

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	오중권 소유물건 (2025타경34463)
의뢰인:	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정평가서번호:	인산 1-251113

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.

인산감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정규호

감정평가액	삼천육백육만육천일백원정 (₩36,066,100.-)					
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 이영복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	광주지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오중권 (2025타경34463)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.12.08	2025.12.01 ~ 2025.12.08	2026.03.17	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	임야, 전	1,593.1	목전	1,593.1	15,000	23,896,500
	대	455.2	폐가부지	455.2	23,000	10,469,600
	(제시외 건물)	(6식)	제시외 건물	6식	-	1,700,000
합계						₩36,066,100
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

전라남도 나주시 동강면 인동리 인동2구회관 북동측 인근에 위치한 토지(목전,대)에 대한 광주지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 평가조건: 시장가치 기준이며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점: 가격조사완료일인 2025년 12월 8일

4. 감정평가 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제법규와 감정평가 일반이론에 근거하여 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

기호 1, 3: 목전

기호 2: 오래전에 방치된 단독주택 부지이며, 제시외 건물로 인하여 소유권이 제한 받는 경우의 가격을 병기함.

소유자 미상의 제시외 건물(수목) 소재함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 공시지가기준법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정 (나주시 동강면 / 공시기준일 : 2025.1.1)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	인동리 399-3	전	454.2	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	10,800
B	인동리 393	대	477.1	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	13,300

3. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.1.1 ~ 2025.10.31	0.178	
2025.10.1 ~ 2025.10.31	0.034	나주시, 계획관리
소 계 (2025.1.1 ~ 2025.12.8)	0.220 (1.00220)	1.00178 x (1 + 0.00034 x 38/31)

4. 지역요인 비교: 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,3	A	0.94	1.00	0.96	1.00	1.00	0.90
	표준지 대비 접근[맹지/세로(가)] 및 획지조건(육전/전)에서 열세함						

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	B	0.90	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.82
	표준지 대비 가로(맹지/세로(가)) 및 획지조건(폐가부지/단독주택)에서 열세함							

(2) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상 규제정도
기타조건	기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	인동리 7* 외	계획관리	답	16,555	2025.5.1
#2	인동리 546-*	계획관리	전	18,456	2023.11.8
#3	인동리 65-3*	계획관리	전	14,492	2022.8.31
#4	인동리 657-* 외	계획관리	전	15,151	2022.5.9
#5	인동리 72*	계획관리	대	23,809	2025.10.17
#6	인동리 727-*	계획관리	대	27,027	2025.10.17

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (기준시점)
#7	인동리 65-1*	계획관리	전	19,300	기타(2022.12.30)
#8	인동리 65-1*	계획관리	전	15,000	기타(2022.4.25)
#9	인동리 65-*	계획관리	임	14,700	기타(2022.4.25)
#10	인동리 43*	계획관리	대	36,000	경매(2024.10.10)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

비교 표준지공시지가와 가격형성요인이 유사한 거래사례 또는 평가전례 등을 기준으로 비교 표준지공시지가를 평가한 가격과 비교 표준지공시지가를 기준시점으로 시점수정한 가격과의 비율로 구함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정치
거래 사례	#1	16,555	1.00123	1.00	1.00	16,575	1.53
	1. 시점수정: 나주시, 계획관리 2025.5.1.~2025.12.8 2. 지역요인: 대등함 3. 개별요인: 대등함						
표준지	A	10,800	1.00220	-	-	10,823	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정치
거래 사례	#6	27,027	1.00058	1.00	1.04	28,124	2.11
	1. 시점수정: 나주시, 계획관리 2025.10.17.~2025.12.8 2. 지역요인: 대등함 3. 개별요인: 접근조건[세로(가)/세로(불)]에서 우세함						
표준지	B	13,300	1.00220	-	-	13,329	

7. 공시지가기준법에 의한 시산가격

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1, 3	A 10,800	1.00220	1.00	0.90	1.53	14,904
2	B 13,300	1.00220	1.00	0.82	2.11	23,062

III. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 선정: 거래사례 #4, #5

3. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.5.9 ~ 2025.12.8	1.03169	나주시, 계획관리 #4
2025.10.17 ~ 2025.12.8	1.00058	나주시, 계획관리 #5

4. 지역요인 비교: 지역요인은 동일함.(1.00)

5. 개별요인 비교

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1, 3	#4	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.96
	#4 대비 획지조건(목전/전)에서 열세함						

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	#5	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96
	#5 대비 가로조건(맹지/세로(불))에서 열세함							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가격

기호	거래사례 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1,3	#4	15,151	1.03169	1.00	0.96	15,005
2	#5	23,809	1.00058	1.00	0.96	22,869

IV. 감정평가액 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	15,000	997.9	14,968,500	묵전
2	23,000	455.2	10,469,600	폐가부지
3	15,000	595.2	8,928,000	묵전
합계		2,048.3	34,366,100	

공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격이 유사하여 양 시산가격의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 고려하여 결정함

토지 감정평가명세표

2025타경34463

Page : 1

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	전라남도 나주시 동강면 인동리	253	임야	계획관리지역	997.9	997.9	15,000	14,968,500	목전
2	"	255-1	대	계획관리지역 농림지역 생산관리지역	455.2	455.2	23,000	10,469,600	폐가 부지 제시외건물 로 제한받는 가격: 7,328,720원 (@16,100원)
3	"	457-5	전	계획관리지역	595.2	595.2	15,000	8,928,000	목전 제시외건물 로 제한받는 가격: 7,142,400원 (@12,000원)
소 계								₩34,366,100	
ㄱ	(제시외 건물) "	255-1 외	창고	조적조 스레트지붕	(1식)	1식	-	500,000	
ㄴ	"	255-1	주택 및 창고 등	조적조 스레트지붕	(1식)	1식	-	100,000	

토지 감정평가명세표

2025타경34463

Page : 2

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	
ㄷ	전라남도 나주시 동강면 인동리	255-1	비닐 하우스	비닐하우스	(1식)	1식	-	100,000	
ㄹ	"	457-5	비닐 하우스	비닐하우스	(1식)	1식	-	500,000	
ㅁ	"	457-5	비닐 하우스	비닐하우스	(1식)	1식	-	300,000	
ㅂ	"	457-5	감나무	감나무	(1식)	1식	-	200,000	
소 계								₩1,700,000	
합 계								₩36,066,100.-	
				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

전남 나주시 동강면 인동리 인동2구회관 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 농가주택 등으로 이루어짐.

(2) 교통상황

인근에 버스승강장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1, 3: 사다리형 완경사지, 목전

기호 2: 사다리형 평지, 폐가부지

(4) 인접 도로상태

맹지

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 준보전산지

기호 2: 계획관리지역, 농림지역, 생산관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역,

가축사육제한구역, 농업보호구역

기호 3: 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역

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

- 제시외 건물 ㄱ: 조적조 스투트지붕 단층, 창고 1식 (약 4m x 7m) - 기호 2 지상
- 제시외 건물 ㄴ: 조적조 스투트지붕 단층, 주택 및 창고 등 1식 - 기호 2 지상
- 제시외 건물 ㄷ: 비닐하우스 1식 - 기호 2 지상
- 제시외 건물 ㄹ: 비닐하우스 1식 (약 5m x 15m) - 기호 3 지상
- 제시외 건물 ㅁ: 비닐하우스 1식 (약 5m x 9m) - 기호 3 지상
- 제시외 건물 ㅂ: 감나무 1식 (약 2주) - 기호 3 지상

(7) 공부와의 차이

- 기호 1, 3: 목전
- 기호 2: 폐가부지

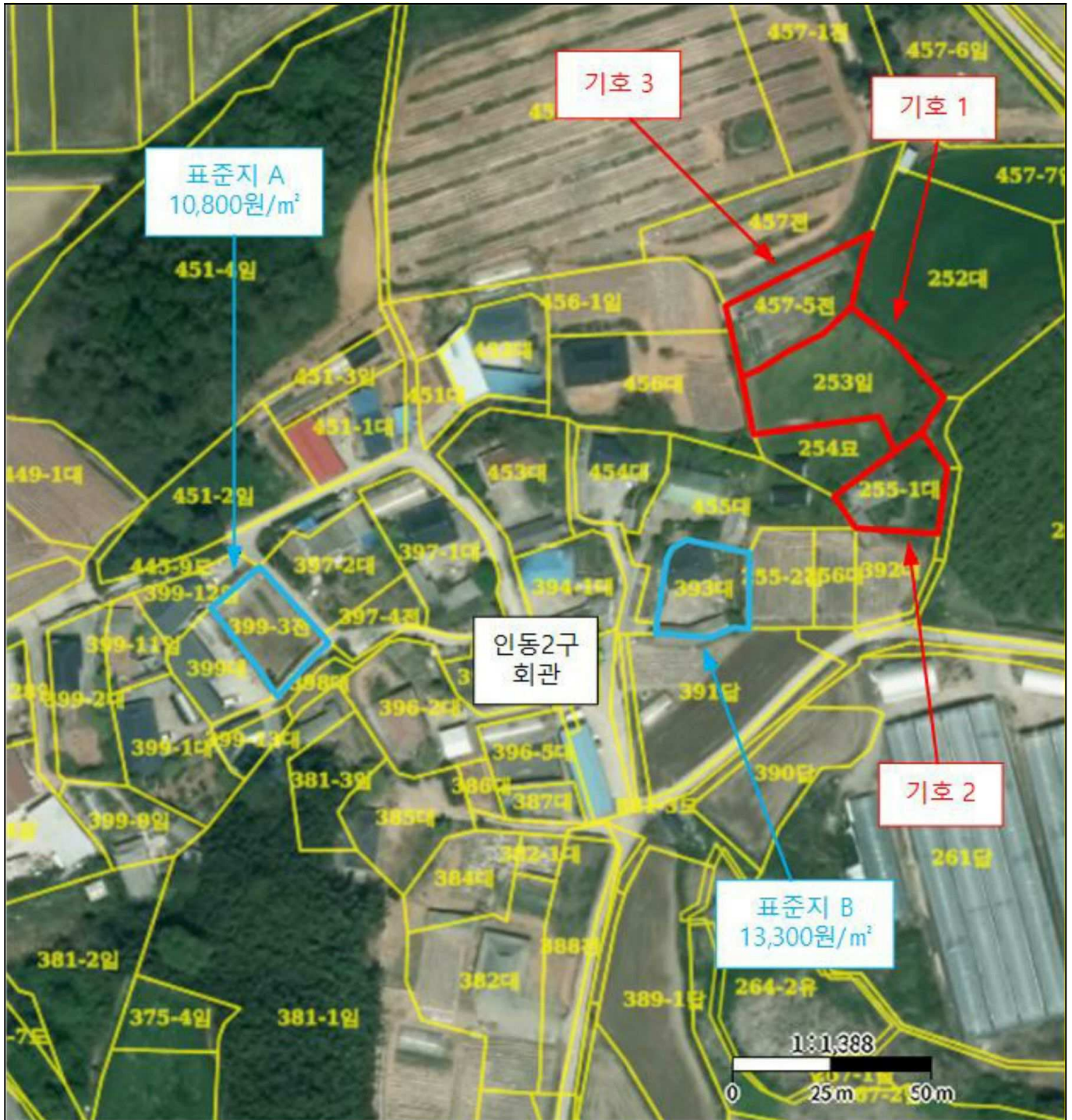
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

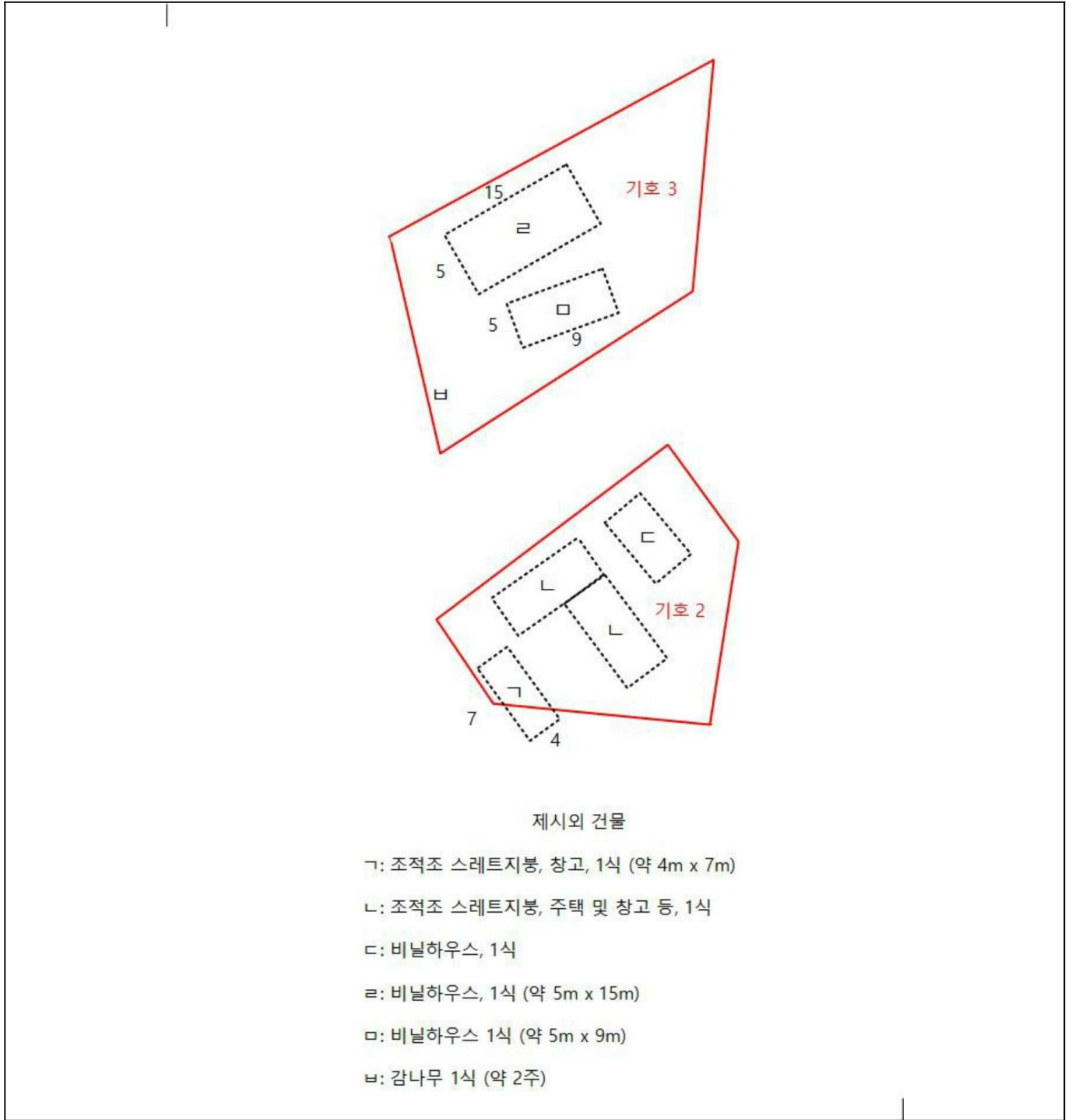
위치도



소재지 전라남도 나주시 동강면 인동리 253, 255-1, 457-5



건물개황도



제시외 건물

- ㄱ: 조적조 스텔지붕, 창고, 1식 (약 4m x 7m)
- ㄴ: 조적조 스텔지붕, 주택 및 창고 등, 1식
- ㄷ: 비닐하우스, 1식
- ㄹ: 비닐하우스, 1식 (약 5m x 15m)
- ㅁ: 비닐하우스 1식 (약 5m x 9m)
- ㅂ: 감나무 1식 (약 2주)



1



1



1



2



2



3



3



3





