

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤미용 소유물건(2025타경51862)

의뢰인: 광주지방법원 순천지원 사법보좌관
구형근

감정평가서번호: GH2508-0803

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.

고운감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
채 동 현

감정평가액	일십칠억사천오백사십오만사천원정(₩1,745,454,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 구형근	감정평가 목적	법원경매			
제출처	광주지방법원 순천지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤미용 (2025타경51862)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.26	2025.08.20 ~ 2025.08.26	2025.08.26		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	61,157 이	토지 하	61,157 여	-	1,745,454,000 백
	합계					₩1,745,454,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 전라남도 광양시 성황동에 위치하는 부동산[토지]으로서, 광주지방법원 순천지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.26일로 함.

4. 감정평가방법

- 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.

나. 기호1,2는 일부 도시계획도로에 저촉되어 이는 개별요인중 행정적조건에서 감안하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 대상토지 개요

[전라남도 광양시]

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	2025년도 개별공시지가(원/㎡)
1	성황동 산3-2	임야	44,628	자연녹지	9,350
2	성황동 산3-3	목장 용지	16,529	자연녹지	9,790

다. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(전라남도 광양시 공시기준일 : 2025. 01. 01)

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	성황동 산41-6	임야	3,209	자연림	자연 녹지	세로 (불)	사다리 완경사	11,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역의 표준적 이용상황과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정함.

라. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
전라남도 광양시 녹지지역	2025.01.01.~ 2025.08.26	0.182	1.00182	직전월분 연장적용함.

마. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등시 됨(1.00).

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

※ 임야지대

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	0.70	0.90	-	0.95	1.00	0.600
2	A	-	0.70	0.90	-	1.00	1.00	0.630

사. 그 밖의 요인의 보정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10, 선고 98두 6067, 1993.9.10., 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그밖의 요인 보정치	사례로 비준한 기준시점 당시 표준지 가격 (사례×시점수정×지역요인비교치×개별요인비교치)
	기준시점 당시 비교표준지가격 (공시지가×시점수정)

(1) 인근 평가전례

[전라남도 광양시]

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적	용도 지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교
1	성황동 산45-5	임야	2,172	자연 녹지	경매	2022.10.31	44,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 거래사례

[전라남도 광양시]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점	비고
#1	성황동 산27	임야	21,138	자연녹지	64,007	1,353,000,000	2024.12.31	-

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

1) 사례의 선택

본건 대상토지와 용도지역이 동일하며 인근지역 및 동일 수급권 내 유사지역에 소재하는 사례로서, 그 밖의 요인 보정치를 산정하기 위하여 상기 평가사례 “ 1 ” 를 선정하였음.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 비교표준지(A) 와 평가사례(1)

기호	단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	보정률	적용
	공시지가						
평가사례1	44,000	1.02022	1.00	1.050	47,134	4.056	4.06
표준지 A	11,600	1.00182	-	-	11,621		

※ 시점수정 : 2022.10.31 ~ 2025.08.26 : 1.02022 (전라남도 광양시 녹지지역)

※ 평가사례(1) 와 대상표준지의 비교치

개별요인비교치								
기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	-	1.05	1.00	-	1.00	1.00	1.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 그 밖의 요인 보정치 산정 결과, 유사부동산의 매매사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 A: 306 (4.06)% 를 상향 보정하였음.

아. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교 표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	11,600	1.00182	1.00	0.600	4.06	28,309	28,000
2	A	11,600	1.00182	1.00	0.630	4.06	29,724	30,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 산출개요

본건 토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례의 선정

[전라남도 광양시]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점	비고
#1	성황동 산27	임야	21,138	자연 녹지	64,007	1,353,000,000	2024.12.31	-

* 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 토지만의 거래사례인 거래사례#1를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
전라남도 광양시 녹지지역	2024.12.31~ 2025.08.26	0.184	1.00184	직전월분 연장적용함.

라. 개별요인 비교

본건 기호	가 로 조 건	접 근 조 건	환경(자연) 조 건	획 지 조 건	행정적 조 건	기 타 조 건	격차율 합 계
1	-	0.50	1.00	-	0.95	1.00	0.475
2	-	0.50	1.00	-	1.00	1.00	0.500

마. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기 호	거래단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1(#1)	64,007	1.00	1.00184	1.00	0.475	30,459	30,000
2(#1)	64,007	1.00	1.00184	1.00	0.500	32,062	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 적용단가의 결정

가. 합리성 검토 및 적용단가의 결정

본건 토지의 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가에 의거 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 토지가액이 합리성이 인정되고 있는 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정함.

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	28,000	30,000	28,000	-
2	30,000	32,000	30,000	-

III. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격조정 및 감정평가액 결정

상기 평가전례와 주위 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분	일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가액(원)	비고
토지	1	44,628	28,000	1,249,584,000	-
	2	16,529	30,000	495,870,000	-
합 계				₩1,745,454,000	

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 성황동	산3-2	임야	자연녹지지역	44,628	44,628	28,000	1,249,584,000	
2	"	산3-3	목장용지	자연녹지지역	16,529	16,529	30,000	495,870,000	
합 계								₩1,745,454,000.-	
				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 성황동 소재 「정산마을」 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 산림지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 일반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 : 부정형 급경사지,
기호 2 : 사다리형 급경사지로 공히 자연림임.

(4) 인접 도로상태

공히 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 도시지역, 자연녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축),
가축사육제한구역(모든가축제한지역)<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 준보전산지(산지관리법)
기호 2 : 도시지역, 자연녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축),
가축사육제한구역(모든가축제한지역)<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

-

(7) 공부와의 차이

기호 2는 공부상 목장용지이나, 현황은 자연림임.

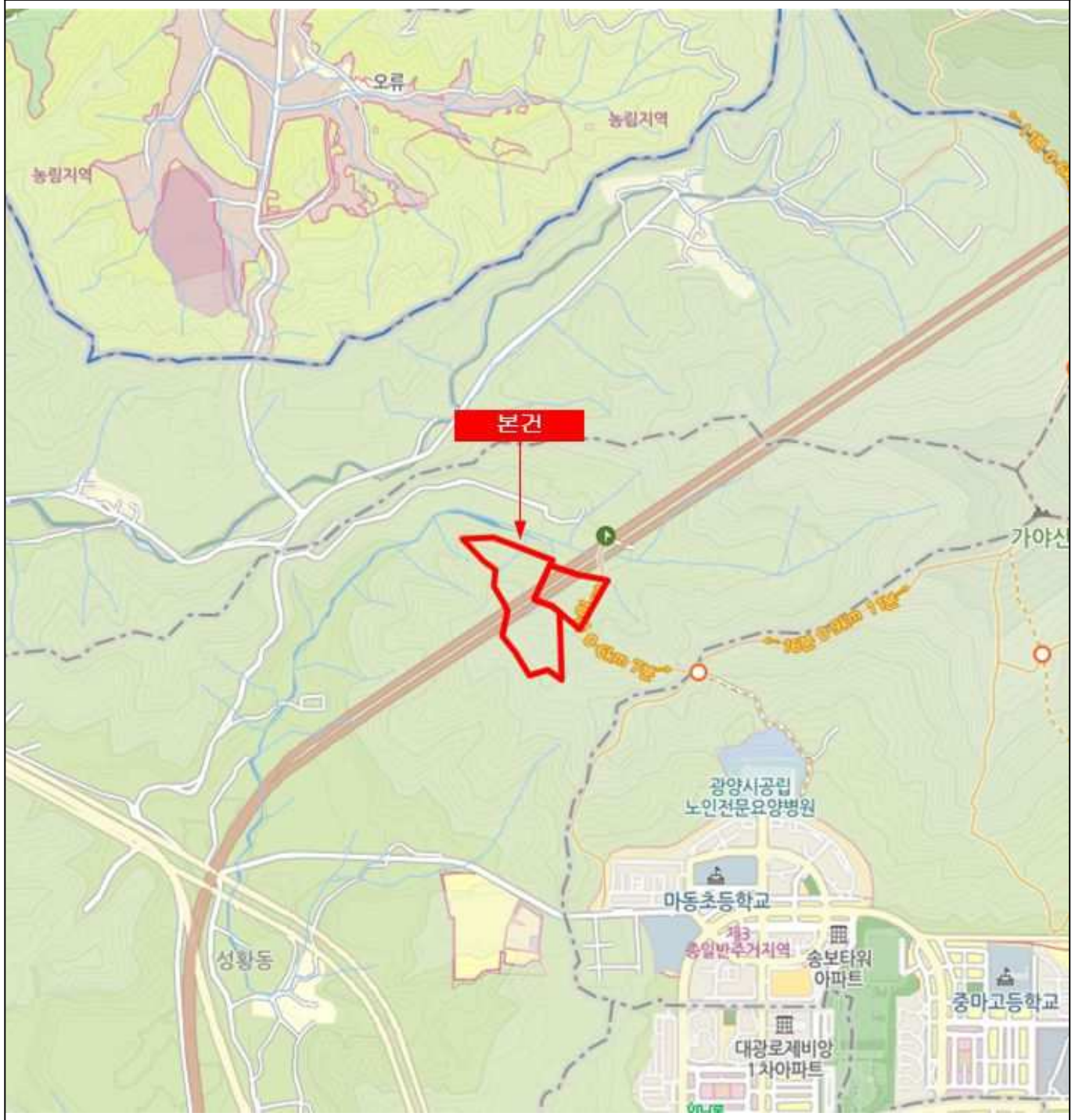
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



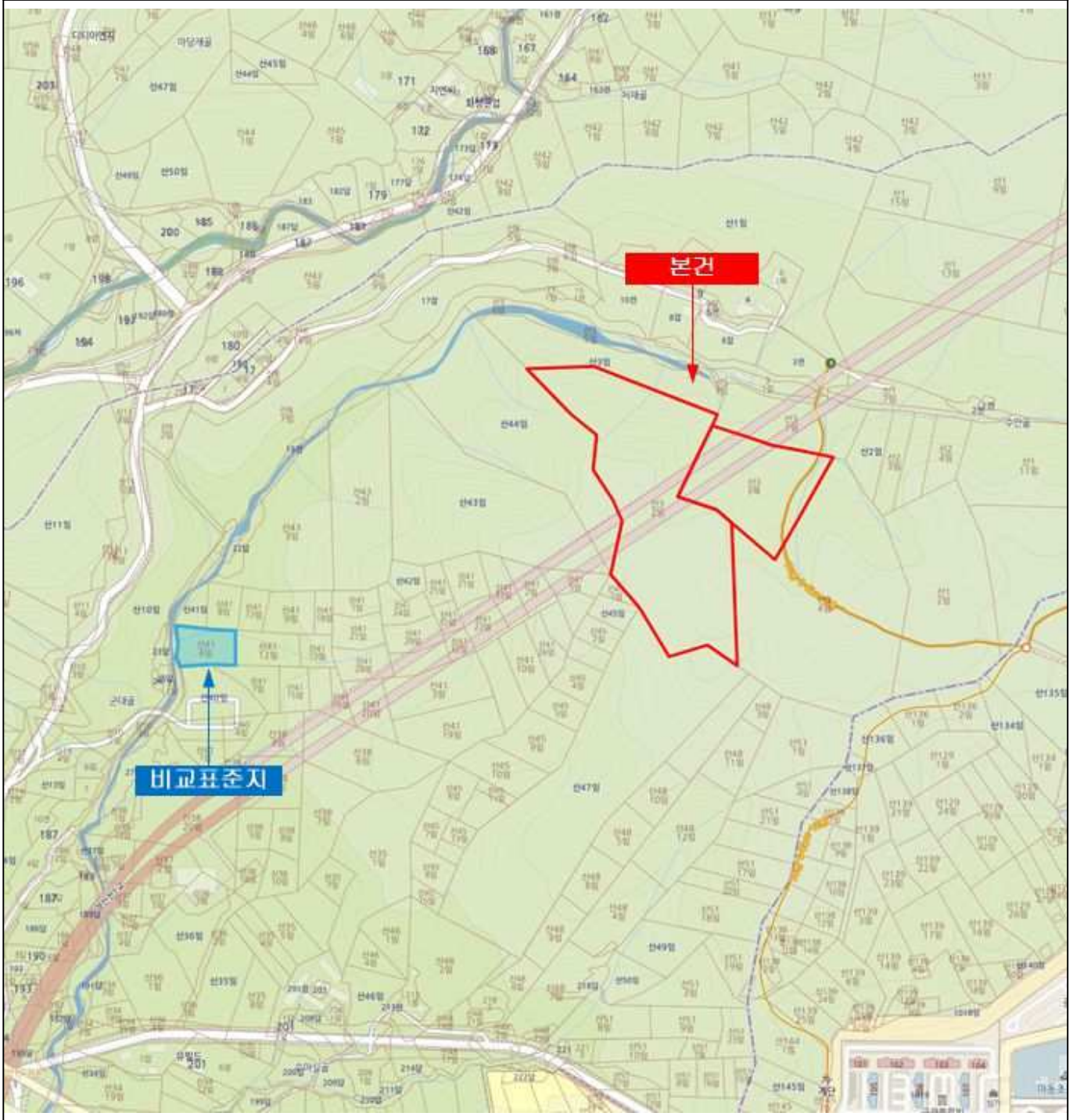
소재지	전라남도 광양시 성황동 산3-2 외
-----	---------------------



위치도



소재지 전라남도 광양시 성황동 산3-2 외





1



2



1, 2