

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김용순 소유물건(2025타경51751)

의뢰인 : 여수축산업협동조합(대표자 조합장 박계수)

감정서번호 : GJ2507-1-009



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

공정한감정평가사사무소

TEL. 062-603-0238 FAX. 062-603-0248

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이역사천오백칠십일만이천육백원정 (₩245,712,600.-)					
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 구형근		감정평가 목적	경매		
제출처	광주지방법원 순천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용순 (2025타경51751)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 18	2025. 07. 10 ~ 2025. 07. 18	2025. 07. 18	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,659.4	토지	1,659.4	-	245,712,600
		이	하	여	백	
합계						₩245,712,600.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 진월면 신아리	210-1	답	농림지역	1,101	1,101	51,000	56,151,000	
2	상동	712-2	답	보전관리지역	268	268	42,000	11,256,000	
3	전라남도 광양시 옥곡면 신금리	1807	대	제2종 일반주거지역 준주거지역	290.4	290.4	614,000	178,305,600	
합 계								₩245,712,600.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건 기호 1,2)는 전라남도 광양시 진월면 신아리 소재 '신담회관' 근거리에 기호 3)은 옥곡면 신금리 광양의 봄 프리미엄 2차아파트 북동측 근거리에 각각 위치하는 부동산으로서, 광주지방법원 순천지원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 10일 ~ 2025년 7월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

-

3. 기타 참고사항

본건 토지 중 기호 3)은 '제2종일반주거지역' 및 '준주거지역' 두 개의 용도지역에 걸쳐있는 토지로 준주거 지역의 면적이 극히 미미해 주된 용도지역인 '제2종일반주거지역'의 표준지를 선정하여 평가 하였음.

IV. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	전라남도 광양시 진월면 신아리 210-1 외 2필지	
토 지	용도지역	농림지역, 보전관리지역, 제2종일반주거지역
	이용상황	답, 주거나지
	지 목	답, 대
	면 적	1,659.4 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	진월면 신아리 210-1	1,101	답	답	농림지역	세로(가)	사다리 평지	30,000
2	진월면 신아리 712-2	268	답	답	보전관리	세로(가)	부정형 평지	21,200
3	옥곡면 신금리 1807	290.4	대	주거나지	2종일주 준주거	소로각지	세장형 평지	278,500

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	진월면 신아리 211-18	1,543	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	30,000
B	진월면 선소리 568	1,068	전	과수원	보전관리	맹지	부정형 완경사지	12,100
C	옥곡면 신금리 1814	272.9	대	주거나지	2종일주 준주거	소로한면	세장형 평지	273,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	자가변동률(%)	비 고
A 농림	0.099	전라남도 광양시 (25.01.01~25.07.18) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.132 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.021 $(1 + 0.00132) * (1 - 0.00021 * 48/31) \approx 1.00099$
B 보전관리	0.116	전라남도 광양시 (25.01.01~25.07.18) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.139 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.015 $(1 + 0.00139) * (1 - 0.00015 * 48/31) \approx 1.00116$
C 주거	0.181	전라남도 광양시 (25.01.01~25.07.18) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.169 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.008 $(1 + 0.00169) * (1 + 0.00008 * 48/31) \approx 1.00181$

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.02	본건과 비교표준지가 접면도로 상태 등에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.25	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.06	본건은 비교표준지 대비 형상, 이용상황 등에서 우세, 일부 도로인 점에서 열세임.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.325	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.06	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
2면획지 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
-	마을주변 경지정리지대	세로변	45,000-55,000	농림지역

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	진월면 신아리 210-1	1,101	농림지역	답 답	2024.09.10	담보	48,000	-
(2)	진월면 신아리 712-2	268	보전관리	답 답	2024.09.10	담보	42,000	-
(6)	옥곡면 신금리 1807	290.4	2종일주	대 주거나지	2021.09.08	담보	505,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(3)	진월면 신아리 218-1*	1,002	농림지역	답 답	2024.02.01	담보	50,000	-
(4)	진월면 선소리 6*	1,498	보전관리	전 전	2025.06.26	공매 (국세,지방세)	21,000	-
(5)	옥곡면 신금리 186*	356.6	2종일주	대 주거나지	2022.03.25	담보	557,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	진월면 신아리 212-*	농림지역 답/답	62,880,000원 (@ 48,406원/m ²)	2024.02.08 -	1,299m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 62,880,000원 / 1,299m ² ≒ 48,406원/m ²				
#2	진월면 신아리 70*	보전관리 대/단독주택	51,000,000원 (@ 41,411원/m ²)	2024.12.11 -	234m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 51,000,000원 / 234m ² ≒ 41,411원/m ²				
#3	옥곡면 신금리 192*	2종일주 대/주거나지	208,000,000원 (@ 558,990원/m ²)	2022.06.22 -	372.1m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 208,000,000원 / 372.1m ² ≒ 558,990원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	전남 광양시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	21,481,731,080	13,241,202,192	61.6	454	93	20.5
답	5,443,605,080	3,087,131,193	56.7	141	30	21.3

(출처 : 인포케어)

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사레단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사레단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	50,000	1.01197	1.000	1.000	50,598		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.684	1.68
	30,000	1.00099	-	-	30,030		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.02.01 ~ 2025.07.18, 광양시 농림지역) : 1.197% (1.01197)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

³지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(3)가

개별요인 비교치 (농경지대(답))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	21,000	0.99989	1.000	1.500	31,496		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.600	2.60
	12,100	1.00116	-	-	12,114		

¹평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

²시점수정(2025.06.26 ~ 2025.07.18, 광양시 보전관리지역) : -0.011% (0.99989)

³지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(4) 대비

개별요인 비교치 (농경지대(답))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.20	1.00	1.25	1.00	1.00	1.500

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	557,000	1.04016	1.000	1.000	579,369		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.111	2.11
	273,900	1.00181	-	-	274,396		

¹⁾평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.03.25 ~ 2025.07.18, 광양시 주거지역) : 4.016% (1.04016)

³⁾지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지C와 평가사례(5)가

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	30,000	1.00099	1.000	1.020	1.68	51,458	51,000	농경지대 (답)
2	B	12,100	1.00116	1.000	1.325	2.60	41,732	42,000	농경지대 (답)
3	C	273,900	1.00181	1.000	1.060	2.11	613,713	614,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	진월면 신아리 212-*	농림지역 답/답	62,880,000원 (@ 48,406원/m ²)	2024.02.08 -	1,299m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 62,880,000원 / 1,299m ² ≒ 48,406원/m ²				
#2	진월면 신아리 70*	보전관리 대/단독주택	51,000,000원 (@ 41,411원/m ²)	2024.12.11 -	234m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 51,000,000원 / 234m ² ≒ 41,411원/m ²				
#3	옥곡면 신금리 192*	2종일주 대/주거나지	208,000,000원 (@ 558,990원/m ²)	2022.06.22 -	372.1m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 208,000,000원 / 372.1m ² ≒ 558,990원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 농림	1.171	전라남도 광양시 (24.02.08~25.07.18) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.107 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.142 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.142 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.114 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.110 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.119 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.092 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.069 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.077 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.068 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.051 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.132 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.021 $(1 + 0.00107 * 22/29) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00132) * (1 - 0.00021 * 48/31) \approx 1.01171$
#2 보전관리	0.158	전라남도 광양시 (24.12.11~25.07.18) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.063 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.139 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.015 $(1 + 0.00063 * 21/31) * (1 + 0.00139) * (1 - 0.00015 * 48/31) \approx 1.00158$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 주거	2.908	전라남도 광양시 (22.06.22~25.07.18) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.335 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.278 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.219 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.234 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.190 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.030 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.008 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.404 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.308 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.169 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.008 $(1 + 0.00335 * 9/30) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00190) * (1 - 0.00030) * (1 - 0.00008) * (1 + 0.00404) * (1 + 0.01308) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00008 * 48/31) \approx 1.02908$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.02	본건이 사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.02	본건이 사례 대비 형상 등에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.04	본건이 사례 대비 형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.092	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	48,406	1.000	1.01171	1.000	1.040	50,931	51,000
2	#2	41,411	1.000	1.00158	1.000	1.000	41,476	41,000
3	#3	558,990	1.000	1.02908	1.000	1.092	628,168	628,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	51,000	51,000	-
2	42,000	41,000	-
3	614,000	628,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	245,712,600
	합 계	245,712,600

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

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 진월면 신아리 소재 '신답회관' 서측 근거리에(기호 1,2), 옥곡면 신금리 광양의 봄 프리미엄 2차아파트 북동측 근거리(기호 3)에 각각 위치하며 기호 1,2) 주위환경은 대규모 경지정리된 답, 전, 임야, 마을 등으로 이루어진 순수 농촌지대이고 기호 3) 주위환경은 택지개발이 완료된 주택지대임.

(2) 교통상황

기호 1~3) 모두 승용차 접근이 가능하고 근거리에 간선도로, 마을 등이 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1, 2)는 사다리형 평지로 농경지로 이용중이고
기호 3)은 세장형 평지로 주거나지임.

(4) 인접 도로상태

기호 1)은 북동측으로 경지정리된 농로에 접하고
기호 2)는 지적도상 맹지이나 인접토지 및 본건 토지 일부에 개설된 농로에 접함.
기호 3)은 택지개발 완료된 도로(폭 8미터, 4미터 정도)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든가축제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>,
기호 2) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든가축제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
기호 3) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역(2015-01-29), 지구단위계획구역,

토지 감정평가요항표

(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

소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(모든가축제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

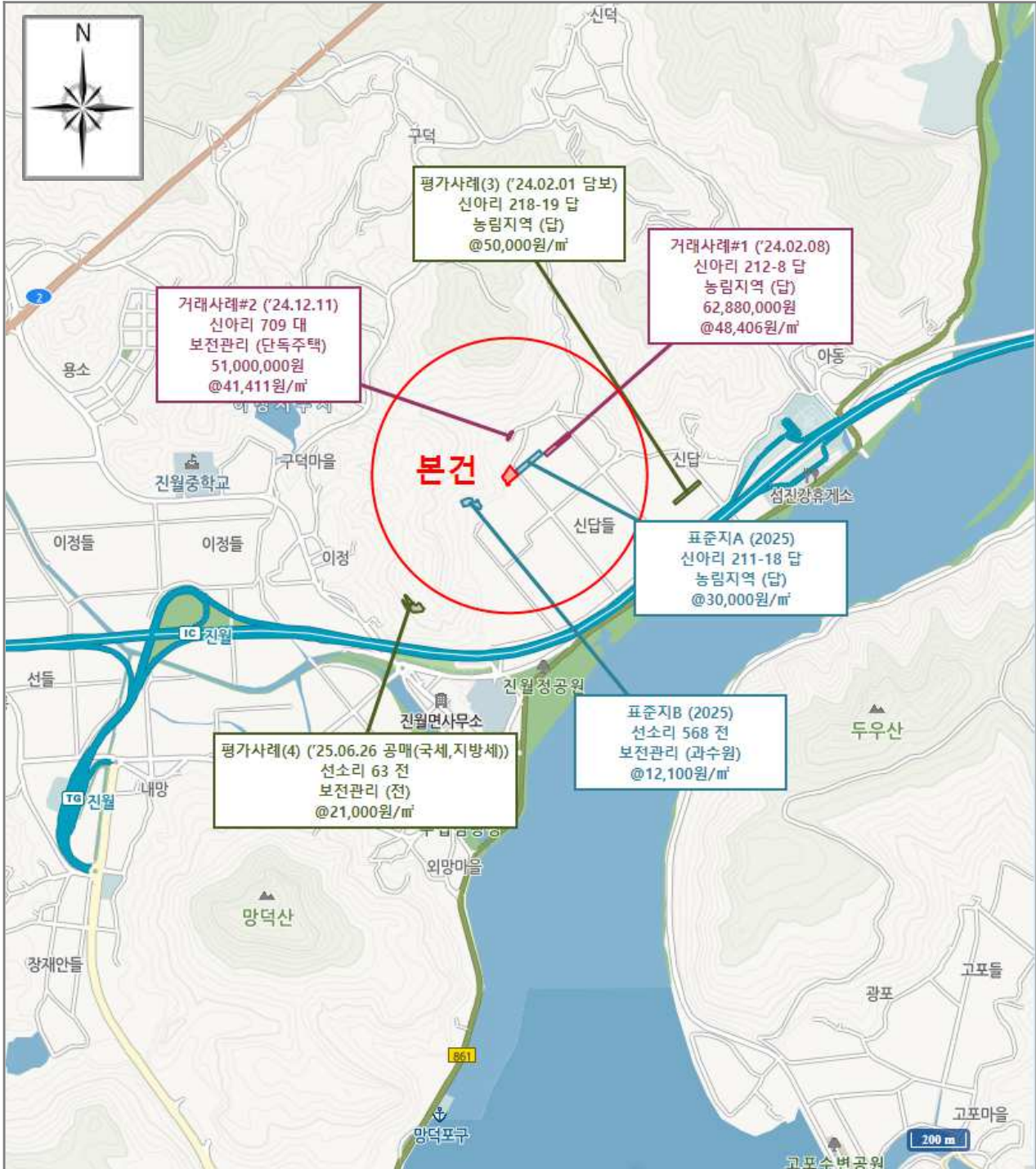
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기타사항 없음.

상세 위치도

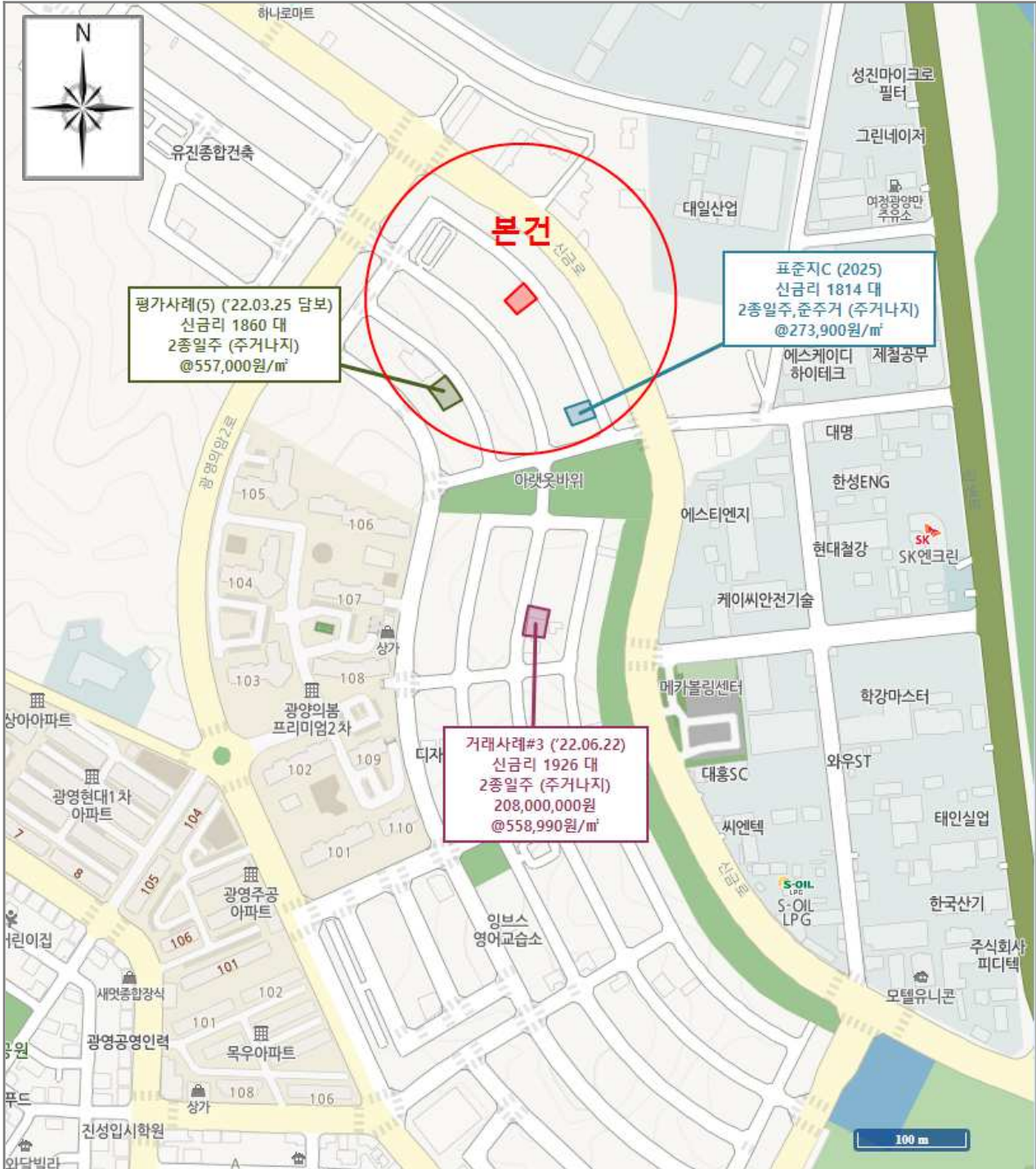
소재지	전라남도 광양시 진월면 신아리 210-1 외
-----	--------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

상세 위치도

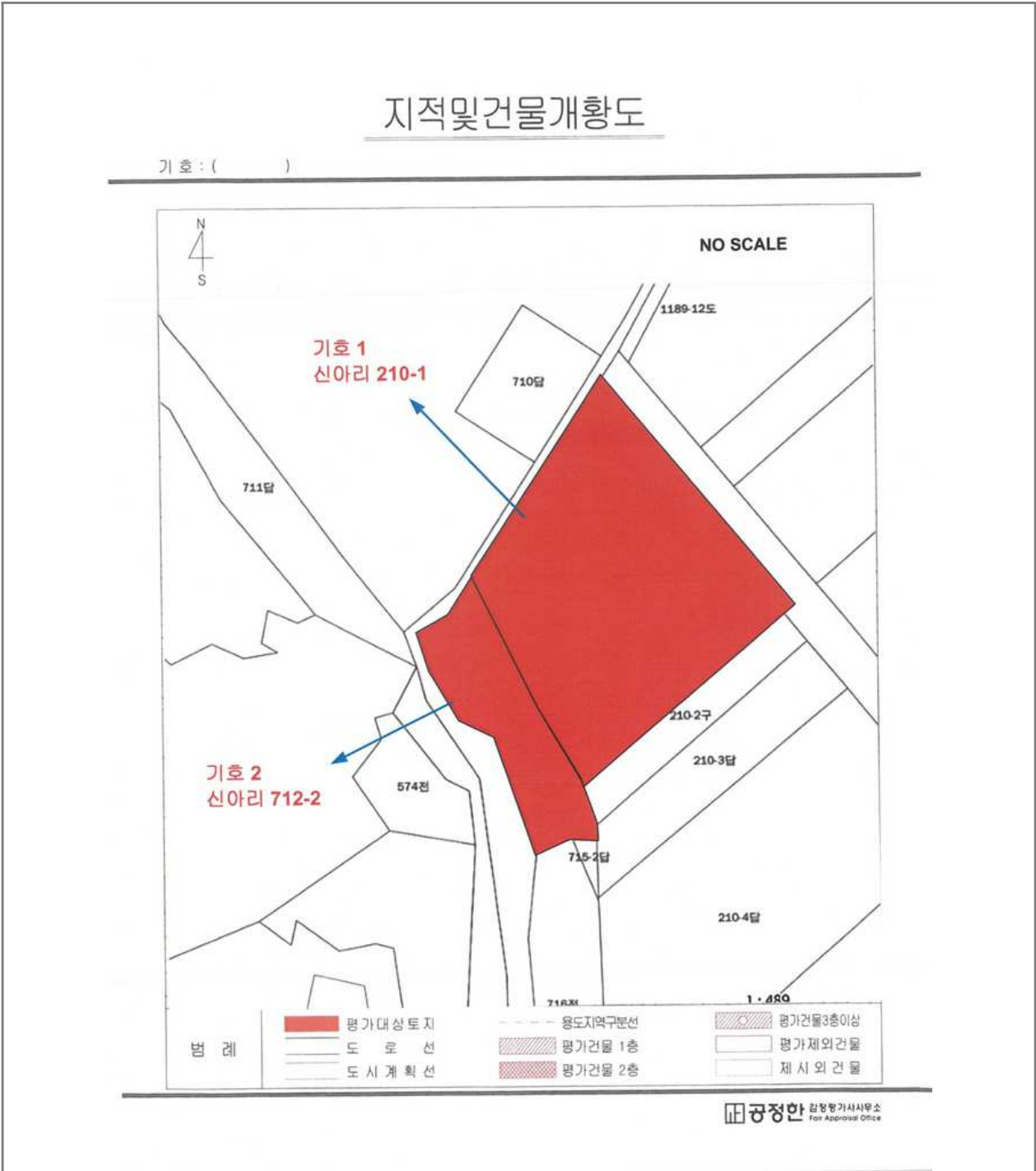
소재지	전라남도 광양시 옥곡면 신금리 1807
-----	-----------------------



[범례]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	-------	--------	--------

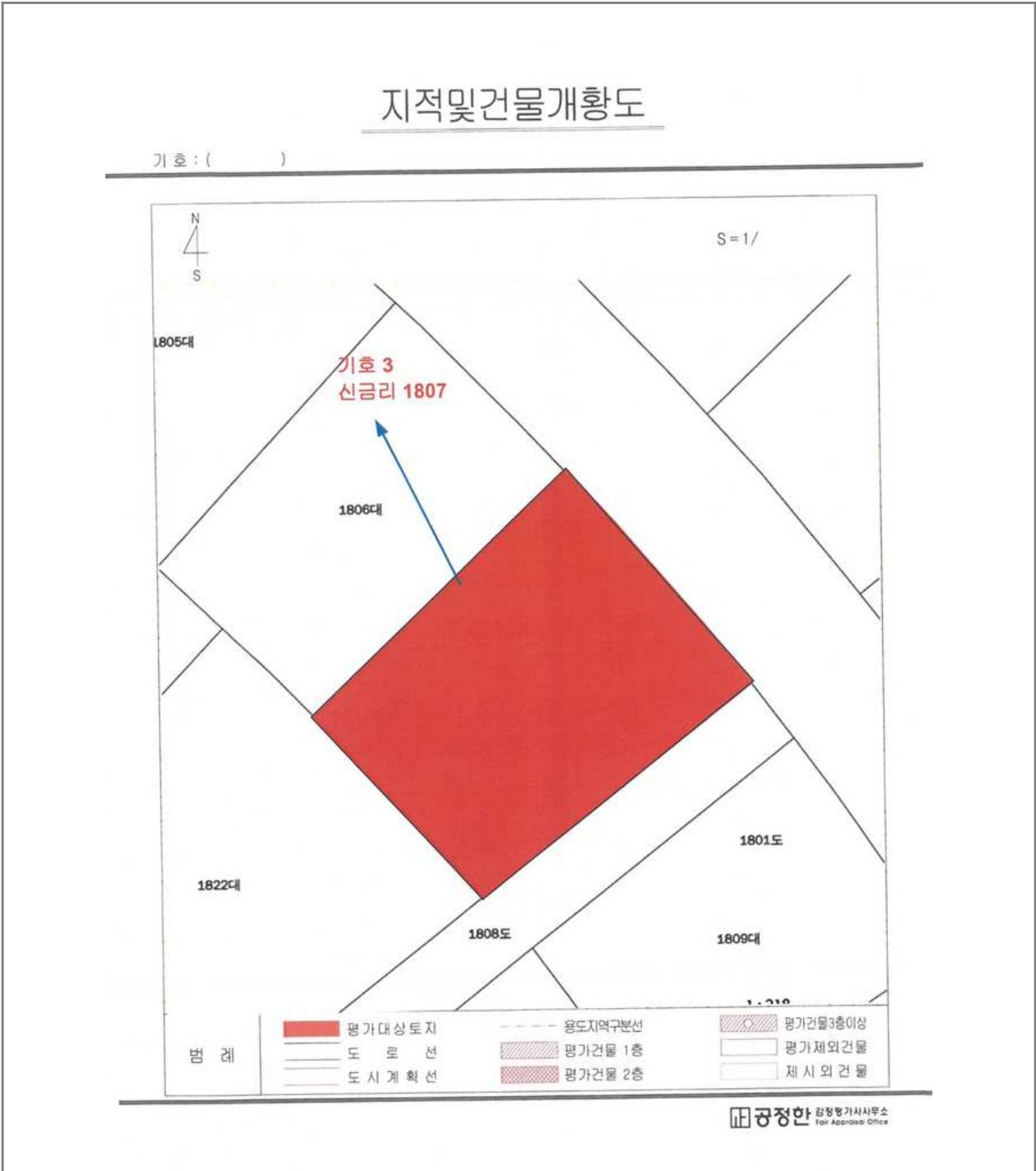
지적 및 건물개황도

소재지	전라남도 광양시 진월면 신아리 210-1 외
-----	--------------------------



지적 및 건물개황도

소재지	전라남도 광양시 옥곡면 신금리 1807
-----	-----------------------



사 진 용 지

소재지

전라남도 광양시 진월면 신아리 210-1 외



기호 1,2 전경



기호 1,2 전경

사 진 용 지

소재지

전라남도 광양시 진월면 신아리 210-1 외



기호 1,2 전경



기호 2 도로부분

사 진 용 지

소재지

전라남도 광양시 진월면 신아리 210-1 외



기호 3 전경



기호 3 접면도로

사 진 용 지

소재지

전라남도 광양시 진월면 신아리 210-1 외



기호 3 주위환경