

감정평가서

의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 구형근
건명	망 곽춘근의 상속인 곽희주 외 1명 소유물건(2025타경51904)
감정서번호	2025-8-A7

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

부윤감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
구 완 민

감정평가액	일억일천팔백육만팔백원정 (₩118,060,800.-)					
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 구형근		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	광주지방법원 순천지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	망 광촌근의 상속인 곽희주 외 1명 (2025타경51904)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.02	2025.08.22 ~ 2025.09.02	2025.09.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,180	토지	6,180	-	118,060,800
		이	하	여	백	
합 계						₩118,060,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 목적

본건은 전라남도 고흥군 과역면 도천리 소재 '방란마을' 남측 인근에 위치하는 토지에 대한 광주지방법원 순천지원의 경매를 목적으로 한 감정평가 건임.

II. 대상물건 개요 등

1. 대상토지 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가
1	전라남도 고흥군 과역면 도천리	1339-1	답	3,413	농림지역	8,900원/㎡ (2025.1.1.)
2	전라남도 고흥군 과역면 도천리	1375	전	2,536	생산관리지역	6,480원/㎡ (2025.1.1.)
3	전라남도 고흥군 과역면 도천리	1375-1	전	231	생산관리지역	6,290원/㎡ (2025.1.1.)

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

후첨 '토지 감정평가요항표' 를 참조하시기 바람.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건에 대한 가격조사완료일인 2025.9.2.로 결정하였음.

4. 가격조사 기간, 실지조사 실시기간 및 내용

본건 가격조사 기간은 2025.8.22.~ 2025.9.2.임. 실지조사일은 2025.8.22.이며, 본건 현황 및 주위 환경 등을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 사항

본건 토지는 인접 필지와와의 경계가 불분명하므로 정확한 경계를 확인하기 위해서는 정밀측량을 요함.

III. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

IV. 토지 감정평가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산정하되, 거래사례비교법에 의거하여 산정된 평가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정 및 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 아래와 같이 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	과역면 도천리 1373-3	답	2,986	답	농림	세로 (가)	사다리 평 지	9,820
B	과역면 도천리 1373	답	784	답	생산 관리	세로 (불)	부정형 평 지	6,080

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

- 전라남도 고흥군 농림지역 -

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~ 2025.07.31.	0.375	(1+0.00375)x(1+0.00031x33/31) ≒ 1.00408
2025.07.01.~ 2025.07.31.	0.031	
누 계 (2025.01.01.~ 2025.09.02.)	0.408 (1.00408배)	

- 전라남도 고흥군 생산관리지역 -

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~ 2025.07.31.	0.302	(1+0.00302)x(1+0.00019x33/31) ≒ 1.00322
2025.07.01.~ 2025.07.31.	0.019	
누 계 (2025.01.01.~ 2025.09.02.)	0.322 (1.00322배)	

*기준시점 현재 2025년 8월 이후의 지가변동률이 미공표되어 최종 공표된 2025년 7월 지가변동률을 연장 적용하여 산정하였음.

(3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 소재하므로 동일함. (1.000)

(4) 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 기호1 / 비교표준지A

조 건	항 목	세 부 항 목	본 건 표준지	비 교 내 용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	본건이 농로의 폭 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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	대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인비교치			0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 기호2 / 비교표준지B

조 건	항 목	세 부 항 목	본 건 표준지	비 교 내 용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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 이용상황 에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인비교치			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 기호3 / 비교표준지B

조 건	항 목	세 부 항 목	본 건 표준지	비 교 내 용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	본건이 농로의 상태 에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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	대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인비교치			0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 그 영향을 미치는 요인으로서 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 개별요인 및 지역요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로 이러한 격차를 보완하기 위한 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538), 대법원판례(98두6067,92누16300) 등에 근거함.

2) 비교사례의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역 등 공법상 제한과 실제 이용상황이 같거나 비슷하며 주위환경 등이 같거나 비슷한 아래의 평가전례를 비교사례로 선정하였음.

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 지 번	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	과역면 노일리 ***-*	농림	답	20,000	2023.07.18.	담보
②	과역면 도천리 *****	생산관리	답	14,400	2021.06.29.	담보

3) 그 밖의 요인 보정치 산정 방법

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 사례 시점수정 (출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

사례 기호	기 간	지가변동률(배)	비고
①	2023.07.18.~ 2025.09.02.	1.00989	전라남도 고흥군 농림지역
②	2021.06.29.~ 2025.09.02.	1.06405	전라남도 고흥군 생산관리지역

나. 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 개별요인 비교

▶ 비교표준지A / 사례①

조 건	항 목	세 부 항 목	표준지 사 례	비 교 내 용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.07	비교표준지가 농로의 상태에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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	대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인비교치			1.070	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 비교표준지B / 사례②

조 건	항 목	세 부 항 목	표준지 사 례	비 교 내 용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	비교표준지가 농로의 상태 등 에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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	1.05	비교표준지가 경사 등의 지세 에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인비교치			0.924	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호	산정식	산정치
A	$\frac{20,000 \times 1.00989 \times 1.000 \times 1.070}{9,820 \times 1.00408}$	2.192
B	$\frac{18,000 \times 1.06405 \times 1.000 \times 0.924}{6,080 \times 1.00322}$	2.901

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근 유사토지의 가격수준, 인근 평가전례, 상기 산정된 보정치 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 ‘비교표준지A: 2.19, 비교표준지B: 2.90’ 으로 결정하였음.

(6) 공시지가기준법에 따른 적용 단가 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	9,820	1.00408	1.000	0.930	2.19	20,082	20,100
2	6,080	1.00322	1.000	1.020	2.90	18,043	18,000
3	6,080	1.00322	1.000	0.930	2.90	16,451	16,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법

(1) 비교사례의 선정

본건 토지와 위치적·물적 유사성이 있고 시점수정이 가능하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지 번	용도 지역	지목	거래면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
가	과역면 도천리 ***-*	농림	답	1,683	21,212	2023.01.27.
나	과역면 도천리 ***	생산관리	전	1,851	18,152	2023.01.31.

(2) 사정 보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정 보정은 하지 아니함. (1.00)

(3) 시점수정 (출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

사례 기호	기 간	지가변동률(배)	비고
가	2023.01.27.~ 2025.09.02.	1.01113	전라남도 고흥군 농림지역
나	2023.01.31.~ 2025.09.02.	1.01718	전라남도 고흥군 생산관리지역

(4) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 기호1 / 거래사례 가

조 건	항 목	세 부 항 목	본 건 사 례	비 교 내 용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 교통시설 과의 접근성 등 에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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	대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인비교치			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 기호2 / 거래사례 나

조 건	항 목	세 부 항 목	본 건 사 례	비 교 내 용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 교통시설 과의 접근성 등 에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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	대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인비교치			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 기호3 / 거래사례 나

조 건	항 목	세 부 항 목	본 건 사 례	비 교 내 용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	본건이 농로의 상태 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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	0.98	본건이 이용상황 에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인비교치			0.862	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 따른 적용 단가 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	21,212	1.00	1.01113	1.000	0.950	20,376	20,400
2	18,152	1.00	1.01718	1.000	0.950	17,541	17,500
3	18,152	1.00	1.01718	1.000	0.862	15,916	15,900

4. 토지 적용단가 결정

공시지가기준법에 의거하여 산정된 단가가 거래사례비교법에 의거하여 산정된 단가의 지지를 받는바 공시지가기준법에 의거하여 산정된 단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 본건 토지에 대한 적용단가로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
1	20,100	20,400	20,100
2	18,000	17,500	18,000
3	16,500	15,900	16,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	물건 종류	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	토지	전라남도 고흥군 과역면 도천리	1339-1	답	3,413	20,100	68,601,300
2	토지	전라남도 고흥군 과역면 도천리	1375	전	2,536	18,000	45,648,000
3	토지	전라남도 고흥군 과역면 도천리	1375-1	전	231	16,500	3,811,500
합 계							118,060,800

2. 결정의견

제반 평가자료와 평가목적 등을 종합적으로 검토하여 볼 때 공시지가기준법에 의거하여 상기와 같이 산정된 감정평가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 본건 부동산에 대한 감정평가액으로 결정함.

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 고흥군 과역면 도천리	1339-1	답	농림지역	3,413	3,413	20,100	68,601,300	
2	전라남도 고흥군 과역면 도천리	1375	전	생산관리지역	2,536	2,536	18,000	45,648,000	
3	전라남도 고흥군 과역면 도천리	1375-1	전	생산관리지역	231	231	16,500	3,811,500	
합 계								₩118,060,800.-	
				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

전라남도 고흥군 과역면 도천리 소재 '방란마을' 남측 인근에 위치하며, 주위는 주로 농경지가 소재하는 농경지대임.

(2) 교통상황

기호1, 2는 본건까지 농기계 등의 접근이 가능하고, 기호3은 인접 필지를 통하여 농기계 등의 접근이 가능함. 본건 인근에 버스정류장이 위치함.

(3) 형태 및 이용상태

기호1: 사다리형의 평지이며, 답으로 이용 중임.

기호2: 부정형의 평지이며, 전으로 이용 중임.

기호3: 부정형의 평지이며, 인접필지(도천리 1374)와 경계 구분 없이 답으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호1: 남서측으로 노폭 약 2미터의 포장농로에 접함.

기호2: 북동측으로 노폭 약 2미터의 포장농로에 접함.

기호3: 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 농림지역, 가축사육제한구역(500m제한구역(양, 염소, 산양))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 소하천구역(2022-12-22)(방란천)<소하천정비법>임.

기호2: 생산관리지역, 가축사육제한구역(200m제한구역(소, 말, 젓소, 사슴))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500m제한구역(양, 염소, 산양))<가축분뇨의 관리 및

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) | |

이용에 관한 법률>임.

기호3: 생산관리지역, 가축사육제한구역(200m제한구역(소, 말, 젓소, 사슴))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

기호3의 공부상 지목은 전이나 현황 답으로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



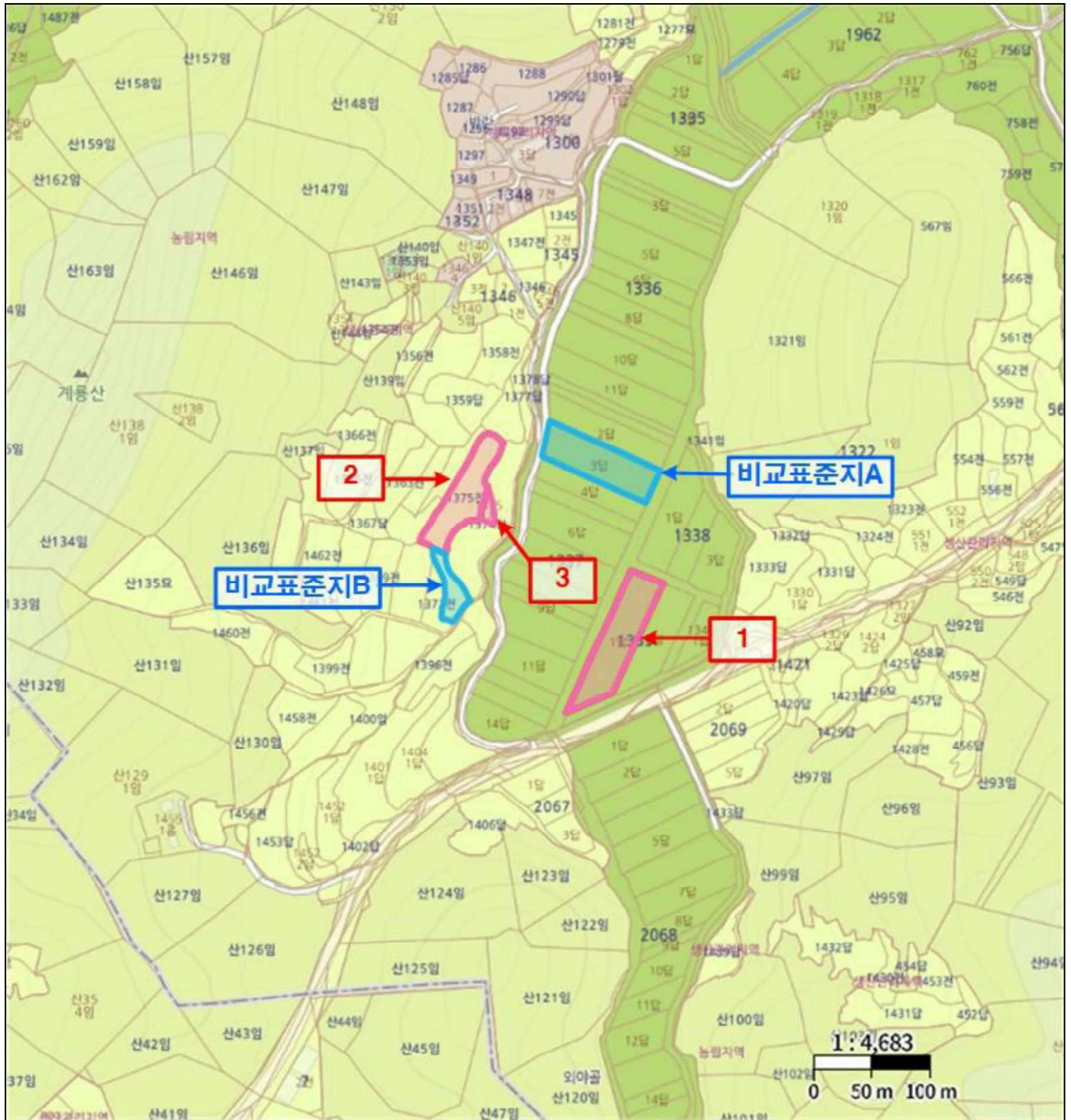
소재지	전라남도 고흥군 과역면 도천리 1339-1 외
-----	---------------------------



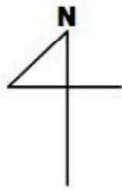
위치도



소재지 전라남도 고흥군 과역면 도천리 1339-1 외



지 적 개 황 도



측척없음



*본건 토지의 정확한 위치(경계)를 확인하기 위해서는 정밀 측량을 요함

사 진 용 지



기호1 전경



기호1 주위 전경

사 진 용 지



기호2 전경



기호3 전경

사 진 용 지



기호2, 3 주위 전경