

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 윤지연
건명	부동산임의경매 (2025타경51385)
감정평가서번호	DD252-042501

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.



감정평가법인
대일감정원 광주·전남지사

61504 광주광역시 동구 남문로 523, 2층(용산동)

TEL : 062-385-3100 | FAX : 062-385-3105 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

감정평가사 김주인 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 광주전남지사 지사장 추민수 (인)

감정평가액	구역구천팔백육십칠만육천원정 (₩998,676,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 윤지연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	광주지방법원 순천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 조광 (2025타경51385)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.30	2025.04.25 ~ 2025.04.30	2025. 04. 30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	891 3,112x----+6,561 3,112 이	토지	7,452 하 여	- 백	998,676,000
	합계					₩998,676,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 광양시 마동 소재 “마동저수지” 북동측 인근 자연녹지지역내에 위치하는 부동산으로서, 광주지방법원 순천지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.30.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.04.28.일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
 - 가. 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - 나. 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 "공시지가 기준법"
 - 다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - 라. 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 일련번호(1)은 공유지분 중 주식회사조광 지분(891/3,112)만의 평가로서, 지분위치의 확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 가격을 결정하고, 지분비율에 의거 면적을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 토지 지상의 입목은 잡목 등으로서 거래관행상 토지와 일체로 거래되는바, 토지에 포함하여 감정평가하였음.
6. 본건 토지는 임야도에 의한 개략적인 목측 및 탐문 등에 의한 일반적인 현장조사 방법에 따라 감정평가를 실시하나, 인접토지와 지적경계가 불분명한 바, 필요시 지적경계 복원측량을 통해 정확한 지적경계 및 경계지점의 이용상황 등을 재확인 하여야 할 것으로 사료됨.

V. 감정평가조건

해당사항없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 대상토지 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	형상	용도지역	비고
1	광양시 마동 산64	임야	3,112 x 891/3,112	자연림	사다리형 완경사	자연녹지	
2	광양시 마동 산64-4	임야	4,136	자연림	사다리형 완경사	자연녹지	
3	광양시 마동 산65-4	임야	772	자연림	부정형 완경사	자연녹지	
4	광양시 마동 산65-8	임야	1,653	자연림	사다리형 완경사	자연녹지	

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	광양시 마동 산71-8	임야	1,751	자연림	자연녹지	소로한면	부정형완경사	34,600

(2) 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

라. 시점수정(지가변동률)

(전라남도 광양시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.03.31.	0.177%	2025년 03월까지 누계
2025.03.01.~2025.03.31.	0.037	2025년 3월분
누 계 (2025.01.01.~2025.04.30.)	0.213% (1.00213배)	$(1+0.00177) \times (1+0.00037 \times 30/31)$

※ 2025년 04월 지가변동률이 미 발표되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(임야지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장애의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030
	본건은 비교표준지(A)대비 접근조건에서 우세함.					
2	A	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030
	본건은 비교표준지(A)대비 접근조건에서 우세함.					
3	A	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030
	본건은 비교표준지(A)대비 접근조건에서 우세함.					
4	A	0.77	1.00	1.00	1.00	0.770
	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근토지 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	평가목적
							기준시점
1	광양시 마동 산00-0	임야	4,298	자연녹지 (자연림)	106,000	455,588,000	법원경매
							2024.12.09
2	광양시 마동 산00	임야	1,757.89	자연녹지 (자연림)	110,000	193,367,900	법원경매
							2024.05.05
3	광양시 마동 산00-0	임야	906.3333	자연녹지 (자연림)	112,000	101,509,320	법원경매
							2023.12.12

(3) 인근토지 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
1	광양시 마동 산00-00	임야	801.89	자연녹지 (자연림)	392,000	314,600,000	2023.03.13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정				

2) 평가사례의 채택

인근토지 평가사례 중에서 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 기호(1)을 선택하였음.

3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	106,000	1.00267	1.00	1.300	138,168

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
1	2024.12.09 ~ 2025.04.30.	전라남도 광양시 녹지지역	0.267% (1.00267)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4) 개별요인 비교

비교 표준지	평가사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	1	1.30	1.00	1.00	1.00	1.300
비교표준지A는 평가사례(1) 대비 접근조건에서 우세함.						

5) 비교표준지의 기준시점 현재가액

비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정 (2025.01.01~2025.04.30)	산정단가 (원/㎡)
A	34,600	1.00213	34,674

6) 평가사례기준 표준지가액과 비교표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교표준지	평가사례기준 표준지가액(원/㎡)	비교표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출보정치
A	138,168	34,674	3.984

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기와 같이 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고 가액 자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	대상토지 일련번호
A	3.98	1 ~ 4

아. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	34,600	1.00213	1.00	1.030	3.98	142,141	142,000
2	34,600	1.00213	1.00	1.030	3.98	142,141	142,000
3	34,600	1.00213	1.00	1.030	3.98	142,141	142,000
4	34,600	1.00213	1.00	0.770	3.98	106,261	106,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

자. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	891	142,000	126,522,000	지분평가
2	4,136	142,000	587,312,000	
3	772	142,000	109,624,000	
4	1,653	106,000	175,218,000	
합 계			998,676,000	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
1	광양시 마동 산00-00	임야	801.89	자연녹지 (자연림)	392,000	314,600,000	2023.03.13

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하며, 주변시세 등을 감안할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단되어 비교 거래사례 기호(1)을 사례자료로 채택함.

다. 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

라. 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
1	2023.03.13 ~ 2025.04.30.	전라남도 광양시 녹지지역	2.042% (1.02042)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

바. 개별요인 비교

일련번호	사례 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	0.39	0.95	1.00	1.00	0.371
	본건은 거래사례(1) 대비 접근조건, 자연조건에서 열세함.					
2	1	0.39	0.95	1.00	1.00	0.371
	본건은 거래사례(1) 대비 접근조건, 자연조건에서 열세함.					
3	1	0.39	0.95	1.00	1.00	0.371
	본건은 거래사례(1) 대비 접근조건, 자연조건에서 열세함.					
4	1	0.29	0.95	1.00	1.00	0.276
	본건은 거래사례(1) 대비 접근조건, 자연조건에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가 결정

일련 번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1	392,000	1.00	1.02042	1.00	0.371	148,402	148,000
2	1	392,000	1.00	1.02042	1.00	0.371	148,402	148,000
3	1	392,000	1.00	1.02042	1.00	0.371	148,402	148,000
4	1	392,000	1.00	1.02042	1.00	0.276	110,401	110,000

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	891	148,000	131,868,000	지분평가
2	4,136	148,000	612,128,000	
3	772	148,000	114,256,000	
4	1,653	110,000	181,830,000	
합 계			1,040,082,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	998,676,000	
거래사례비교법	1,040,082,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 동일하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 경매물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	998,676,000
----------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가액의 결정

상기와 같이 평가사례, 거래사례 및 인근지역의 현지조사 가격수준 감정평가 목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되어 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	7,452	-	998,676,000	일련번호(1) 지분평가 일련번호(2)~(4)

(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 광양시 마동	산64	임야	자연녹지지역	891 3,112x--- 3,112	891	142,000	126,522,000	
			<매각지분	주식회사조광	지분	3,112분의	891 전부>		
2	"	산64-4	임야	자연녹지지역	4,136	4,136	142,000	587,312,000	
3	"	산65-4	임야	자연녹지지역	772	772	142,000	109,624,000	
4	"	산65-8	임야	자연녹지지역	1,653	1,653	106,000	175,218,000	
합 계								₩998,676,000.-	
				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 광양시 마동 소재 "마동저수지" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 자연림 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 제반교통상황은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

본건 일련번호(1)~(3) 각 토지는 사다리형의 완경사지로서 자연림, 일련번호(4)는 부정형의 완경사지로서 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 일련번호(1)~(3) 각 토지는 북측으로 아스팔트포장도로가 소재하며, 일련번호(4)는 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든가축제한지역), 준보전산지임.

일련번호(2) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든가축제한지역), 상대보호구역, 준보전산지임.

일련번호(3) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든가축제한지역), 상대보호구역, 준보전산지임.

일련번호(4) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든가축제한지역), 상대보호구역, 준보전산지임.

(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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

위치도



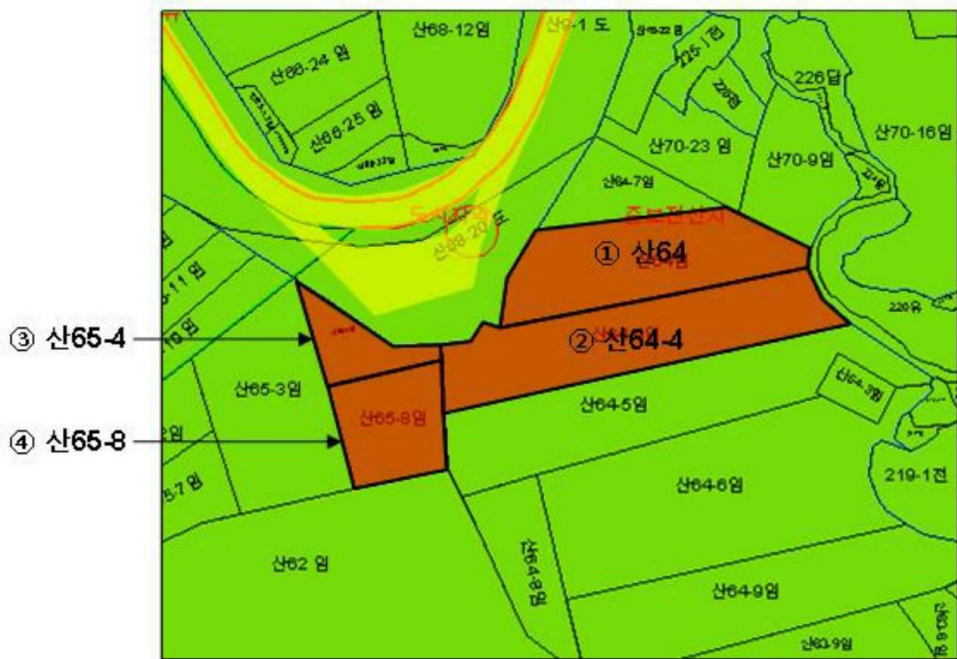
소재지 전라남도 광양시 마동 산64번지 外



지 적 개 황 도



S: 1 / 2400



③ 산65-4

④ 산65-8

범례

- 평가대상토지
- 도로
- 도시계획선

- 용도지역구분선
- 평가건물 1층
- 평가건물 2층

- 평가건물 3층이상
- 평가제외건물
- 제시외건물



[]



[(1)]



[(2)]



[(3)]



[(4)]