

# 감정평가서

의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 김희산
건명	최병욱 소유물건(2025타경34366)
감정서번호	SI125-1114-004

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
신 경 석

(주)써브감정평가법인 광주지사 지사장 김 재 호 (서명또는인)

감정평가액	오억구천오백삼십팔만사천원정 (₩595,384,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 김희산		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최병욱 (2025타경34366)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 토지이용계획확인원 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.19	2025.11.14 ~ 2025.11.19	2025.11.19	
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	3,917	토지	3,917	152,000	595,384,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩595,384,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심 사 자 : 감정평가사 (인) 조 성 일					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 남구 이장동 소재 “수춘마을회관” 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 광주지방법원 경매4계의 부동산임의경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

### 3. 대상물건의 개요

(광주광역시 남구)

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	면적 (㎡)	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	이장동 835-3	개발제한, 자연녹지	답	전	세로(불)	세장형 평지	1,137	78,900
2	이장동 835-4	개발제한, 자연녹지	답	전	세로(불)	세장형 평지	1,306	78,900
3	이장동 835-5	개발제한, 자연녹지	답	전	세로(불)	세장형 평지	1,474	78,900

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 2025.11.14. ~ 2025.11.19. 가격조사와 실지조사를 병행하였으며, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 19일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 2. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 대상물건의 확인은 지적공부를 이용하여 개략적인 실측으로 면적 등을 조사하였으며, 보다 정확한 지적관련 사항 등의 확인은 별도의 측량이 필요할 것으로 판단되오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 성격 및 평가목적에 고려하여 볼 때 토지는 감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 2. 토지감정평가액 산출과정

#### 가. 감정평가방법

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교 및 개별요인 비교 등을 통하여 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

### (1) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

상기와 같은 기준으로 [비교표준지 A]를 선정하였으며, 선정된 표준지 공시지가는 다음과 같습니다.

(광주광역시 남구)

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	도로교통	형상지세	면적 (㎡)	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	이장동 835-4	개발제한, 자연녹지	답	답	세로(불)	세장형 평지	1,306	78,900

### (2) 시점수정

#### (가) 시점수정 기준

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월인 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

#### (나) 시점수정 내용

(광주광역시 남구 지가변동률)

용도지역 / 기간	지가변동률	지가변동률 산정
녹지지역 (2025. 01. 01. ~ 2025. 11. 19)	0.017% (1.00017)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : -0.046 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.038  (1 - 0.00046) * (1 + 0.00038 * 50/30) ≒ 1.00017

### (3) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

- 기호(1) ~ (3) / 비교표준지 (A)

<농경지대>

조건	항목	세항목	비교치	비고
접근조건	교통의 편부	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관계, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치		-	1.000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 2항 5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

### (나) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 및 KAIS, 광주광역시 남구]

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비 고
①	양과동 ****~*	개발제한, 자연녹지	답	1,370	2025.02.21.	189,060,000	138,000	매입

### (다) 인근지역 거래사례

(광주광역시 남구)

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비 고
㉠	이장동 ****~*	개발제한, 자연녹지	답	988	2025.04.07.	161,460,000	163,421	실거래
㉡	이장동 ****~*	개발제한, 자연녹지	답	1,490	2023.03.09.	225,500,000	151,342	실거래

### (라) 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

인근지역의 지가수준
본건 인근(답, 개발제한, 자연녹지) : 150,000 ~ 160,000원/㎡ 내외 수준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

## 1) 적용사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 적용사례 중 [평가사례 ①]을 적용사례로 선정하였습니다.

(광주광역시 남구)

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	도로조건	형상지세	기준시점	토지단가 (원/㎡)
①	양과동 ****-*	개발제한, 자연녹지	답	답	1,370	세로(불)	세장형 평지	2025.02.21.	138,000

## 2) 시점수정

(광주광역시 남구 지가변동률)

용도지역 / 기간	지가변동률	비고
녹지지역 (2025. 02. 21. ~ 2025. 11. 19.)	0.000% (1.00000)	-

## 3) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교

- 비교표준지(A) / 평가사례(①)

<농경지대>

조건	항목	세항목	비교치	비고
접근조건	교통의 편부	인근 취락과의 접근성	1.10	비교표준지는 사례 대비 접근조건 (교통의 편부 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치		-	1.100	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 격차율 산정

- 평가사례 (㉠) / 비교표준지(A)

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격(㉠)	138,000	1.00000	1.000	1.100	151,800	1.924
기준시점 표준지기준	78,900	1.00017	-	-	78,913	

## 6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

	비교표준지	보정치
그 밖의 요인 보정치	A	1.92

## (6) 토지단가의 산정

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	78,900	1.00017	1.000	1.000	1.92	151,514	152,000
2	78,900	1.00017	1.000	1.000	1.92	151,514	152,000
3	78,900	1.00017	1.000	1.000	1.92	151,514	152,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

### (1) 비교거래사례 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 [거래사례 ①]를 선정하였습니다.

(광주광역시 남구)

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	도로조건	형상지세	거래시점	토지단가 (원/㎡)
①	이장동 ***-*	개발제한, 자연녹지	답	답	988	세로(불)	세장형 평지	2025.04.07.	163,421

### (2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되는 바, 사정보정을 요하지 않습니다. (1.00)

### (3) 시점수정

(광주광역시 남구 지가변동률)

용도지역 / 기간	지가변동률	비 고
녹지지역 (2025. 04. 07. ~ 2025. 11. 19.)	0.034% (1.00034)	-

### (4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 개별요인 비교

- 기호(1) ~ (3) / 거래사례 (@)

<농경지대>

조건	항목	세항목	비교치	비고
접근조건	교통의 편부	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관계, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치		-	1.000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 토지단가의 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	163,421	1.00	1.00034	1.000	1.000	163,477	163,000
2	163,421	1.00	1.00034	1.000	1.000	163,477	163,000
3	163,421	1.00	1.00034	1.000	1.000	163,477	163,000

## 라. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 감정평가대상 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지단가는 거래사례 비교법으로 산출한 토지단가와 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본건 감정평가대상의 토지단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	152,000	163,000	152,000
2	152,000	163,000	152,000
3	152,000	163,000	152,000

## 3. 기타 검토 및 참고사항

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조에 의거하여 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지 공시지가를 기준으로 평가하되 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	단가(원/㎡)		면적(㎡)	감 정 평 가 액 (원)	비 고
토 지	1	152,000	1,137	172,824,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조.
	2	152,000	1,306	198,512,000	
	3	152,000	1,474	224,048,000	
평 가 총 액	595,384,000				-

# 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	광주광역시 남구 이장동	835-3	답	개발제한구역, 자연녹지지역	1,137	1,137	152,000	172,824,000	
2	동소	835-4	답	개발제한구역, 자연녹지지역	1,306	1,306	152,000	198,512,000	
3	동소	835-5	답	개발제한구역, 자연녹지지역	1,474	1,474	152,000	224,048,000	
<b>합 계</b>								<b>₩595,384,000.-</b>	
				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 광주광역시 남구 이장동 소재 "수촌마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지방도주변 경지정리지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 북서측 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 기호 1) ~ 3)은 세장형 평지로서, 현황 전으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 기호 1) ~ 3)은 북측으로 노폭 약 3미터 내외의 시멘트 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 기호 1) ~ 3)은 자연녹지지역, 개발제한구역(2014-06-24)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 역사문화환경보존지역(2017-08-01)(광주광역시고시제2017-162호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

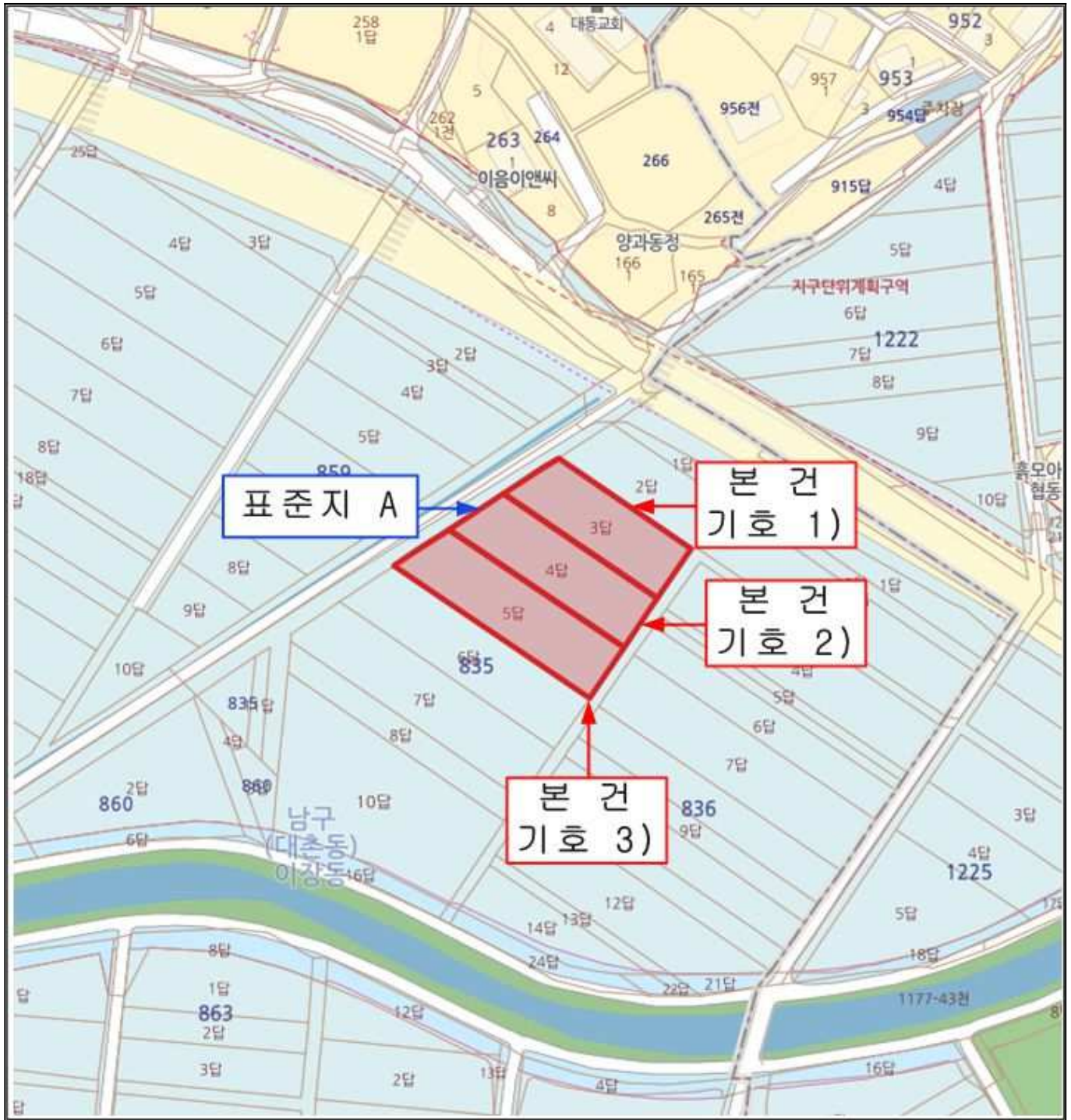
- 임대관계: 미상임
- 기타: --



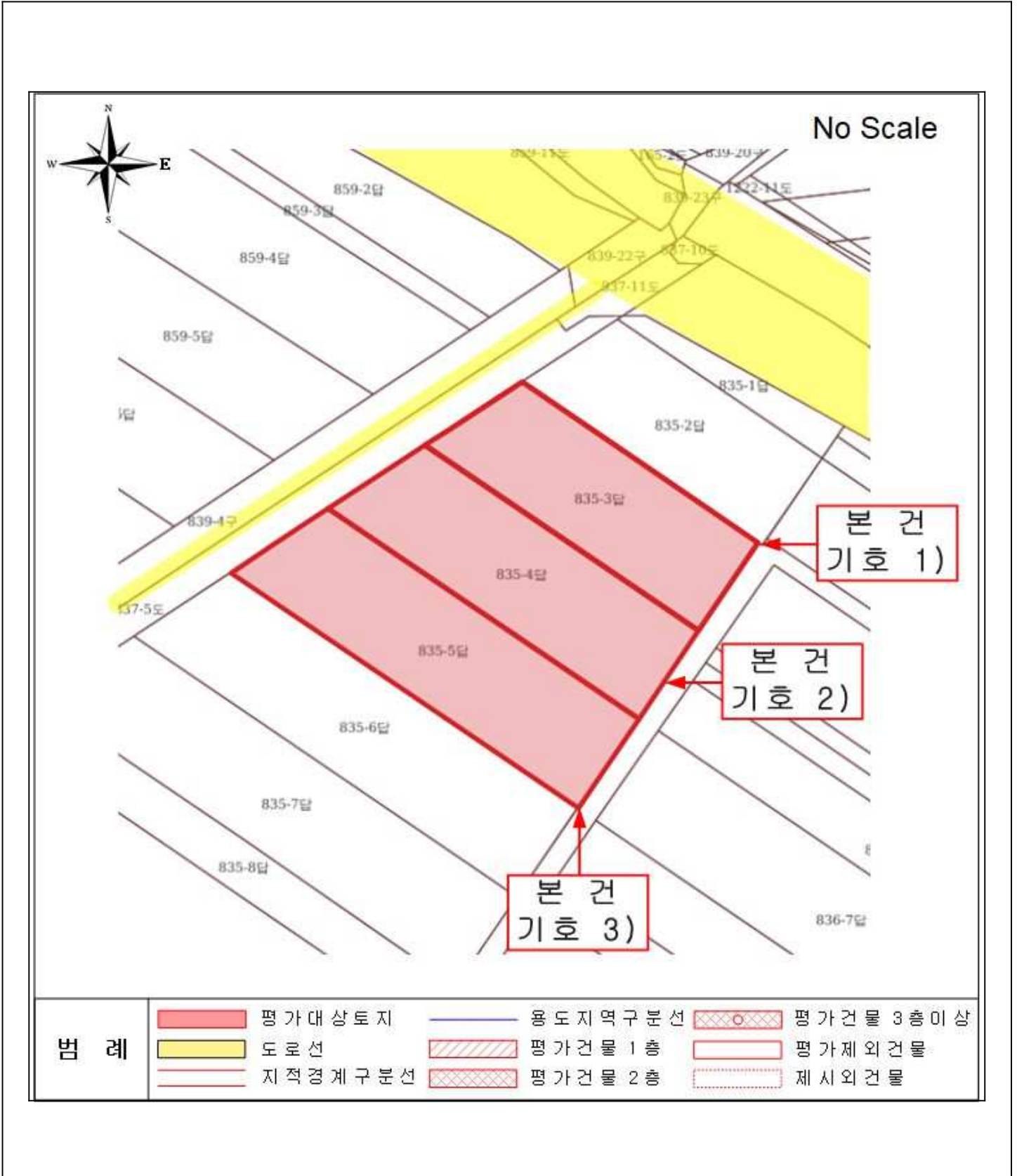
# 위치도



소재지 광주광역시 남구 이장동 835-3외



# 지 적 개 황 도





1)



2)



3)



# 회 보 서

우)61011 광주광역시 북구 첨단과기로208번길 17-29, 그린비동 2층6호(오룡동, 애플지식센터)  
E-Mail : serve99@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : <https://www.servvegj.com/>

TEL. 062-974-1112  
FAX. 0505-182-3799

문서번호 : S1125-1114-004

시행일자 : 2025-11-19

수 신 : 광주지방법원 사법보좌관 김희산

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.11.14자 귀 제 『2025타경34366』호로 저희 법인에 의뢰하신 『최병욱 소유물건(2025타경34366)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 광주지사  
지사장 김 재 호

# 수수료 청구서

( 전화: 062-974-1112, FAX: 0505-182-3799 )

문서번호 : S1125-1114-004

수 신 : 광주지방법원 사법보좌관 김희산 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.11.14 자 귀 제 『 2025타경34366 』 호로

의뢰하신 『 최병욱 소유물건(2025타경34366) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	664,677	
실 비	여 비	211,200
	토지조사비	-
	물건조사비	(745,000+95,384,000 x 9/10,000)x
	공부발급비	5,000
	기타 실비	9,000
소 계	225,200	0.8배 ≒ 664,677
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	889,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	88,900	
합 계	977,900	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	977,900	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 140-012-347027(예금주:(주)써브감정평가법인 광주지사)

(주)써브감정평가법인 광주지사  
지사장 김 재 호