

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박관호 소유물건
(2025 타경 586)

의뢰인: 광주지방법원 순천지원
사법보좌관 박종서

감정평가서번호: 광일 50810

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.

광일감정평가사사무소

TEL. 062-962-0138 FAX. 062-962-0139

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박 봉 오

감정평가액	일억오천팔백이십칠만육천원정(₩158,276,000.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 박종서	감정평가 목적	경매	
제출처	경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박관호 (2025 타경 586)	감정평가 조건	--	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	--	2025.09.11	2025.08.29 ~ 2025.09.11	2025.09.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,355	토지	2,355	-	158,276,000
	이	하	여	백		
합계					₩158,276,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 전라남도 광양시 진상면 섬거리 소재 “새내마을” 남동측 인근[일련번호 1) ~ 6)]에 위치한 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.09.11.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지 일련번호 3), 4) 지상에 별지 “사진용지”와 같이 소유자 미상의 돌무더기 등이 소재하는 바, 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

<대상토지의 개요>

(전라남도 광양시 진상면, 2025.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	섬거리 85-3	267.0	답	답(잡종지 상태)	보전 관리	소로 한면	부정형 평지	22,700
2	섬거리 85-7	172.0	답	답(잡종지 상태)	보전 관리	소로 한면	부정형 평지	25,300
3	섬거리 85-25	590.0	답	답(잡종지 상태)	보전 관리	맹지	부정형 평지	23,200
4	섬거리 85-26	1,141.0	답	답(잡종지 상태)	보전 관리	맹지	부정형 평지	23,200
5	섬거리 94	66.0	답	답(잡종지 상태)	보전 관리	맹지	부정형 평지	17,800
6	섬거리 95-1	119.0	답	답(잡종지 상태)	보전 관리	맹지	부정형 평지	17,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(전라남도 광양시 진상면, 2025.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	섬거리 85-5	2,583.0	답	과수원	보전 관리	소로 한면	부정형 평지	25,300

2. 시점수정치의 산정

용도지역	지가변동률	계산식 및 시점수정치
전남 광양시, 보전관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.11)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.135 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.006	$(1 + 0.00135) * (1 - 0.00006 * 42/31) \approx 1.00127$

※ 2025년 08월 이후 지가변동률이 미고시되어, 2025년 07월 지가변동률을 연장적용함.

3. 지역요인 비교치의 산정

본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설·상업중심·공공·편익시설 등과의 접근성 등 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 인근역과의 접근성, 임도의 배치·구조, 시장까지의 거리 등
환경조건	고객의 유동성·인근토지의 이용상황과의 적합성, 자연환경 등 자연환경(지질, 지반 등), 일조 등 공급 및 처리시설의 상태(상하수도, 도시가스 등) 위험 및 혐오시설 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 지세, 방위, 토질 및 관개, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 경작의 편부, 이용상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 기타

2) 개별요인 비교치

일련 번호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.00	-	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
2	A	-	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3,4	A	-	0.85	-	1.00	1.05	1.00	1.00	0.893
5,6	A	-	0.80	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

평가선례(거래사례)기준 표준지가격

그 밖의 요인 보정치 ≙ _____

기준시점 현재 표준지가격

◆평가선례(거래사례)기준 표준지가격
≙ 평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

◆기준시점 현재 표준지가격 ≙ 공시지가 x 시점수정

1) 인근 유사물건의 거래사례

(전라남도 광양시 진상면)

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지 거래가액(원)	사례거래시점
			건물(㎡)				
1	섬거리 1**	답	2,303.0	보전관리 (답)	90,664	208,800,000	2024.10.30
			-				
2	섬거리 7**	답	1,112.0	보전관리 (답)	60,521	67,300,000	2022.10.04
			-				
3	지원리 8**	답	826.0	보전관리 (답)	75,665	62,500,000	2025.03.21
			-				

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정함.

※ 거래사례 1) 기준(표준지 A))

구분	거래사례 1)	시점수정	지역요인			개별요인		산출금액	격차율
	90,664	1.00263	1.00			0.810		73,630	2.907
	표준지공시지가 A)		시점수정			산출금액			
	25,300		1.00127			25,332			
산정 내역	시점수정	전남 광양시 보전관리지역 (2024.10.30 ~ 2025.09.11)							
	지역요인	표준지와 거래사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)							
	개별요인	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	격차율	
		-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810	
		비교표준지 A)는 거래사례 1) 대비 접근조건, 획지조건 등에서 열세함.							

(2) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	보정치
상기 유사 부동산의 가격수준 및 거래사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	표준지 A) 2.90

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	25,300	1.00127	1.00	1.050	2.90	77,136	77,000
2	A	25,300	1.00127	1.00	1.000	2.90	73,463	73,000
3,4	A	25,300	1.00127	1.00	0.893	2.90	65,602	66,000
5,6	A	25,300	1.00127	1.00	0.800	2.90	58,770	59,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 선정

1) 인근지역 유사물건의 거래사례

(전라남도 광양시 진상면)

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지 거래가액(원)	사례거래시점
			건물(㎡)				
1	섬거리 1**	답	2,303.0	보전관리 (답)	90,664	208,800,000	2024.10.30
			-				
2	섬거리 7**	답	1,112.0	보전관리 (답)	60,521	67,300,000	2022.10.04
			-				
3	지원리 8**	답	826.0	보전관리 (답)	75,665	62,500,000	2025.03.21
			-				

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 있고, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인에서 비교가능성이 높은 <거래사례 3>을 선정함.

2. 사정보정치의 산정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 없는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정치의 산정

소재지	용도지역	기간	수정치
전남 광양시	보전관리지역	2025.03.21 ~ 2025.09.11	0.99999

4. 지역요인 비교치의 산정

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설·상업중심·공공·편익시설 등과의 접근성 등 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 인근역과의 접근성, 임도의 배치·구조, 시장까지의 거리 등
환경조건	고객의 유동성·인근토지의 이용상황과의 적합성, 자연환경 등 자연환경(지질, 지반 등), 일조 등 공급 및 처리시설의 상태(상하수도, 도시가스 등) 위험 및 혐오시설 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 지세, 방위, 토질 및 관개, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 경작의 편부, 이용상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	3	-	1.08	-	1.00	0.95	1.00	1.00	1.026
2	3	-	1.08	-	1.00	0.92	1.00	1.00	0.994
3,4	3	-	0.90	-	1.00	0.98	1.00	1.00	0.882
5,6	3	-	0.82	-	1.00	0.95	1.00	1.00	0.779

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	3	75,665	1.00	0.99999	1.00	1.026	77,631	78,000
2	3	75,665	1.00	0.99999	1.00	0.994	75,210	75,000
3,4	3	75,665	1.00	0.99999	1.00	0.882	66,735	67,000
5,6	3	75,665	1.00	0.99999	1.00	0.779	58,942	59,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지 감정평가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액이 더 합리적이라고 판단되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지가격으로 결정하였음.

일련 번호	공시지가 기준단가 (원/㎡)	거래사례 기준단가 (원/㎡)	결정단가 (공시지가기준)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	77,000	78,000	77,000	267.0	20,559,000
2	73,000	75,000	73,000	172.0	12,556,000
3	66,000	67,000	66,000	590.0	38,940,000
4	66,000	67,000	66,000	1,141.0	75,306,000
5	59,000	59,000	59,000	66.0	3,894,000
6	59,000	59,000	59,000	119.0	7,021,000
계				2,355.0	158,276,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분	적용단가(㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	-	2,355.0	158,276,000
합계			₩158,276,000

2. 결정의견

상기 토지가격의 산출근거자료에 의하여 공시지가기준법에 의한 토지가액이 적정하다고 판단되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 진상면 섬거리	85-3	답	보전관리지역	267	267	77,000	20,559,000	
2	"	85-7	답	보전관리지역	172	172	73,000	12,556,000	
3	"	85-25	답	보전관리지역	590	590	66,000	38,940,000	
4	"	85-26	답	보전관리지역	1,141	1,141	66,000	75,306,000	
5	"	94	답	보전관리지역	66	66	59,000	3,894,000	
6	"	95-1	답	보전관리지역	119	119	59,000	7,021,000	
합 계								₩158,276,000.-	
				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 진상면 섬거리 소재 "새내마을" 남동측 인근[일련번호 1) ~ 6)]에 위치하며 주변은 농경지 및 단독주택 등이 소재하는 지방도변 농경지대로서 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1) ~ 6) 부정형 평지로서 답(잡종지 상태)임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1) 북동측에 왕복2차선 아스팔트포장도로에 접함.
일련번호 2) 남동측에 왕복2차선 아스팔트포장도로에 접함.
일련번호 3) ~ 6) 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1), 3) ~ 6) 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든가축제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>임.
일련번호 2) 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든가축제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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

--

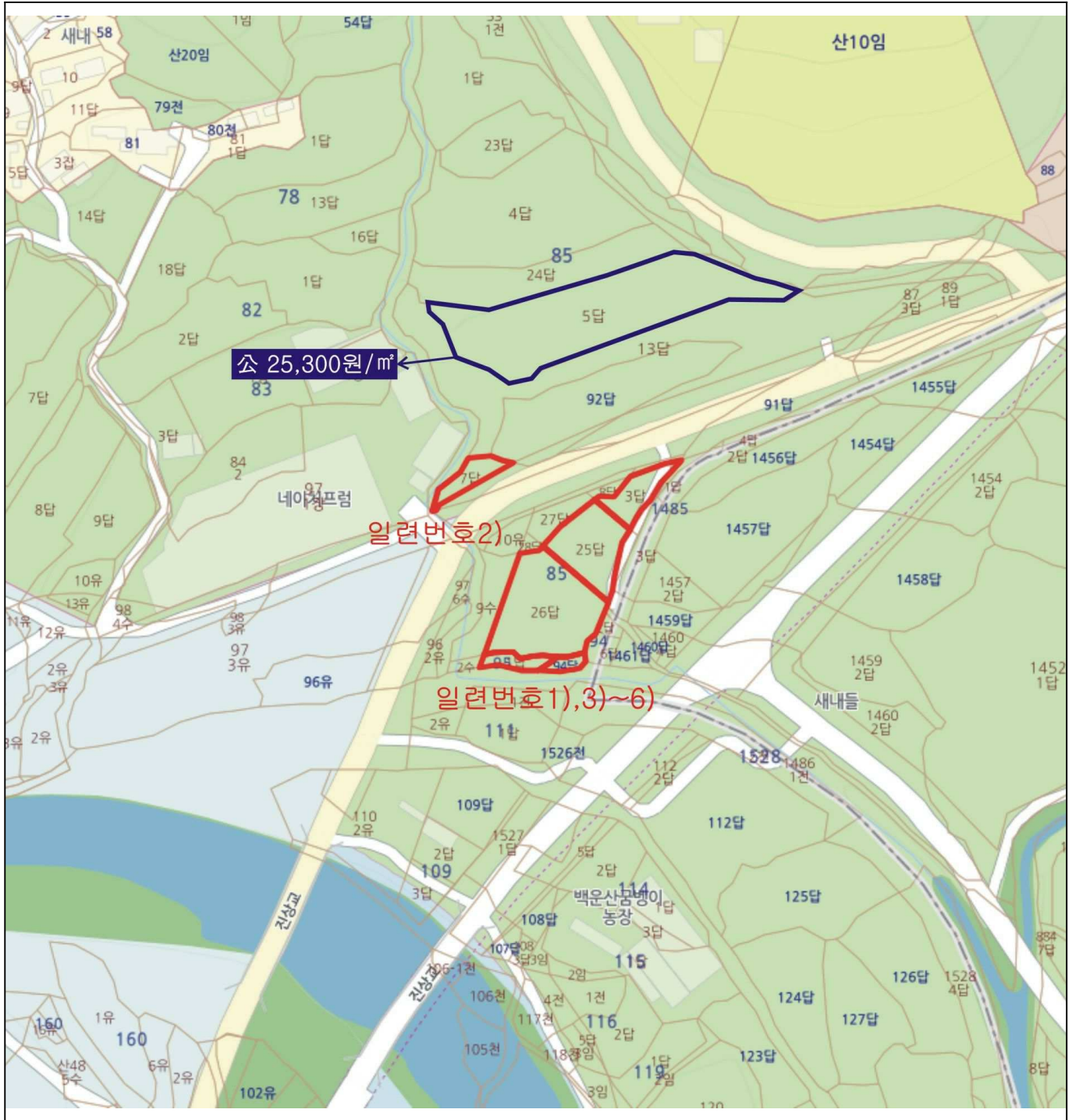
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 전라남도 광양시 진상면 섬거리 85-3 외





1)



2)



3)



4)



5), 6)



3), 4)



1), 2)