

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	나재성 (변경전 라재성) 소유물건(2025타경51492)
의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 조미애
감정평가서번호	경일(광주전남)21-250926-301

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 광주전남지사

전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층

☎ (062)268-0717 FAX.(062)269-0717

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 배성환 (인)

(주)경일감정평가법인 광주전남지사장 박재현 (서명 또는 인)

감정평가액	칠천칠백육십만삼천이백원정(₩77,603,200.-)					
의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 조미애		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	나재성 (변경전 라재성) (2025타경51492)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록, 토지대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.01	2025.10.01	2025.10.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	46,000,000
	토지	764	토지	803.3	36,000	28,918,800
	(제시외 건물)	(83.3)	제시외 건물	83.3	-	2,684,400
		이	하	여	백	
합계					₩77,603,200.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

구분건물

[전라남도 영암군 영암읍
서남리 76-21 신동아빌라
제3층 제301호]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 영암군 영암읍 서남리 소재 "영암군청" 북서측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 연립주택 및 소매점, 명칭: 신동아빌라, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제3층 제301호로서, 광주지방법원 목포지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	전라남도 영암군 영암읍 서남리 76-21 (전라남도 영암군 백년동길 21 (영암읍 서남리))							
명칭 동/층/호수	신동아빌라 제3층 제301호							
건물 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	자연녹지, 2종일주	1,609		1,865.24		-/4	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트조 슬래브지붕		연립주택 및 소매점		1995.03.09		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
(1)-가	신동아빌라 -/3/301	84.19	84.19	7.56	91.75	80.45	연립주택
합계		84.19	84.19	7.56	91.75	80.45	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 01일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 10월 01일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건의 위치확인은 점유부분(출입구 호별 표시부분)으로 위치확인 하였으며, 현장 조사시 이 해관계인의 부재 등으로 부득이 내부 구조 및 마감상태 등은 조사하지 못하여, 본건 연립주택 단지 감정평가 전례 및 일반적인 이용상황, 관리상태 등을 종합 참작하여 감정평가 하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적 등을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	서남리 76-21	신동아빌라 -2/20*	84.19	연립주택	47,000,000	558,000	2023.01.16
							1995.03.09
B	서남리 76-21	신동아빌라 -4/40*	84.19	연립주택	43,000,000	511,000	2021.12.30
							1995.03.09

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (A)"를 "기호(1)-가"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(1)-가

본건은 구분건물(연립주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 전남 (연립다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	102.5	2022.12
기준시점 당시 매매가격지수	99.5	2025.08
시점수정치	0.97073	99.5 / 102.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호(1)-가 / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)-가	558,000	1.000	0.97073	1.000	541,667	542,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)-가	신동아빌라 -/3/301	84.19	542,000	45,630,980	46,000,000
합 계		84.19	-	-	46,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 단지 내	500,000~580,000원/㎡	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (m ²)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	서남리 76-21	신동아빌라 -/2/20*	84.19	연립주택	47,000,000	558,000	2023.02.08	기타 담보
							1995.03.09	
2	서남리 76-21	신동아빌라 -/1/10*	99.31	연립주택	50,000,000	503,000	2019.03.04	경매
							1995.03.09	

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	전남			영암군			영암읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 연립	50.16	51.85	47	0	0	0	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

46,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	전라남도 영암군 영암읍 서남리 [도로명] 전라남도 영암군 백년동길 21	76-21 신동아빌라	연립주택 및 소매점	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
				1층	466.31			
				2층	466.31			
				3층	466.31			
				4층	466.31			
1-가	전라남도 영암군 영암읍 서남리	76-21	대	자연녹지지역, 제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 3층301호 1 소유권대지권	1,609 84.19 80.45 ----- 1,609	84.19 80.45	46,000,000	비준가격 공용면적 7.56㎡ 포함
합 계							₩46,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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

본건은 전라남도 영암군 영암읍 서남리 소재 '영암군청' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등의 부동산이 소재하는 등 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스승강장이 소재하고 있어 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건 내 제3층 제301호로서,
(사용승인일 : 1995.03.09)
외 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
내 벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등
창 호 : 새시창호 마감 등 입니다.

4. 이용상태

연립주택으로 이용중입니다.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

6. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 완경사로서 연립주택 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 집합건축물 남측으로 노폭 약6M 내외의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 도시자연공원구역(2009-04-27),
가축사육제한구역(250m제한구역(소, 젓소, 그외가축/닭, 오리, 메추리/돼지, 개))<가축분뇨의
관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>

9. 공부와의 차이

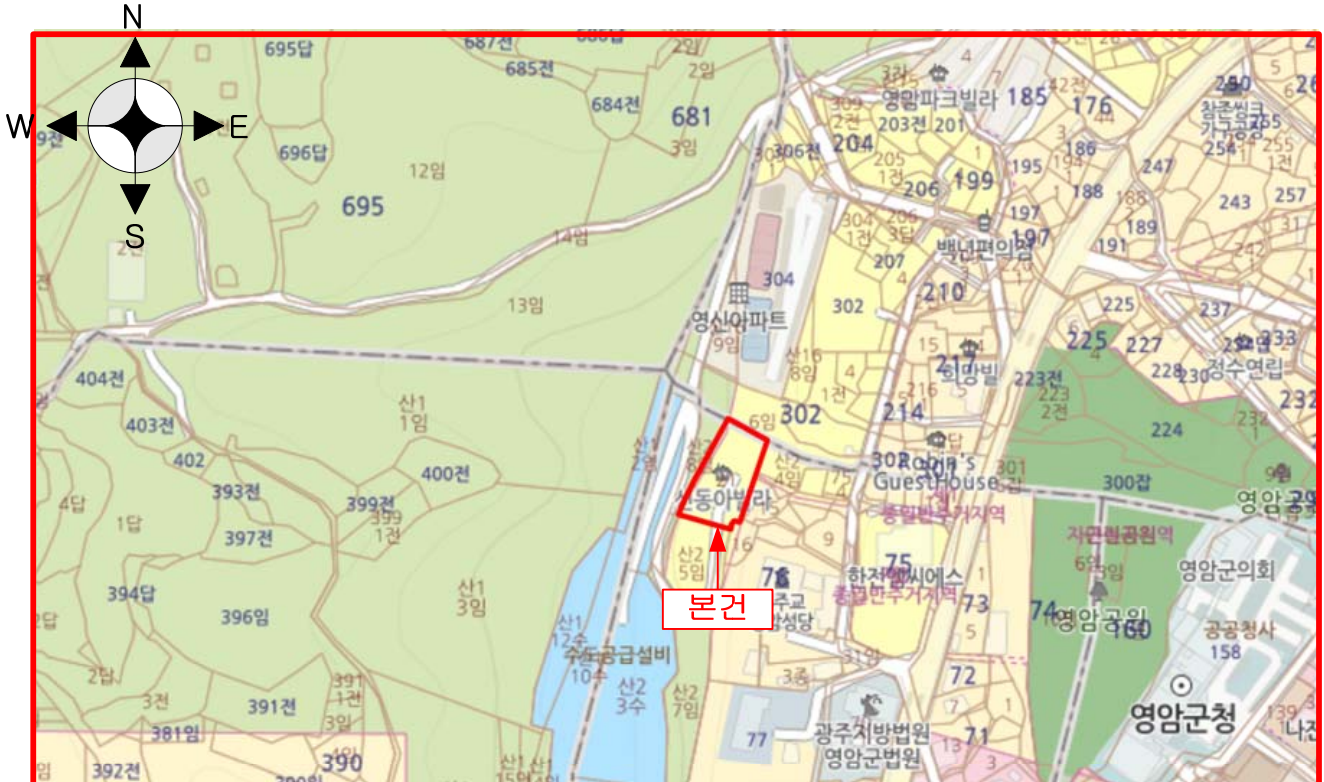
-.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

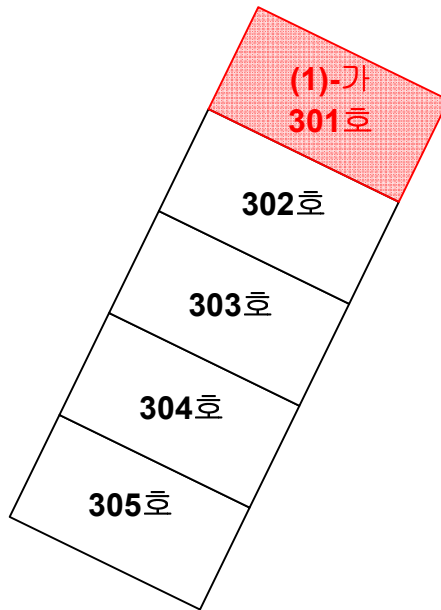
임대미상 입니다.

위 치 도

소재지 : 전라남도 영암군 영암읍 서남리 76-21번지



호별배치도 : 축척없음

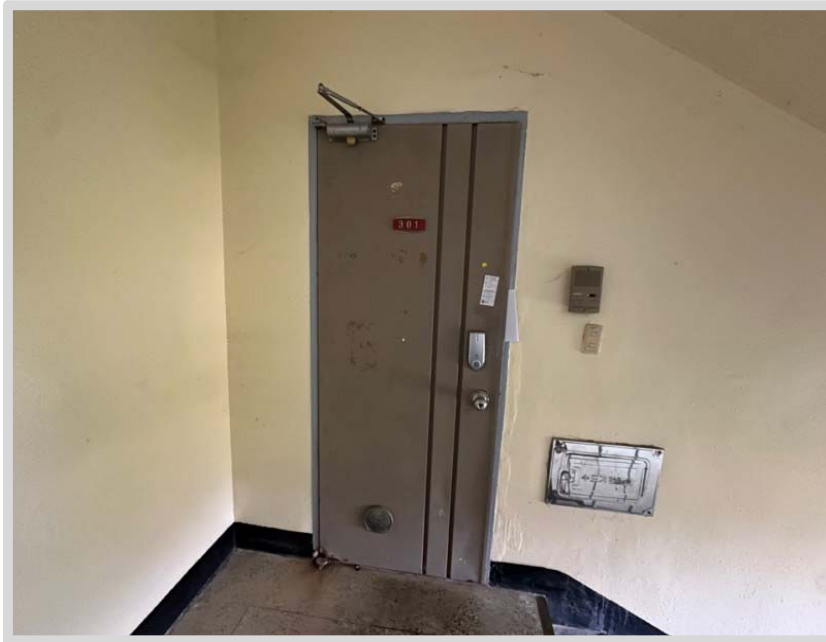


[신동아빌라 제3층 제301호]

사 진 용 지



【본건 (1)-가 집합건축물 전경】



【기호(1)-가】

토지

[전라남도 영암군 덕진면
용산리 280-4]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 영암군 덕진면 용산리 소재 "당산동마을" 내에 위치하는 부동산으로서, 광주지방법원 목포지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2025)	비고
2	덕진면 용산리 280-4	764	803.3	대	세로(가)	사다리 평지	주거용	계획관리	9,860	사정면적 토지대장 면적기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 01일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 10월 01일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건 토지 지상에 자생하는 수목 등이 소재하나 인접필지와의 경계확인이 불분명하고, 관리가 되지 않은 상태로 수목만으로서 경제적 가치가 경미한 점 등을 고려하여 수목은 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 면적은 귀 원 의뢰목록상 '764㎡' 이나 2016년 12월 23일 지적재조사 완료로 인하여 토지대장상 '803.3㎡' 로 변경되었는 바 사정면적은 현황과 일치하는 토지대장상 면적을 기준하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- 후첨된 '지적 및 건물개황도' 에 도시한 바와 같이 본건 토지 지상에 제시외 건물(ㄱ)~(ㄷ)이 소재하여 개략적인 실측면적을 기준으로 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 제현상을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외 건물(ㄱ)은 구조, 면적, 이용상황 등을 고려할 때 본건 기호(2) 토지 지상에 등재된 일반건축물대장상 '목조 스투트지붕 단층 주택 35.04㎡' 으로 추정되오니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

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

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
가	덕진면 용산리 279	621.5	대	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 평지	9,960

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.10.01 (전라남도 영암군 계획관리지역)	0.005 (1.00005)	$(1 + 0.00004) \times (1 + 0.00001 \times 31/31)$ ≈ 1.00005

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(2) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
1	덕진면 용산리 5*~**	322.7	대	계획관리 주거나지	부정형 세각(가)	2025.07.21	경매	39,000 (10,600)
2	군서면 해창리 1**~*	352	대	계획관리 단독주택	사다리 소로각지	2023.04.13	담보	38,000 (13,300)

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 원/m ²)
A	도포면 원항리 3**	582	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(불)	2025.06.13	20,000,000	34,000 (10,600)
비 고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지단가 : 20,000,000원 / 582m ² ≒ 34,000원/m ²							
B	덕진면 용산리 7**_*	890.8	대	계획관리 주거나지	사다리 세각(가)	2025.04.02	30,000,000	34,000 (10,300)
비 고	- - 토지단가 : 30,000,000원 / 890.8m ² ≒ 34,000원/m ²							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근 대지	세로(가)	33,000~39,000원/m ²	계획관리지역

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	전남			영암군			덕진면		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	53.92	70.43	248	64.39	63.06	9	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 자가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
		39,000	0.99995	1.000	0.922		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	3.609	3.60
		9,960	1.00005	-	-		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(1)"을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2025.07.21 ~ 2025.10.01 (전라남도 영암군 계획관리지역)	-0.005	0.99995	2025년 8월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922

표준지(가)는 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(각지 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비 고
2	9,960	1.00005	1.000	1.000	3.60	35,857	36,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
2	803.3	36,000	28,918,800	-
합 계	803.3	-	28,918,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
A	도포면 원항리 3**	582	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(불)	2025.06.13	20,000,000	34,000 (10,600)
비 고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지단가 : 20,000,000원 / 582m ² ≒ 34,000원/m ²							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2025.06.13 ~ 2025.10.01 (전라남도 영암군 계획관리지역)	-0.036	0.99964	2025년 8월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(2) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.10	가로의 폭, 계통의 연속성 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
				지역요인	개별요인			
2	34,000	1.000	0.99964	1.000	1.100	37,386	37,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
2	803.3	37,000	29,722,100	-
합 계	803.3	-	29,722,100	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	28,918,800원
거래사례비교법에 의한 시산가액	29,722,100원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	28,918,800	-
제시외 건물	2,684,400	-
합 계	31,603,200	-

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	전라남도 영암군 덕진면 용산리	280-4	대	계획관리지역	764	803.3	36,000	28,918,800	사정면적 토지대장 기준
								₩28,918,800	
ㄱ	제시외건물 전라남도 영암군 덕진면 용산리	280-4 위 지상	주택 (공가)	목조 강판지붕 단층	(35)	35	60,000	2,100,000	800,000 x 3/40 관찰감가
ㄴ	"	"	창고 및 가추	파이프조 함석 및 스레트지붕 단층	(39.3)	39.3	8,000	314,400	70,000 x 3/25 관찰감가
ㄷ	"	"	화장실 및 다용도실	시멘트블럭조 스레트지붕 단층	(9)	9	30,000	270,000	350,000 x 3/35 관찰감가
								₩2,684,400	
								₩31,603,200.-	
				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 영암군 덕진면 용산리 소재 '당산동마을' 내에 위치하며, 인근으로 단독주택, 농경지, 축사 등이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하고 있는 등 교통상황은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상태

사다리형 평지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약3M 내외의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(250m제한구역(소,젓소,그외가축/닭,오리,메추리/돼지,개))<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) | |

6. 제시목록 외의 물건

후첨된 '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

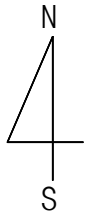
7. 공부와의 차이

-.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

■ 본건 토지 면적은 귀 원 의뢰목록상 '764m²' 이나 2016년 12월 23일 지적재조사 완료로 인하여 토지대장상 '803.3m²' 로 변경되었는 바 사정면적은 현황과 일치하는 토지대장상 면적을 기준하였습니다.

위 치 도

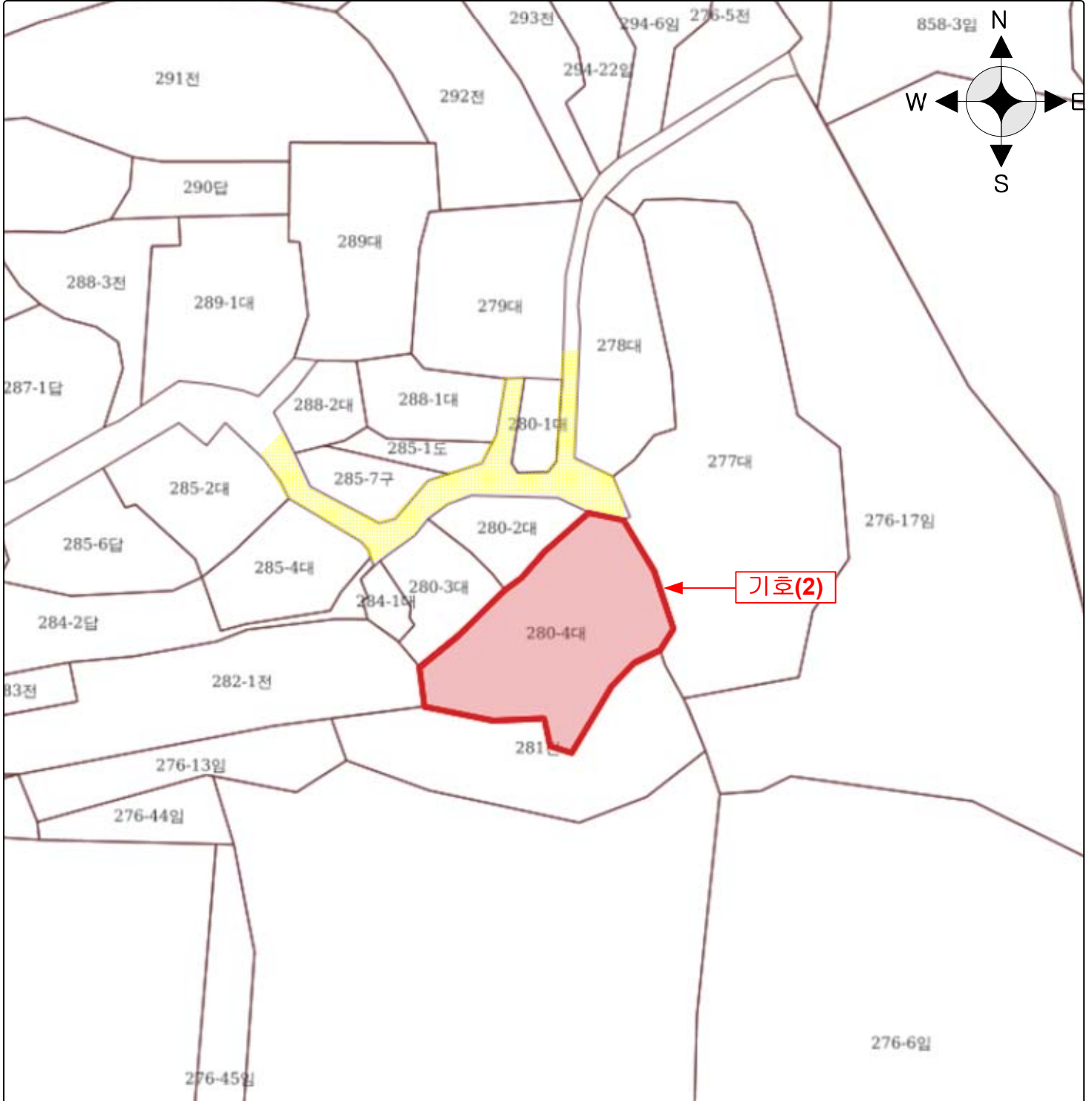





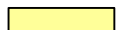

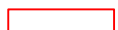



소재지 전라남도 영암군 덕진면 용산리 280-4



지 적 도

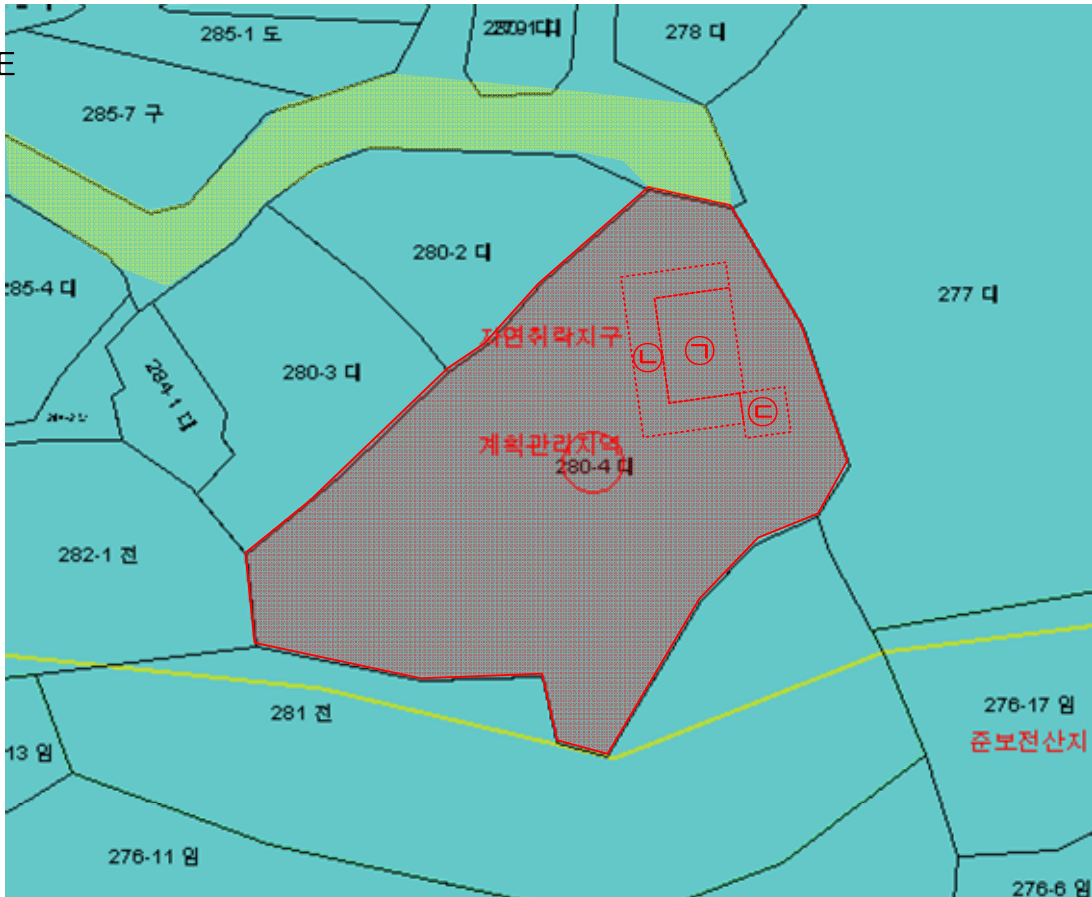
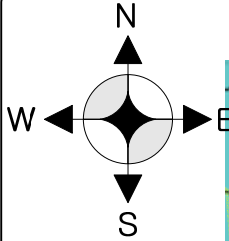
축척없음



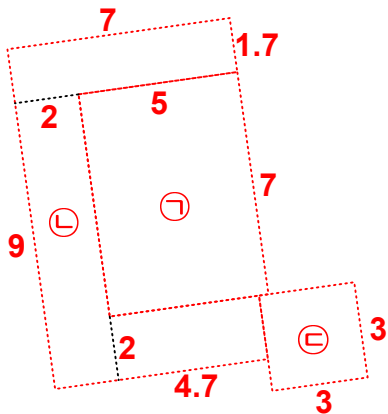
범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지적 및 건물 개황도

S = 1 : 500



S = 1 : 축척없음.



<제시외건물>

- (ㄱ) 목조 강판지붕 단층 주택 (공가)
7×5≒35㎡
- (ㄴ) 파이프조 함석 및 스테이지붕 단층 창고 및 가차
7×1.7+9×2+4.7×2≒39.3㎡
- (ㄷ) 시멘트블럭조 스테이지붕 단층 화장실 및 다용도실
3×3≒9㎡

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지



【기호(2) 전경】



【기호(2) 인근전경】

사 진 용 지



【제시외(ㄱ)】



【제시외(ㄴ)】

사 진 용 지



【제시외(ㄷ)】



【기호(2) 지상 제시외 수목】