

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------|
| 의뢰인 | 광주지방법원 순천지원 사법보좌관 박종서 |
| 건명 | 박태열 소유물건(2025타경51932) |
| 감정서번호 | 건우2508-18 |

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.

건우감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 인 곤

| | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|-------|-------------|
| 감정평가액 | 칠천사백구십구만사백원정 (₩74,990,400.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 광주지방법원 순천지원 사법보좌관 박종서 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 광주지방법원 순천지원 경매2계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 박태열 (2025타경51932) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.08.28 | 2025.08.27 ~ 2025.08.28 | 2025.08.28 | | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1 15,243x- 2 이 | 토지 | 7,621.5 여 | - | 74,990,400 |
| | 합계 | | | | 백 | ₩74,990,400 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건 기호(1~4)는 전라남도 고흥군 남양면 월정리 소재 “왕주마을” 남측 인근에 위치하는 부동산에 대한 광주지방법원 순천지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가방법

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상물건을 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치 및 감정평가조건 등

(1) 기준가치 : 시장가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

특별한 감정평가조건은 없으며, 기준시점에서 대상물건의 이용상황과 공법상 제한상태 등을 기준으로 감정평가하였음.

(3) 기준시점 및 실지조사

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 28일이며, 2025년 08월 27일부터 2025년 08월 28일까지 사전조사 및 현장조사 등 대상 부동산의 공부 및 물적사항의 확인과 대상 부동산의 자료 등을 통한 제반 가치형성요인 등을 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 대상물건의 확정

(1) 토지

- 전라남도 고흥군 남양면

| 기 호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|--------|---------------|-----------|----|------------|--------------|----------|------------|------------------------|-----------------|
| 1 | 월정리 산 38-1 | 1단 4무보 | 임야 | 자연림 | 자연환경 | 맹지 | 부정형 완경사 | 1,030 | 지분 1/2 전부 |
| 2 | 월정리 산 39-1 | 9단보 | 임야 | 자연림 | 자연환경 | 맹지 | 부정형 급경사 | 820 | 지분 1/2 전부 |
| 3 | 월정리 산 40-1 | 4단 4무보 | 임야 | 자연림 | 자연환경 농림지역 | 맹지 | 부정형 급경사 | 814 | 지분 1/2 전부 |
| 4 | 월정리 358-1 | 565 | 전 | 전 (휴경지) | 자연환경 | 맹지 | 부정형 완경사 | 7,620 | 지분 1/2 전부 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타사항

- (1) 본건 기호(1~4)의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- (2) 본건 기호(1~4)은 공유지분 중 박태열 지분만의 평가로서, 전체토지를 기준으로 가격 결정하고 지분비율에 의거 사정하였음.
- (3) 본건 기호(1~3) 지상의 입목은 입목만으로서 경제적 가치가 경미한 점과 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함평가 하였음.
- (4) 본건 기호(3) 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있으나 농림지역 면적이 협소하고, 가격형성요인이 유사하여 주용도지역인 자연환경보전지역을 기준하여 감정평가 하였음
- (5) 본건 기호(2,3) 지상에 유첨 사진과 같이 분묘가 소재하나 시설묘지의 허가여부, 산지 전용의 허가여부 등에 관계없이 평가 목적을 고려하여 토지는 이에 구애없이 정상평가 하였으며, 소유권 행사를 제한받는 경우의 그 가액을 별도로 평가하여 병기하였으니 업무에 참고하시기 바라오며, 본건 분묘로 인하여 분묘기지권이 성립될 여지가 있을수 있으니 응찰시 유의하시기 바람.
- (6) 본건 기호(4) 토지는 장기간 경작이 이루어지지 않아 지상에 활성잡목이 소재하니 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「원가법」,
- (2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「공시지가기준법」,
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「거래사례비교법」,
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「수익환원법」 등이 있음.

2. 감정평가방법의 적용

- (1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 주된방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(1) 감정평가방법의 적용

「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.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

- 전라남도 고흥군 남양면

(공시기준일: 2025. 01. 01)

| 기 호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|--------|--------------|-----------|----|------|------|-----------|------------|---------------|
| A | 월정리 302 | 2,678 | 전 | 전 | 자연환경 | 세로 (불) | 사다리 완경사 | 10,100 |
| B | 월정리 산 302 | 11,672 | 임야 | 자연림 | 자연환경 | 맹지 | 부정형 급경사 | 837 |

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역· 이용상황· 지목· 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

(전라남도 고흥군)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|----------------------------------|---------------------|-----|
| | 자연환경보전지역 | |
| 2025.01.01 ~ 2025.07.31 | 0.196 | |
| 2025.08.01 ~ 2025.08.28 | 0.036 x 28/31 | |
| 누 계 (2025.01.01 ~ 2025.08.28) | 0.229% (1.00229) | |

※2025년 08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 07월의 지가변동률을 연장적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(100/100).

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

- 농경지대

| 조 건 | 항 목 |
|-------|---|
| 접근조건 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 |
| 자연조건 | 일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등 |
| 획지조건 | 면적, 경사, 경작의 편부 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 등 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 임야지대

| 조 건 | 항 목 |
|-------|--|
| 접근조건 | 인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 |
| 자연조건 | 일조·통풍·표고·방위·경사, 토양·토질의 양부 등 |
| 행정적조건 | 조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 |

2) 개별요인 비교치 결정

| 기호 | 표준지 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 비교치 | 비고 |
|----|-----|-------|-------|-------|--------|-------|-------|----|
| 1 | B | 1.20 | 1.25 | - | 1.00 | 1.00 | 1.500 | |
| 2 | B | 1.10 | 0.95 | - | 1.00 | 1.00 | 1.045 | |
| 3 | B | 1.00 | 1.00 | - | 1.00 | 1.00 | 1.000 | |
| 4 | A | 0.90 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.855 | |

- 본건 기호(1)은 비교표준지 B대비 접근성 및 경사도에서 우세시됨.(150/100)
- 본건 기호(2)는 비교표준지 B대비 접근성에서는 우세시되나, 형상에서 열세시됨.(104.5/100)
- 본건 기호(3)은 비교표준지 B대비 제요인 유사시됨.(100/100)
- 본건 기호(4)는 비교표준지 A대비 농로의 상태 및 경사도에서 열세시됨.(85.5/100)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 등 관련 제규정 및 대법원(대법원 판례 99두 7968, 2001.03.27자)에서도 정상거래사례나 보상사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 판시한 바, 인근 토지에 대한 평가사례와 균형유지 및 적절한 평가액산정을 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요하다고 판단됨.

2) 인근지역 평가사례 및 거래사례

① 인근 평가사례

(전라남도 고흥군 남양면)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기 호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 토지단가 (원/㎡) | 총평가액 (원) | 평가목적 |
|--------|----------------|----|-----------|------|---------------|-------------|------------|
| | | | | 이용상황 | | | 기준시점 |
| #1 | 월정리 산 105-* | 임야 | 3,305 | 자연환경 | 9,500 | 31,397,500 | 일반시가 |
| | | | | 자연림 | | | 2022.05.16 |
| #2 | 월정리 * | 답 | 1,137 | 자연환경 | 40,000 | 45,480,000 | 경매 |
| | | | | 답 | | | 2025.07.10 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 인근 거래사례

(전라남도 고흥군 남양면)

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계]

| 기 호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액 (원) | 거래시점 |
|--------|----------------|----|-----------|------|---------------|-------------|------------|
| | | | | 이용상황 | | | |
| #a | 월정리 산 161-* | 임야 | 6,149 | 자연환경 | 9,757 | 60,000,000 | 2023.09.21 |
| | | | | 자연림 | | | |
| #b | 월정리 39* | 답 | 2,524 | 자연환경 | 39,223 | 99,000,000 | 2022.04.13 |
| | | | | 전 | | | |

③ 인근 유사토지의 지가수준

| 대상토지 | 토지용도 | 가격수준 |
|------|------|--------------------------|
| 1~3 | 임야 | @8,000 ~ 15,000원/㎡ 수준임. |
| 4 | 인근토지 | @35,000 ~ 40,000원/㎡ 수준임. |

④ 그 밖의 요인 보정치산정

㉠ 평가사례 · 거래사례 선정 및 선정사유

- 상기 평가사례 및 거래사례 중 본건 인근의 사례로서 비교표준지와 가격형성요인 등이 유사하고 토지가격의 평균적인 수준을 보이는 평가사례 '#1, #2' 를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 평가사례 및 거래사례기준 표준지가액

| 대상 표준지 | 사례 | | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 비교 |
|-----------|----|--------|---------|----------|----------|---------------|----|
| | 기호 | (원/㎡) | | | | | |
| A | #2 | 40,000 | 1.00058 | 1.00 | 1.050 | 42,024 | |
| B | #1 | 9,500 | 1.02389 | 1.00 | 0.850 | 8,268 | |

- #1 시점수정치(2022.05.16 ~ 2025.08.28, 전라남도 고흥군 자연환경보전지역)
: 2.389%
- #2 시점수정치(2025.07.10 ~ 2025.08.28, 전라남도 고흥군 자연환경보전지역)
: 0.058%

- 지역요인 : 평가사례와 본건 표준지는 당해 지역내 소재하므로 지역요인 대체로 유사함.

- 개별요인 비교치

| 비교 표준지 | 사례 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 비교치 |
|-----------|----|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| A | #2 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.050 |
| B | #1 | 0.85 | 1.00 | - | 1.00 | 1.00 | 0.850 |

- * 비교표준지 A는 사례 대비 농로의 상태에서 우세시됨.
- * 비교표준지 B는 사례 대비 접근성에서 열세시됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 비교표준지의 기준시점 현재가액

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.08.28) | 산정단가 (원/㎡) | 비교 |
|----|---------------|-----------------------------------|---------------|----|
| A | 10,100 | 1.00229 | 10,123 | |
| B | 837 | 1.00229 | 839 | |

㉕ 그 밖의 요인 보정치산정

| 기호 | 사례 기준 표준지가액㉔ | 비교표준지의 기준시점 현재가액㉔ | ㉔/㉔ | 그 밖의 요인 보정치 |
|----|-----------------|----------------------|--------|----------------|
| A | 42,024 | 10,123 | 4.1513 | 4.15 |
| B | 8,268 | 839 | 9.8546 | 9.85 |

㉖ 그 밖의 요인 보정치결정

주변지가수준과 공시지가와 평가사례 등을 고려시 시장가치 산출을 위하여 그 밖의 요인으로 상기와 같이 보정키로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

| 대상 토지 | 공시지가 | | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|------|--------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|----|
| | 기호 | (원/㎡) | | | | | | | |
| 1 | B | 837 | 1.00229 | 1.00 | 1.500 | 9.85 | 12,395 | 12,000 | |
| 2 | B | 837 | 1.00229 | 1.00 | 1.045 | 9.85 | 8,635 | 8,600 | |
| 3 | B | 837 | 1.00229 | 1.00 | 1.000 | 9.85 | 8,263 | 8,300 | |
| 4 | A | 10,100 | 1.00229 | 1.00 | 0.855 | 4.15 | 35,919 | 36,000 | |

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 거래사례의 선정 및 선정사유

상기 거래사례 중 본건과 용도지역 등이 유사하며, 가격형성요인이 비교가 가능한 거래사례 '#a, #b' 를 선정함.

(2) 사정보정

거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 보정이 필요치 않음(1.00).

(3) 시점수정

- 기호 : '#a'
- 기간 : 2023.09.21 ~ 2025.08.28
- 용도지역 : 전라남도 고흥군 자연환경보전지역
- 지가변동율 : 0.866% (1.00866)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 : '#b'
- 기간 : 2022.04.13 ~ 2025.08.28
- 용도지역 : 전라남도 고흥군 자연환경보전지역
- 자가변동율 : 2.682% (1.02682)

(4) 지역요인 비교

거래사례와 본건 평가대상 토지는 당해 지역내에 소재하므로 지역요인 대체로 유사함.

(5) 개별요인 비교

| 기호 | 거래 사례 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 비교치 | 비고 |
|----|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|----|
| 1 | #a | 1.20 | 1.10 | - | 1.00 | 1.00 | 1.320 | |
| 2 | #a | 1.10 | 0.80 | - | 1.00 | 1.00 | 0.880 | |
| 3 | #a | 1.00 | 0.85 | - | 1.00 | 1.00 | 0.850 | |
| 4 | #b | 0.95 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.903 | |

- * 본건 기호(1)은 사례 대비 접근성 및 경사도에서 우세시됨.
- * 본건 기호(2)는 사례 대비 접근성에서는 우세시되나, 경사도에서 열세시됨.
- * 본건 기호(3)은 사례 대비 경사도에서 열세시됨.
- * 본건 기호(4)는 사례 대비 농로의 상태 및 경사도에서 열세시됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

| 대상 토지 | 거래사례 | | 시점수정 | 사정 보정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|------|--------|---------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
| | 기호 | (원/㎡) | | | | | | | |
| 1 | #a | 9,757 | 1.00866 | 1.00 | 1.00 | 1.320 | 12,991 | 13,000 | |
| 2 | #a | 9,757 | 1.00866 | 1.00 | 1.00 | 0.880 | 8,661 | 8,700 | |
| 3 | #a | 9,757 | 1.00866 | 1.00 | 1.00 | 0.850 | 8,365 | 8,400 | |
| 4 | #b | 39,223 | 1.02682 | 1.00 | 1.00 | 0.903 | 36,368 | 36,000 | |

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

(1) 각 방식에 의한 시산가액

| 대상 토지 | 공시지가기준법 | 거래사례비교법 | 비고 |
|----------|---------|---------|----|
| 1 | 12,000 | 13,000 | |
| 2 | 8,600 | 8,700 | |
| 3 | 8,300 | 8,400 | |
| 4 | 36,000 | 36,000 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있는 바, 대상 부동산의 시산가액을 검토시 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사한 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

(3) 토지감정평가액의 결정

| 기호 | 토지감정평가액(원/㎡) |
|----|--------------|
| 1 | 12,000 |
| 2 | 8,600 |
| 3 | 8,300 |
| 4 | 36,000 |

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 고흥군 남양면 월정리 | 산 38-1 | 임야 | 자연환경 보전지역 | 1 1단4무보x- | 694 | 12,000 | 8,328,000 | |
| | | | 매각지분 | 공유자 박태열 | 지분 2분의1 | | | | |
| 2 | " | 산 39-1 | 임야 | 자연환경 보전지역 | 1 9단보x- | 4,463 | 8,600 | 38,381,800 | 소유권행사 제한시 가액 ₩37,951,800 |
| | | | 매각지분 | 공유자 박태열 | 지분 2분의1 | | | | |
| 3 | " | 산 40-1 | 임야 | 자연환경 보전지역 | 1 4단4무보x- | 2,182 | 8,300 | 18,110,600 | 소유권행사 제한시 가액 ₩17,695,600 |
| | | | 매각지분 | 공유자 박태열 | 지분 2분의1 | | | | |
| 4 | " | 358-1 | 전 | 자연환경 보전지역 | 1 565x- | 282.5 | 36,000 | 10,170,000 | |
| | | | 매각지분 | 공유자 박태열 | 지분 2분의1 | | | | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩74,990,400.- | |
| | | | | 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

본건 기호(1~4)는 전라남도 고흥군 남양면 월정리 소재 "왕주마을" 남측 인근에 위치하며, 주변은 농가주택, 농경지, 임야 등이 혼재한 순수 산림지대 및 해안 농경지대로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 완경사지대내 부정형의 토지로, 자연림으로 이용중임.
- 기호(2) : 급경사지대내 부정형의 토지로, 자연림(일부 분묘)으로 이용중임.
- 기호(3) : 급경사지대내 부정형의 토지로, 자연림(일부 분묘)으로 이용중임.
- 기호(4) : 완경사지대내 부정형의 토지로, 전(휴경지)으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역, 공익용산지임.
- 기호(2) : 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역, 공익용산지임.
- 기호(3) : 농림지역, 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역, 공익용산지, 임업용산지임.
- 기호(4) : 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역임.

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

본건 기호(2,3) 지상에 유첨 사진과 같이 분묘가 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



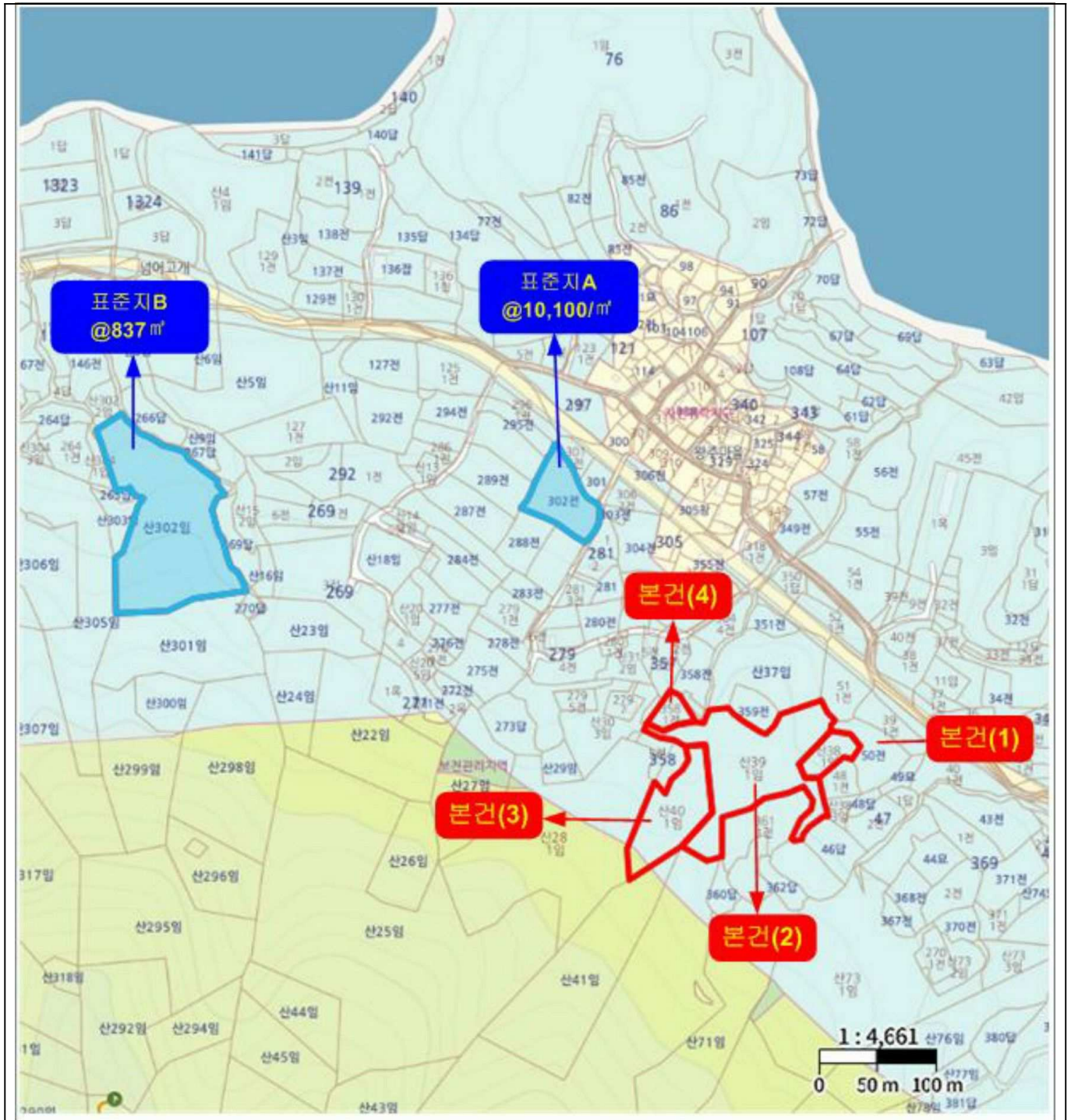
소재지 전라남도 고흥군 남양면 월정리 38-1외



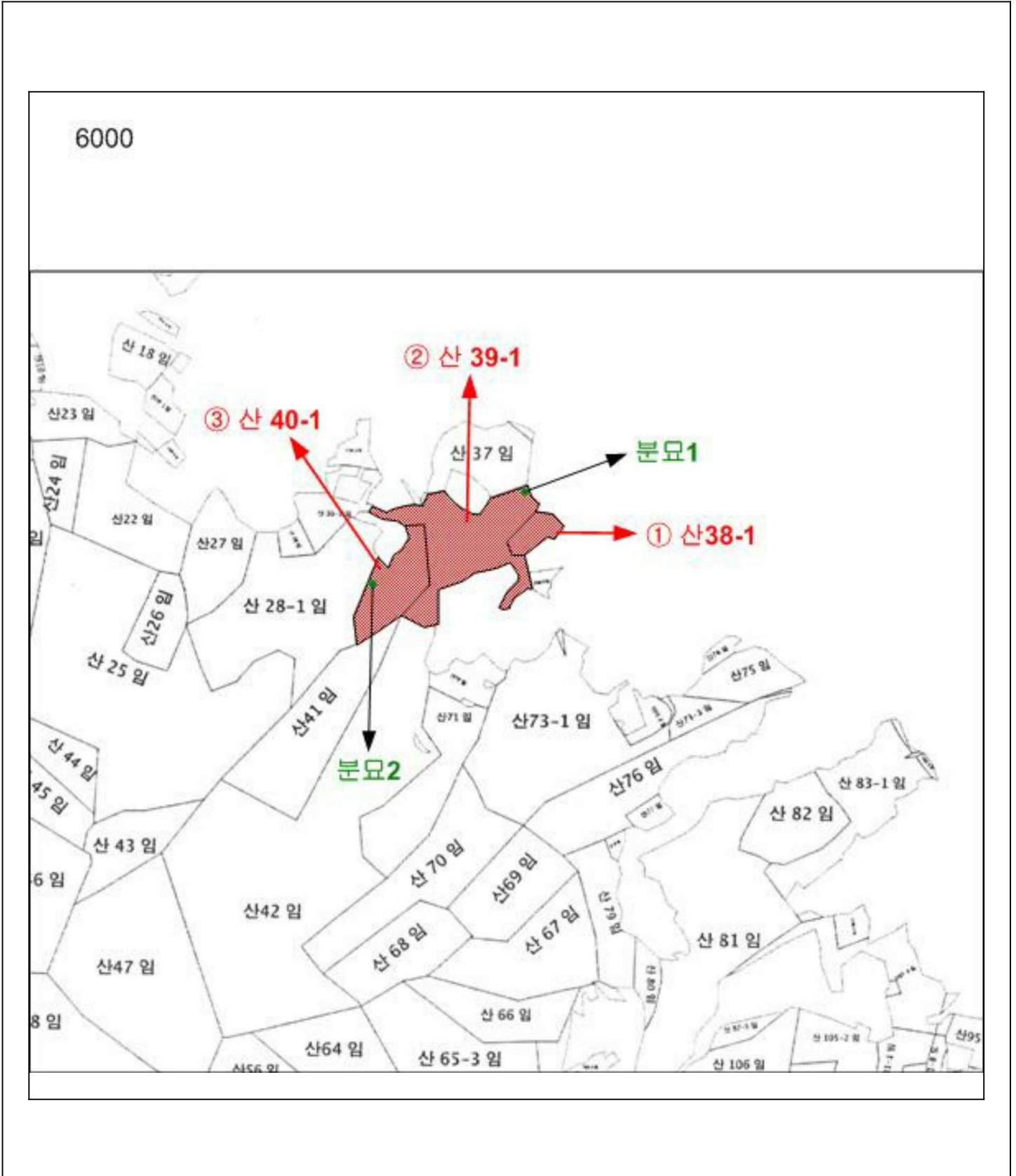
위치도



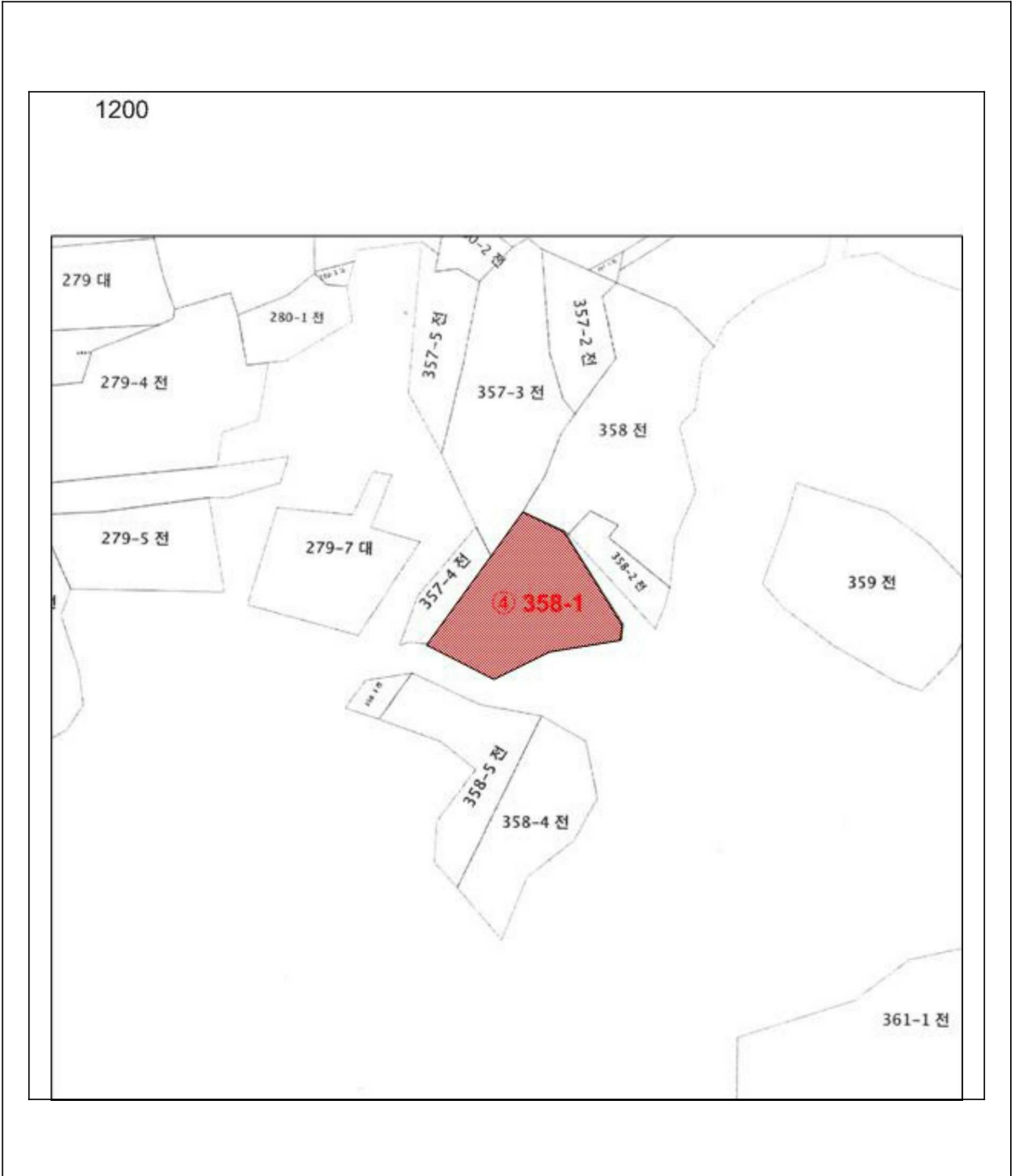
소재지 전라남도 고흥군 남양면 월정리 38-1외



지 적 도



지 적 도





(1, 2)



(1)



(2) 1



(2) 2



(2) 3



(2) 1



(3, 4)



(3)



(3) 1



(3) 2



(3) 3



(3) 2



(4)



(4)