

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임이수 소유물건(2025타경33461)

의뢰인: 광주지방법원 사법보좌관 최정현

감정평가서번호: GS-1025-07020

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

감정평가사사무소 가승

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
오치훈

감정평가액	칠천삼백오만팔천팔백원정 (₩73,058,800.-)					
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	광주지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임이수 소유물건 (2025타경33461)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.04	2025.07.31 ~ 2025.08.04	2025.08.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,568 이	토지 하	4,568 여	-	73,058,800 백
	합계					₩73,058,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

감정평가개요

1. 평가목적

본건은 광주지방법원에서 의뢰한 전라남도 나주시 봉황면 운곡리 소재 "운곡1구경로당" 북서측 인근(기호 1) 및 남서측 인근(기호 2)에 위치하는 부동산에 대한 법원경매(2025타경33461) 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사완료일인 2025.08.04.으로 하였음 .

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본 건은 2025.07.31.~2025.08.04. 실지조사 및 가격조사 등을 실시하였음.

4. 기타 사항

- 본건 평가시 적용한 소재지, 면적, 조건 등은 귀원 감정평가명령서 및 각종 공부 등을 근거로 하였으며, 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번 일부에 "***" 처리 하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 기호 2) 토지는 지적도면에 의하여 개략적인 목측 및 탐문 등에 의한 일반적인 현장 조사방법에 따라 감정평가를 실시하였으나, 인근 토지와와의 지적경계가 불분명하여 정확한 식별이 곤란한 바 정확한 경계확인을 위해서는 정밀한 측량 등이 요구되오니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호 2) 토지 지상에 자생하는 잡목 등은 별도의 경제적 가치가 미미하고 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.
- 본 건 기호 2) 토지 지상에는 별첨 '사진용지'에 도시한 바와 같이 분묘가 소재하여 평가목적 등을 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하되, 분묘기지권이 성립될 경우 소유권행사 제한 받는 가액을 '토지감정평가 명세표'에 병기하였사오며, 상기 조사된 분묘 외에 임지상에 자생하는 잡목 등으로 인해 조사되지 아니한 연고미상의 분묘가 소재할 수 있사오니 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

II

감정평가의 근거법령 및 방법

1. 감정평가의 근거 법령

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

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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 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 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 검토해야 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.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 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 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제17조(산림의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 산림을 감정평가할 때에 산지와 입목(立木)을 구분하여 감정평가해야 한다. 이 경우 입목은 거래사례비교법을 적용하되, 소경목림(小徑木林: 지름이 작은 나무·숲)인 경우에는 원가법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 제7조제2항에 따라 산지와 입목을 일괄하여 감정평가할 때에 거래사례비교법을 적용해야 한다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

3. 평가방법

가. 일반적인 감정평가방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ② 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 “공시지가기준법” ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”과 같은 감정평가 방법을 적용함.

나. 본건 토지에 적용한 감정평가방법

본 건 토지는 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

III



감정평가의 대상물건의 확정

(전라남도 나주시)

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	비고
1	봉황면 운곡리	389	1,098.0	전	전	계획관리	-
2	봉황면 운곡리	산114-3	3,470.0	임야	자연림	보전관리	-



감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

	본 건 기호 1)
현 황	
	본 건 기호 2)
현 황	

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

IV

감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근토지의 지가수준

용도지역	토지구용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
계획관리	농경지	세로	45,000 내외	-
보전관리	자연림	맹지	7,000 내외	-

2. 인근토지의 거래사례

(전라남도 나주시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	매매시점	비 고
거1	봉황면 용전리	126-*	답	계획관리	42,118	2022-11-21	-
거2	봉황면 용전리	150-*	전	계획관리	58,064	2022-12-02	-
거3	봉황면 용곡리	산4*	임야	보전관리	7,857	2023-08-10	-
거4	봉황면 만봉리	산137-*	임야	보전관리	7,562	2023-10-05	-
거5	봉황면 송현리	산70-*	임야	보전관리	4,537	2023-07-26	-

※ 사례의 매매단가 및 매매시점은 해당자료의 출처를 기준하였고, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였으며, 일괄거래 사례는 감정평가정보체계상의 신고금액을 기준으로 구분하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

3. 인근토지의 평가선례

(전라남도 나주시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비 고 (목적등)
평1	봉황면 운곡리	19*	전	계획관리	50,000	2025-03-17	법원경매
평2	봉황면 운곡리	산8*	임	보전관리	5,600	2025-04-21	법원경매
평3	봉황면 용곡리	산6*	임	보전관리	5,500	2023-04-27	법원경매

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

V 토지감정평가액의 산출근거

(V-1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 공시지가기준법의 개요

공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말함.

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

[전라남도 나주시]

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	봉황면 용곡리	630-1	397.0	전	전	계획관리	세로(불)	사다리 평지	16,000
B	봉황면 운곡리	산103	3,372.0	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	2,760

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

3. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가 변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

시군구 산정기간	용도지역	시점수정치	산식	표준지
전라남도 나주시 25.01.01~25.08.04	계획관리	0.056% (1.00056)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.069 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : -0.011 $(1 + 0.00069) * (1 - 0.00011 * 35/30)$ ≈ 1.00056	A
전라남도 나주시 25.01.01~25.08.04	보전관리	-0.009% (0.99991)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.018 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : -0.023 $(1 + 0.00018) * (1 - 0.00023 * 35/30)$ ≈ 0.99991	B

4. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인이 대등함.
지역요인비교치	1.000

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목

농 경 지 대		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

임 야 지 대		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림
		사방지지정등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 개별요인 비교치

농경지대 개별요인 비교항목			비교표준지	본 건	감정인 의견
조 건	항 목	세 항 목	A	1	
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.09	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연조건	일조 등	일조 등	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 자연 조건 등에서 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.00	0.98	본건은 비교표준지 대비 획지조건 (경작의 편부등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 행정적조건 등에서 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 기타 조건 등에서 유사함.
비교치누계			1.000	1.068	

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 개별요인 비교치

임야지대 개별요인 비교항목			비교표준지	본건	감정인 의견
조 건	항 목	세 항 목	B	2	
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립 공원, 보안림	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 행정적 조건 등에서 유사함.
		사방지정등의 규제, 기타규제			
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 기타 조건 등에서 유사함.
비교치누계			1.000	0.810	

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판결 "2003다38207(2004.05.14)" 및 "2002두5054(2003.07.25)", 국토교통부 유권해석(토경30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 동일수급권을 포함한 인근지역 내 평가선례 또는 정상적 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정함.

나. 인근 평가사례 및 거래사례의 선정

전술한 인근지역의 사례 중 용도지역, 지목, 이용상황, 위치 및 주위환경 등에서 비교표준지와 유사성이 높다고 판단되는 다음의 사례를 그 밖의 요인 보정을 위한 비교사례로 선정함.

(전라남도 나주시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지번	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점 매매시점	표준지 기호
거1	봉황면 용전리	126-*	답	계획관리	42,118	2022-11-21	A
거3	봉황면 용곡리	산4*	임야	보전관리	7,857	2023-08-10	B

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 기본 산식

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인} \\ \text{보정치} \\ \hline \end{array} = \frac{\begin{array}{|c|} \hline \text{비교사례기준 표준지가격} \\ \hline \end{array}}{\begin{array}{|c|} \hline \text{기준시점 현재표준지가격} \\ \hline \end{array}} = \frac{\begin{array}{|c|} \hline \text{(사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)} \\ \hline \end{array}}{\begin{array}{|c|} \hline \text{(표준지 공시지가 x 시점수정)} \\ \hline \end{array}}
 \end{array}$$

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(2) 비교사례기준 표준지가격

사례	비교 표준지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	비고
거1	A	42,118	1.00	1.01441	1.00	0.970	41,443	산출근거 후면참조
거3	B	7,857	1.00	1.01103	1.00	1.100	8,738	산출근거 후면참조

(3) 기준시점 현재 표준지가격

표준지	공시지가(원/㎡)(a)	시점수정(b)	표준지가격(원/㎡)(a*b)	비고
A	16,000	1.00056	16,009	-
B	2,760	0.99991	2,760	-

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지	비교사례 기준 표준지가격(원/㎡) (a)	기준시점 현재 표준지가격(원/㎡) (b)	보정치 산정 (a/b)	비고
A	41,443	16,009	2.5887	-
B	8,738	2,760	3.1659	-

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지 기호	보정치
A	2.58
B	3.16

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(*) 비교사례기준 표준지가격의 산출근거

- 사정보정

본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

- 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

기호	기간	시점수정치	비고
거1	2022-11-21 ~ 2025-08-04	1.01441	전라남도 나주시 계획관리
거3	2023-08-10 ~ 2025-08-04	1.01103	전라남도 나주시 보전관리

- 지역요인

비교표준지와 비교사례 토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (비교치:1.00)

- 개별요인

사례	표준지	세조건						누계치
		가로	접근	환경 자연	획지	행정적	기타	
거1	A	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
의견		비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.						
거3	B	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.100
의견		비교표준지는 사례 대비 자연조건(지세 및 형상 등)에서 우세함.						

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그 밖의 요인을 보정하여 토지 단가를 산출하였음.

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	16,000	1.00056	1.00	1.068	2.58	44,112	44,100
2	B	2,760	0.99991	1.00	0.810	3.16	7,064	7,100

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(V-2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 기본산식은 다음과 같음.

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

2. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

(전라남도 나주시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지번	지목	용도지역	단가(원/㎡)	매매시점	비고
거2	봉황면 용전리	150-*	전	계획관리	58,064	2022-12-02	-
거4	봉황면 만봉리	산137-*	임야	보전관리	7,562	2023-10-05	-

※ 사례의 매매단가 및 매매시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였으며, 일괄거래사례는 감정평가정보체계상의 신고금액을 기준으로 구분하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

4. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사, 발표하는 비교사례가 소재하는 시, 군, 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

기호	시군구 산정기간	용도지역	시점수정치	산식
거2	전라남도 나주시 22.12.02.~25.08.04	계획관리	1.430% (1.01430)	$ \begin{aligned} &2022.12.01 \sim 2022.12.31 : 0.021 \\ &2023.01.01 \sim 2023.12.31 : 0.321 \\ &2024.01.01 \sim 2024.12.31 : 1.028 \\ &2025.01.01 \sim 2025.06.30 : 0.069 \\ &2025.06.01 \sim 2025.06.30 : -0.011 \\ &(1 + 0.00021 * 30/31) * (1 + 0.00321) * (1 \\ &+ 0.01028) * (1 + 0.00069) * (1 - 0.00011 * \\ &35/30) \\ &\approx 1.01430 \end{aligned} $

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

기호	시군구 산정기간	용도지역	시점수정치	산식
거4	전라남도 나주시 23.10.05.~25.08.04	보전관리	1.091% (1.01091)	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.212 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.050 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.034 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.829 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.018 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : -0.023 $(1 + 0.00212 * 27/31) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00829) * (1 + 0.00018) * (1 - 0.00023 * 35/30)$ ≈ 1.01091

5. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인이 대등함.
지역요인비교치	1.000

6. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목

공시지가기준법의 개별요인비교항목참조.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 개별요인 비교치

본건	사례	세조건						누계치	의견
		가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타		
1	거2	-	0.85	1.00	0.95	0.98	1.00	0.791	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 열세), 획지조건(지세 등), 행정적 조건(자연취락지구 여부)에서 열세함.
2	거4	-	1.00	0.95	-	1.00	1.00	0.950	본건은 사례 대비 자연조건(지세 등)에서 열세함.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건	사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	거2	58,064	1.00	1.01430	1.00	0.791	46,585	46,600
2	거4	7,562	1.00	1.01091	1.00	0.950	7,262	7,300

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

VI

감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본 건의 평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

본건	시산가액(원/㎡)		결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	결정가액(원)
	공시지가기준법	거래사례비교법			
1	44,100	46,600	44,100	1,098.0	48,421,800
2	7,100	7,300	7,100	3,470.0	24,637,000
합계				4,568.0	₩73,058,800

2. 감정평가액의 결정

구 분	#REF!	비 고
토 지	73,058,800	공시지가기준법
합 계	₩73,058,800	

토지 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	전라남도 나주시 봉황면 운곡리	389	전	계획관리지역	1,098	1,098	44,100	48,421,800	
2	전라남도 나주시 봉황면 운곡리	산114-3	임야	보전관리지역	3,470	3,470	7,100	24,637,000	
								분묘기지권 성립될 경우 소유권행사 제한받는 가액 : (24,573,100)	
합 계								₩73,058,800.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 나주시 봉황면 운곡리 소재 "운곡1구경로당" 북서측 인근(기호 1) 및 남서측 인근(기호 2)에 위치하는 부동산으로서, 본건 주변은 경지정리된 농경지, 자연마을, 자연림 등이 혼재하는 기존주택지대 인근의 농경지대 및 자연림지대임.

(2) 교통상황

기호 1) : 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통상황은 무난함.

기호 2) : 지적도상 맹지로 일반적인 교통상황은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1) : 동하향 경사지대내 경사지인 부정형의 현황 "전"임.

기호 2) : 북동하향 경사지대내 급경사지인 부정형의 현황 "자연림"임.

(4) 인접 도로상태

기호 1) : 지적도상 맹지이나 본건 남측의 비포장농로를 통하여 진출입 가능함.

기호 2) : 지적도상 맹지이나 본건 북측의 비포장임도를 통하여 진출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(200m제한구역_그밖의 가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 2) : 보전관리지역(2023-04-20), 가축사육제한구역(300m제한구역_염소, 개(육견제외))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(800m제한구역_닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 기호 2) 토지 지상에는 별첨 '사진용지'에 도시한 바와 같이 분묘와 잡목 등이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

--

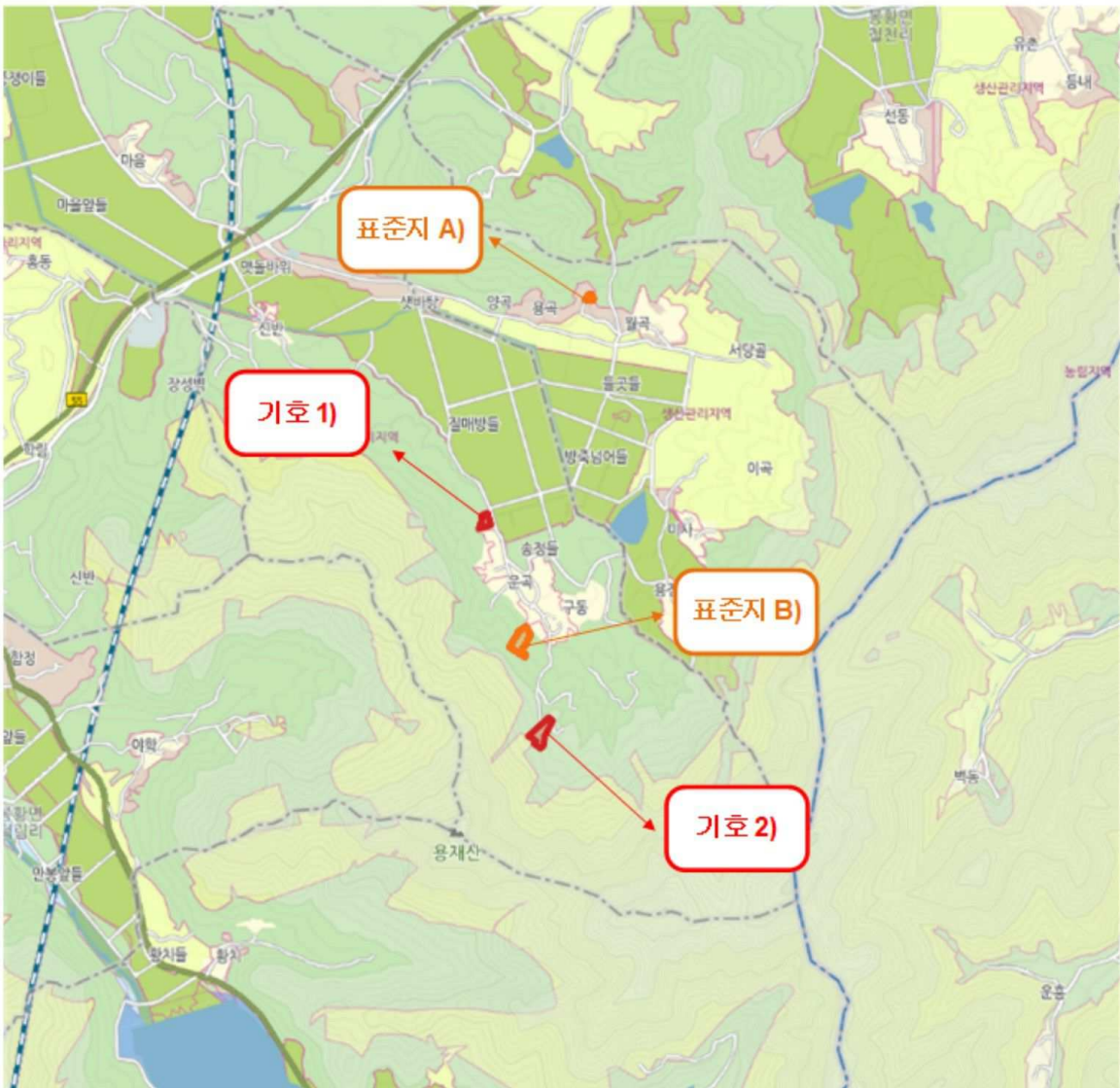
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

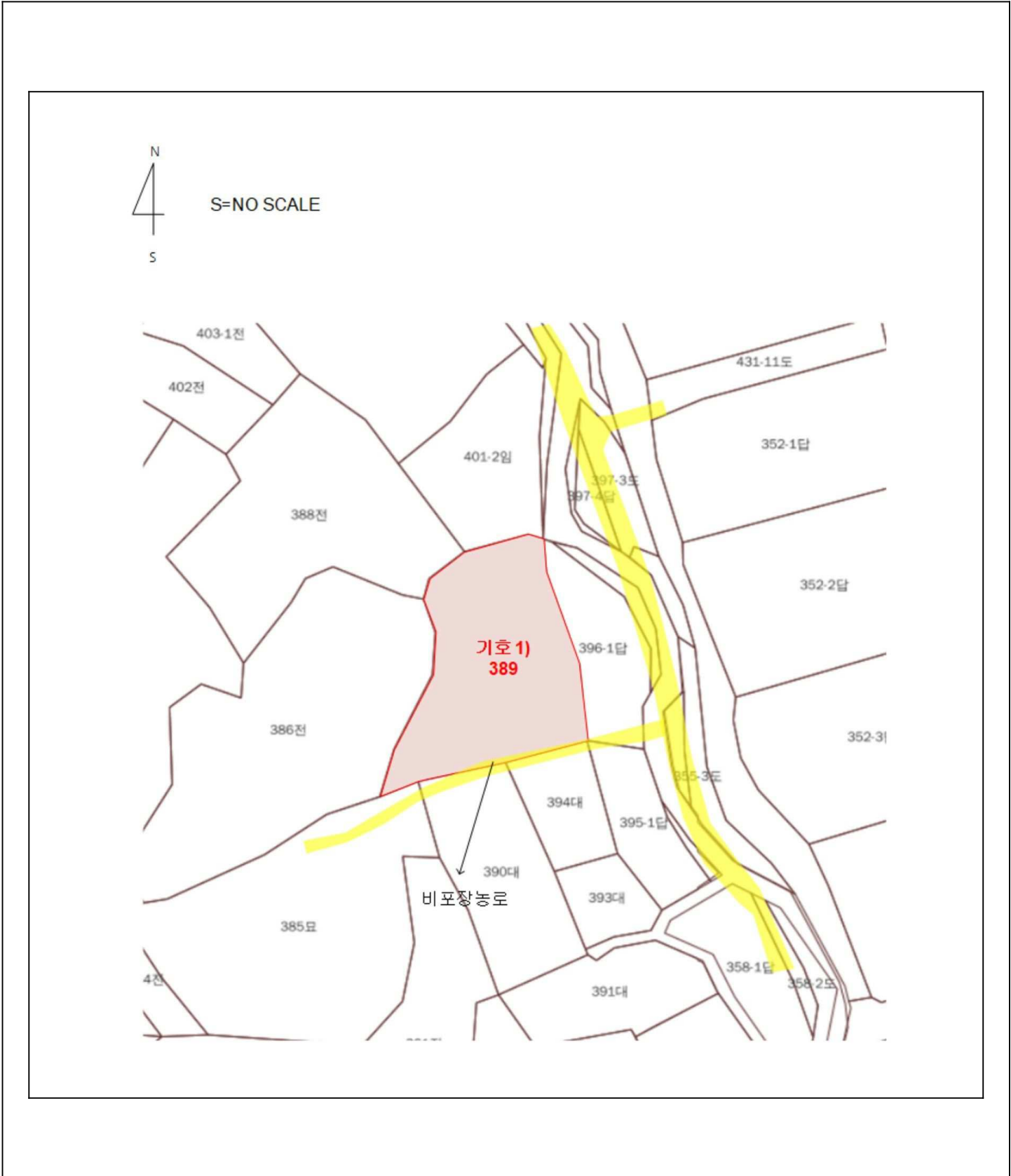
위 치 도



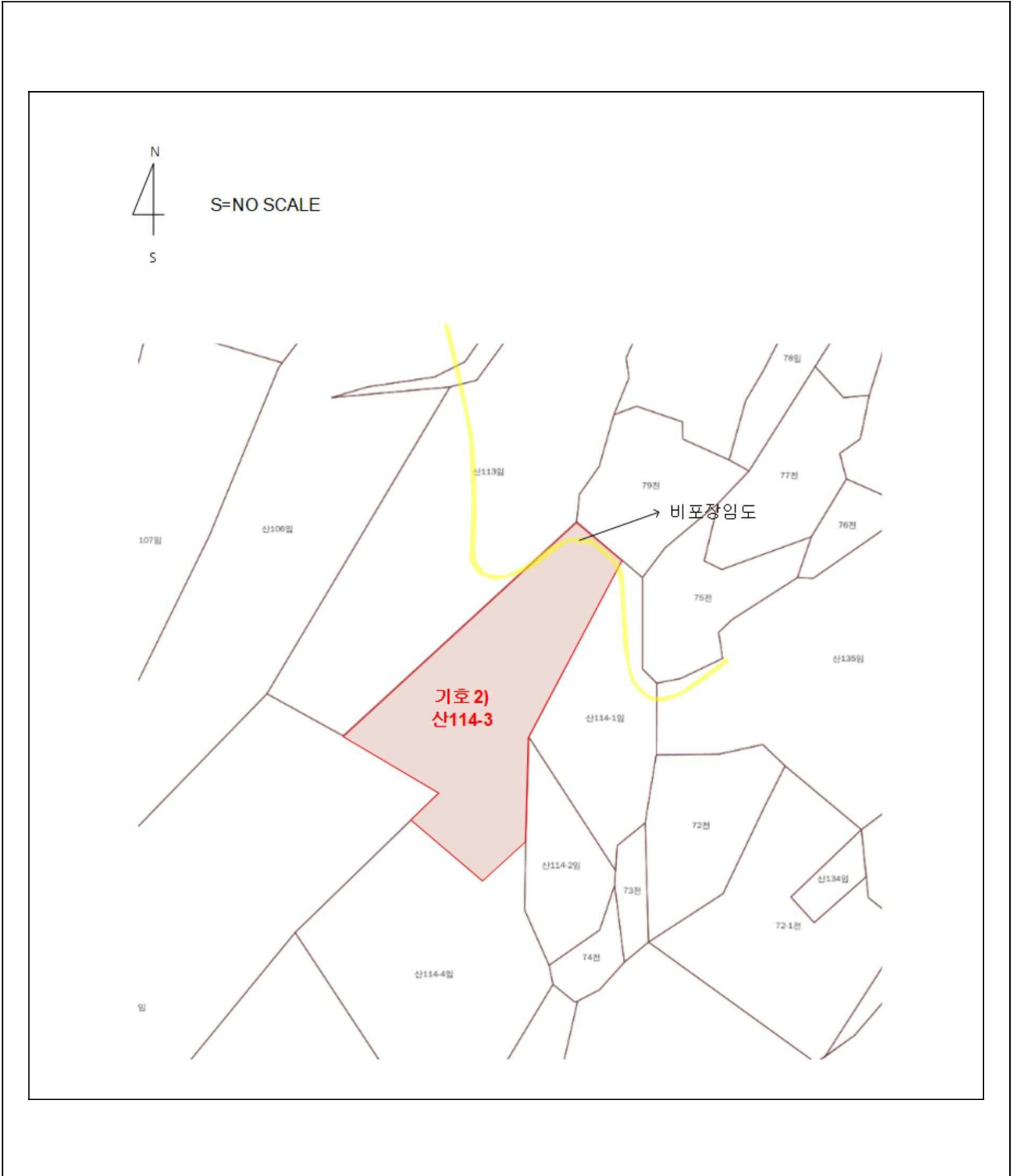
소재지 전라남도 나주시 봉황면 운곡리 389외



지 적 도



지 적 도





1)



1)



1)



1)



2)



2)



2)



2)