

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	광주지방법원 해남지원 사법보좌관 이명애
건명	청산을위한형식적경매 (2025타경50124)
감정평가서번호	DD252-012001

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.



감정평가법인
대일감정원 광주·전남지사

61504 광주광역시 동구 남문로 523, 2층(용산동)

TEL : 062- 385- 3100 | FAX : 062- 385- 3105 | www.idab.co.kr

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 해남군 황산면 원호리 소재 '원호마을' 남동측 인근(일련번호(1-가),(2)) 및 북동측 인근(일련번호(3)~(8))에 위치하는 부동산으로서, 광주지방법원 해남지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.06.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.22.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.

가. 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

나. 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"

다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

라. 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 일련번호(2)는 접도구역에 저촉되어 저촉에 따른 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 일련번호(1-나) 건물은 멸실되어 감정평가에서 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 제시외건물(ㄱ)은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정(전체 15분의2 지분)은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였는 바 경매진행시 소유권 및 일괄 경매 여부는 재확인하시기 바람.

5. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

6. 본건 일련번호(1-가), (2)는 공유 토지·건물 중 김영동, 김은화, 김관동, 김은주, 김은정의 각 75분의 2지분(전체 15분의2 지분)만의 감정평가로 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유 토지·건물 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.

V. 감정평가조건

해당사항없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 대상토지 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	형상	용도지역	비고
2	황산면 원호리 700-1	전	1,568 × 2/15	전, 유지 등	부정형 완경사	계획관리	전체 2/15 지분(209.1)
3	황산면 원호리 787	임야	2,360	답	부정형 평지	농림지역	
4	황산면 원호리 787-5	임야	431	답	가장형 평지	계획관리	
5	황산면 원호리 787-3	임야	60	답	부정형 평지	계획관리	
6	황산면 원호리 787-4	임야	72	답	부정형 평지	계획관리	
7	황산면 원호리 771	전	3,660	전	부정형 평지	계획관리	
8	황산면 원호리 787-2	임야	7,272	답	부정형 평지	계획관리	

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	황산면 원호리 785-1	답	3,558	답	계획관리	맹지	부정형 평 지	7,510
B	황산면 원호리 825	전	3,375	답	농림지역	세로(불)	사다리 평 지	7,490

(2) 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

라. 시점수정(지가변동률)

(전라남도 해남군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.02.06	$0.049\% \times 37/31$	2024년 12월 지가변동률 : 0.049%
누 계 (2025.01.01~2025.02.06)	0.058% (1.00058배)	($1+0.00049 \times 37/31$)

(전라남도 해남군 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.02.06	$0.0113\% \times 37/31$	2024년 12월 지가변동률 : 0.113%
누 계 (2025.01.01~2025.02.06)	0.135% (1.00135배)	($1+0.00013 \times 37/31$)

※ 2025년 1월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(농경지대)

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

(2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	A	1.05	1.00	0.70	0.98	1.00	0.720
본건은 비교표준지(A) 대비 획지조건(경사, 이용상태 등) 및 행정적조건(접도구역 저촉)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세함.							
3	B	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	0.903
본건은 비교표준지(B) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
4	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
본건은 비교표준지(A) 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
5	A	1.00	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
본건은 비교표준지(A) 대비 획지조건(면적 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
6	A	1.10	1.00	0.97	0.95	1.00	1.014
본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고 획지조건(면적 등), 행정적조건(지목 등)에서는 열세함.							
7	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.							
8	A	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.045
본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 등)에서는 열세함.							

사. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 인근토지 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	평가목적
							기준시점
1	황산면 연호리 산77	임야	1,056	계획관리 (토지임야)	21,000	22,176,000	공매
							2024.07.16
2	황산면 연호리 696	전	686	계획관리 (전)	19,000	13,034,000	담보
							2023.02.22
3	황산면 연호리 184-8	답	5,560	농림지역 (답)	18,900	105,084,000	농지매입
							2023.08.02
4	황산면 연호리 198-2	전	623	농림지역 (전)	19,000	11,837,000	경매
							2022.12.05

(3) 인근토지 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
1	황산면 일신리 95-2	전	2,298	계획관리 (전)	19,600	45,175,000	2021.12.08
2	황산면 원호리 산54-5	임야	1,220	계획관리 (전)	18,100	22,140,000	2022.09.20
3	황산면 원호리 581	전	208	농림지역 (전)	18,100	3,770,000	2024.03.07
4	황산면 원호리 778	답	143	농림지역 (답)	21,100	3,017,300	2022.04.20

※ 거래사례 기호 (1)~(4)는 토지만의 매매사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정				

2) 평가사례의 채택

인근토지 평가사례 중에서 비교표준지(A), (B)와 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 기호(1), (3)을 선택하였음.

3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	21,000	1.00429	1.00	0.945	19,930
B	3	18,900	1.01745	1.00	1.050	20,191

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
1	2024.07.16 ~ 2025.02.06	계획관리지역	0.429% (1.00429)
3	2023.08.02 ~ 2025.02.06	농림지역	1.745% (1.01745)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4) 개별요인 비교

비교표준지	평가사례	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
A	1	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	0.945
비교표준지(A)는 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하여, 행정적조건(지목 등)에서는 우세함.							
B	3	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지(B)는 평가사례(3) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.							

5) 비교표준지의 기준시점 현재가액

비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정 (2025.01.01.~2025.02.06)	산정단가 (원/㎡)
A	7,510	1.00058	7,514
B	7,490	1.00135	7,500

6) 평가사례기준 표준지가액과 비교표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교표준지	평가사례기준 표준지가액(원/㎡)	비교표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출보정치
A	19,930	7,514	2.652
B	20,191	7,500	2.692

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기와 같이 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고 가액 자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	대상토지 일련번호
A	2.65	2, 4 ~ 8
B	2.69	3

아. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	7,510	1.00058	1.00	0.720	2.65	14,337	14,000
3	7,490	1.00135	1.00	0.903	2.69	18,218	18,000
4	7,510	1.00058	1.00	0.950	2.65	18,917	19,000
5	7,510	1.00058	1.00	0.922	2.65	18,360	18,000
6	7,510	1.00058	1.00	1.014	2.65	20,192	20,000
7	7,510	1.00058	1.00	1.050	2.65	20,909	21,000
8	7,510	1.00058	1.00	1.045	2.65	20,809	21,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

자. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)	비고
2	209.1	14,000	2,927,400	지분평가
3	2,360	18,000	42,480,000	
4	431	19,000	8,189,000	
5	60	18,000	1,080,000	
6	72	20,000	1,440,000	
7	3,660	21,000	76,860,000	
8	7,272	21,000	152,712,000	
합 계			285,688,400	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처: 토지등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
1	황산면 일신리 95-2	전	2,298	계획관리 (전)	19,600	45,175,000	2021.12.08	
3	황산면 원호리 581	전	208	농림지역 (전)	18,100	3,770,000	2024.03.07	

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하며, 주변시세 등을 감안할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단되어 비교 거래사례 기호(1),(3)을 사례자료로 채택함.

다. 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

라. 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
1	2021.12.08. ~ 2025.02.06.	계획관리지역	4.505% (1.04505)
3	2024.03.07. ~ 2025.02.06.	농림지역	1.177% (1.01177)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

바. 개별요인 비교

일련번호	사례 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	1	1.05	1.00	0.70	0.98	1.00	0.720
본건은 거래사례(1) 대비 접근접근(교통의 편부 등)에서 우세하나 획지조건(경사, 이용상태 등) 및 행정적조건(접도구역 저축)에서는 열세함.							
3	3	1.00	1.00	1.03	0.95	1.00	0.979
본건은 거래사례(3) 대비 획지조건(면적 등)에서 우세하나 행정적조건(지목 등)에서는 열세함.							
4	1	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
본건은 거래사례(1) 대비 행정적조건(지목)에서 열세함.							
5	1	1.00	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
본건은 거래사례(1) 대비 획지조건(면적 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
6	1	1.10	1.00	0.97	0.95	1.00	1.014
본건은 거래사례(1) 대비 접근접근(교통의 편부 등)우세 우세하고 획지조건(면적 등), 행정적 조건(지목 등)에서는 열세함.							
7	1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
본건은 거래사례(1) 대비 접근접근(교통의 편부 등)에서 우세함.							
8	1	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045
본건은 거래사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고 행정적조건(지목 등)에서는 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가 결정

일련 번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1	19,600	1.00	1.04505	1.00	0.720	14,748	15,000
3	3	18,100	1.00	1.01177	1.00	0.979	17,928	18,000
4	1	19,600	1.00	1.04505	1.00	0.950	19,459	19,000
5	1	19,600	1.00	1.04505	1.00	0.922	18,885	19,000
6	1	19,600	1.00	1.04505	1.00	1.014	20,780	21,000
7	1	19,600	1.00	1.04505	1.00	1.050	21,507	22,000
8	1	19,600	1.00	1.04505	1.00	1.045	21,405	21,000

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)	비고
2	209.1	15,000	3,136,500	지분평가
3	2,360	18,000	42,480,000	
4	431	19,000	8,189,000	
5	60	19,000	1,140,000	
6	72	21,000	1,512,000	
7	3,660	22,000	80,520,000	
8	7,272	21,000	152,712,000	
합 계			289,689,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	285,688,400	
거래사례비교법	289,689,500	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 경매물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	285,688,400
----------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 대상건물 개요

일련 번호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
1-가	목조 토기와지붕 단층	59.5	주택	1951
1-나	토조 토기와지붕 단층	23.14	주택	1951, 감정평가외(별실)

3. 재조달원가의 결정

건물의 구조, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 관리상태, 부대설비 등 제한 상을 종합 참작하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	용 도	재조달원가(원/㎡)
1-가	단독주택	1,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 건물단가의 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용연수	경과 연수	조정 연수	잔존가치	적용단가 (원/㎡)	비고
1-가	1,000,000	50	73	-28	5/50	100,000	관찰감가

5. 건물가액 산출

일련 번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1-가	7.93	100,000	793,000	지분평가

III. 감정평가액의 결정

상기와 같이 평가사례 및 거래사례, 인근지역의 현지조사 가격수준 감정평가 목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액, 제시외건물의 가액을 합산한 시산가액의 합리성이 인정되어 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	14,064.1	--	285,688,400	일련번호(2)~(8) (일련번호(2) 지분평가)
건물	7.93	100,000	793,000	일련번호(1-가) 지분평가
제시외 건물	(13.85)	15,000	207,750	일련번호(ㄱ) 지분평가
합 계			286,689,150	

(토지 · 건물)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-가	전라남도 해남군 황산면 원호리 [도로명주소] 전라남도 해남군 황산면 원호길 36-9	710 위지상	주택	목조 토기와지붕 단층	2 59.5x-- 15	7.93	100,000	793,000	관찰감가 1,000,000 x 5/50
1-나	"	710 위지상	주택	토조 토기와지붕 단층	2 23.14x-- 15	3.09	-	감정평가 외	멸실
			<매각지분 김은주,>	갑구 순위 11번 김은정의 각 (전체 15분의	김영동, 75분의2 2 지분>	김은화, 지분 전부	김관동,		
2	전라남도 해남군 황산면 원호리	700-1	전	계획관리지역	2 1,568x-- 15	209.1	14,000	2,927,400	현황 "전 및 유지 등"
			<매각지분 김은주,>	갑구 순위 15번 김은정의 각 (전체 15분의	김영동, 75분의2 2 지분>	김은화, 지분 전부	김관동,		
3	"	787	임야	농림지역	2,360	2,360	18,000	42,480,000	현황 "답"
4	"	787-5	임야	계획관리지역	431	431	19,000	8,189,000	현황 "답"
5	"	787-3	임야	계획관리지역	60	60	18,000	1,080,000	현황 "답"
6	"	787-4	임야	계획관리지역	72	72	20,000	1,440,000	현황 "답"

(토지·건물)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	
7	"	771	전	계획관리지역	3,660	3,660	21,000	76,860,000	
8	"	787-2	임야	계획관리지역	7,272	7,272	21,000	152,712,000	현황 "답"
소 계								₩286,481,400	
	<제시외건물>								
ㄱ	전라남도 해남군 황산면 원호리	710 위지상	가추	철파이프조 슬레이트지붕 단층	2 (103.9)× 15	13.85	15,000	207,750	90,000 x 5/30 지분평가
소 계								₩207,750	
합 계								₩286,689,150.-	
				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

본건은 전라남도 해남군 황산면 원호리 소재 "원호마을" 남동측 인근 및 북동측 인근에 각각 위치하는 부동산으로서, 주위는 농가주택 및 농경지, 임야, 일부 축사부지, 창고 등으로 형성되어 있는 순수 농촌지대 및 마을주변 농경지대로서, 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 제반차량 접근이 용이하며 간선도로 인근에 위치하고 있어 일반적인 교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

본건 일련번호(2)는 부정형 완경사의 토지로서, 전 및 유지 등으로 이용중임.

본건 일련번호(3),(5),(6),(8)은 인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 부정형 평지로서, 공히 답으로 이용중임.

본건 일련번호(4)는 인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 가장형 평지로서, 답으로 이용중임.

본건 일련번호(7)은 인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 부정형 평지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(2)는 서측으로 노폭 약 3m 정도의 콘크리트 포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(3)~(5)는 맹지임.

일련번호(6),(8)은 남동측으로 노폭 약 8m 정도의 아스팔트 포장도로와 접함.

일련번호(7) 북서측으로 노폭 약 2~3m 정도의 콘크리트 포장도로가 개설되어 있음.

(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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든 가축 사육 제한 구역), 접도구역,
일련번호(3) : 농림지역, 가축사육제한구역(닭,오리, 개,돼지 사육 제한), 농업보호구역,
준보전산지,
일련번호(4)~(6), (8) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭,오리, 개,돼지 사육 제한),
준보전산지.
일련번호(7) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든 가축 사육 제한 구역)임.

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

공부상 지목이 일련번호(2)는 전이나 현황 전 및 유지 등으로, 일련번호(3)~(6), (8)은 임야
이나 현황 답으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

(건물)감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(1-가) 목조 토기와지붕 단층 건물로서,
외벽 : 목재 및 황토벽마감 등,
내벽 : 벽지 및 몰딩, 타일마감 등,
바닥 : 장판지마감 등,
창호 : 목재창 및 알루미늄새시창임.

(2) 이용상태

일련번호(1-가) 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

일련번호(1-가) 위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별지 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

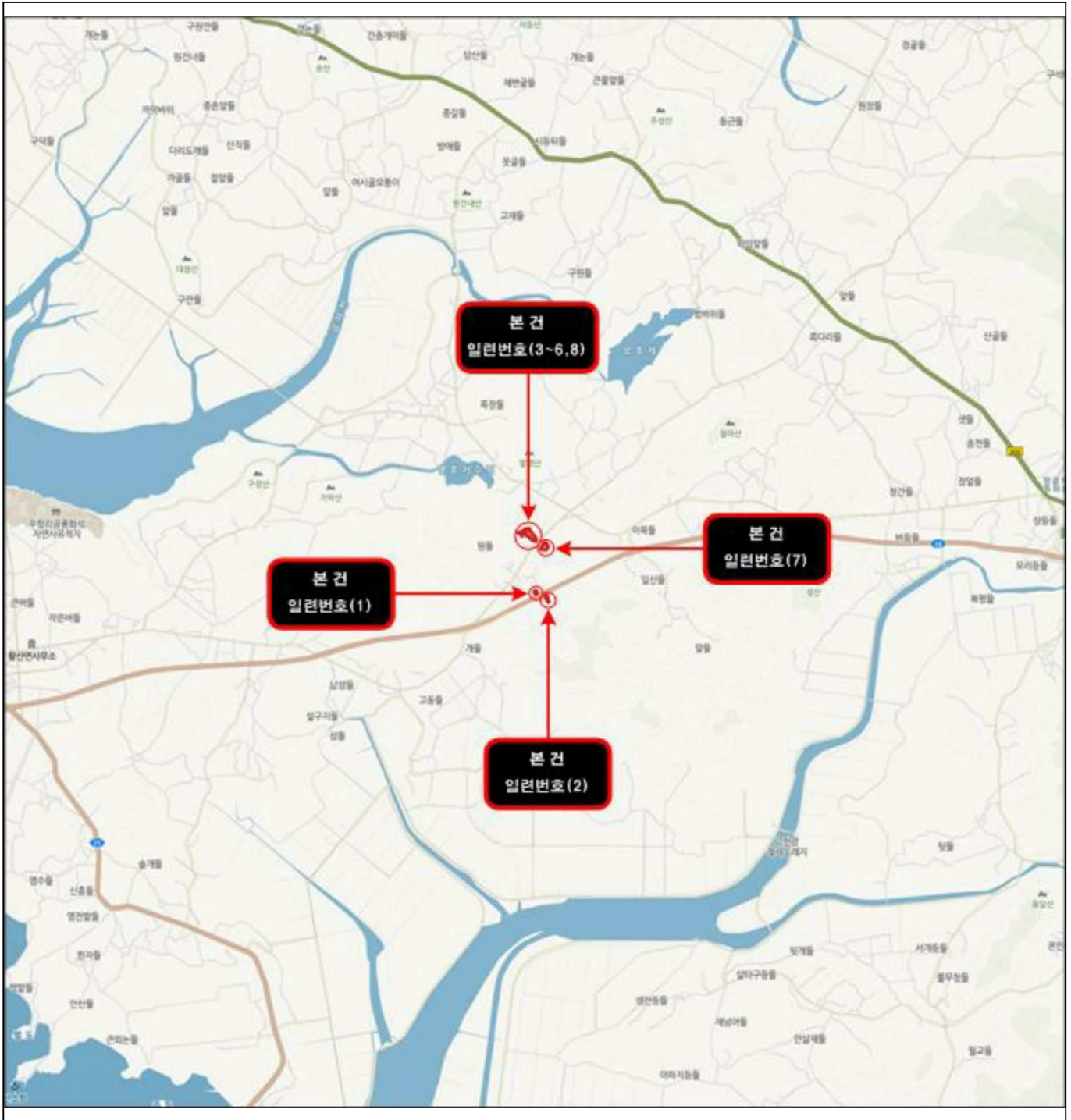
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 일련번호(1-나)는 멸실임.

광역위치도



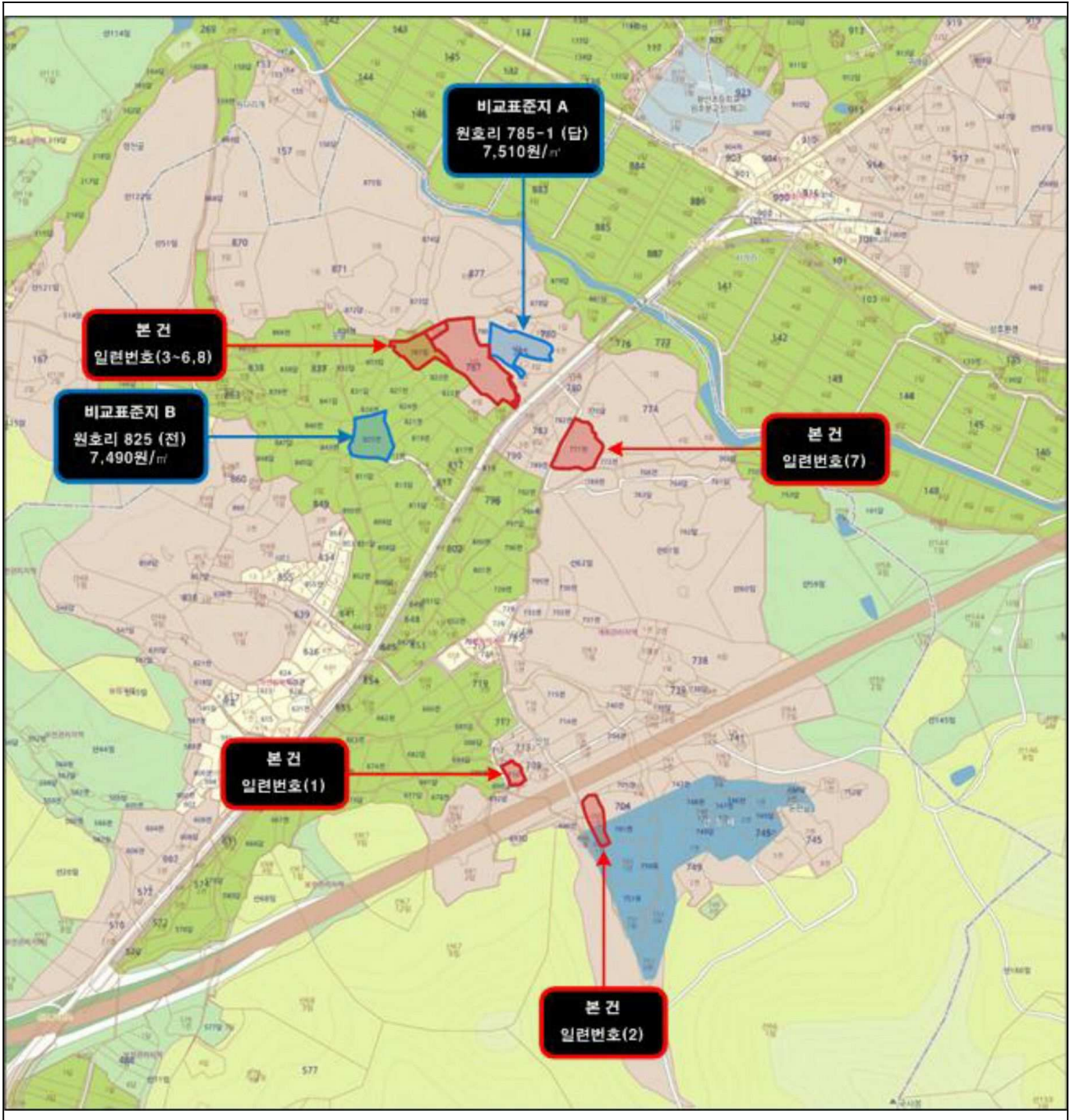
소재지 전라남도 해남군 황산면 원호리 710번지 외



위치도



소재지 전라남도 해남군 황산면 원호리 710번지 외



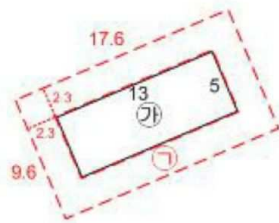
지적 및 건물개황도



S : 1 / 1200



S : 1 / 500



면적산출근거

㉔ 1층 : 13×5 = 65㎡
(일반건축물대장상 면적 59.5㎡)

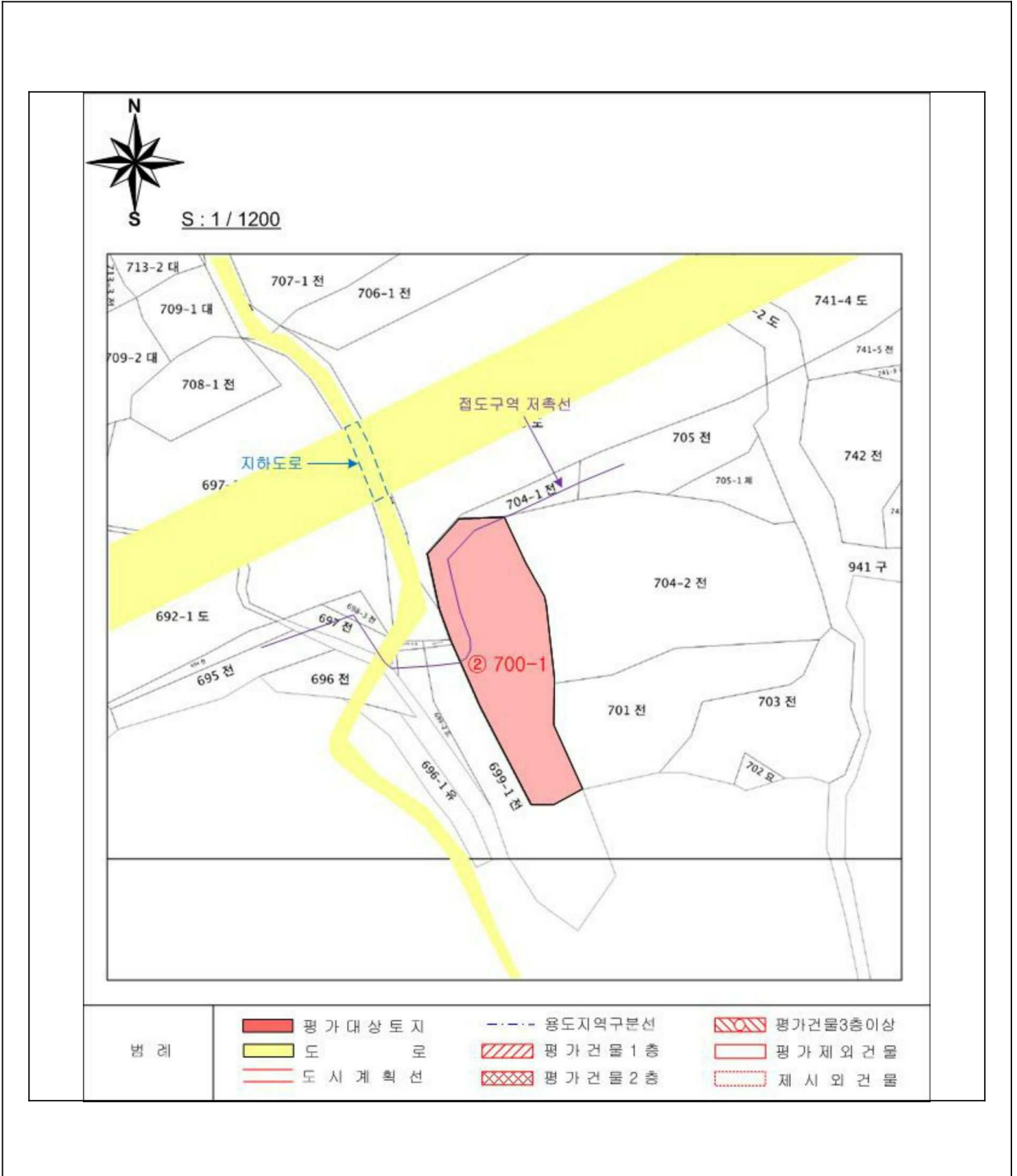
제시외건물

㉕ 철파이프조 슬레이트지붕 단층(가추), 약 103.9㎡

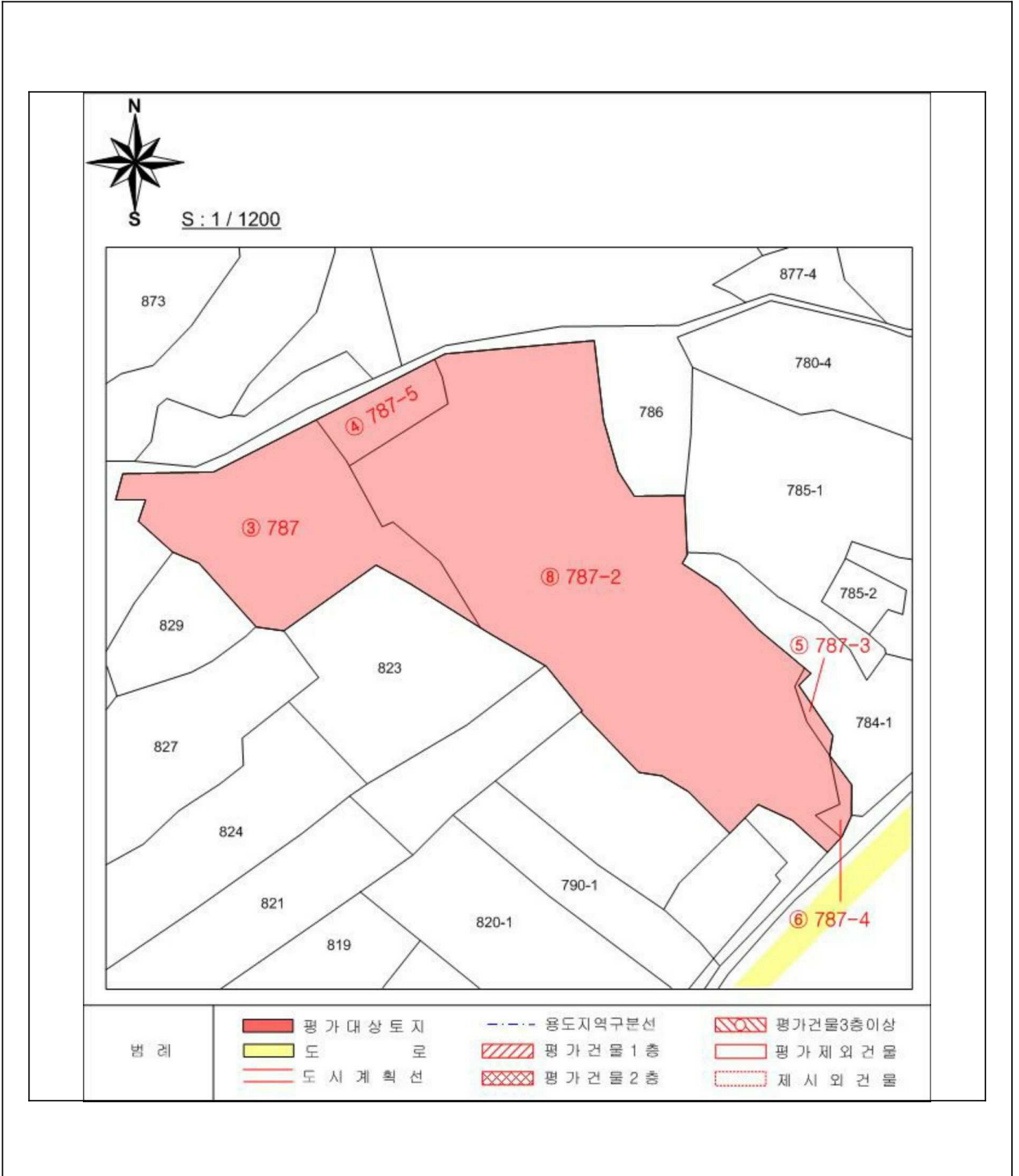
범례

- | | | |
|--------|---------|----------|
| 평가대상토지 | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 |
| 도로 | 평가건물1층 | 평가제외건물 |
| 도시계획선 | 평가건물2층 | 제시외건물 |

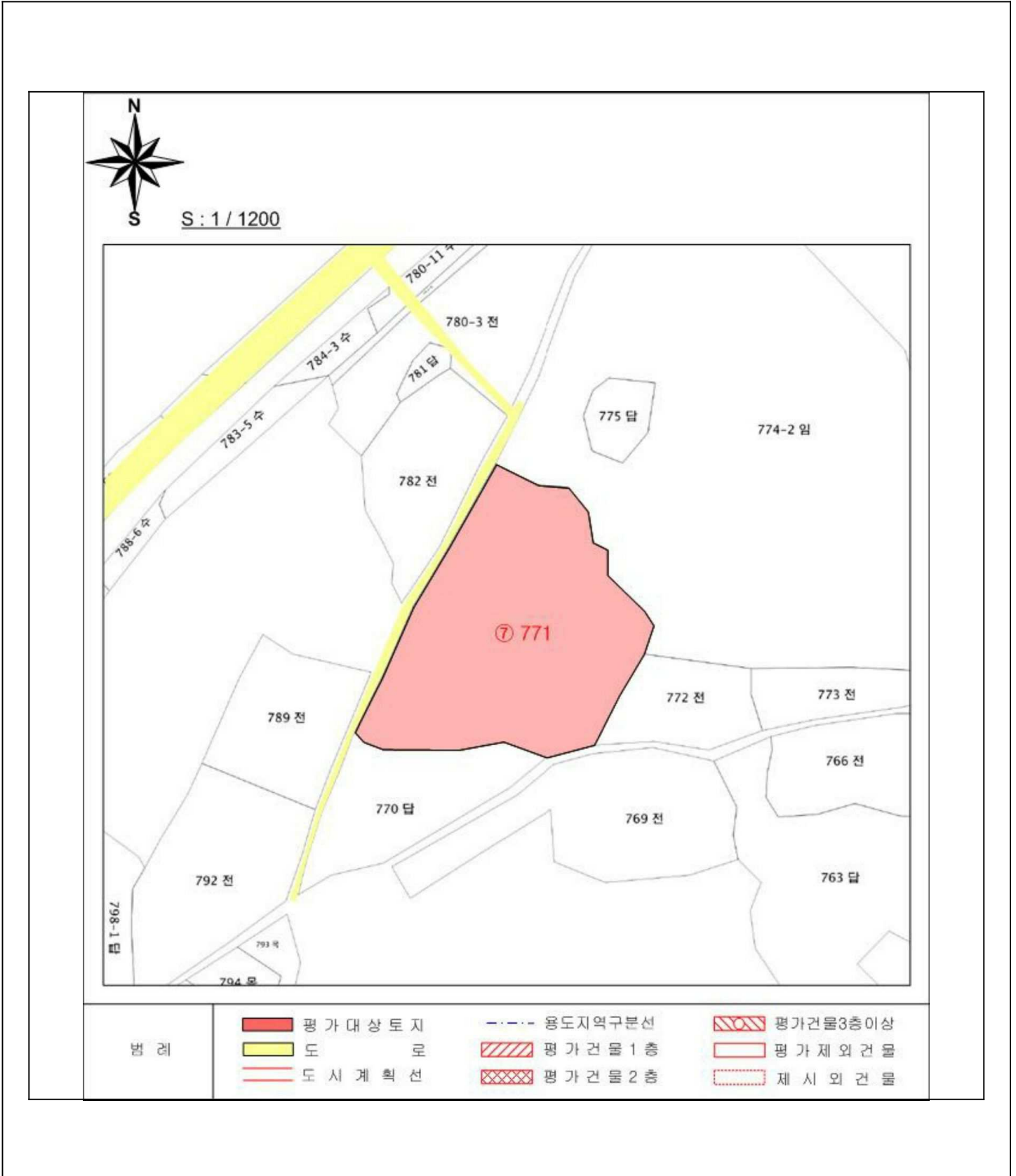
지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도

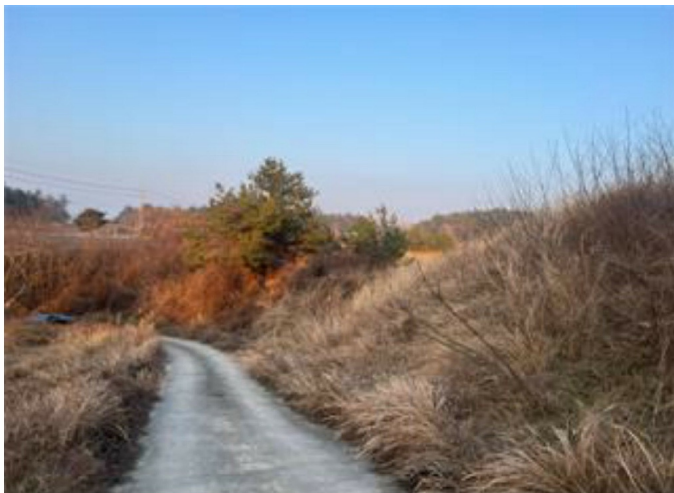




[1- , ()]



[1- , ()]



[1]



[1 (,)]



[3-6, 8]



[(3)]



[4]



[5, 6]



[7]



[7]



[8]



[8]