

감정평가서 Appraisal Report

평가의뢰인 광주지방법원 목포지원
사법보좌관 정 춘 호

건 명 김 종 례 외 1명 소유물건

문 서 번 호 2025타경511

감정평가서번호 미래새한 2509-51-30004호

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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



미래새한감정평가법인 광주전남지사

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (061)332-7475 FAX : (061)332-1482

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김 규 진

(인)

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사

대표자 김 창 현

(인)

감정평가액 삼억팔천구백칠십육만사천오십원정 (₩389,764,050.-)

의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 정 춘 호		감정평가 목적	경매		
채무자	--		제출처	경매6계		
소유자 (대상업체명)	김 종 레 외 1명 (2025타경511)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025-10-01	2025-10-01	2025-10-01	
	공부(의뢰)		사정			
감정평가내용	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,033	토지	10,033	-	308,776,000
	건물	89.43	건물	106.54	426,000	45,386,040
	제시외건물	(180.31)	제시외건물	180.31	-	35,602,010
			이 하	여 백		
	합계					₩389,764,050.-

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

심사자
감정평가사

(인)

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	전라남도 무안군 해제면 덕산리	1157	전	자연환경보전지역	2,028	2,028	14,000	28,392,000	
2	"	1157-2	전	자연환경보전지역	608	608	14,000	8,512,000	
3	전라남도 무안군 현경면 용정리	616-3	전	계획관리지역	731	731	일괄	42,878,000	토지가액 : 42,398,000원 (@58,000원/㎡), 제시외수목가액 : 480,000원
4	" [도로명주소] 전라남도 무안군 현경면 봉월로 91	616-3 위지상	농어촌주택	조적조 슬래브지붕 단층	89.43	106.54	426,000	45,386,040	1,200,000 x 16/45 일련번호 가, 실측면적 기준
5	"	616-30	전	계획관리지역	6,666	6,666	일괄	228,994,000	토지가액 : 226,644,000원 (@34,000원/㎡), 제시외수목가액 : 2,350,000원
소 계								₩354,162,040	
<제시외건물>									
㉠	전라남도 무안군 현경면 용정리	616-3 위지상	보일러실	조적조 슬래브지붕 단층	(3.3)	3.3	187,000	617,100	관찰감가 500,000 x 15/40

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
㉠	전라남도 무안군 현경면 용경리	616-3 위지상	다용도실	판넬조 판넬지붕 단층	(13.28)	13.28	150,000	1,992,000	관찰감가 350,000 x 15/35
㉡	"	"	차양	경량철골조 렉산지붕 단층	(11.6)	11.6	35,000	406,000	관찰감가 70,000 x 15/30
㉢	"	"	창고	블록조 스레트지붕 단층	(1.21)	1.21	20,000	24,200	관찰감가 200,000 x 3/30
㉣	"	"	부속사	경량철골조 아스팔트싱글지붕 단층	(28.4)	28.4	385,000	10,934,000	관찰감가 900,000 x 15/35
㉤	"	"	차양	경량철골조 렉산지붕 단층	(4.81)	4.81	35,000	168,350	관찰감가 70,000 x 15/30
㉬	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(2.8)	2.8	64,000	179,200	관찰감가 150,000 x 15/35
㉭	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(110.23)	110.23	192,000	21,164,160	관찰감가 450,000 x 15/35

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
⊗	전라남도 무안군 현경면 용정리	616-3 위지상	차양	경량철골조 판넬지붕 단층	(4.68)	4.68	25,000	117,000	관찰감가 50,000 x 15/30
	소 계							₩35,602,010	
	합 계							₩389,764,050.-	
				이	하	여		백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

일련번호 1,2는 전라남도 무안군 해제면 덕산리 소재 '슬산마을' 북서측 인근에 위치하고, 일련번호 3,5는 전라남도 무안군 현경면 용정리 소재 '신촌마을' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 광주지방법원 목포지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 토 지

전라남도 무안군

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	해제면 덕산리 1157	2,028	2,028	전	자연환경보전지역	전	맹지	부정형완경사	6,510	-
2	해제면 덕산리 1157-2	608	608	전	자연환경보전지역	전	맹지	부정형완경사	6,510	-
3	현경면 용정리 616-3	731	731	전	계획관리	단독주택	소로한면	가장형평지	19,200	-
5	현경면 용정리 616-30	6,666	6,666	전	계획관리	전	세로(가)	부정형평지	11,800	현황 일부 도로
합계		10,033	10,033	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

[일반건축물대장 기준]

소재지 (도로명주소)	전라남도 무안군 현경면 용정리 616-3 (전라남도 무안군 현경면 봉월로 91)					
주구조	조적조		지붕		스라브	
용도	농어촌주택		사용승인일자		1996-06-13	
			증축일자		-	
일련번호	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	규모 (지하/지상)	비고
가	89.43	-	89.43	-	-/1	-

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 01일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 10월 01일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무 기준」 등에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 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 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- 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.

감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가에 관한 규칙 제15조 [건물의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상건물의 감정평가는 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하되, 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 거래사례비교법을 적용함이 적절하지 않고 건물만의 임대사례 등 자료수집이 곤란하여 수익환원법을 적용함이 적절하지 않은 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 따라, 합리성 검토는 생략하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 일련번호 5의 북측 일부가 현황 '도로'인 바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.

나. 일련번호 가는 개략적인 실측면적이 공부상 면적과 상이한 바 평가목적 등을 고려하여 “실측면적”을 기준하여 감정평가 하였으니 경매 업무 진행 시 참고하시기 바람.

다. 일련번호 3 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하는 바, 평가목적 등을 고려하여 개략적인 실측면적에 의거 구조, 용도 등을 고려하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 감정평가 하였으니 경매 업무 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

라. 일련번호 3,5 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외수목이 식재되어 있는 바, 해당 수목가액을 토지가액에 포함하였고 토지 감정평가 명세표의 비고란에 토지가액 및 수목가액을 별도로 기재하였으니 경매 업무 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 공시지가기준법에 의한 토지가액

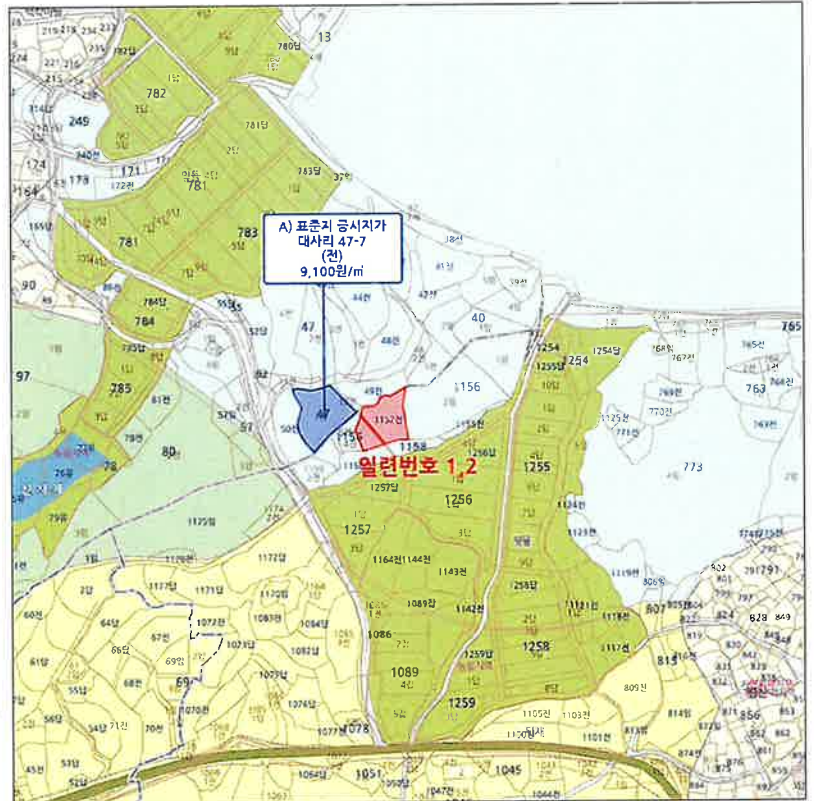
1) 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지 A~C를 비교표준지로 선정하였음.

전라남도 무안군 해제면

[공시기준일 : 2025-01-01]

표준지	A
소재지	대사리 47-7
면적 (㎡)	3,037
지목	전
용도지역	자연환경
이용상황	전
도로교통	세로(가)
형상, 지세	부정형 완경사
공시지가 (원 / ㎡)	9,100

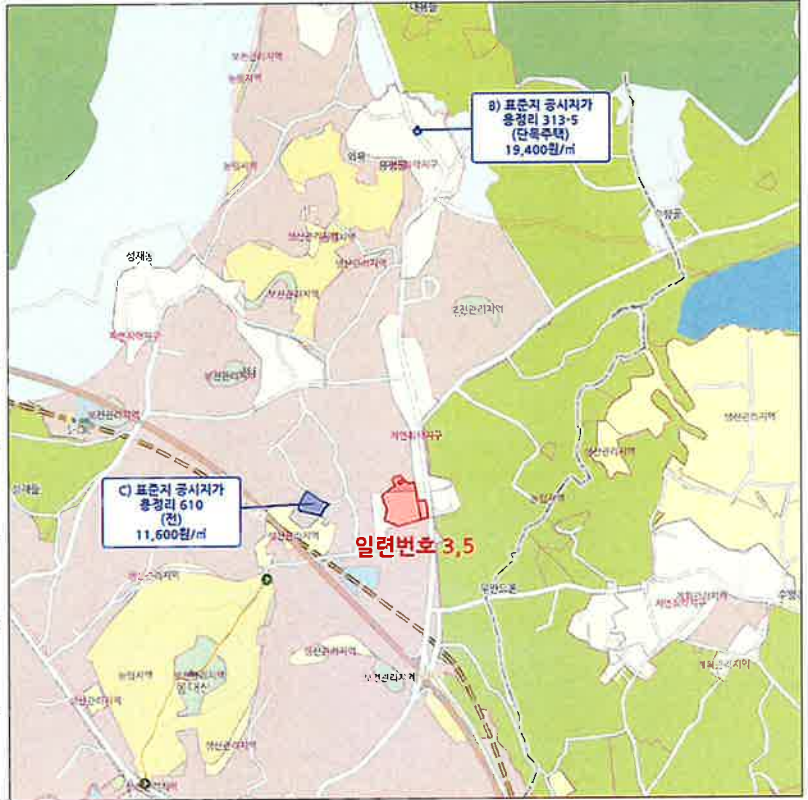


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

전라남도 무안군 현경면

[공시기준일 : 2025-01-01]

표준지	B	C
소재지	용정리 313-5	용정리 610
면적 (㎡)	157	2,172
지목	대	전
용도지역	계획관리	계획관리
이용상황	단독주택	전
도로교통	소로한면	세로(가)
형상, 지세	사다리 평지	사다리 평지
공시지가 (원 / ㎡)	19,400	11,600



2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

비교표준지	시군구	용도지역	산정기간	지가변동률 (%)	시점수정치	비고
A	전라남도 무안군	자보	2025-01-01 ~ 2025-10-01	-0.057	0.99943	2025년 08월 연장적용
B,C	전라남도 무안군	계획관리	2025-01-01 ~ 2025-10-01	0.363	1.00363	2025년 08월 연장적용

3) 지역요인 비교

결정 의견	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 일련번호 1,2 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.90	농로의 상태 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	대등함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 3 / 표준지B

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 5 / 표준지C

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.99	농로의 상태 등에서 다소 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.99	일부 도로 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.980	

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고), "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역의 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
자연환경보전지역	전	맹지	13,000 ~ 14,000	일련번호 1,2 인근
계획관리지역	단독주택	소로변	51,000 ~ 56,000	일련번호 3,5 인근
	전	세로변	30,000 ~ 35,000	

다) 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가 (원/㎡)
①	해제면 덕산리 117-*	전	5,877	전	자연환경 보전지역	세로 (불)	시가 참고	2022-02-22	15,000	6,860
②	해제면 덕산리 1245-*	답	3,468	답	자연환경 보전지역	세로 (가)	담보	2024-02-16	15,000	7,510
③	해제면 덕산리 18*	전	4,046	전	자연환경 보전지역	세로 (불)	농지매입, 토지비축, 회생	2023-10-23	22,000	6,100
④	현경면 용정리 359-**	대	9	주거 나지	계획 관리	소로 한면	경매	2022-12-30	46,000	20,100
⑤	현경면 용정리 78*	대	642	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	경매	2025-04-15	50,000	17,600
⑥	현경면 용정리 751-*	전	879	전	계획 관리	세로 (가)	경매	2023-12-27	34,000	11,800
⑦	현경면 용정리 353-**	전	875	전	계획 관리	맹지	경매	2024-09-19	32,000	10,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	해제면 덕산리 2*	전	전	자연환경 보전지역	869	14,500,000 (토지만거래)	17,000	2024-12-27
㉡	해제면 덕산리 1220-* 외	답	답	자연환경 보전지역	8,749	131,000,000 (토지만거래)	15,000	2025-01-24
㉢	현경면 용정리 826-* 외	대	단독 주택	계획 관리	714	40,000,000 (토지만거래)	56,000	2025-05-15
㉣	현경면 용정리 832-*	대	주거 나지	계획 관리	340	20,000,000 (토지만거래)	59,000	2025-02-11
㉤	현경면 용정리 359-*** 외	전	전	계획 관리	4,037	146,000,000 (토지만거래)	36,000	2024-05-27
㉥	현경면 용정리 361-***	임야	전	계획 관리	427	17,000,000 (토지만거래)	40,000	2023-10-24

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ①
B	평가사례 ④
C	평가사례 ⑥

② 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	
평가사례	①	15,000	1.00953	1.000	1.050	15,900	1.748	
표 준 지	A	9,100	0.99943	-	-	9,095		
산 내 출 역	시점수정	· 전라남도 무안군 자보(2022-02-22~2025-10-01): 1.00953						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
· 교통의 편부 등에서 우세함.								
구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	
평가사례	④	46,000	1.01602	1.000	1.250	58,421	3.001	
표 준 지	B	19,400	1.00363	-	-	19,470		
산 내 출 역	시점수정	· 전라남도 무안군 계획관리(2022-12-30~2025-10-01): 1.01602						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.250
· 면적, 형상 등에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	
평가사례	⑥	34,000	1.01153	1.000	1,000	34,392	2.954	
표 준 지	C	11,600	1.00363	-	-	11,642		
산 내 출 역	시점수정	· 전라남도 무안군 계획관리(2023-12-27~2025-10-01): 1.01153						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
· 대등함.								

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표 준 지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1,2	A	1.748	1.74
3	B	3.001	3.00
5	C	2.954	2.95

6) 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,2	A	9,100	0.99943	1.000	0.900	14,242	14,000	-
3	B	19,400	1.00363	1.000	1.000	58,411	58,000	-
5	C	11,600	1.00363	1.000	0.980	33,657	34,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1) 평가개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법으로서, 대상 토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래 시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1,2	㉠
3	㉡
5	㉢

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	해제면 덕산리 2*	전	전	자연환경 보전지역	869	14,500,000 (토지만거래)	17,000	2024-12-27
㉡	현경면 용정리 826-* 외	대	단독 주택	계획 관리	714	40,000,000 (토지만거래)	56,000	2025-05-15
㉢	현경면 용정리 359-*** 외	전	전	계획 관리	4,037	146,000,000 (토지만거래)	36,000	2024-05-27

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

“사정보정(事情補正)”이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4) 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 대상토지의 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 대상토지의 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

거래 사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
㉠	전라남도 무안군	자보	2024-12-27 ~ 2025-10-01	-0.048	0.99952	2025년 08월 연장적용
㉡	전라남도 무안군	계획관리	2025-05-15 ~ 2025-10-01	0.291	1.00291	2025년 08월 연장적용
㉢	전라남도 무안군	계획관리	2024-05-27 ~ 2025-10-01	0.809	1.00809	2025년 08월 연장적용

5) 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

■ 일련번호 1,2 / 거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.90	농로의 상태 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	대등함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 3 / 거래사례㉔

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.05	가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 5 / 거래사례㉔

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.97	농로의 상태 등에서 다소 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.99	일부 도로 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.02	자연취락지구 등에서 다소 우세함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.980	

7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호		사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,2	㉓	17,000	1.00	0.99952	1.000	0.900	15,293	15,000	-
3	㉔	56,000	1.00	1.00291	1.000	1.050	58,971	59,000	-
5	㉔	36,000	1.00	1.00809	1.000	0.980	35,565	36,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	14,000	15,000	14,000
3	58,000	59,000	58,000
5	34,000	36,000	34,000

라. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

마. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	전라남도 무안군 해제면 덕산리 1157	2,028	2,028	14,000	28,392,000	-
2	전라남도 무안군 해제면 덕산리 1157-2	608	608	14,000	8,512,000	-
3	전라남도 무안군 현경면 용정리 616-3	731	731	일괄	42,878,000	토지가액 : 42,398,000원 (@58,000원/㎡), 제시외수목가액 : 480,000원
5	전라남도 무안군 현경면 용정리 616-30	6,666	6,666	일괄	228,994,000	토지가액 : 226,644,000원 (@34,000원/㎡), 제시외수목가액 : 2,350,000원
합 계		10,033	10,033	-	308,776,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상 건물의 개요

1) 동별·층별 개요

일련 번호	명칭	층별구조	세부용도	층별	공부면적 (㎡)	사용승인일자 (증축)	비고
가	-	조적조	농어촌주택	1층	89.43	1996-06-13	-
합	계	-	-	-	89.43	-	-

2) 부대설비 내역

일련 번호	층 별	난방 설비	위생/급· 배수설비	화재탐지 설비	화재탐지 설비	소화전 설비	승강기 설비	주차 설비	기타 설비
가	1층	○	○	-	-	-	-	-	-

나. 재조달원가 결정

1) 산 식

표준단가(원/㎡)	+	부대설비(보정)단가(원/㎡)	=	재조달원가 (원/㎡)
구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등		전기설비, 위생설비, 냉·난방설비 등		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준단가

■ 건물 표준단가 예시

“건물표준단가”는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계·감리비 및 전기 기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 평가대상 건물의 재조달원가 결정에 참고 할 건물표준단가는 아래와 같음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 예시 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40 ~ 50)

[출처: 한국부동산원 2024년도 건물신축단가표]

■ 표준단가 결정

대상건물의 표준단가는 “건물표준단가” 예시를 참고하되 건물의 구조, 용도, 시공의 정도 및 관리상태, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 표준단가를 결정하였음.

일련 번호	구조	용도	층별	표준단가 결정 (원/㎡)	시공정도 및 관리상태		
					상	중	하
가	조적조	농어촌주택	1층	1,200,000	중		

3) 부대설비(보정)단가

대상건물의 부대설비(보정) 단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비(보정) 단가를 결정하였음.

일련 번호	층별	난방 설비	위생/급·배 수설비	화재탐지 설비	화재탐지 설비	소화전 설비	승강기 설비	주차 설비	기타 설비
가	1층	표준단가에 포함하여 평가함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 재조달원가 결정

대상건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하고 이에 부대설비(보정) 단가를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
가	1층	농어촌주택	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000

다. 감가수정 및 적용단가 결정

“감가수정(減價修正)”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서, 대상건물은 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하되, 감가수정 방법은 건물의 특성 등을 종합 참작하여 “정액법”으로 건물단가를 산정하였음.

일련 번호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용연수		내용 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	사용승인일자 (증축)
				실제	유효				
가	1층	농어촌주택	1,200,000	16	16	45	426,667	426,000	1996-06-13

라. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층	89.43	106.54	426,000	45,386,040	실측면적 기준
합 계		89.43	106.54	-	45,386,040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토 지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

나. 건물 및 제시외건물

대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법(거래사례비교법이나 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란한 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	308,776,000	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
건 물	45,386,040	
제 시 외 건 물	35,602,010	
합 계	389,764,050	-

토지 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이	2. 교통상황 5. 토지이용계획 및 제한상태 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	3. 형태 및 이용상태 6. 제시목록 외의 물건
1. 위치 및 주위환경	일련번호 1,2는 전라남도 무안군 해제면 덕산리 소재 '슬산마을' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택 등이 혼재하는 마을주변 농경지대이며, 일련번호 3,5는 전라남도 무안군 현경면 용정리 소재 '신촌마을' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 순수 농경지대임.	
2. 교통상황	본건 및 인근까지 제반 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재함.	
3. 형태 및 이용상태	일련번호 1,2 : 부정형 완경사로서, 전임. 일련번호 3 : 가장형 평지로서, 단독주택 건부지임. 일련번호 5 : 부정형 평지로서, 전 및 일부 도로이며 일부 죽림 자생중임.	
4. 인접 도로상태	일련번호 1,2 : 맹지임. 일련번호 3 : 본건 동측으로 노폭 약 8M 내외의 아스팔트 포장도로와 접함. 일련번호 5 : 본건 북측으로 노폭 약 3M 내외의 콘크리트 포장도로와 접하며 본건 일부가 도로임.	
5. 토지이용계획 및 제한상태	일련번호 1 : 자연환경보전지역(2025-06-19), 수산자원보호구역(2025-06-19), 가축사육제한구역(1000m제한구역_닭_오리_메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업생산기반 정비사업지역(2018-06-08)<농어촌정비법>, 공익용산지<산지관리법>, 일련번호 2 : 자연환경보전지역(2025-06-19), 수산자원보호구역(2025-06-19), 가축사육제한구역(1000m제한구역_닭_오리_메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업생산기반 정비사업지역(2018-06-08)<농어촌정비법>, 일련번호 3,5 : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(200m제한구역_소_말_사슴_양_염소_산양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역 외 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(2022-12-13)<장애물제한표면구역><공항시설법>, 진입표면구역(2022-12-13)<진입표면><공항시설법> 임.	
6. 제시목록 외의 물건	--	
7. 공부와의 차이	--	

토지 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 토지이용계획 및 제한상태

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태

6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

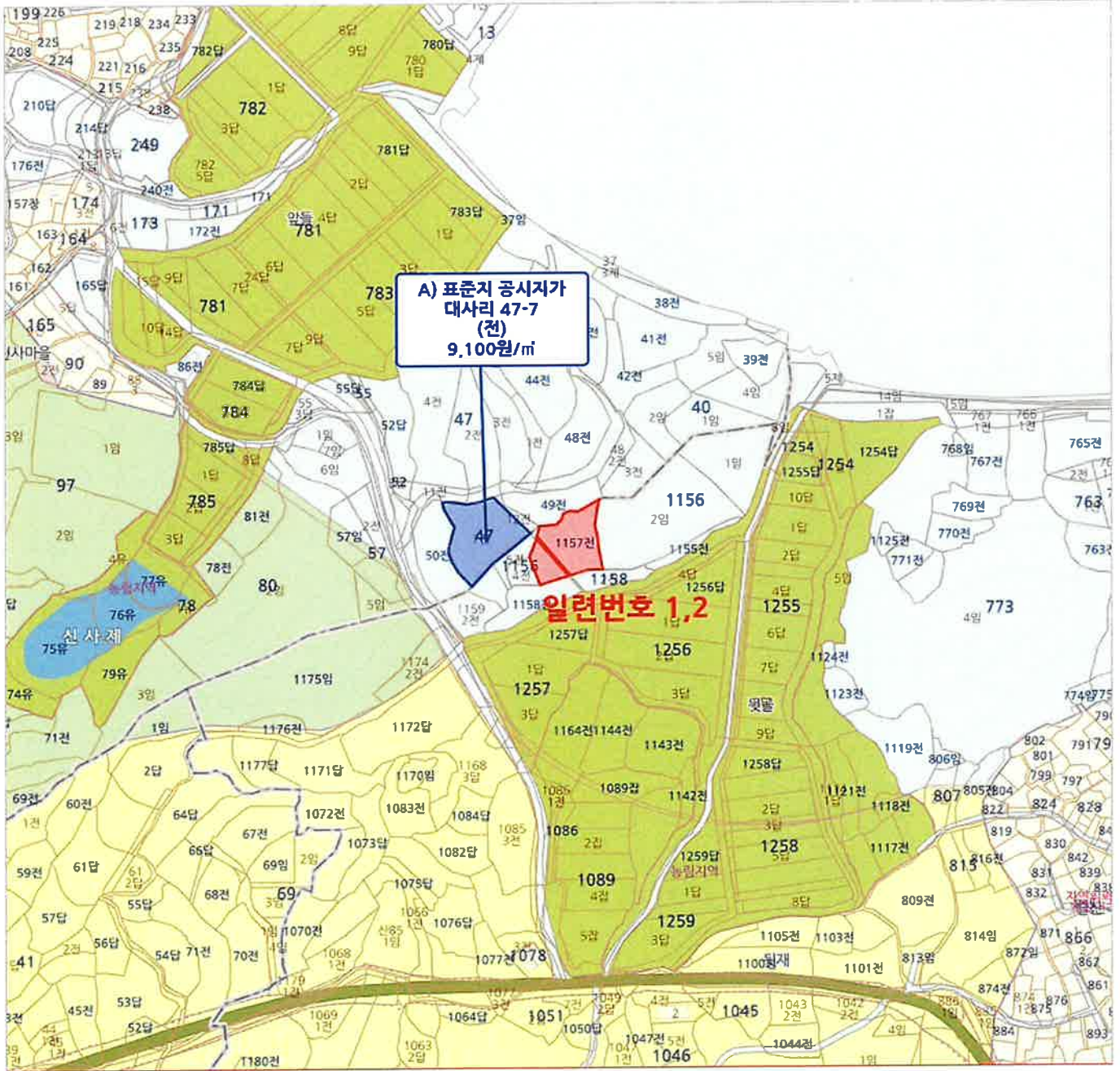
기 타 : --

건물 감정평가 요항표

1. 건물의 구조 4. 부합물 및 종물	2. 이용상태 5. 공부와의 차이	3. 설비내역 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
1. 건물의 구조	<p>일련번호 가 : 조적조 슬래브지붕 단층 건물로서, 외 벽 : 적벽돌치장불임마감 등 내 벽 : 벽지, 타일불임마감 등 창 호 : 새시창호임.</p>	
2. 이용상태	<p>농어촌주택으로 이용 중임.</p>	
3. 설비내역	<p>기본적인 위생 및 급·배수설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.</p>	
4. 부합물 및 종물	<p>- 일련번호 3 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물 ㉠~㉡이 소재함. - 일련번호 3,5 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외수목이 식재되어 있음.</p>	
5. 공부와의 차이	<p>일련번호 가는 개략적인 실측면적이 공부상 면적과 상이함.</p>	
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	<p>임대관계 : 미상임. 기 타 : --</p>	

위치도

소재지 전라남도 무안군 해제면 덕산리 1157 외



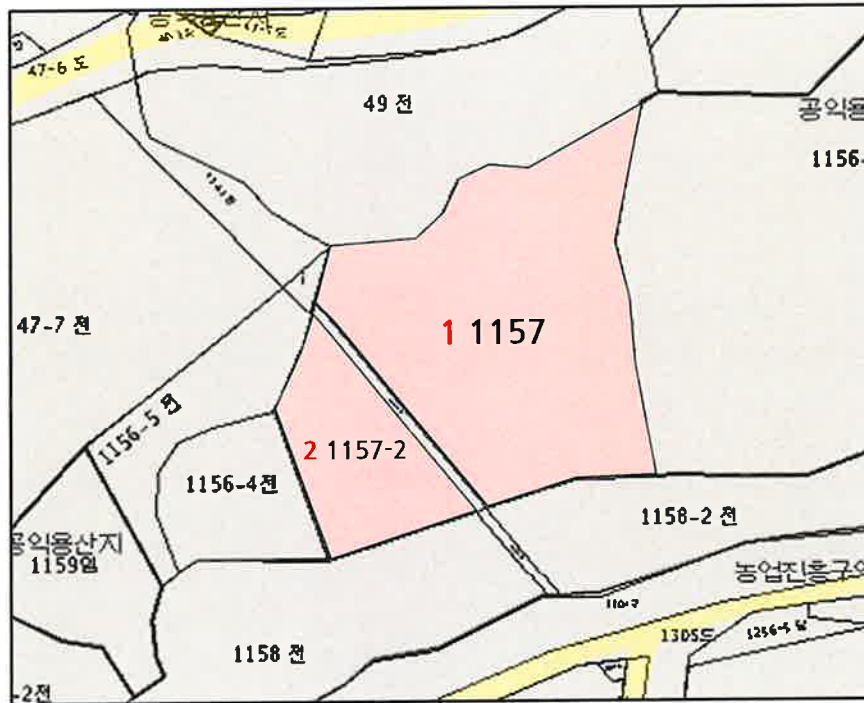
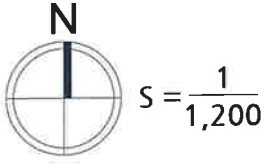
위 치 도

소재지

전라남도 무안군 현경면 용정리 616-3 외



지 적 개 황 도



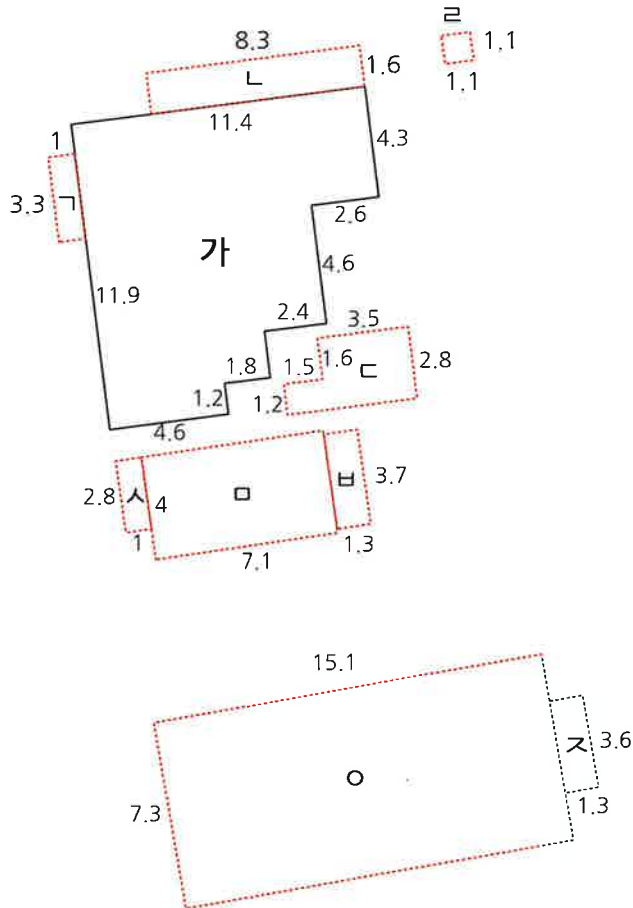
범 레

- | | | | | |
|--|---|--|---|---|
|  평가대상토지 |  계획도로선 |  평가건물 1층 |  평가건물 3층 |  제시외건물 |
|  도 로 |  용도지역구분선 |  평가건물 2층 |  평가제외건물 | |

건물개황도



축척없음



평가건물

가 : $(11.4 \times 11.9) - (1.2 \times 6.8) - (1.8 \times 5) - (4.6 \times 2.6) \approx 106.54\text{m}^2$ (실측면적기준)

제시외건물

- ㄱ : 조적조 슬래브지붕, 단층, 보일러실, 약 3.3㎡
- ㄴ : 판넬조 판넬지붕, 단층, 다용도실, 약 13.28㎡
- ㄷ : 경량철골조 렉산지붕, 단층, 차양, 약 11.6㎡
- ㄹ : 블럭조 스테트지붕, 단층, 창고, 약 1.21㎡
- ㅁ : 경량철골조 아스팔트싱글지붕, 단층, 부속사, 약 28.4㎡
- ㅂ : 경량철골조 렉산지붕, 단층, 차양, 약 4.81㎡
- ㅅ : 판넬조 판넬지붕, 단층, 보일러실, 약 2.8㎡
- ㅇ : 판넬조 판넬지붕, 단층, 창고, 약 110.23㎡
- ㅈ : 경량철골조 판넬지붕, 단층, 차양, 약 4.68㎡



사 진 용 지



일련번호 1.2 전경



일련번호 1 전경



일련번호 2 전경



일련번호 3 전경

사 진 용 지



일련번호 3 전경



일련번호 4-가 전경



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

사 진 용 지



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉕



제시외건물 ㉖



제시외건물 ㉗

사 진 용 지



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉕



제시외건물 ㉖



일련번호 3 지상 제시외수목

사 진 용 지



일련번호 3 지상 제시외수목



일련번호 3 지상 제시외수목



일련번호 3 지상 제시외수목



일련번호 5 전경

사 진 용 지



일련번호 5 전경



일련번호 5 전경



일련번호 5 전경



일련번호 5 일부 도로

사 진 용 지



일련번호 5 지상 제시외수목



일련번호 5 지상 제시외수목



일련번호 3 인접도로

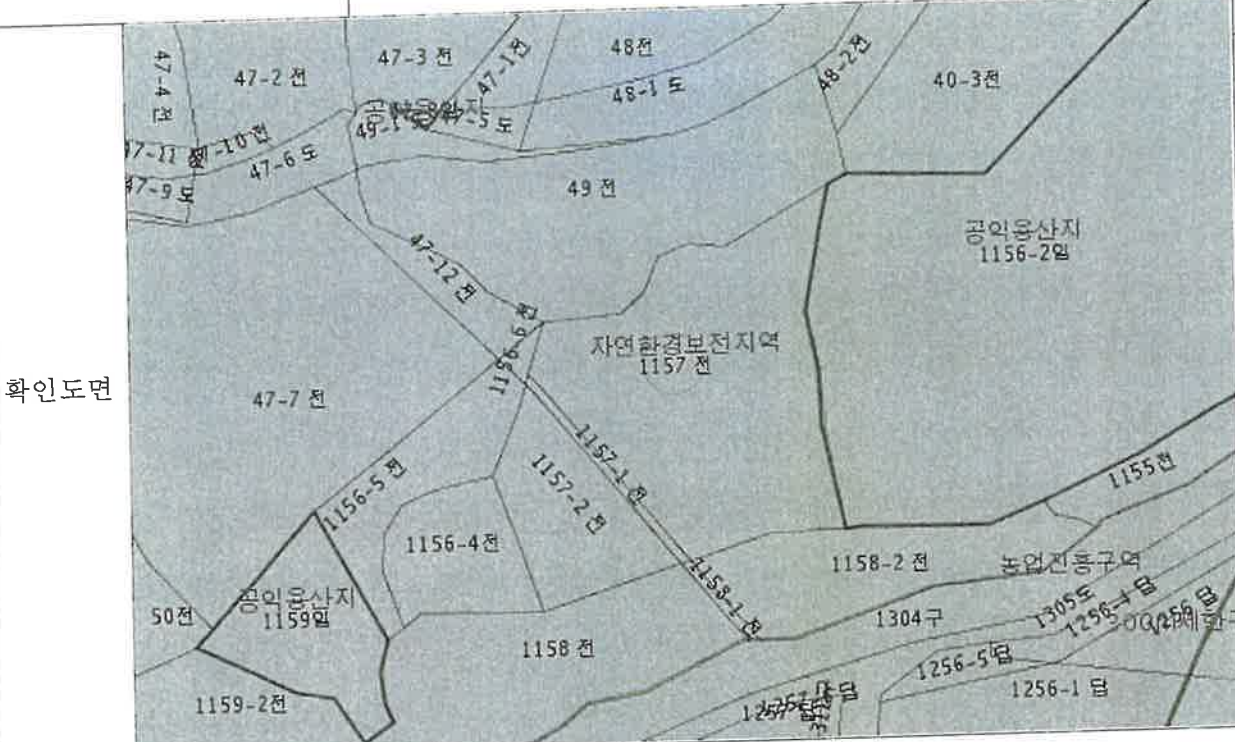


일련번호 5 인접도로

토지이용계획확인서

처리기간
1일

신청인	성명	주소	전화번호	지번	지목	면적(m ²)
신청 토지	소재지		전라남도 무안군 해제면 덕산리		1157	(01)전 2,028
지역·지구등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연환경보전지역(2025-06-19), 수산자원보호구역(2025-06-19)				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(1000m제한구역_담_오리_메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업생산기반 정비사업지역(2018-06-08)<농어촌정비법>, 공익용산지<산지관리법>				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항		[해당없음]				



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025년 09월 30일

0074

나주시
1,000원
2025.9.30
통합발급기6

중지발행시각: 16:46:13.929

전라남도 나주시장

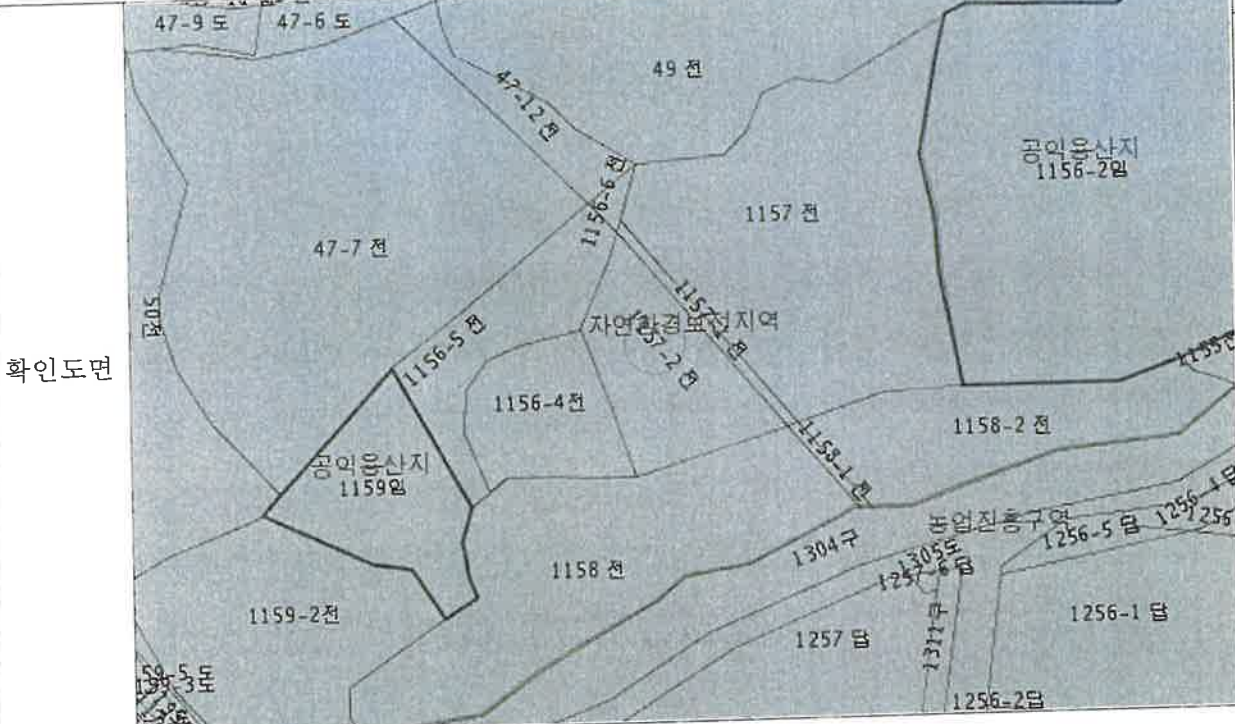


수입증지 금액
(지방자치단체의
조례로 정함)

토지이용계획확인서

처리기간
1일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	전라남도 무안군 해제면 덕산리		1157-2	(01)전	608
지역· 지구등 의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연환경보전지역(2025-06-19), 수산자원보호구역(2025-06-19)			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(1000m제한구역_닭_오리_메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업생산기반 정비사업지역(2018-06-08)<농어촌정비법>			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		[해당없음]			



- 범례**
- 공익용산지
 - 자연환경보전지역
 - 농업진흥구역
 - 가축사육제한구역
 - 법정동

축척 1:1200

수입증지붙이는곳

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025년 09월 30일

0075

나주시
1,000원
2025.9.30
통합발급기6

전라남도 나주시장

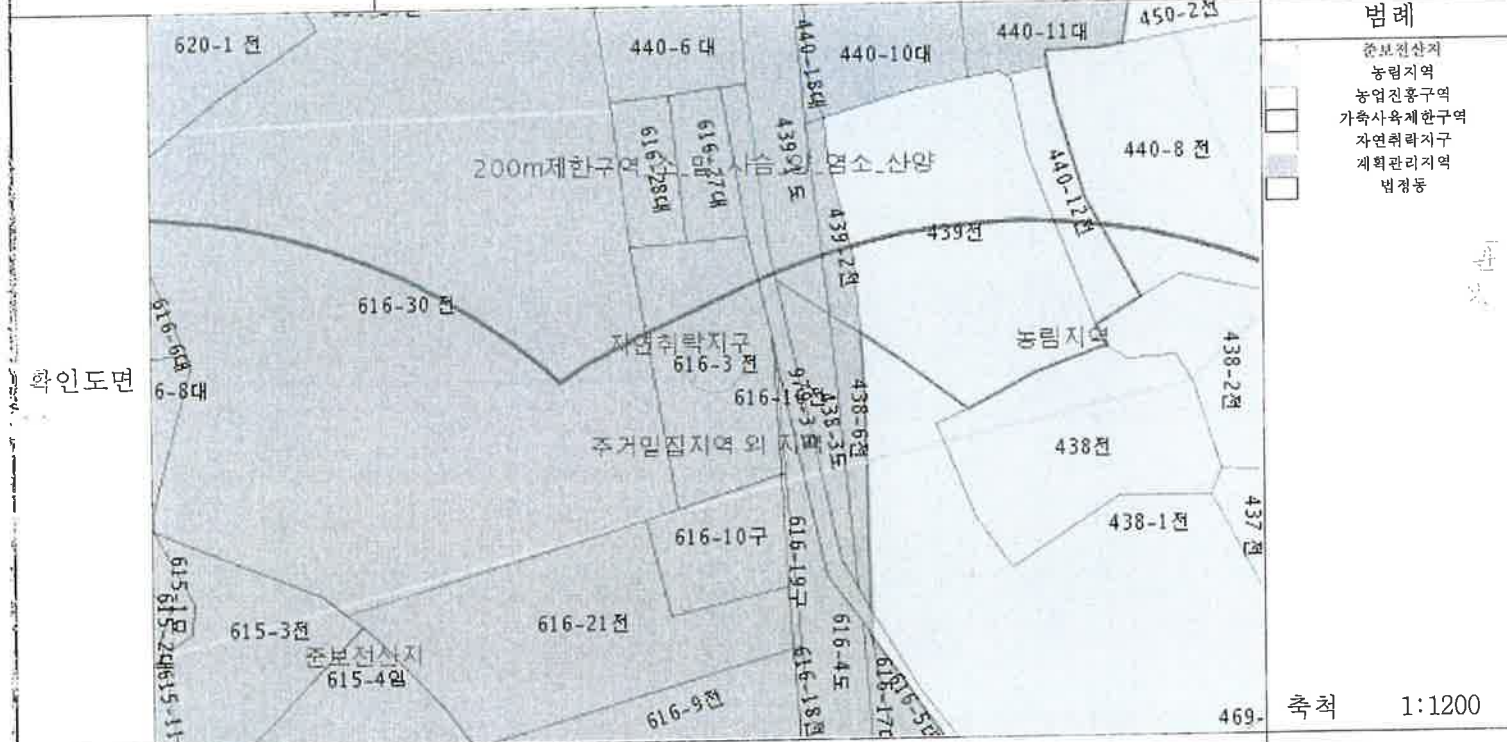


수입증지 금액
(지방자치단체의
조례로 정함)

토지이용계획확인서

처리기간
1일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	전라남도 무안군 현경면 용정리		616-3	(01)전	731
지역·지구등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 자연취락지구			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(200m제한구역_소_말_사슴_양_염소_산양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역 외 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(2022-12-13)(장애물제한표면구역)<공항시설법>, 진입표면구역(2022-12-13)(진입표면)<공항시설법>			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		[해당없음]			



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025년 09월 30일

전라남도 나주시장

0121S
NAJU
나주시
1,000원
2025.9.30
통합발급기 2
증지발행시각: 16:46:51.305

수입증지붙이는곳

수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)

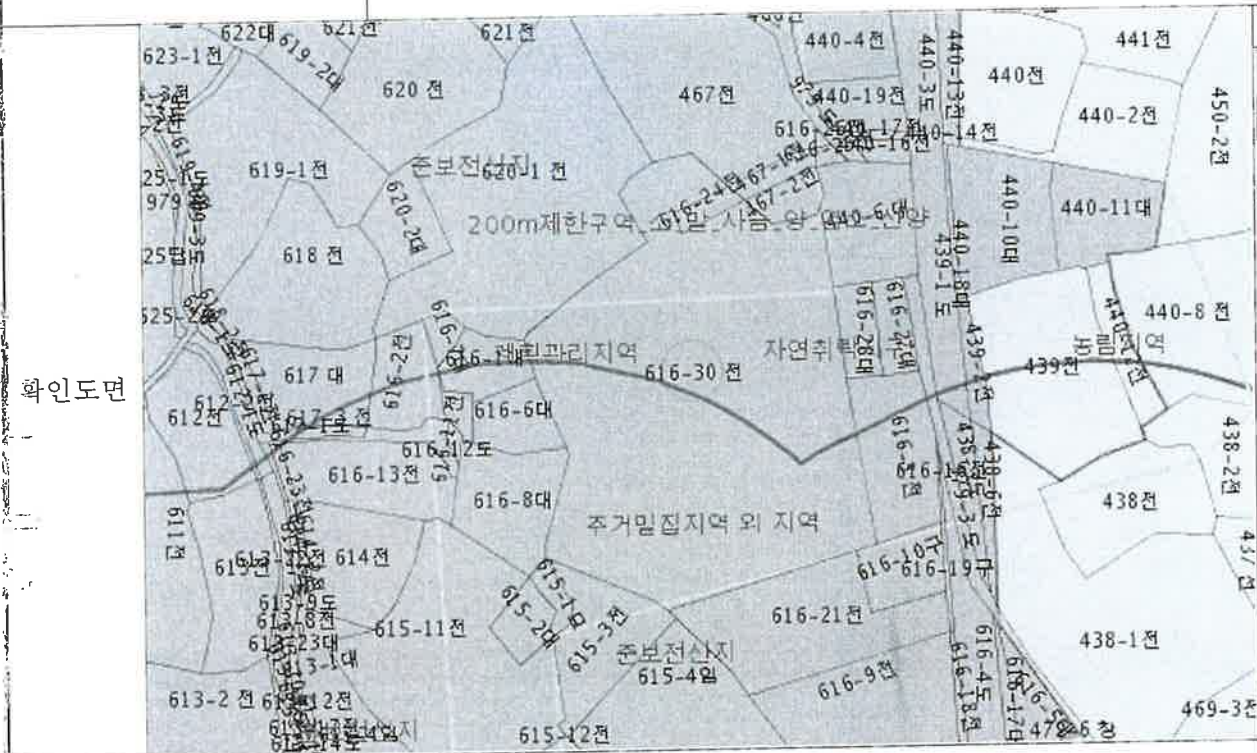
토지이용계획확인서

처리기간

1일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	전라남도 무안군 현경면 용정리		616-30	(01)전	6,666
지역· 지구등 의 지정 여부	계획관리지역, 자연취락지구				
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(200m제한구역_소_말_사슴_양_염소_산양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역 외 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(2022-12-13)(장애물제한표면구역)<공항시설법>, 진입표면구역(2022-12-13)(진입표면)<공항시설법>			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	[해당없음]			

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항



범례

- 준보전산지
- 농림지역
- 농업진흥구역
- 가축사육제한구역
- 자연취락지구
- 계획관리지역
- 법정동

축척 1:1900

수입증지불이는곳

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025년 09월 30일

0122S

NA JU

나주시
1,000원
2025.9.30
통합발급기 2

중지발행시각: 16:47:06.420

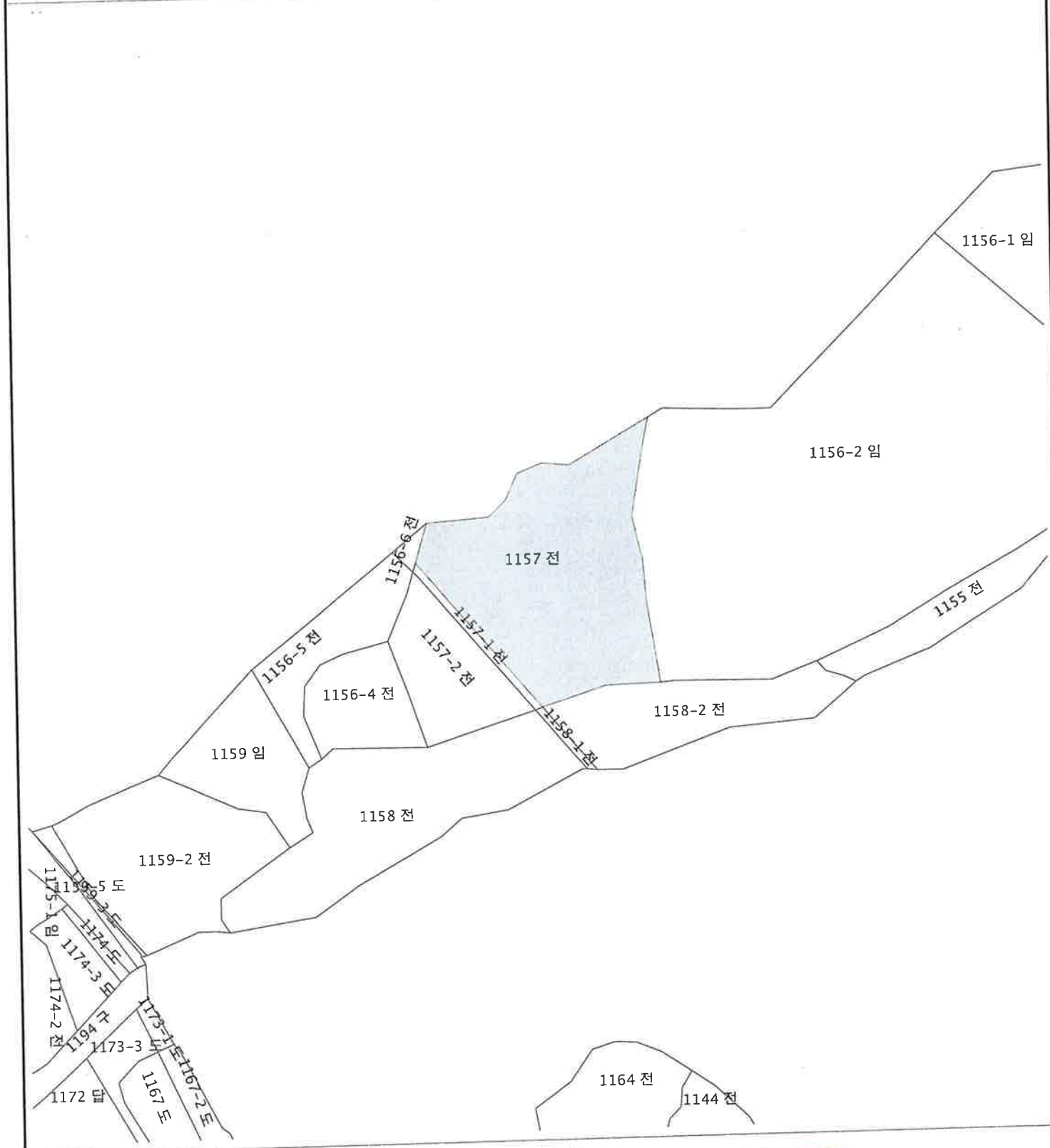
전라남도 나주시장



수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)

지적도 등본

발급번호	202546170008299990	처리시각	16시48분17초	발급자	공민준
토지소재	전라남도 무안군 해제면 덕산리	지 번	1157	축척	등록 1:1200 출력 1:1200



0079

나주시
면제
2025.9.30
통한발급기6

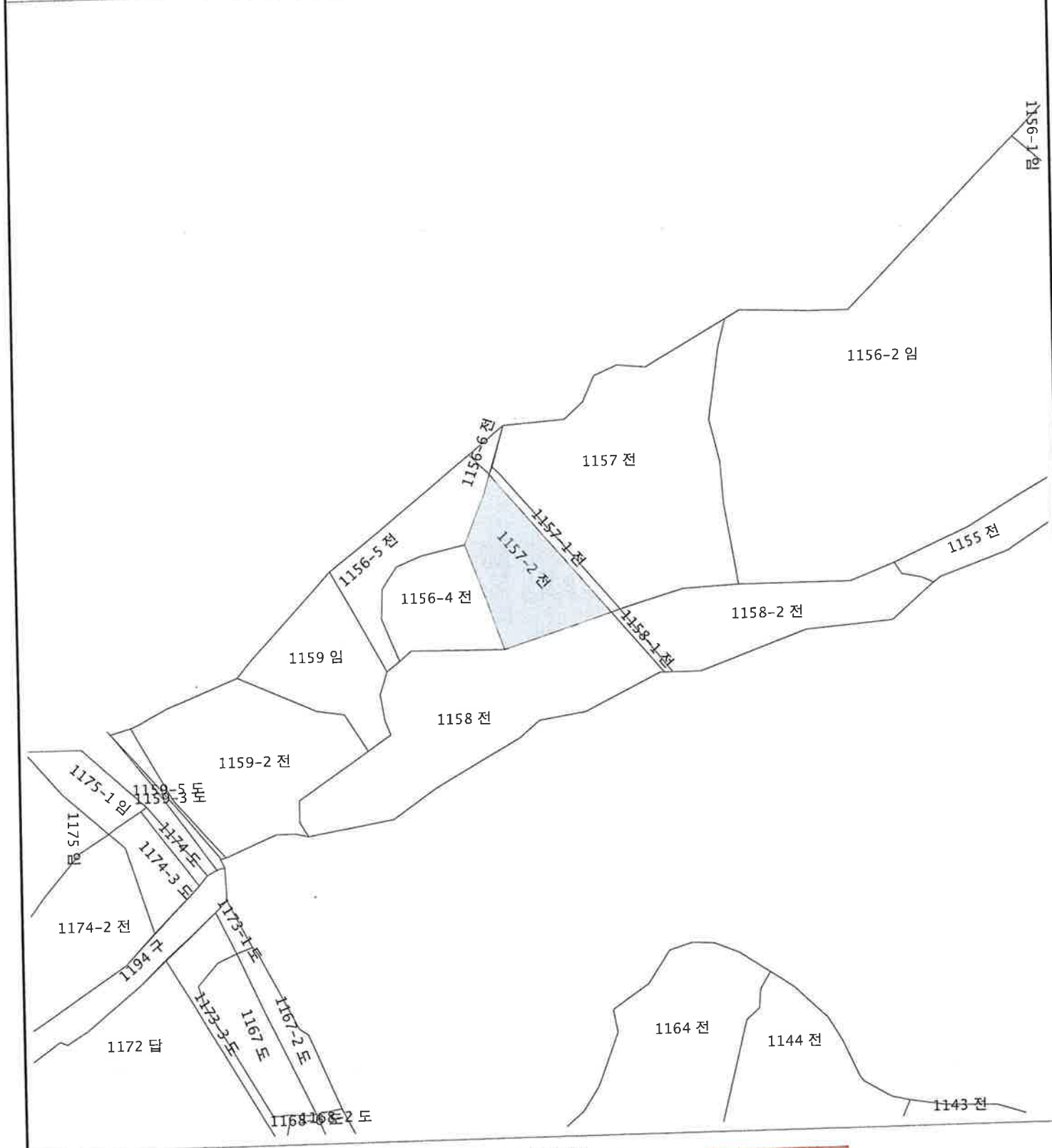
지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.
2025년 09월 30일



전라남도 나주시장

지적도 등본

발급번호	202546170008299991	처리시각	16시48분18초	발급자	공민준
토지소재	전라남도 무안군 해제면 덕산리	지번	1157-2	축척	등록 1:1200 출력 1:1200



0081
나주시
면제
2025.9.30
통합발급기6

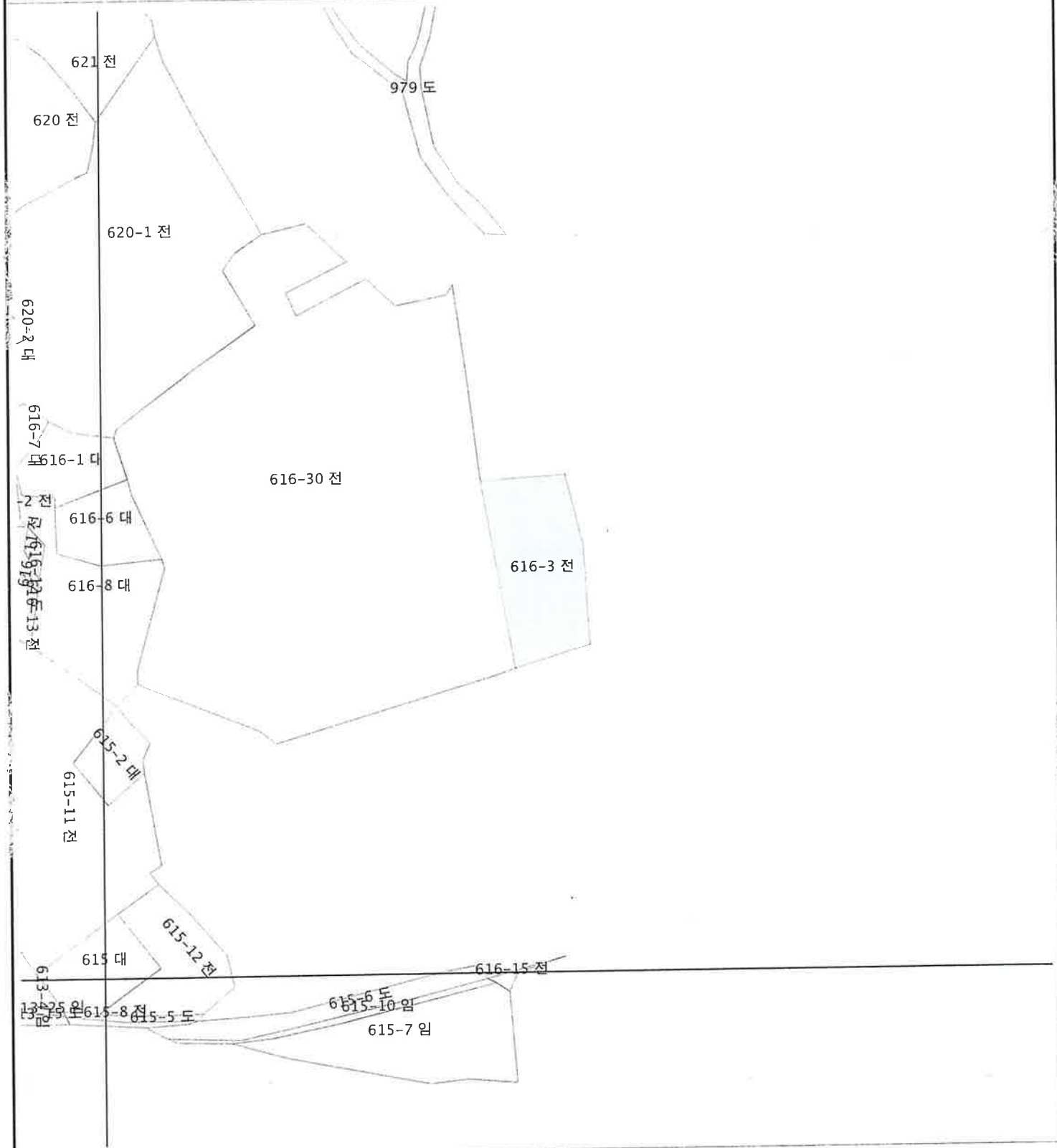
지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.
2025년 09월 30일



전라남도 나주시장

지적도 등본

발급번호	202546170008299963	처리시각	16시51분26초	발급자	강지유
토지소재	전라남도 무안군 현경면 용정리	지번	616-3	축척	등록 1:1200 출력 1:1200



0103S

 나주시
 면제
 2025.9.30
 통합발급기 2 (지)
 증지발행시각: 16:42:56.395

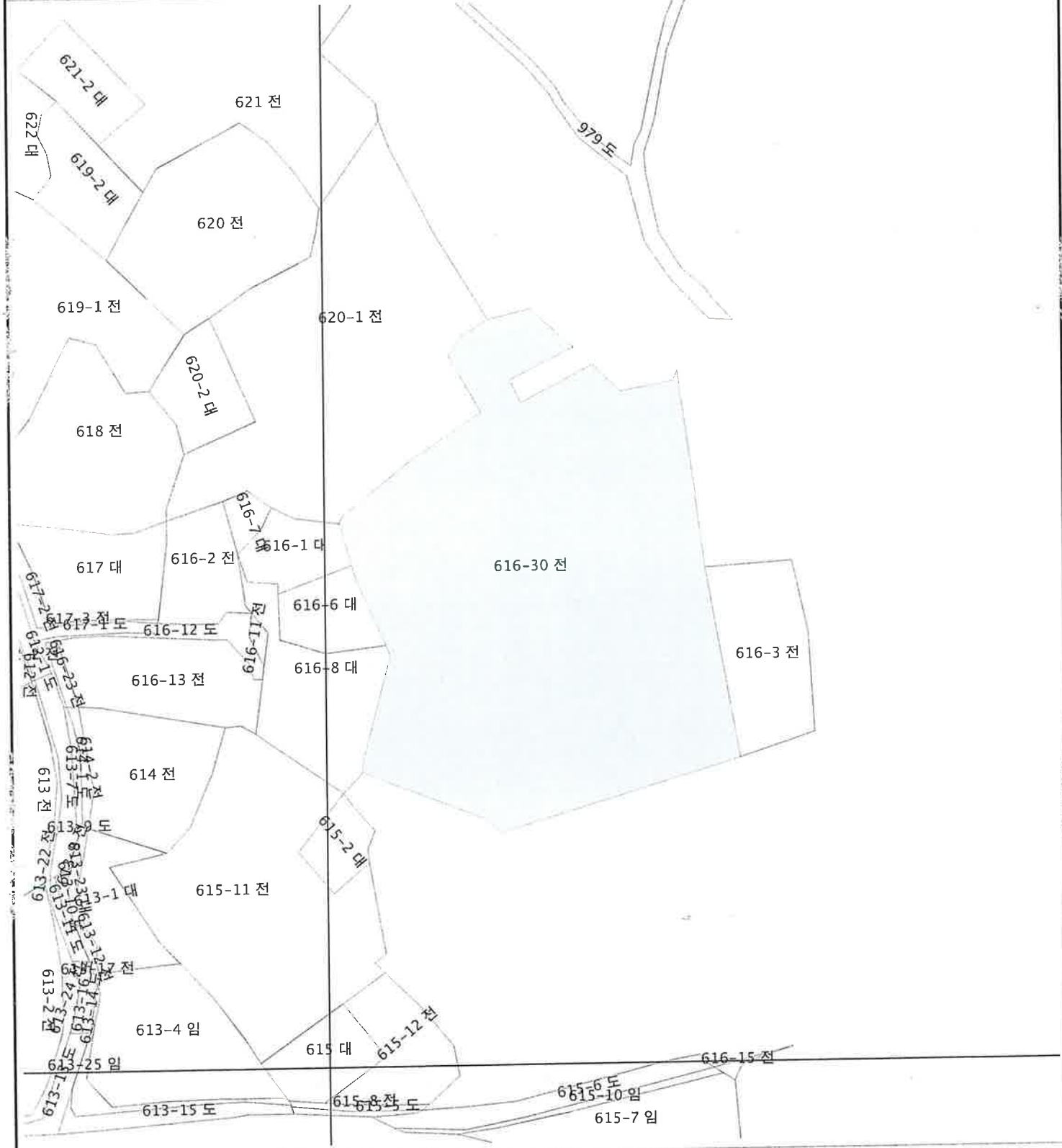
지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.
 2025년 09월 30일

전라남도 나주시장



지적도 등본

발급번호	202546170008299964	처리시각	16시51분27초	발급자	강지유
토지소재	전라남도 무안군 현경면 용정리	지번	616-30	축척	등록 1:1200 출력 1:1200



0105S

 나주시
 면제
 2025.9.30
 통합발급기
 증지발행시각: 16:43:15.938

지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.
 2025년 09월 30일



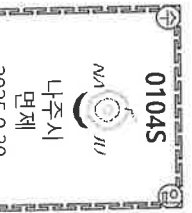
전라남도 나주시장

고유번호	4684034029-10616-0030		
토지소재	전라남도 무안군 현경면 용정리		
지번	616-30	축척	1:1200

토지대장

도면번호	22	발급번호	202546170008299964
장번호	1-1	처리시각	16시 51분 26초
비고		발급자	강지유

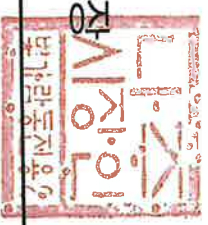
지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		등록번호
			변동일자	주 소	변동일자	성명 또는 명칭	
(01) 전	*6,666*	(21) 2023년 02월 21일 616-3번에서 분할	2019년 12월 17일	전라남도 무안군 현경면 봉월로 91	2023년 07월 01일	2024년 01월 01일	491112-2*****
		--이하여백--			2025년 01월 01일		
등기연일	정일						
토지등급	등급						
(기존수확량등급)							
개별공시지가기준일	2023년 07월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일				용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	13,700	13,700	11,800				



토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 09월 30일

전라남도 나주시장



중지발행시각: 16:43:06.061

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120123140000441		고유번호	4684034029-1-06160003		명칭	호수/기구수/세대수	
대지위치	전라남도 무안군 현경면 용정리		지번	616-3		도로명주소	0호/1가구/1세대	
*대지면적	0 m ²	연면적	89.43 m ²	*지역		*지구	*구역	
건축면적	89.43 m ²	용적률 산정용 연면적	89.43 m ²	주구조	조적조	주용도	농어촌주택	층수
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	m	지붕	스라브	부속건축물
*조정면적	m ²	*공개공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리		

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
주1	1층	조적조	농어촌주택	89.43	김종례	전라남도 무안군 현경면 봉월로 91	1/1	2019.12.17.
		- 이하여백 -			491112-2*****	- 이하여백 -		소유권이전
						* 이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

무안군수



발급일: 2025년 9월 30일
 담당자: 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

대지위치

전라남도 무안군 현경면 용정리

명칭

호수/기구수/세대수

0호/1기/구/1세대

지번 616-3 지번 관련 주소

도로명주소

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기		
건축주	김선태	450417-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	허기일	1996.5.29.
설계자			지주식	㎡	㎡	㎡	㎡	*하수처리시설		착공일	
공사검리자			기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	형식	구분	수량 및 총 용량	
공사시공자 (원장관리인)			전기차	㎡	㎡	㎡	㎡	응량	지하	㎡	1996.6.13.
*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황								
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			내진능력			관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물			비적용			건축물 관리점검 현황		
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			지하수위			종류		
			미해당			GL			점검유효기간		
			구조설계해석법: [] 동적해석법 [] 동적해석법			m					
변동사항			변동사항								
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항					

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.