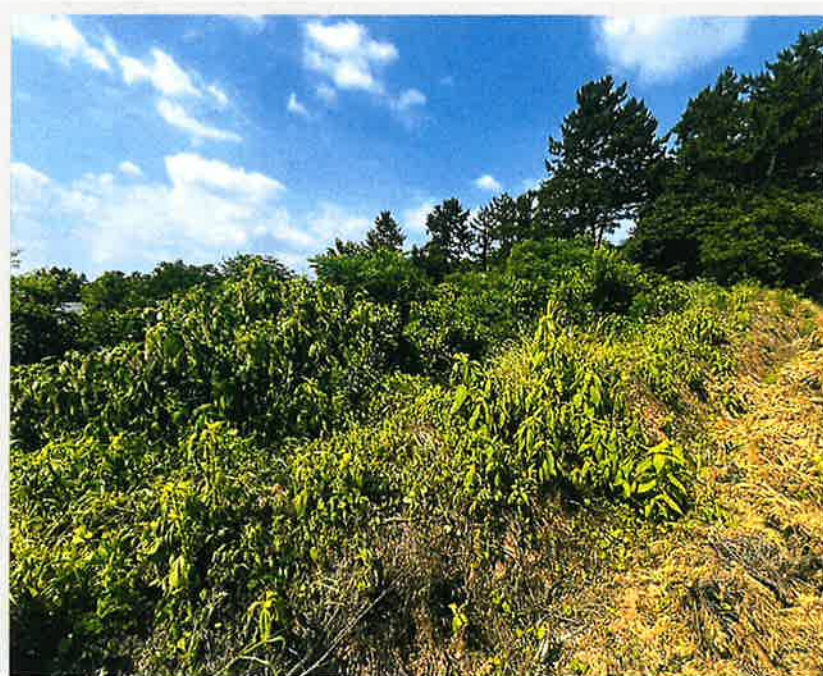


【 일련번호(3) 】

사 진 용 지



【 일련번호(4) 】



【 일련번호(5) 】

사 진 용 지



【 일련번호(6) 】



【 제시외건물(ㄱ) 】

사 진 용 지



【 제시외건물(ㄱ) 내부 】



【 제시외건물(ㄴ) 】

사 진 용 지



【 제시외건물(ㄷ) 】



【 제시외건물(ㄹ) 】

사 진 용 지



【 제시외건물(ㄹ) 내부 】



【 제시외건물(ㄹ) 】

사 진 용 지



【 제시외건물(ㄹ) 내부 】



【 이동식 철제컨테이너 】