

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양동률 소유물건(2025타경442)

의뢰인: 광주지방법원 순천지원
사법보좌관 윤지연

감정평가서번호: 조은2504-2301

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.

조은감정평가사사무소

광주광역시 서구 풍암중앙로91번길 8-28 (풍암동, 2층)
TEL.062-681-2408 FAX.062-681-2415

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김정훈

감정평가액	삼십오억사천삼백구십사만일천원정(₩3,543,941,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 윤지연	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	광주지방법원 순천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양동률 (2025타경442)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.23 ~ 2025.04.30	2025.04.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	82,161.7	토지	82,161.7	-	3,543,941,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩3,543,941,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등
감정평가요항표 참조

2. 기준시점 결정 및 그 이유
기준시점은 가격조사완료일인 2025년 04월 30일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용
2025. 04. 23 ~ 2025. 04. 30에 실지조사하여 본건 부동산의 물적특성 및 제반 가격자료를 조사·수집하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유
「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 기준가치는 시장가치임.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토
감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 1항에 따라 공시지가기준법을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 따라 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 합리성을 검토하여 가격결정함.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(전라남도 순천시)

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	덕월동 산177	임야	38,578	자연녹지	자연림	맹지	부정형 급경사	4,550
B	상사면 흘산리 150	전	1,517	자연녹지	전	맹지	부정형 평지	71,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

(전라남도 순천시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.392%	
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.099%	
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.30)	0.488% (1.00488)	$(1+0.00392) \times (1+0.00099 \times \frac{30}{31})$

※ 미고시기간은 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

< 기호1 / 표준지 A >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	대 등 함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점 까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	지세 열세함.
	지세, 방위 등	표 고		
		방 위		
		경 사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.85	산지구분 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	0.99	고압송전선로 열세함.
		기 타		
누 계			0.799	1.00 × 0.95 × 0.85 × 0.99

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호2 / 표준지 A >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	대 등 함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점 까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	지세 열세함.
	지세, 방위 등	표 고		
		방 위		
		경 사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	도양, 토질	도양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.86	산지구분 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	0.98	철탐, 고압송전선로 열세함.
		기 타		
누 계			0.801	1.00 × 0.95 × 0.86 × 0.98

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호3 / 표준지 B >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.84	취락접근성 열세, 도로상태 다소 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.67	경사, 경작의 편부 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.563	$0.84 \times 1.00 \times 0.67 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호4 / 표준지 B >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.80	취락접근성 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.80	경사, 경작의 편부 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.640	$0.80 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호5 / 표준지 B >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	1.30	도로상태 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	1.20	토지개량상태 우세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	공부지목 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			1.482	$1.30 \times 1.00 \times 1.20 \times 0.95 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호6 / 표준지 B >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	1.00	대 등 함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.95	경작의 편부 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.950	$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호7 / 표준지 B >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	1.30	도로의 상태 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	1.20	토지개량상태 우세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.05	공부지목 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			1.638	$1.30 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.05 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호8 / 표준지 B >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.90	도로의 상태 우세하나 취락접근성 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.80	경사 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.720	$0.90 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호9 / 표준지 B >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.80	취락접근성 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.75	경사, 경작의 편부 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.05	공부지목 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.630	$0.80 \times 1.00 \times 0.75 \times 1.05 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호10 / 표준지 B >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.90	도로상대 우세하나 취락접근성 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.40	형상, 이용상황 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.360	$0.90 \times 1.00 \times 0.40 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호11 / 표준지 B >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.80	취락접근성 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.75	경사, 경작의 편부 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.600	$0.80 \times 1.00 \times 0.75 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호12,13 / 표준지 A >

구 분		격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	도로상태, 취락접근성 우세함.
		인근취락과의 접근성	
		임도의 배치, 폭, 구조등	
		반출지점 까지의 거리	
		반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	지세 우세함.
	지세, 방위 등	표 고	
		방 위	
		경 사	
		경사면의 위치	
		경사의 굴곡	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	대 등 함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	
		기타규제	
기타 조건	기 타	장래의 동향	구거부분 열세함.
		기 타	
누 계		5.400	$3.00 \times 3.00 \times 1.00 \times 0.60$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14 선고)”, “2002두 5054(2003.07.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근의 평가사례

인근에 소재하는 다수의 거래사례 및 평가사례를 수집·검토하였는바, 「감정평가 실무 기준」 상의 제요건을 충족하는 아래의 사례를 비교 평가사례로 선정함.

(전라남도 순천시)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	사례시점	출처
가	덕월동 산1**-*	임야	자연녹지	자연림	16,000	2022.09.01	한국감정 평가사협회
나	상사면 흘산리 1**-*	답	자연녹지	전	143,000	2024.08.12	한국감정 평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사례를 비준한 기준시점 표준지가격

기호	평가사례		시점수정 ¹⁾	지역요인비교 ²⁾	개별요인비교 ³⁾	산출가격 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)				
A	가	16,000	1.03797	1.00	1.000	16,607
B	나	143,000	1.01100	1.00	1.210	174,933

1) 전라남도 순천시 녹지지역 지가변동률(사례시점 ~ 기준시점)

2) 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.

3)

접근	자연	획지	행정적	기타	누계	비고
1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	표준지 A는 사례 가 대비 제반 개별요인 대등함.
1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210	표준지 B는 사례 나 대비 취락접근성, 지세 우세함.

4) 기준시점으로 시점수정한 표준지공시지가

기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	4,550	1.00488	4,572
B	71,800	1.00488	72,150

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 산출

기호	사례를 비준한 기준시점 표준지가격	기준시점으로 시점수정한 표준지공시지가	보정치
A	16,607	4,572	3.63
B	174,933	72,150	2.42

바. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	4,550	1.00488	1.00	0.799	3.63	13,261	13,000
2	A	4,550	1.00488	1.00	0.801	3.63	13,294	13,000
3	B	71,800	1.00488	1.00	0.563	2.42	98,302	98,000
4	B	71,800	1.00488	1.00	0.640	2.42	111,746	112,000
5	B	71,800	1.00488	1.00	1.482	2.42	258,763	259,000
6	B	71,800	1.00488	1.00	0.950	2.42	165,873	166,000
7	B	71,800	1.00488	1.00	1.638	2.42	286,001	286,000
8	B	71,800	1.00488	1.00	0.720	2.42	125,714	126,000
9	B	71,800	1.00488	1.00	0.630	2.42	110,000	110,000
10	B	71,800	1.00488	1.00	0.360	2.42	62,857	63,000
11	B	71,800	1.00488	1.00	0.600	2.42	104,762	105,000
12	A	4,550	1.00488	1.00	5.400	3.63	89,624	90,000
13	A	4,550	1.00488	1.00	5.400	3.63	89,624	90,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교 거래사례의 선정

인근에 소재하는 다수의 거래사례를 수집·검토하였는바, 「감정평가 실무기준」상의 제 요건을 충족하는 아래의 사례를 비교 거래사례로 선정함.

(전라남도 순천시)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	자료출처
a	상사면 흘산리 산2**	임야	자연녹지	자연림	20,558	2025.03.18	감정평가 정보체계
b	상사면 흘산리 **	답	자연녹지	전	151,217	2025.03.18	감정평가 정보체계

나. 사정보정

정상적인 거래사례로서 보정요인 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(전라남도 순천시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.099%	
누 계 (2025.03.18 ~ 2025.04.30)	0.141% (1.00141)	$(1+0.00099 \times \frac{14}{31}) \times (1+0.00099 \times \frac{30}{31})$

※ 미고시기간은 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역에 위치하여 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

< 기호1 / 사례 a >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.80	임도의 상태 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점 까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.82	지세 열세함.
	지세, 방위 등	표 고		
		방 위		
		경 사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.98	준보전산지비율 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	0.99	고압송전선로 열세함.
		기 타		
누 계			0.636	$0.80 \times 0.82 \times 0.98 \times 0.99$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호2 / 사례 a >

구 분		격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	임도의 상태 열세함.
		인근취락과의 접근성	
		임도의 배치, 폭, 구조등	
		반출지점 까지의 거리	
		반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	지세 열세함.
	지세, 방위 등	표 고	
		방 위	
		경 사	
		경사면의 위치	
		경사의 굴곡	
	도양, 토질	도양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	준보전산지비율 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제	
		기타규제	
기타 조건	기 타	장래의 동향	철탐, 고압송전선로 열세함.
		기 타	
누 계		0.636	$0.80 \times 0.82 \times 0.99 \times 0.98$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호3 / 사례 b >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.95	농로의 상태 다소 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.68	경사, 경작의 편부 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.646	$0.95 \times 1.00 \times 0.68 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호4 / 사례 b >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.82	경사, 경작의 편부 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.738	$0.90 \times 1.00 \times 0.82 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호5 / 사례 b >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	1.39	취락접근성, 도로상태 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	1.30	토지개량상태, 지세 우세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	공부지목 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			1.717	$1.39 \times 1.00 \times 1.30 \times 0.95 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호6 / 사례 b >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	1.10	취락접근성 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	1.00	대 등 함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			1.100	$1.10 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호7 / 사례 b >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	1.39	취락접근성, 도로상태 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	1.30	토지개량상태, 지세 우세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.05	공부지목 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			1.897	$1.39 \times 1.00 \times 1.30 \times 1.05 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호8 / 사례 b >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	1.00	대 등 함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.84	경사 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.840	$1.00 \times 1.00 \times 0.84 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호9 / 사례 b >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.77	경사, 경작의 편부 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.05	공부지목 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.728	$0.90 \times 1.00 \times 0.77 \times 1.05 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호10 / 사례 b >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	1.00	대 등 함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.42	형상, 이용상황 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.420	$1.00 \times 1.00 \times 0.42 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호11 / 사례 b >

구 분			격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편 부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대 등 함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면 적	0.77	경사, 경작의 편부 열세함.
		경 사 도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대 등 함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대 등 함.
		기 타		
누 계			0.693	$0.90 \times 1.00 \times 0.77 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 기호12,13 / 사례 a >

구 분		격차율	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	도로상태 우세함.
		인근취락과의 접근성	
		임도의 배치, 폭, 구조등	
		반출지점 까지의 거리	
		반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	지세 우세함.
	지세, 방위 등	표 고	
		방 위	
		경 사	
		경사면의 위치	
		경사의 굴곡	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	준보전산지비율 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	
		기타규제	
기타 조건	기 타	장래의 동향	구거부분 열세함.
		기 타	
누 계		4.385	$2.50 \times 2.52 \times 1.16 \times 0.60$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 비준가격의 산출

기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)					
1	a	20,558	1.00	1.00141	1.00	0.636	13,093
2	a	20,558	1.00	1.00141	1.00	0.636	13,093
3	b	151,271	1.00	1.00141	1.00	0.646	97,858
4	b	151,271	1.00	1.00141	1.00	0.738	111,795
5	b	151,271	1.00	1.00141	1.00	1.717	260,098
6	b	151,271	1.00	1.00141	1.00	1.100	166,632
7	b	151,271	1.00	1.00141	1.00	1.897	287,365
8	b	151,271	1.00	1.00141	1.00	0.840	127,246
9	b	151,271	1.00	1.00141	1.00	0.728	110,280
10	b	151,271	1.00	1.00141	1.00	0.420	63,623
11	b	151,271	1.00	1.00141	1.00	0.693	104,978
12	a	20,558	1.00	1.00141	1.00	4.385	90,273
13	a	20,558	1.00	1.00141	1.00	4.385	90,273

(3) 시산가액 조정 관련사항

공시지가기준법에 의한 토지가격과 비준가격이 유사하게 산출되는바 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 가격의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

상기의 산출과정을 거쳐 본건 부동산의 가격을 아래와 같이 결정함.

기호	단 가(원/㎡)	면 적(㎡)	금 액(원)
1	13,000	27,967	363,571,000
2	13,000	27,570	358,410,000
3	98,000	17,656	1,730,288,000
4	112,000	3,306	370,272,000
5	259,000	484	125,356,000
6	166,000	397	65,902,000
7	286,000	478	136,708,000
8	126,000	290	36,540,000
9	110,000	193	21,230,000
10	63,000	1,162	73,206,000
11	105,000	1,227	128,835,000
12	90,000	837.7	75,393,000
13	90,000	594	53,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 그 밖의 사항

1. 본건 지상에 자생중인 경제적 가치 미미한 잡목은 토지와 일체로 거래되는 관행을 감안하여 토지에 포함평가하였음.
2. 기호1,2 공중공간에 고압송전선로가 통과하며 기호2 지상에 송전철탑이 소재하는 바, 이를 감안하여 평가하였음.
3. 기호3,4 지상에 식재된 광나무, 홍가시나무, 금사철나무, 단풍나무, 복숭아나무 등 수목은 토지에 포함평가하되 그 가액을 구분하여 비교란에 기재하였으니 경매절차진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.
4. 기호5,7은 일체로 이용중인 바, 일단지로 평가하였음.
5. 기호12는 평가대상 공유지분의 지분위치가 불분명하여 전체를 기준으로 가격결정하고 지분비율에 의거하여 면적사정하였음.

토지 감정평가명세표

기호	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 순천시 상사면 흘산리	산232-1	임야	자연녹지지역	27,967	27,967	13,000	363,571,000	
2	전라남도 순천시 덕월동	산178-1	임야	자연녹지지역	27,570	27,570	13,000	358,410,000	
3	전라남도 순천시 덕월동	1321-33	전	자연녹지지역	17,656	17,656	-	1,732,868,000	수목 2,580,000원 포함
4	전라남도 순천시 덕월동	1321-45	전	자연녹지지역	3,306	3,306	-	372,462,000	수목 2,190,000 포함
5	전라남도 순천시 덕월동	산179-1	임야	자연녹지지역	484	484	259,000	125,356,000	현 잡종지 기호7과 일단지
6	전라남도 순천시 덕월동	1321	답	자연녹지지역	397	397	166,000	65,902,000	현 휴경지
7	전라남도 순천시 덕월동	1321-7	잡종지	자연녹지지역	478	478	286,000	136,708,000	기호5와 일단지
8	전라남도 순천시 상사면 흘산리	1-5	전	자연녹지지역	290	290	126,000	36,540,000	
9	전라남도 순천시 상사면 흘산리	1-19	잡종지	자연녹지지역	193	193	110,000	21,230,000	

토지 감정평가명세표

기호	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	
10	전라남도 순천시 상사면 흘산리	1-28	전	자연녹지지역	1,162	1,162	63,000	73,206,000	일부 도로
11	전라남도 순천시 상사면 흘산리	1-33	전	자연녹지지역	1,227	1,227	105,000	128,835,000	현 휴경지
12	전라남도 순천시 상사면 흘산리	2-11	임야 (매각지분	자연녹지지역 공유자 양동률	2,112 852x---- 2,148 지분 2148	837.7 부의 2112	90,000 전부)	75,393,000	일부 구거
13	전라남도 순천시 상사면 흘산리	6-4	구거	자연녹지지역	594	594	90,000	53,460,000	일부 전
합 계				이	하	여	백	₩3,543,941,000.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 순천시 상사면 흘산리 소재 흘산마을 남동측 근거리에 위치하며 주위는 농경지, 임야, 단독주택, 전원카페 등이 혼재하는 근교농촌지대임.

(2) 교통상황

차량접근성 대체로 무난하고 대중교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1,2: 부정형 급사지로서 자연림임.
- 기호3,4: 부정형 완경사지로서 전임.
- 기호5,7: 2필지 일단의 부정형 평지로서 석물 적치된 잡종지임.
- 기호6: 부정형 완경사지로서 잡목 우거진 휴경지임.
- 기호8: 부정형 급경사지로서 전임.
- 기호9: 부정형 완경사지로서 잡목 우거진 잡종지임.
- 기호10: 부정형 완경사지로서 비포장도로 및 휴경지임.
- 기호11: 부정형 완경사지로서 잡목 우거진 휴경지임.
- 기호12: 부정형 완경사지로서 토지임야, 구거임.
- 기호13: 부정형 완경사지로서 구거, 전임.

(4) 인접 도로상태

- 기호1,2,4,6,9,11: 맹지로서 인접지를 이용하여 출입함.
- 기호5,7,12,13: 아스팔트포장 왕복2차로에 접함.
- 기호3,8,10: 폭 약 5m 포장도로에 접함.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 자연녹지지역, 전기공급설비(저축),
 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 임업용산지<산지관리법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

기호2: 자연녹지지역, 전기공급설비(저축),
 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

기호3: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및
 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립제한지역<수도법>,
 영농여건불리농지임.

기호4,6,7,13: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리
 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>임.

기호5: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및
 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

기호8~11: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및
 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>, 영농여건불리농지임.

기호12: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및
 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호3,4 지상에 식재된 광나무, 홍가시나무, 금사철나무, 단풍나무, 복숭아나무 등 수목은
 토지에 포함평가하되 그 가액을 구분하여 비교란에 기재하였으니 경매절차진행시 소유관계
 및 일괄경매여부를 확인하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

- 기호5 공부지목 임야이나 현황 잡종지임.
- 기호6 공부지목 답, 기호11 공부지목 전이나 현황 잡목 우거진 휴경지임.
- 기호10 공부지목 전이나 현황 도로 및 휴경지임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

-기호12 공부지목 임야이나 토지임야 및 구거임.
-기호13 공부지목 구거이나 구거 및 전임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-본건 지상에 자생중인 경제적 가치 미미한 잡목은 토지와 일체로 거래되는 관행을 감안하여 토지에 포함평가하였음.
-기호 1,2 공중공간에 고압송전선로가 통과하며 기호2 지상에 송전철탑이 소재하는 바, 이를 감안하여 평가하였음.
-기호5,7은 일체로 이용중인 바, 일단지로 평가하였음.
-기호12는 평가대상 공유지분의 지분위치가 불분명하여 전체를 기준으로 가격결정하고 지분비율에 따라 면적사정하였음.

위 치 도



소재지 전라남도 순천시 상사면 흘산리 산232-1외



사 진 용 지



기호1~4



기호1,2

사 진 용 지



기호3



기호3

사진용지



기호4



기호5~7

사 진 용 지



기호5,7

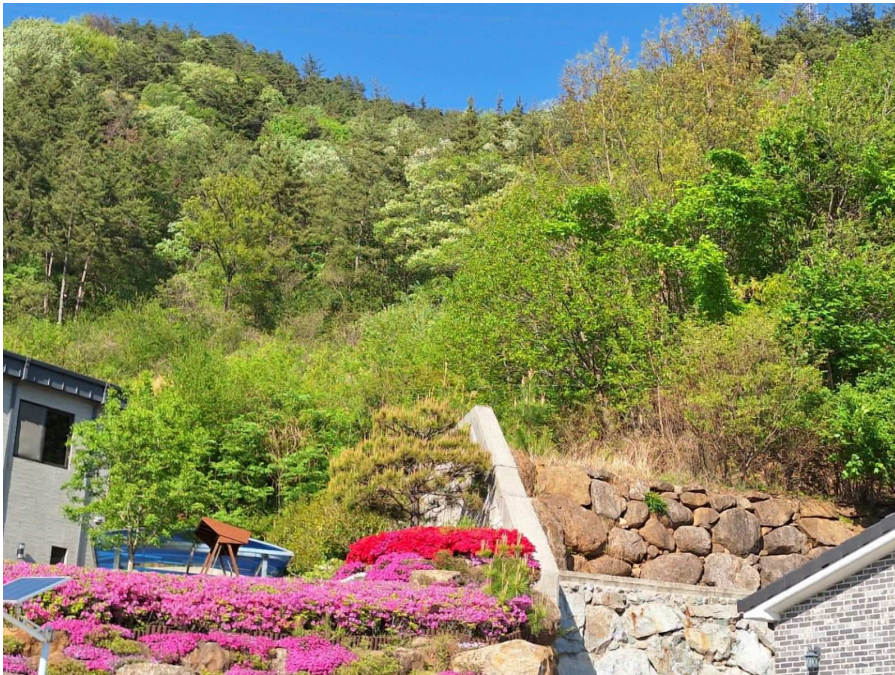


기호6

사 진 용 지



기호8



기호9,11

사 진 용 지



기호10



기호10

사 진 용 지



기호11



기호11

사 진 용 지



기호12



기호12

사 진 용 지



기호13



기호13