

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정일권 외 28명
소유물건(2025타경52182)

의뢰인: 광주지방법원 순천지원 사법보좌관
정광국

감정평가서번호: 리치2511-0204

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.

리치감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박정웅

(인)

감정평가액	육천사백삼십이만구천삼백원정 (₩64,329,300.-)					
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 정광국		감정평가 목적	법원경매		
제출처	광주지방법원 순천지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정일권 외 28명 (2025타경52182)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.13	2025.11.05 ~ 2025.11.13	2025.11.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	12,323 이	토지	12,323 하 여	- 백	64,329,300
	합계					₩64,329,300
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

1. 감정평가목적

본건은 전라남도 순천시 승주읍 구강리 소재 도정보건소 북서측 인근에 위치한 부동산에 대한 광주지방법원 순천지원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건 개요

1) 대상물건

가) 토지

◎ 전라남도 순천시 승주읍

기호	소재지	지목	이용상황	면적(㎡)	용도지역	형상지세	비고
1	구강리 895-28	임야	자연림	6,275	생산관리 농림지역	부정형 완경사	
1	구강리 895-35	임야	자연림	6,048	보전관리 농림지역	부정형 완경사	

2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일을 기준하여 2025년 11월 13일로 함.

3) 실지조사 실시기간 및 그 이유

본건의 감정평가를 위한 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 11월 05일부터 2025년 11월 13일까지 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

평 가 의 견

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론 등에 의해 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

--

4. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가방법의 적용

가) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제26조까지의 조항에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하되, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토함을 원칙으로 하였으며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정되어 있음.

나) 감정평가방법

- (1) 부동산에 대한 감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법인 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식이 있음.
- (2) 원가방식이란 대상물건이 어느정도의 비용이 투입 되어야 만들 수 있는가 라는 비용성에 근거하며 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- (3) 비교방식이란 대상물건이 어느정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거하며 시장에서 거래 되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

평 가 의 견

- (4) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가라는 수익성에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

다) 대상 물건에 적용한 주된 방법

- (1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상 물건을 개별로 감정평가하였음.
- (2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 규정에 의거 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의하여 감정평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

라) 기타

- (1) 본건 기호1,2 토지는 2개의 용도지역 기호1(생산관리, 농림지역), 기호2(농림지역, 보전관리)에 속하는 토지로서, 인근 소재 표준지 중 가장 가격제요인이 유사한 표준지와 용도지역의 차이를 감안하여 평가하였음.

평 가 의 견

5. 토지가액의 산출

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액

가) 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법을 적용함.

나) 비교 표준지의 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 이용상황·지리적 위치·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지A를 선정함.

(전라남도 순천시 승주읍)

(2025.01.01 기준)

기 호	소재지	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	구강리 산101	임야	조림	8,231	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	721
B	구강리 산85	임야	자연림	9,521	농림지역	맹지	부정형 급경사	482

다) 시점수정

(1) 지가변동률

* 전라남도 순천시의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	보전관리지역
2025.01.01. ~ 2025.09.30.	0.063%
2025.10.01. ~ 2025.11.13.	-0.122(-0.083 × 44/30)%
누 계 2025.01.01. ~ 2025.11.13.	0.99941 배 (1+0.00063) × (1+ -0.00083 × 44/30)

평 가 의 견

(2) 생산자물가상승률(한국은행 발표, 2020년 = 100 기준)

$$\frac{2025년\ 09월}{2024년\ 12월} = \frac{120.54}{119.52} \approx 1.00853 \text{ (약 } 0.853\% \text{ 상승)}$$

(3) 시점수정치의 결정

생산자 물가상승률은 그 특성상 정상적인 지가변동의 추이를 반영하지 못하여, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 지가변동률을 시점수정치로 채택하였음.

라) 지역요인 비교

본건 기호(1)은 비교 표준지A와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 유사함.
(비교치: 1.00)

평 가 의 견

마) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

* '임야' 비교항목

조 건	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 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.00	1.10	1.27	1.00	1.397
	표준지와 비교시 자연조건에서 10% 우세, 행정적 조건에서 27% 우세함.					
2	A	1.00	1.10	0.82	1.00	0.902
	표준지와 비교시 자연조건에서 10% 우세, 행정적 조건에서 18% 열세함.					

평 가 의 견

바) 그 밖의 요인 보정

(1) 필요성 및 근거

대법원판례 (2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항 5호, 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.8) 등에 따라 인근지역의 지가수준 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 인근 평가선례

(전라남도 순천시 승주읍)

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA) 감정평가정보]

no	소재지	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점
1	구강리 산2-*	임야	자연림	3,227	보전 관리	4,600	2019.05.19

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 방법

비교 표준지 공시지가와 가격제형성요인이 유사한 거래사례 및 평가선례를 기준으로 비교 표준지 공시지가를 평가한 가격과 비교 표준지공시지가를 기준시점으로 시점수정한 가격과의 비율을 그 밖의 요인 보정치결정 참고자료로 산정함.

(나) 산식

$$\begin{array}{l}
 \text{적용 선례} \quad : \quad \frac{\text{선례 기준 기준시점 표준지가격}}{\text{(적용선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}} \\
 \text{표준지공시지가} \quad : \quad \frac{\text{기준시점 기준 표준지가격}}{\text{(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}
 \end{array}$$

평 가 의 견

(다) 보정치의 산정

대상토지의 인근 지역에 소재하고 기준시점 이전인 선례*1을 기준으로 산정한 비율치를 그 밖의 요인 보정치 결정 참고자료로 산정함.

① 표준지A : 평가선례 *1 기준

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치
선례	*1	4,600	1.09341	1.00	0.900	4,527	6.279 (적용: 6.27)
지가변동률: 순천시 보전관리 2019.05.19.~ 2025.11.13. 지역요인: 표준지와 선례는 유사함. 개별요인: 표준지는 평가선례와 비교시 접근조건에서 10% 열세함.							
표준지	A	721	0.99941			721	

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 실거래가, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지	A
보정치	6.27

사) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가격의 결정

평가대상 토지와 유사한 비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정하여 토지 시산가격을 결정함.

대상 토지	표준지(원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖 의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	721	0.99941	1.00	1.397	6.27	6,312	6,300
2	A	721	0.99941	1.00	0.902	6.27	4,075	4,100

평 가 의 견

2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가) 감정평가방법 개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事精補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 선정함.

(전라남도 순천시 승주읍)

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS) 감정평가정보체계]

no	소재지	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	구강리 산11*	임야	자연림	18,942	보전관리	4,537	2025.10.21

다) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (보정치: 1.00)

라) 시점수정

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사, 발표하는 시.군.구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

◎ 전라남도 순천시

거래사례	용도지역	산정기간	지가변동률
#1	보전관리	2025.10.21.~ 2025.11.13.	0.99934 (-0.066%)

평 가 의 견

마) 지역요인 비교

본건 기호(1)은 거래사례 #1과 인근 지역에 소재하여 지역요인은 유사함.
(비교치: 1.00)

바) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

* '임야' 비교항목

조 건	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 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	비교치
1	#1	0.90	1.20	1.27	1.00	1.372
거래사례와 비교시 접근조건에서 10% 열세, 자연조건에서 20% 우세, 행정적 조건에서 27% 우세함.						
2	#1	0.90	1.20	0.82	1.00	0.886
거래사례와 비교시 접근조건에서 10% 열세, 자연조건에서 20% 우세, 행정적 조건에서 18% 열세함.						

평 가 의 견

사) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가격의 결정

대상 토지	거래사례(원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가						
1	#1	4,537	1.00	0.99934	1.00	1.372	6,221	6,200
2	#1	4,537	1.00	0.99934	1.00	0.886	4,017	4,000

3) 각 방법에 의해 산정된 시산가격

대상토지	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,300	6,200	6,300
2	4,100	4,000	4,100

4) 토지시산가격 결정의견

상기 산정된 토지 시산가격의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지 가기준법은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지 되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 토지단가로 결정하였음.

6. 감정평가액 결정

1) 결정의견

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」에서 정한 대상물건별 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법령의 규정과 본건 감정평가목적 및 대상 물건의 특성 등을 고려하여 적정하게 산정되었음.

2) 감정평가액 결정

구분	총면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	12,323	64,329,300
합	계	64,329,300

토지건물 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 순천시 승주읍 구강리	895-28	임야	생산관리 농림지역	6,275	6,275	6,300	39,532,500	
2	"	895-35	임야	보전관리 농림지역	6,048	6,048	4,100	24,796,800	
합 계								₩64,329,300.-	
				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 순천시 승주읍 구강리 소재 도정보건소 북서측 인근에 위치하며, 주위는 태양광부지, 전, 임야 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 근거리에 지방도 등이 소재하여 일반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사로서, 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1),(2) : 남측으로 진입가능한 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2000m거리제한-소, 말, 젖소, 사슴, 양(염소)을 제외한 전축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500m거리제한-소, 말을 제외한 전축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

기호(2) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2000m거리제한-소, 말, 젖소, 사슴, 양(염소)을 제외한 전축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500m거리제한-소, 말을 제외한 전축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

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

--

(7) 공부와의 차이

--

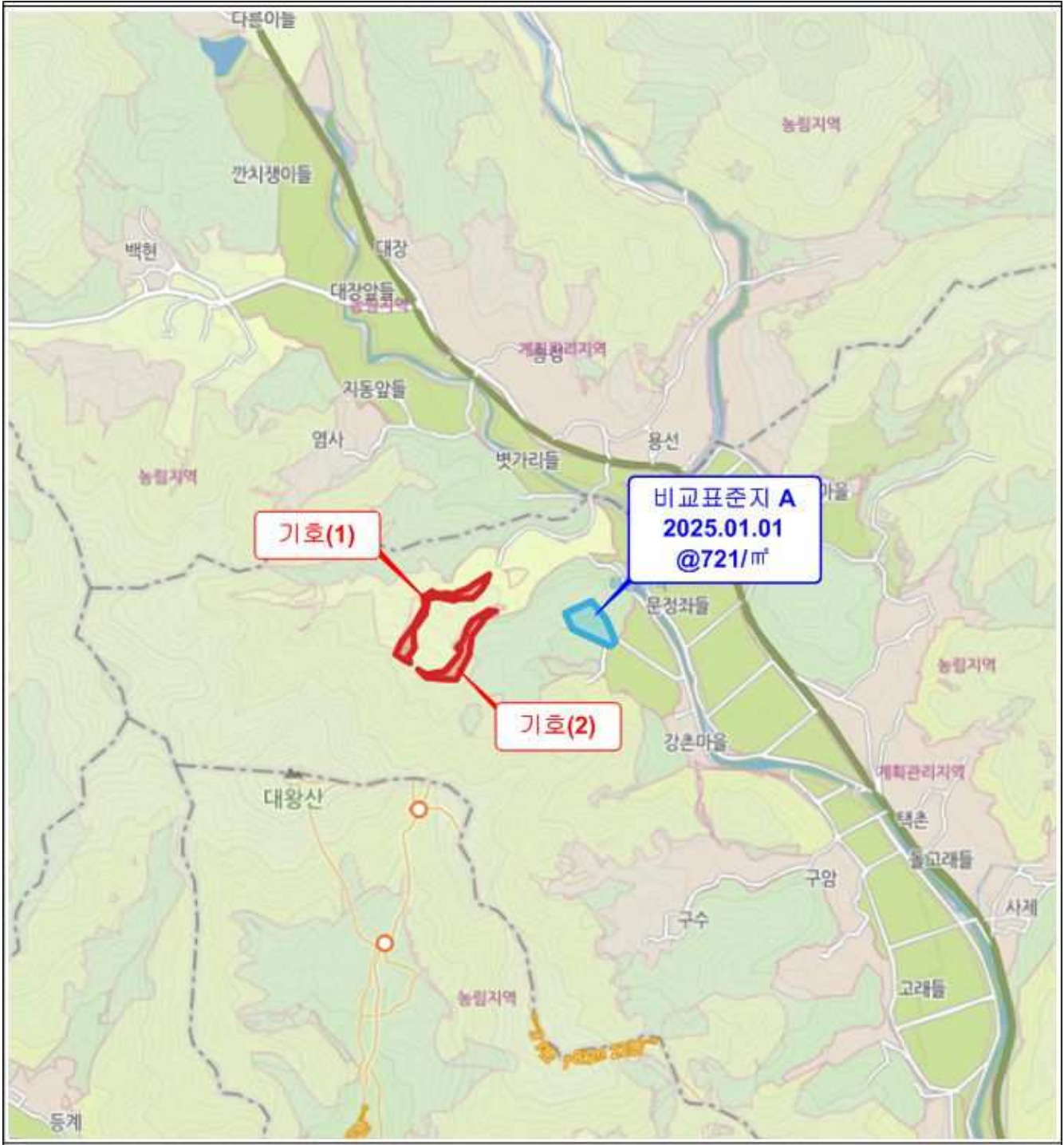
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

광역위치도



소재지	전라남도 순천시 승주읍 구강리 895-28 외
-----	---------------------------



지 적 도

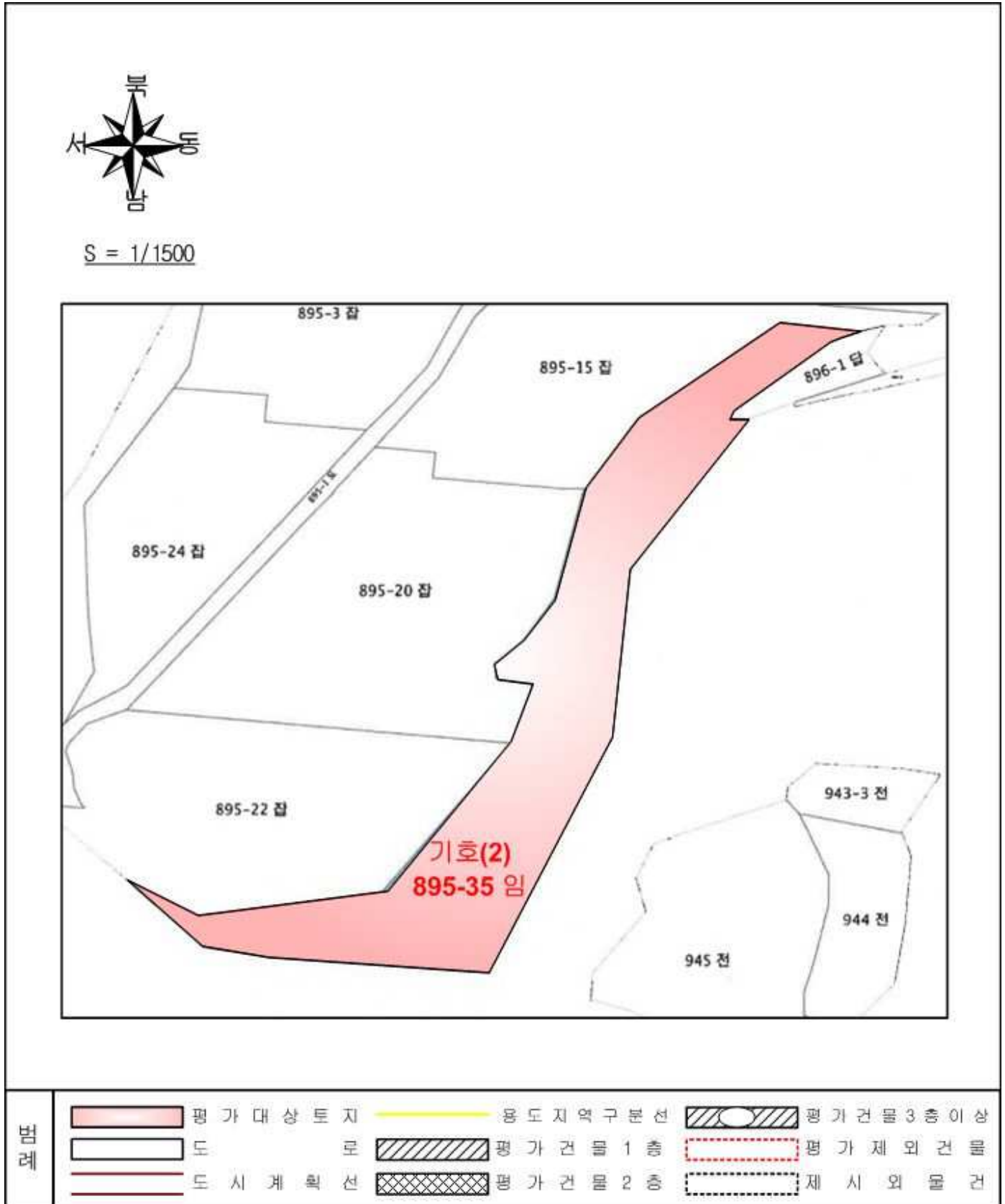


S = 1/1700



도 례		평가 대상 토지		용도지역구분선		평가 건물 3층 이상
		도		평가 건물 1층		평가 제외 건물
		도시계획선		평가 건물 2층		제시 외 물건

지 적 도





1



2