

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이강빈 소유물건(2025타경51818)

의뢰인: 광주지방법원 순천지원
사법보좌관 박종서

감정평가서번호: ND250723-002

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.

능도감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 길 휴

감정평가액	칠천칠백칠십삼만오천원정 (₩77,735,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 박종서	감정평가 목적	법원경매			
제출처	광주지방법원 순천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이강빈 (2025타경51818)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.24 ~ 2025.07.25	2025.07.28		
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	2,434	토지	2,434	-	76,485,000
	(제시외 수목)	(5주)	제시외수목	5주	일괄	1,250,000
		이	하	여	백	
합 계					₩77,735,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

- 본건은 전라남도 보성군 벌교읍 칠동리 소재 “원당마을” 내 및 서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 광주지방법원 순천지원의 경매목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건은 2025. 07. 25일 실지조사를 실시하여 대상 물건에 대한 개별적인 현황 및 가격형성요인 등을 조사 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025. 07. 25일로 함.

4. 감정평가방법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건 기호1 토지의 남측 경계상에 소재하는 소유자 미상의 제시외 수목(감나무)은 별도 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

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

기 호	소재지	지 목	면 적(㎡)	용도지역	2025년도 개별공시지가(원/㎡)
1	전라남도 보성군 별교읍 칠동리 874-36	답	433	계획관리지역	10,700
2	전라남도 보성군 별교읍 칠동리 874-47	답	1	계획관리지역	2,880
3	전라남도 보성군 별교읍 칠동리 1247-7	답	2,000	농림 지역	11,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	보성군 별교읍 칠동리 818-4	답	3,260.0	답	계획 관리	맹지	부정형 완경사	8,750
나	보성군 별교읍 칠동리 1247-11	답	3,000.0	답	농림 지역	세로(가)	세장형 평지	11,300

(2) 선정이유

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

라. 시점수정

(1) 전라남도 보성군 계획관리지역

기 간	변 동 률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.30.	0.315	2025년 06월까지의 누계
2025.07.01. ~ 2025.07.25.	0.019 x 25/30	2025년 06월 지가변 동 률 : 0.019%
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.07.25.)	0.331 (1.00331)	$(1 + 0.00315) \times (1 + 0.00019 \times 25/30)$ = 1.00331

※ 지가변 동 률이 미고시 된 기간은 직전 월의 지가변 동 률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 전라남도 보성군 농림지역

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.30.	0.055	2025년 06월까지의 누계
2025.07.01. ~ 2025.07.25.	-0.038 x 25/30	2025년 06월 지가변동률 : -0.038%
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.07.25.)	0.023 (1.00023)	$(1 + 0.00055) \times (1 - 0.00038 \times 25/30)$ ≒ 1.00023

※ 지가변동률이 미고시 된 기간은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등시 됨(1.000).

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개 배수
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
		접면도로 상태, 취락과의 거리 등의 접근조건 및 경사 등 획지조건에서 우세함.					
2	가	1.05	1.00	1.00	1.00	0.85	0.893
		접면도로 상태, 취락과의 거리 등의 접근조건에서 우세하나, 이용상황 등 기타조건에서 열세함.					
3	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		제반 조건에서 대체로 대등함.					

사. 그 밖의 요인의 보정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 「감정평가 실무기준」, 대법원 판례 및 국토교통부 유권해석 등에 의거 비교표준지 공시지가수준과 인근 유사토지의 평가사례 및 거래사례와의 균형을 유지하고 인근지역의 정상적인 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인을 보정함.

그 밖의 요인 보정치 는	사례로 비준한 기준시점 당시 표준지가격 (사례 × 시점수정 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치)
	기준시점 당시 비교표준지가격 (공시지가 × 시점수정)

(1) 인근 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
A	보성군 별교읍 옥전리 168-*	전	4,661	계획관리지역	42,700	법원경매
						2024.05.
B	보성군 별교읍 칠동리 932-*	답	2,985	농림지역	30,000	담보평가
						2025.01.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 매매사례

기 호	소재지	토지	면 적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점	비 고
		건물						
#1	보성군 벌교읍 칠동리 100*	전	1,580	계획관리	34,810	55,000	2024.05.	실거 래가
		-	-					
#2	보성군 벌교읍 칠동리 1246-*	답	2,976	농림지역	30,241	90,000	2023.11.	실거 래가
		-	-					
#3	보성군 벌교읍 칠동리 104*	전	1,695	계획관리	27,138	46,000	2023.02	실거 래가

※ 토지단가 = 거래가액/토지거래 면적.

(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 " A ~ B "를 각각 선정 하였음.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 비교표준지(가) 와 평가사례(A)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	그 밖의 요인 산정
A	42,700	1.00936	1.000	0.808	34,825	3.967
가	8,750	1.00331	-	-	8,779	

※ 시점수정 : 2024.05.28. ~ 2025.07.25.(전라남도 보성군 계획관리지역) : 1.00936.

※ 개별요인 : 0.85(접근)*1.00(자연)*0.95(획지)*1.00(행정)*1.00(기타) = 0.808.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교표준지(나) 와 평가사례(B)

기호	단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	그 밖의 요인 산정
B	30,000	0.99997	1.000	1.000	29,999	2.654
나	11,300	1.00023	-	-	11,303	

※ 시점수정 : 2025.01.21.~2025.07.25.(전라남도 보성군 농림지역) : 0.99997.

※ 개별요인 : 1.00(접근)*1.00(자연)*1.00(획지)*1.00(행정)*1.00(기타) = 1.000.

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 그 밖의 요인 보정치 산정 결과, 유사부동산의 매매사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 표준지 가는 296%(3.96)를, 표준지 나는 165%(2.65)를 각각 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

아. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기 호	비교 표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	8,750	1.00331	1.000	1.103	3.96	38,345	38,000
2	8,750	1.00331	1.000	0.893	3.96	31,045	31,000
3	11,300	1.00023	1.000	1.000	2.65	29,952	30,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	보성군 별교읍 칠동리 100*	전	1,580	계획관리	34,810	2024.05.20	전
#2	보성군 별교읍 칠동리 1246-*	답	2,976	농림지역	30,241	2023.11.23	답

* 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 토지만의 거래사례인 사례 #1과 #2를 선정함.

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기 호	거래단가(원/㎡)	사정 보정	시점 ¹ 수정	지역 요인	개별 ² 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 (#1)	34,810	1.00	1.00959	1.000	1.050	36,901	37,000
1) 전라남도 보성군 계획관리지역 : 2024.05.20. ~ 2025.07.25 : 1.00959. 2) 취락과의 거리 등의 접근조건(1.05)에서 우세함(1.050).							
2 (#1)	34,810	1.00	1.00959	1.000	0.893	31,383	31,000
1) 전라남도 보성군 계획관리지역 : 2024.05.20. ~ 2025.07.25 : 1.00959. 2) 취락과의 거리 등 접근조건(1.05)에서 우세하나, 이용상황 등 기타조건(0.85)에서 열세함(0.893).							
3 (#2)	30,241	1.00	1.00760	1.000	1.000	30,471	30,000
1) 전라남도 보성군 농림지역 : 2023.11.23. ~ 2025.07.25 : 1.00760. 2) 제반 조건에서 대체로 대등함(1.000).							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 적용단가의 결정

가. 합리성 검토

본건 토지의 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 거래사례비교법에 의한 토지 단가에 의거 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 토지 가액의 합리성이 인정되고 있는 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정함.

나. 적용단가의 결정

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	38,000	37,000	38,000	
2	31,000	31,000	31,000	
3	30,000	30,000	30,000	

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례 및 인근의 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지 단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 근거로 아래와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비 고
1 ~ 3	토지	2,434	-	76,485,000	
ㄱ	(제시의 수목)	(5주)	일괄	1,250,000	
합 계				77,735,000	

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 보성군 별교읍 칠동리	874-36	답	계획관리지역	433	433	38,000	16,454,000	
2	전라남도 보성군 별교읍 칠동리	874-47	답	계획관리지역	1	1	31,000	31,000	
3	전라남도 보성군 별교읍 칠동리	1247-7	답	농림지역	2,000	2,000	30,000	60,000,000	
								₩76,485,000	
ㄱ	(제시외 수목) 전라남도 보성군 별교읍 칠동리	874-36 위 지상	감나무		(5주)	5주	일괄	1,250,000	
								₩1,250,000	
합 계								₩77,735,000.-	
				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

기호1, 2 : 본건은 전라남도 보성군 벌교읍 칠동리 소재 "원당마을" 내에 위치하며, 주위는 전, 답 등 농경지 및 단독주택 등이 소재하는 마을주변 농경지대임.
 기호3 : : 본건은 전라남도 보성군 벌교읍 칠동리 소재 "원당마을" 서측 근거리에 위치하며, 주로 답이 소재하는 순수 경지정리지대임.

(2) 교통상황

기호1 ~ 3 공통 : 본건까지 차량 접근이 가능하며, 남측 인근으로 통과하는 국도에 버스정류장이 소재 하는 등 전반적인 교통사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 : 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.
 기호2 : 부정형의 토지로서, 도로 등으로 이용중임.
 기호3 : 세장형의 토지로서, 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1 : 북측 및 동측으로 세로에 접하고 있음.
 기호2 : 북측으로 세로에 접하고 있음.
 기호3 : 서측으로 세로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 2 공통 : 계획관리지역, 가축사육제한구역임.
 기호3 : 농림지역, 가축사육제한구역, 농업진흥구역, 소하천구역, 소하천예정지임.

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

기호1 토지상 일부에 제시외 수목(감나무 5주)이 식재되어 있음.

(7) 공부와의 차이

기호1 토지의 공부상 지목은 답이나, 현 전으로 이용중이며,
기호2 토지의 공부상 지목은 답이나, 현 도로 등으로 이용중임.

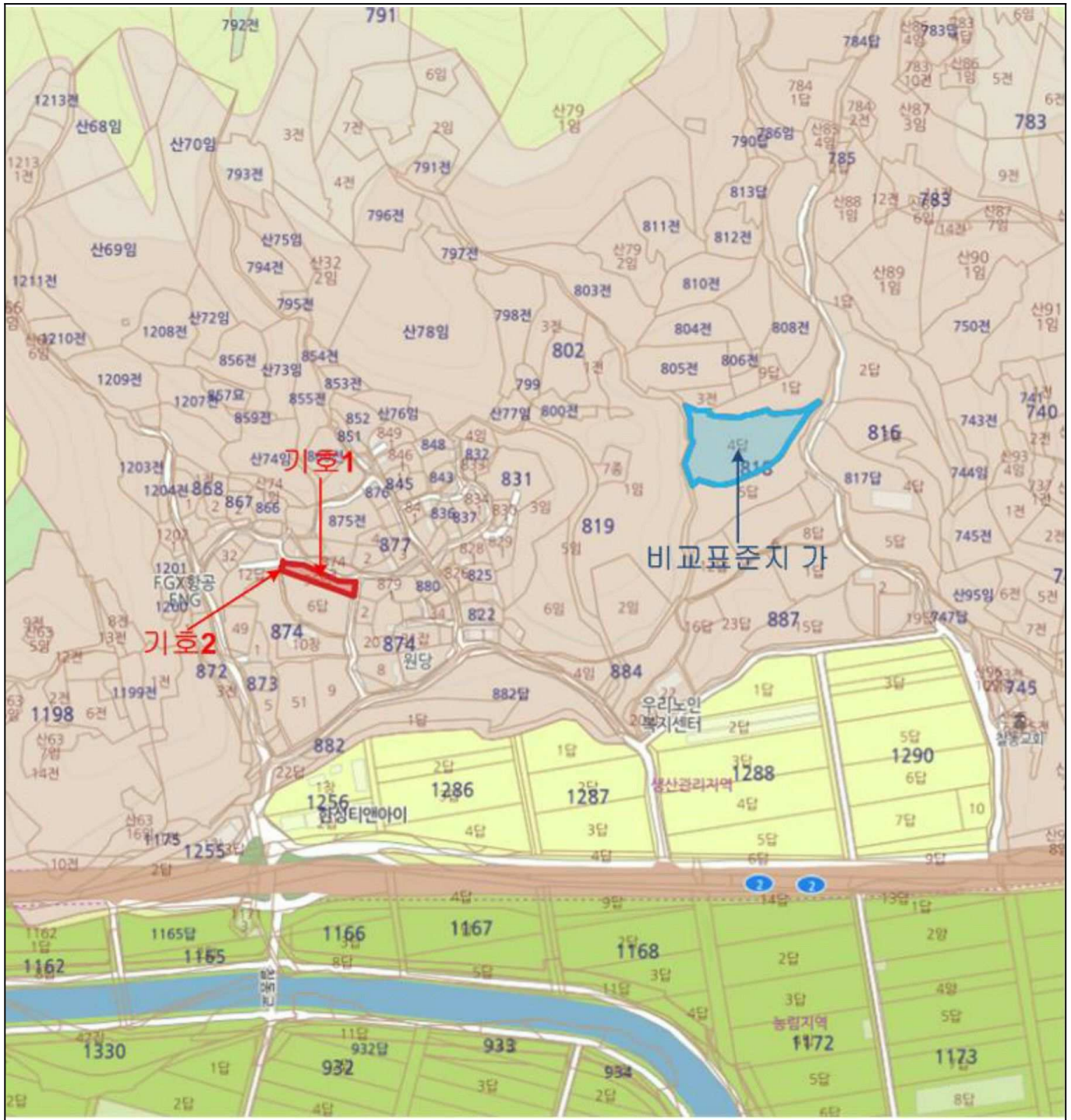
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



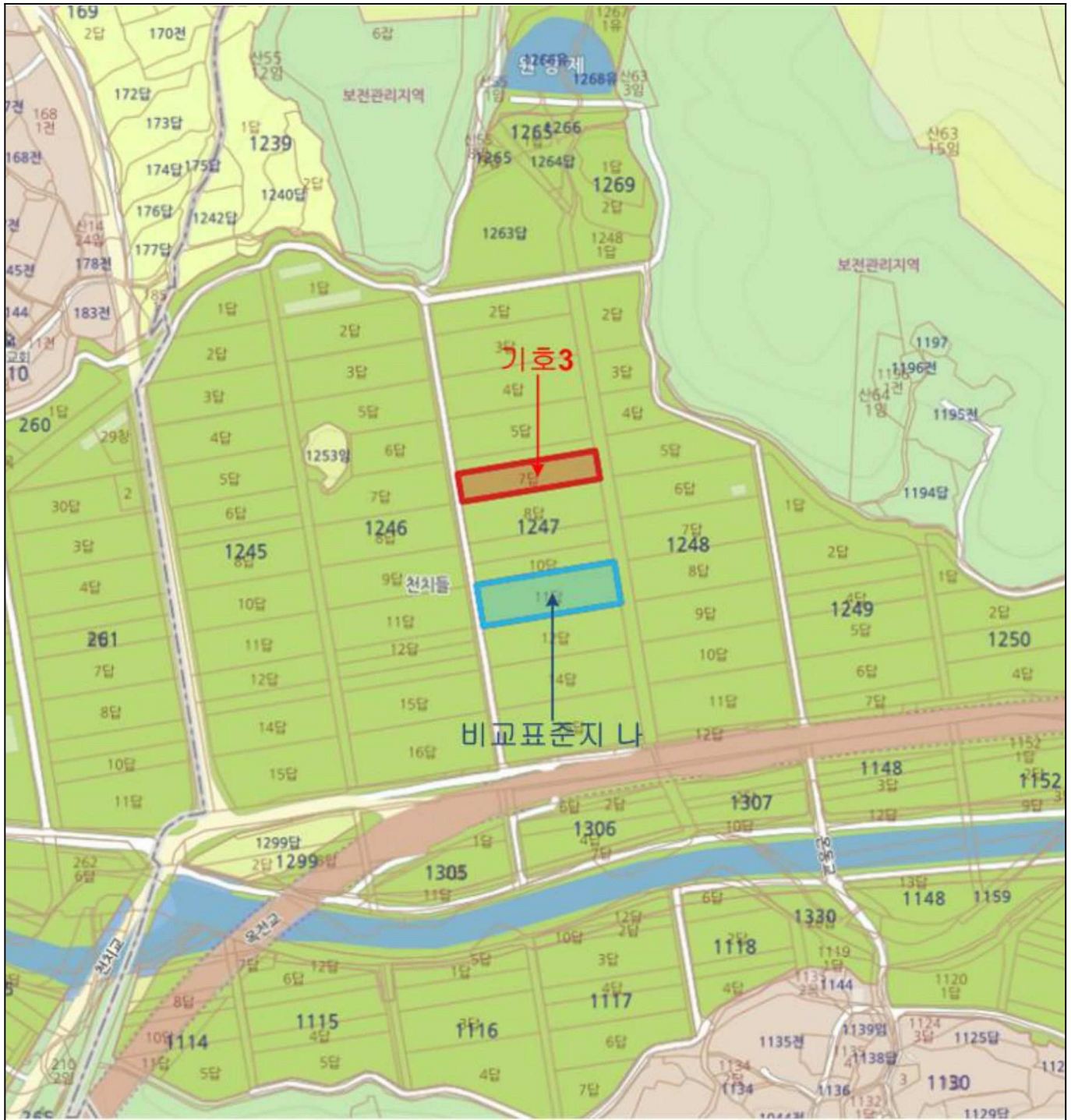
소재지 전라남도 보성군 벌교읍 칠동리 874-36외



위치도



소재지 전라남도 보성군 벌교읍 칠동리 1247-7



지 적 도

기호1, 2 : 전라남도 보성군 벌교읍 칠동리 874-36, 874-47

축척 : 없음



지 적 도

기호3 : 전라남도 보성군 벌교읍 칠동리 1247-7

축척 : 없음





[1]



[1]



[1]



[1 ()]



[2]



[2]



[3]



[3]