

# 감정평가서

건명	강원석 소유물건 (2025타경718)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	GM4-250522-4101

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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
문익주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문익주 (서명또는인)

감정평가액	일억육천육백사만칠천팔백원정 (₩166,047,800.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강원석 (2025타경718)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.05	2025.06.05	2025.06.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 74,380x- 3	토지	61,745	-	165,977,900
	(제시외 건물)	12,159 (3)	제시외 건물	3	23,300	69,900
합계					₩166,047,800	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 신명진		(인)			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 하동군 북천면 화정리에 소재하는 토지로서 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 06월 05일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 05일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 적용방법

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

가) 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나) 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

다) 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

## 2) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지를 감정평가 하였음.

나) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 일련번호 1~3, 14는 임야로서 지상에 자생하는 입목은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 이를 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 본건 토지 일련번호 1,2는 공유지분 토지로서 귀 제시목록에 따라 강원석 소유지분(2/3)만에 대한 평가이며, 해당 지분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하되 소유지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.

다. 본건 토지 일련번호 2,11,12중 일부는 현황 "도로"로 이용중인 바, 이를 감안하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

- 라. 본건 토지 일련번호 4,5 지상에 식재되어 있는 정원수는 토지에 포함하여 평가하였음.
- 마. 본건 토지 일련번호 4 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외건물 기호 ㄱ이 소재하여 개략적인 실측 사정하여 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였으며, 일부 제시외건물은 별첨 “사진”과 같이 경제적 가치가 없는 것으로 판단되니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 토지 일련번호 5 지상에 별첨 “사진”과 같이 타인 소유의 건물이 소재하나 평가목적 등을 고려하여 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하되, 토지가 영향받는 가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 사. 본건 토지 일련번호 6 지상에 별첨 “사진”과 같이 생활폐기물 등이 소재하니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 아. 본건 토지 일련번호 7 지상에 별첨 “사진”과 같이 경제적 가치가 없는 제시외건물이 소재하니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 자. 본건 토지 일련번호 10~12 일부 지상에 제시외수목 등이 식재되어 있으나, 토지가 영향받는 정도는 미미할 것으로 판단되어 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 차. 본건 토지 일련번호 10 지상에 별첨 “사진”과 같이 철거 등이 용이한 비닐하우스가 소재하니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 감정평가대상 토지

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	하동군 북천면 화정리 산168	임야	35,702중 23,801	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	408
2	하동군 북천면 화정리 산169	임야	38,678중 25,785	자연림	농림	세로 (가)	부정형 급경사	408
3	하동군 북천면 화정리 산287	임야	5,455	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 급경사	927
4	하동군 북천면 화정리 772	대	222	주거 나지	계획 관리	세로 (불)	사다리 평지	24,600
5	하동군 북천면 화정리 773-1	대	67	주거 나지	계획 관리	세로 (불)	사다리 평지	23,700
6	하동군 북천면 화정리 774	전	373	목전	계획 관리	세로 (불)	부정형 평지	5,520
7	하동군 북천면 화정리 775	전	231	목전	계획 관리	맹지	부정형 평지	5,520

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
8	하동군 북천면 화정리 776	답	122	목전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	5,050
9	하동군 북천면 화정리 777	답	397	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,050
10	하동군 북천면 화정리 778	답	681	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,050
11	하동군 북천면 화정리 779	답	1,150	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	4,190
12	하동군 북천면 화정리 785	답	1,617	목전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	4,190
13	하동군 북천면 화정리 786	답	66	목전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	4,120
14	하동군 북천면 화정리 1461	임야	1,104	자연림	생산 관리	맹지	부정형 급경사	1,560
15	하동군 북천면 화정리 1280	전	674	목전	계획 관리	세로 (불)	부정형 급경사	5,290

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## Ⅲ 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 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 산정하였음.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	하동군 북천면 화정리 산206-1	임야	41,950	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	408
B	하동군 북천면 화정리 산287	임야	5,455	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 급경사	927
C	하동군 북천면 화정리 765	대	654	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	34,600
D	하동군 북천면 화정리 795	전	1,385	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	4,300
E	하동군 북천면 화정리 1374	답	748	답	생산 관리	맹지	사다리 급경사	5,500
F	하동군 북천면 화정리 1506	전	565	전	계획 관리	맹지	부정형 급경사	5,290

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

### 1) 지가변동률

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상남도 하동군	농림	2025.01.01 ~ 2025.06.05	0.109 (1.00109)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.083 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.022 $(1 + 0.00083) * (1 + 0.00022 * 36/30)$ ≒ 1.00109
	계획관리	2025.01.01 ~ 2025.06.05	0.317 (1.00317)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.244 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.061 $(1 + 0.00244) * (1 + 0.00061 * 36/30)$ ≒ 1.00317
	생산관리	2025.01.01 ~ 2025.06.05	0.155 (1.00155)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.112 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.036 $(1 + 0.00112) * (1 + 0.00036 * 36/30)$ ≒ 1.00155

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[주택지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 우수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대]

조건	개 별 요 인 항 목	
	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 제반 개별요인에서 유사함.							
일련번호(2) /비교표준지(A)	1.10	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.078
본건은 비교표준지 대비 획지조건(본건 일부 현황 도로임)에서 열세하나, 가로조건(임도의 배치 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인에서 우세함.							
일련번호(3) /비교표준지(B)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지로서 제반 개별요인에서 동일함.							
일련번호(4,5) /비교표준지(C)	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.							
일련번호(6) /비교표준지(D)	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
본건은 비교표준지 대비 획지조건(고저 등)에서 우세함.							
일련번호(7) /비교표준지(D)	0.96	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	0.998
본건은 비교표준지 대비 획지조건(고저 등)에서 우세하나, 가로조건(농로의 폭 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.							
일련번호(8,13) /비교표준지(D)	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
본건은 비교표준지 대비 가로조건(농로의 폭 등)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(9,10) /비교표준지(D)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 제반 개별요인에서 유사함.							
일련번호(11,12) /비교표준지(D)	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
본건은 비교표준지 대비 획지조건(본건 일부 현황 도로임)에서 열세함.							
일련번호(14) /비교표준지(E)	1.00	1.00	1.00	0.35	0.85	1.00	0.298
본건은 비교표준지 대비 획지조건(토지이용상황 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							
일련번호(15) /비교표준지(F)	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
본건은 비교표준지 대비 가로조건(농로의 폭 등)에서 우세함.							

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가사례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근 유사토지의 감정평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 ]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
#1	하동군 북천면 화정리 산227-*	임야	55,888중 55,188	농림	1,600	담보	2025.03.27
#2	하동군 북천면 화정리 산255-1*	임야	1,091	계획 관리	2,600	소송	2020.08.05
#3	하동군 북천면 화정리 848-*	대	286	계획 관리	55,000	담보	2022.07.18
#4	하동군 북천면 화정리 79*	답	1,745	계획 관리	9,400	담보	2020.06.09
#5	하동군 북천면 화정리 1285-*	답	1,071	생산 관리	14,000	농지매입, 토지비축, 회생	2023.12.14
#6	하동군 북천면 화정리 1164-*	전	4,089	계획 관리	12,700	소송	2020.08.05

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근 유사토지의 거래사례

[ 출처: 한국부동산원(KAIS) ]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	하동군 북천면 화정리 산20*	임야	46,589	농림	세로 (가)	약 1,803	2021.03.10	토지만의 거래
#b	하동군 북천면 화정리 산24*	임야	5,653중 2,826.5	계획 관리	세로 (불)	약 2,830	2023.03.16	토지만의 거래
#c	하동군 북천면 화정리 110*	대	436	계획 관리	세로 (불)	약 55,045	2020.11.07	토지만의 거래
#d	하동군 북천면 화정리 37*	답	93	계획 관리	세로 (불)	약 10,752	2024.06.18	토지만의 거래
#e	하동군 북천면 화정리 1284-1*	답	500	생산 관리	세로 (불)	약 13,636	2023.11.17	토지만의 거래
#f	하동군 북천면 화정리 113*	전	1,236	계획 관리	맹지	약 11,569	2020.01.28	토지만의 거래

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 비교사례를 기준으로한 격차율 산정

### ① 격차율 산정 기본산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

### ② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

적용사례	비교표준지 A: 기호 #1, 비교표준지 B: 기호 #2, 비교표준지 C: 기호 #3, 비교표준지 D: 기호 #4, 비교표준지 E: 기호 #5, 비교표준지 F: 기호 #6
적용사례 선정의견	상기 인근 평가사례 중 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

### ③ 비교사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2025.03.27 ~ 2025.06.05	1.00053	경상남도 하동군 농림
#2	2020.08.05 ~ 2025.06.05	1.04787	경상남도 하동군 계획관리
#3	2022.07.18 ~ 2025.06.05	1.01743	경상남도 하동군 계획관리
#4	2020.06.09 ~ 2025.06.05	1.04897	경상남도 하동군 계획관리
#5	2023.12.14 ~ 2025.06.05	1.00483	경상남도 하동군 생산관리
#6	2020.08.05 ~ 2025.06.05	1.04787	경상남도 하동군 계획관리

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

## ⑤ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 사례 대비 가로조건(임도의 배치 등)에서 열세함.							
비교표준지(B) /적용사례(#2)	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
비교표준지는 사례 대비 획지조건(사례 일부 현황 도로임)에서 우세함.							
비교표준지(C) /적용사례(#3)	1.05	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.092
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(고저 등)에서 우세함.							
비교표준지(D) /적용사례(#4)	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
비교표준지는 사례 대비 가로조건(농로의 폭 등)에서 우세함.							
비교표준지(E) /적용사례(#5)	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
비교표준지는 사례 대비 가로조건(농로의 폭 등), 획지조건(고저 등)에서 열세함.							
비교표준지(F) /적용사례(#6)	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
비교표준지는 사례 대비 획지조건(고저 등)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	1,600	1.00053	1.000	0.900	1,441	3.531
기준시점 표준지가격	408	1.00109	1.000	1.000	408	

### ② 비교표준지(B)와 적용사례(#2)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	2,600	1.04787	1.000	1.010	2,752	2.959
기준시점 표준지가격	927	1.00317	1.000	1.000	930	

### ③ 비교표준지(C)와 적용사례(#3)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	55,000	1.01743	1.000	1.092	61,107	1.760
기준시점 표준지가격	34,600	1.00317	1.000	1.000	34,710	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 비교표준지(D)와 적용사례(#4)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	9,400	1.04897	1.000	1.040	10,255	2.377
기준시점 표준지가격	4,300	1.00317	1.000	1.000	4,314	

㉕ 비교표준지(E)와 적용사례(#5)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	14,000	1.00483	1.000	0.903	12,703	2.305
기준시점 표준지가격	5,500	1.00155	1.000	1.000	5,509	

㉖ 비교표준지(F)와 적용사례(#6)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	12,700	1.04787	1.000	0.960	12,776	2.407
기준시점 표준지가격	5,290	1.00317	1.000	1.000	5,307	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 토지의 지가수준은 일련번호 1의 경우 1,300 ~ 1,500원/㎡, 일련번호 2의 경우 1,500 ~ 1,700원/㎡, 일련번호 3의 경우 2,600 ~ 2,800원/㎡, 일련번호 4,5의 경우 55,000 ~ 60,000원/㎡, 일련번호 6의 경우 10,000 ~ 11,000원/㎡, 일련번호 7~13의 경우 9,500 ~ 10,500원/㎡, 일련번호 14의 경우 3,600 ~ 4,000원/㎡, 일련번호 15의 경우 12,500 ~ 14,000원/㎡ 정도 수준임.
----------	--

## 6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 부동산태인)

구 분	경상남도 하동군 북천면		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
임야	53.45	53.45	최근 1년 평균
대지	44.62	44.62	최근 1년 평균
전	41.12	41.12	최근 1년 평균
답	52.10	28.40	최근 1년 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 감정평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	농림지역	3.530
B	계획관리지역	2.950
C	계획관리지역	1.760
D	계획관리지역	2.370
E	생산관리지역	2.300
F	계획관리지역	2.400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

## 1) 토지단가 산정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	408	1.00109	1.000	1.000	3.530	1,442	1,400
2	408	1.00109	1.000	1.078	3.530	1,554	1,600
3	927	1.00317	1.000	1.000	2.950	2,743	2,700
4,5	34,600	1.00317	1.000	0.950	1.760	58,035	58,000
6	4,300	1.00317	1.000	1.040	2.370	10,632	10,600
7	4,300	1.00317	1.000	0.998	2.370	10,203	10,200
8,13	4,300	1.00317	1.000	0.960	2.370	9,814	9,800
9,10	4,300	1.00317	1.000	1.000	2.370	10,223	10,200
11,12	4,300	1.00317	1.000	0.980	2.370	10,019	10,000
14	5,500	1.00155	1.000	0.298	2.300	3,776	3,800
15	5,290	1.00317	1.000	1.040	2.400	13,246	13,200

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,400	23,801	33,321,400	강원석 소유지분
2	1,600	25,785	41,256,000	강원석 소유지분
3	2,700	5,455	14,728,500	-
4	58,000	222	12,876,000	-
5	58,000	67	3,886,000	-
6	10,600	373	3,953,800	-
7	10,200	231	2,356,200	-
8	9,800	122	1,195,600	-
9	10,200	397	4,049,400	-
10	10,200	681	6,946,200	-
11	10,000	1,150	11,500,000	-
12	10,000	1,617	16,170,000	-
13	9,800	66	646,800	-
14	3,800	1,104	4,195,200	-
15	13,200	674	8,896,800	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>165,977,900</u>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 나. 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 기호 #a,#b,#c,#d,#e,#f를 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[ 출처: 한국부동산원(KAIS) ]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	하동군 북천면 화정리 산20*	임야	46,589	농림	세로 (가)	약 1,803	2021.03.10	토지만의 거래
#b	하동군 북천면 화정리 산24*	임야	5,653중 2,826.5	계획 관리	세로 (불)	약 2,830	2023.03.16	토지만의 거래
#c	하동군 북천면 화정리 110*	대	436	계획 관리	세로 (불)	약 55,045	2020.11.07	토지만의 거래
#d	하동군 북천면 화정리 37*	답	93	계획 관리	세로 (불)	약 10,752	2024.06.18	토지만의 거래
#e	하동군 북천면 화정리 1284-1*	답	500	생산 관리	세로 (불)	약 13,636	2023.11.17	토지만의 거래
#f	하동군 북천면 화정리 113*	전	1,236	계획 관리	맹지	약 11,569	2020.01.28	토지만의 거래

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2021.03.10 ~ 2025.06.05	1.03444	경상남도 하동군 농림
#b	2023.03.16 ~ 2025.06.05	1.01122	경상남도 하동군 계획관리
#c	2020.11.07 ~ 2025.06.05	1.04606	경상남도 하동군 계획관리
#d	2024.06.18 ~ 2025.06.05	1.00714	경상남도 하동군 계획관리
#e	2023.11.17 ~ 2025.06.05	1.00499	경상남도 하동군 생산관리
#f	2020.01.28 ~ 2025.06.05	1.05164	경상남도 하동군 계획관리

## 마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1) /거래사례(#a)	0.90	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.918
본건은 거래사례 대비 획지조건(사례 일부 현황 도로임)에서 우세하나, 가로조건(임도의 배치 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.							
일련번호(2) /거래사례(#a)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 대비 제반 개별요인에서 유사함.							
일련번호(3) /거래사례(#b)	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
본건은 거래사례 대비 획지조건(사례 일부 현황 도로임)에서 우세함.							
일련번호(4,5) /거래사례(#c)	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
본건은 거래사례 대비 획지조건(고저 등)에서 우세함.							
일련번호(6) /거래사례(#d)	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.082
본건은 거래사례 대비 가로조건(농로의 폭 등), 획지조건(고저 등)에서 우세함.							
일련번호(7) /거래사례(#d)	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
본건은 거래사례 대비 획지조건(고저 등)에서 우세함.							
일련번호(8,13) /거래사례(#d)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 대비 제반 개별요인에서 유사함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(9,10) /거래사례(#d)	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
본건은 거래사례 대비 가로조건(농로의 폭 등)에서 우세함.							
일련번호(11,12) /거래사례(#d)	1.04	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.019
본건은 거래사례 대비 획지조건(본건 일부 현황 도로임)에서 열세하나, 가로조건(농로의 폭 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인에서 우세함.							
일련번호(14) /거래사례(#e)	0.95	1.00	1.00	0.37	0.85	1.00	0.299
본건은 거래사례 대비 가로조건(농로의 폭 등), 획지조건(토지이용상황 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							
일련번호(15) /거래사례(#f)	1.04	1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.102
본건은 거래사례 대비 가로조건(농로의 폭 등), 환경조건(토양, 토질의 양부 등)에서 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

## 1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,803	1.000	1.03444	1.000	0.918	1,712	1,700
2	1,803	1.000	1.03444	1.000	1.000	1,865	1,900
3	2,830	1.000	1.01122	1.000	1.010	2,890	2,900
4,5	55,045	1.000	1.04606	1.000	1.040	59,884	60,000
6	10,752	1.000	1.00714	1.000	1.082	11,717	11,700
7	10,752	1.000	1.00714	1.000	1.040	11,262	11,300
8,13	10,752	1.000	1.00714	1.000	1.000	10,829	10,800
9,10	10,752	1.000	1.00714	1.000	1.040	11,262	11,300
11,12	10,752	1.000	1.00714	1.000	1.019	11,035	11,000
14	13,636	1.000	1.00499	1.000	0.299	4,098	4,100
15	11,569	1.000	1.05164	1.000	1.102	13,407	13,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,700	23,801	40,461,700	강원석 소유지분
2	1,900	25,785	48,991,500	강원석 소유지분
3	2,900	5,455	15,819,500	-
4	60,000	222	13,320,000	-
5	60,000	67	4,020,000	-
6	11,700	373	4,364,100	-
7	11,300	231	2,610,300	-
8	10,800	122	1,317,600	-
9	11,300	397	4,486,100	-
10	11,300	681	7,695,300	-
11	11,000	1,150	12,650,000	-
12	11,000	1,617	17,787,000	-
13	10,800	66	712,800	-
14	4,100	1,104	4,526,400	-
15	13,400	674	9,031,600	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			187,793,900	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	165,977,900	187,793,900	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가사례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 토지가액의 결정

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1,400	23,801	33,321,400	강원석 소유지분
2	1,600	25,785	41,256,000	강원석 소유지분
3	2,700	5,455	14,728,500	-
4	58,000	222	12,876,000	-
5	58,000	67	3,886,000	-
6	10,600	373	3,953,800	-
7	10,200	231	2,356,200	-
8	9,800	122	1,195,600	-
9	10,200	397	4,049,400	-
10	10,200	681	6,946,200	-
11	10,000	1,150	11,500,000	-
12	10,000	1,617	16,170,000	-
13	9,800	66	646,800	-
14	3,800	1,104	4,195,200	-
15	13,200	674	8,896,800	-
감정평가액(합계)			165,977,900	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	61,745	165,977,900	-
제시외건물	3	69,900	-
감정평가액(합계)		166,047,800	-

## 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	경상남도 하동군 북천면 화정리	산168	임야	농림지역	2 35,702x- 3	23,801	1,400	33,321,400	강원석 소유지분
2	동소	산169	임야	농림지역	2 38,678x- 3	25,785	1,600	41,256,000	강원석 소유지분, 일부 현황 도로 감안
3	동소	산287	임야	계획관리지역	5,455	5,455	2,700	14,728,500	
4	동소	772	대	계획관리지역	222	222	58,000	12,876,000	
5	동소	773-1	대	계획관리지역	67	67	58,000	3,886,000	
					(타인소유	건물로 인해	영향받는	토지가액)	2,938,000
6	동소	774	전	계획관리지역	373	373	10,600	3,953,800	
7	동소	775	전	계획관리지역	231	231	10,200	2,356,200	
8	동소	776	답	계획관리지역	122	122	9,800	1,195,600	
9	동소	777	답	계획관리지역	397	397	10,200	4,049,400	
10	동소	778	답	계획관리지역	681	681	10,200	6,946,200	

## 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	
11	동소	779	답	계획관리지역	1,150	1,150	10,000	11,500,000	일부 현황 도로 감안
12	동소	785	답	계획관리지역	1,617	1,617	10,000	16,170,000	일부 현황 도로 감안
13	동소	786	답	계획관리지역	66	66	9,800	646,800	
14	동소	1461	임야	생산관리지역	1,104	1,104	3,800	4,195,200	
15	동소	1280	전	계획관리지역	674	674	13,200	8,896,800	
소 계								<b>₩165,977,900</b>	
(제시외건물)									
ㄱ	경상남도 하동군 북천면 화정리	772	변소	조적조 슬래브지붕 단층	(3)	3	23,300	69,900	관찰감가 350,000 x 3/45
소 계								<b>₩69,900</b>	
합 계								<b>₩166,047,800.-</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

일련번호 1,2:

본건은 경상남도 하동군 북천면 화정리 소재 '상촌마을' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 자연림, 전·답 등으로 형성되어 있음.

일련번호 3:

본건은 경상남도 하동군 북천면 화정리 소재 '상촌마을' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 자연림, 전·답 등으로 형성되어 있음.

일련번호 4,5:

본건은 경상남도 하동군 북천면 화정리 소재 '상촌마을' 내에 위치하며, 부근은 단독주택, 전·답 등으로 형성되어 있음.

일련번호 6~13:

본건은 경상남도 하동군 북천면 화정리 소재 '상촌마을' 북측 및 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 전·답 등으로 형성되어 있음.

일련번호 14:

본건은 경상남도 하동군 북천면 화정리 소재 '상촌마을' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 자연림, 전·답 등으로 형성되어 있음.

일련번호 15:

본건은 경상남도 하동군 북천면 화정리 소재 '상촌마을' 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 전·답 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할때 일반적인 교통사정은 보통임.

# 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) |                |

### (3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 1~3: 급경사지의 부정형 토지로서, 자연림 상태임.  
 일련번호 4: 평지의 사다리형에 유사한 토지로서, 주거나지 상태임.  
 일련번호 5: 평지의 사다리형에 유사한 토지로서, 주거나지 상태로 타인 건물이 소재함.  
 일련번호 6,7: 평지의 부정형 토지로서, 목전 상태임.  
 일련번호 8: 완경사지의 부정형 토지로서, 목전 상태임.  
 일련번호 9~11: 완경사지의 부정형 토지로서, 전으로 이용중임.  
 일련번호 12,13: 완경사지의 부정형 토지로서, 목전 상태임.  
 일련번호 14: 급경사지의 부정형 토지로서, 자연림 상태임.  
 일련번호 15: 급경사지의 부정형 토지로서, 목전 상태임.

### (4) 인접 도로상태

- 일련번호 1: 지적도상 맹지임.  
 일련번호 2: 지적도상 맹지이나, 본건 일부 현황 도로와 연계된 약 6미터 내외 폭의 임도가 개설되어 있음.  
 일련번호 3: 지적도상 맹지이나, 본건 북동측으로 약 2미터 내외 폭의 진입로에 접함.  
 일련번호 4: 본건 남동측으로 약 3미터 내외 폭의 도로에 접함.  
 일련번호 5: 본건 북서측으로 약 3미터 내외 폭의 도로에 접함.  
 일련번호 6: 본건 남동측으로 약 3미터 내외 폭의 도로에 접함.  
 일련번호 7,8: 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통해 접근 가능함.  
 일련번호 9,10: 지적도상 맹지이나, 본건 북서측으로 약 2~3미터 내외 폭의 진입로에 접함.  
 일련번호 11: 지적도상 맹지이나, 본건 일부 현황 도로와 연계된 약 2~3미터 내외 폭의 진입로가 개설되어 있음.  
 일련번호 12: 지적도상 맹지이나, 서측으로 본건 일부 현황 도로와 연계된 약 3미터 내외 폭의 도로에 접함.  
 일련번호 13: 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통해 접근 가능함.  
 일련번호 14: 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통해 접근 가능함.  
 일련번호 15: 지적도상 맹지이나, 본건 북동측으로 약 2~3미터 내외 폭의 진입로에 접함.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1: 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호 2: 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호 3: 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호 4-6: 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 7: 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 8: 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 사방지<사방사업법>.

일련번호 9: 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 10~13: 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 14: 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

## 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) |                |

일련번호 15: 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

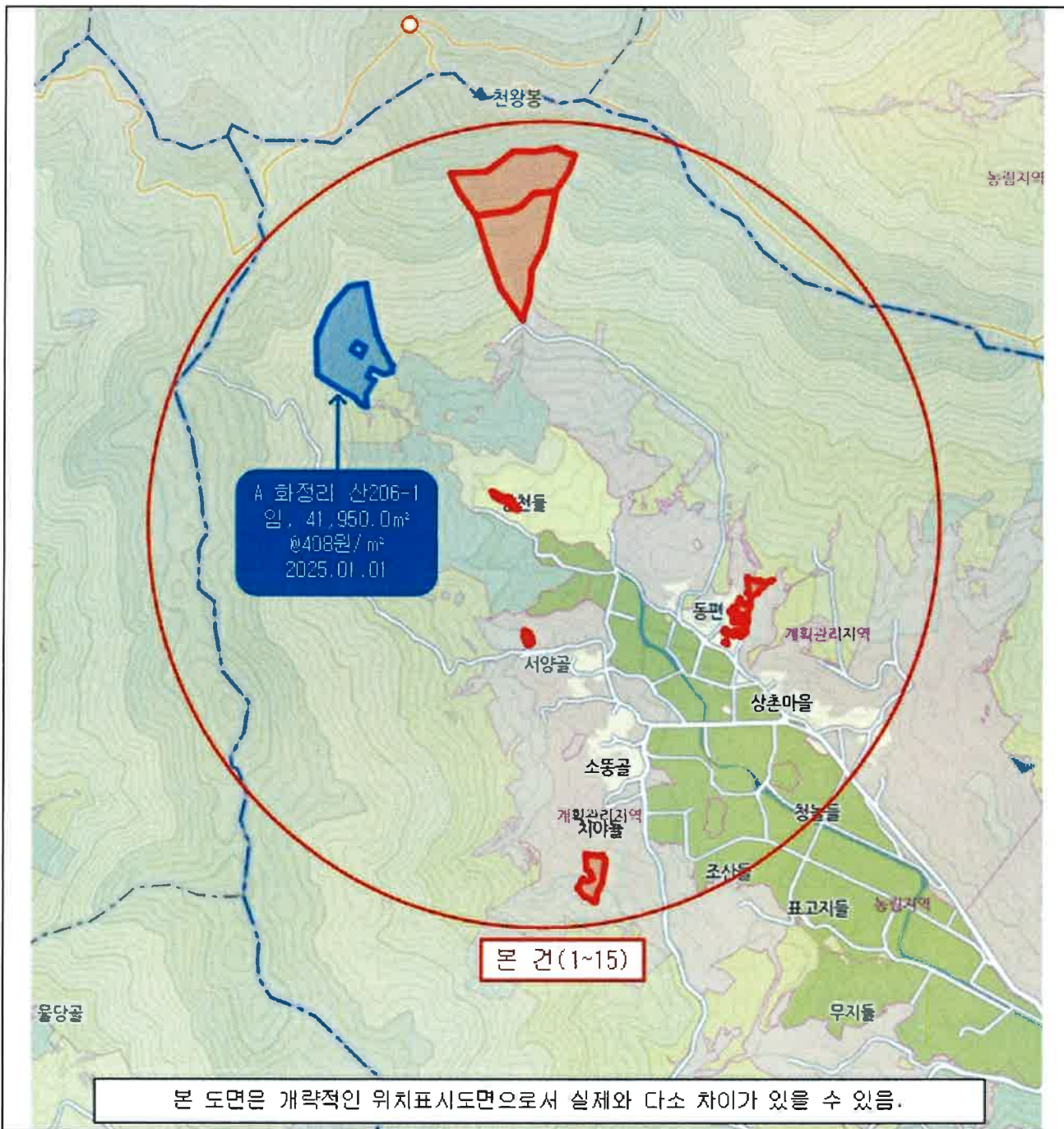
1) 임대관계: 미 상.

2) 기 타: 없 음.

# 광역위치도



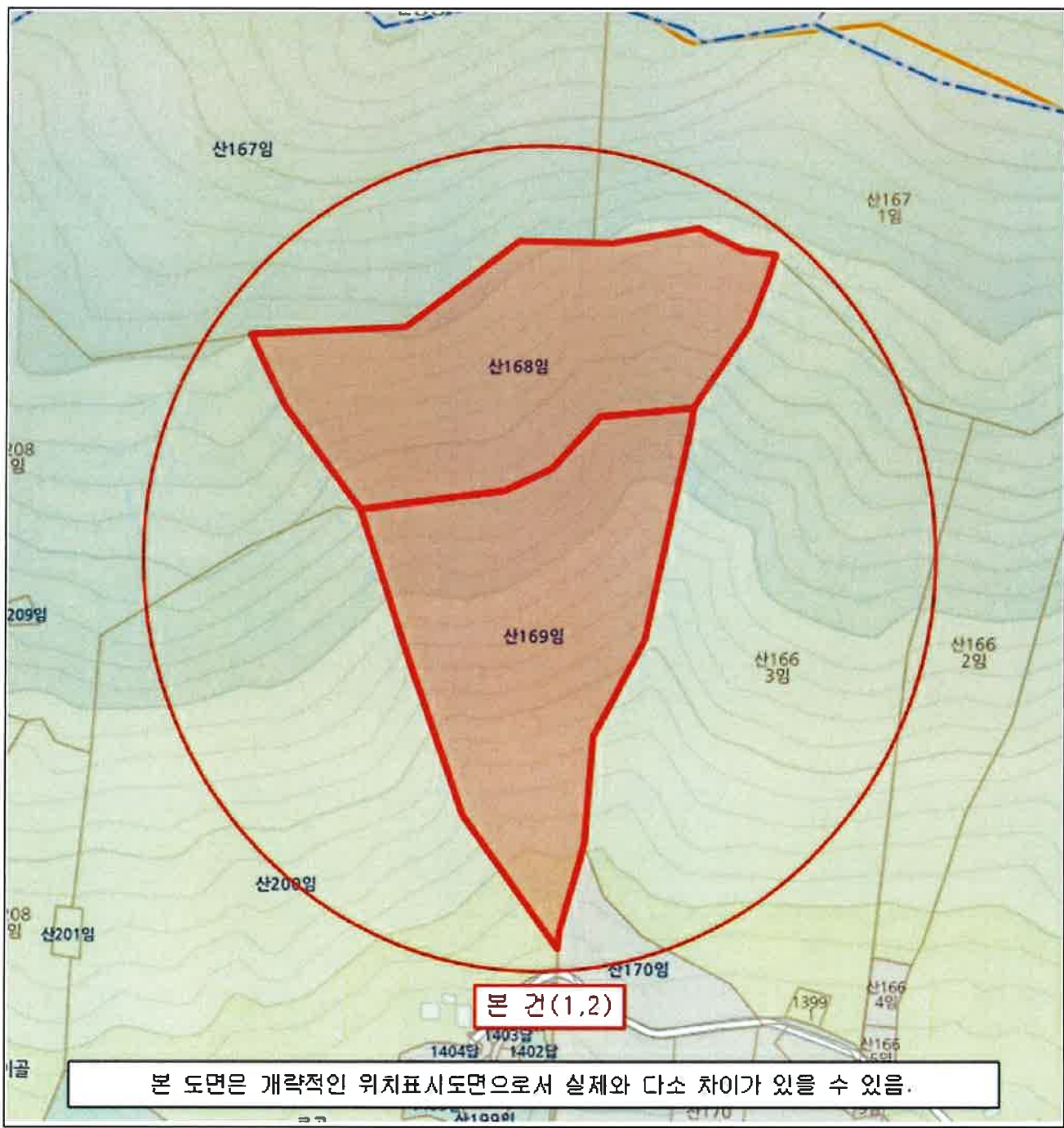
소재지	경상남도 하동군 북천면 화정리 산168외
-----	------------------------



# 상세위치도

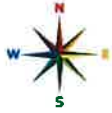


소재지	경상남도 하동군 북천면 화정리 산168외
-----	------------------------



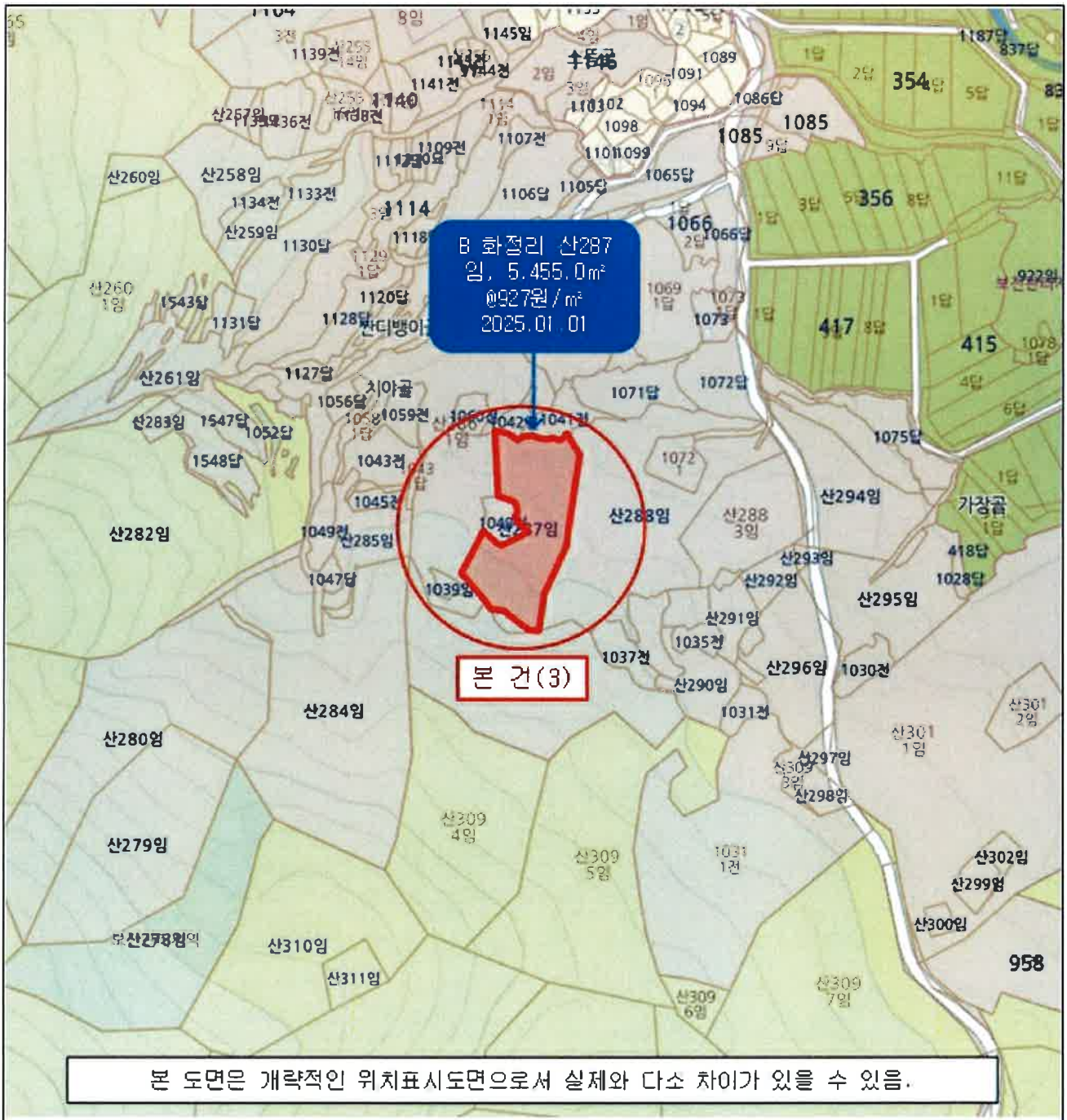
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

# 상세 위치도



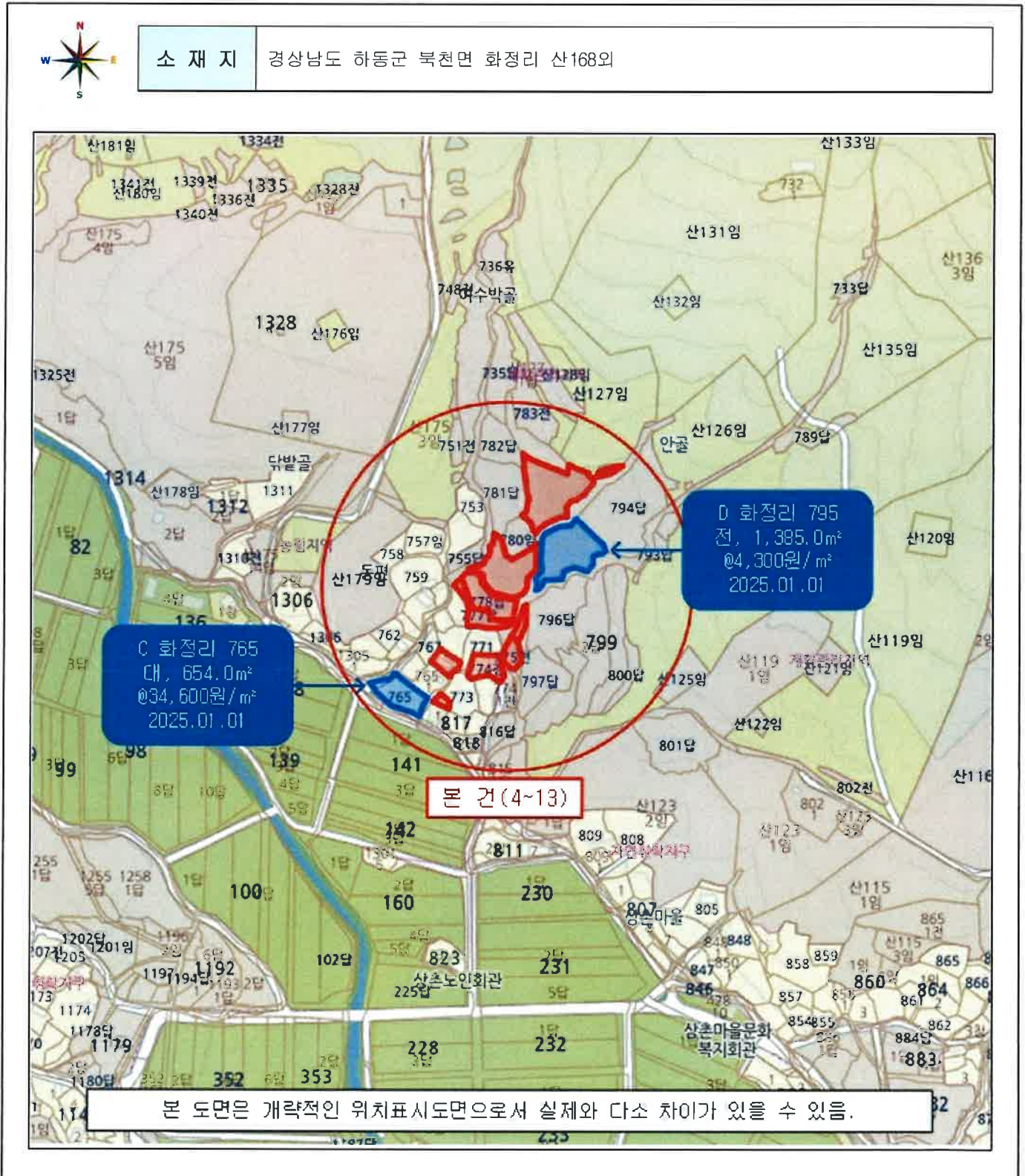
소재지

경상남도 하동군 북천면 화정리 산168외

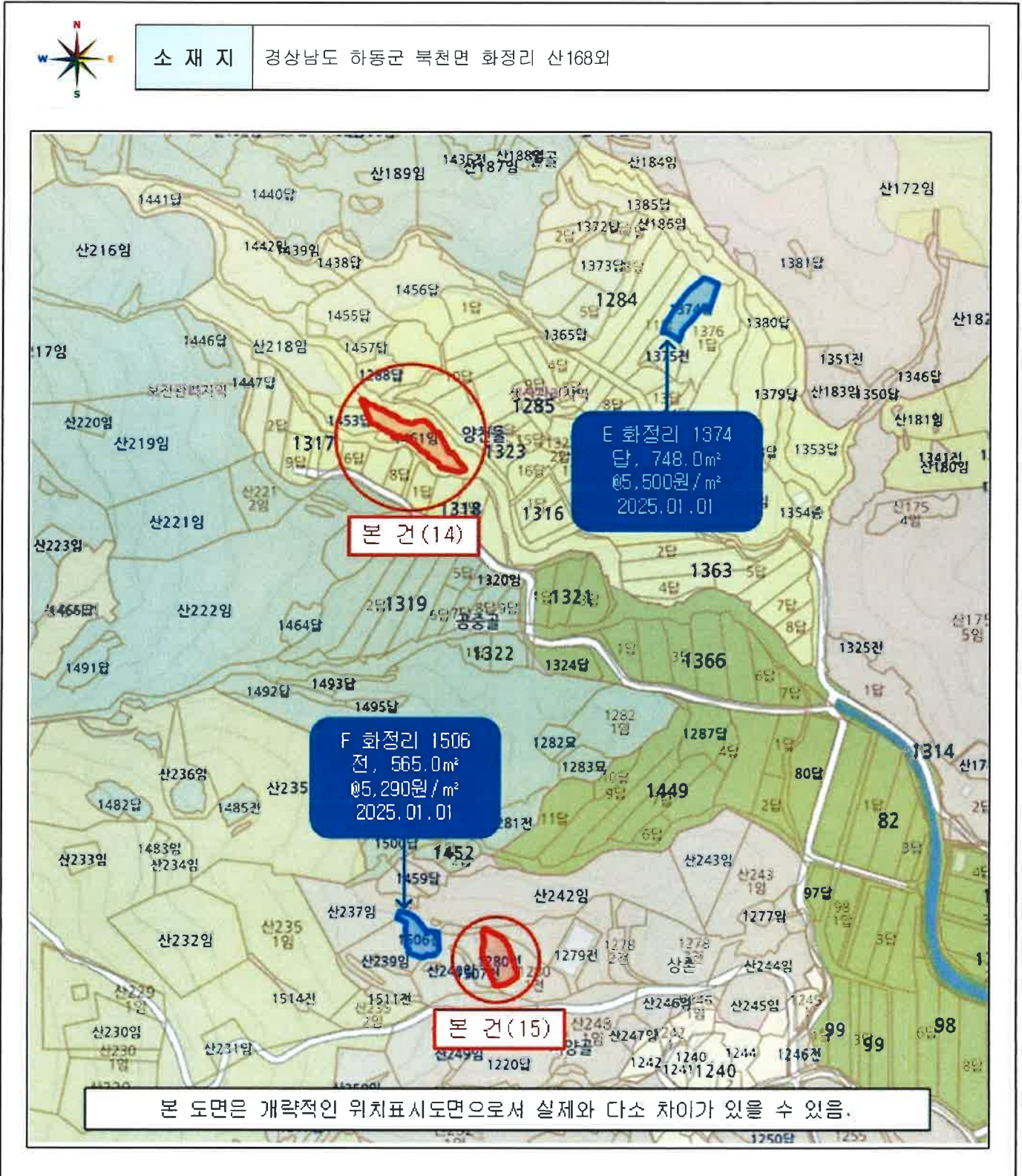


본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

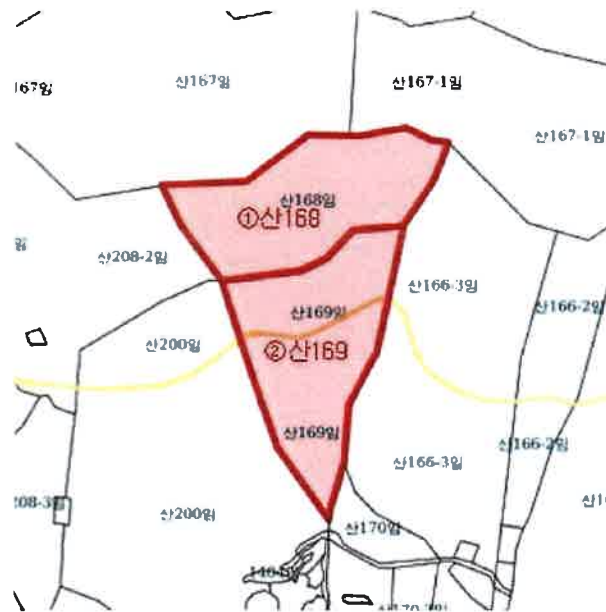
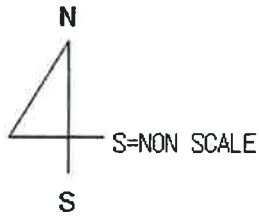
# 상세위치도











# 상세 위치도



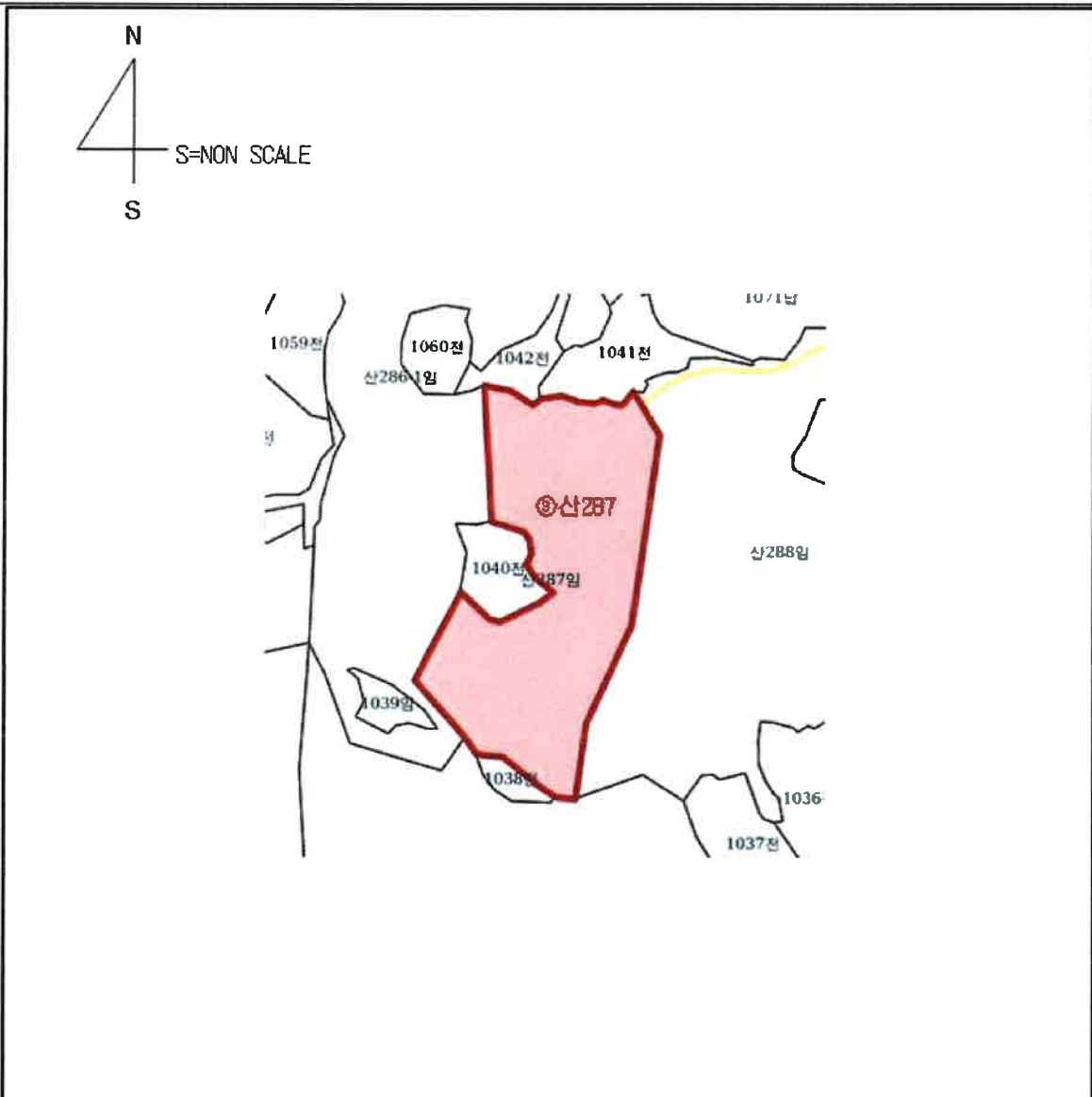
# 지적 개황도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범례		감정평가대상토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가제외건물(미등기)

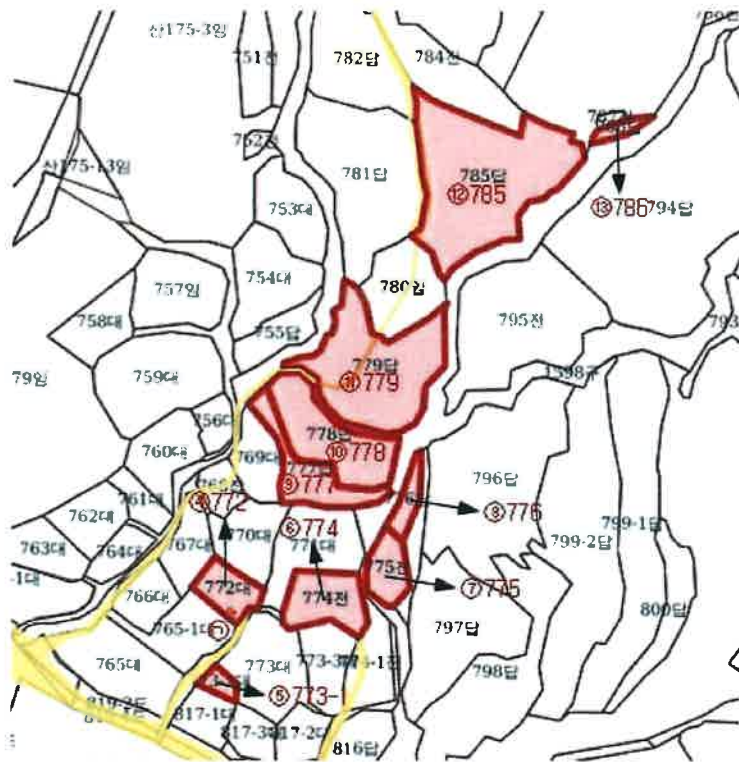
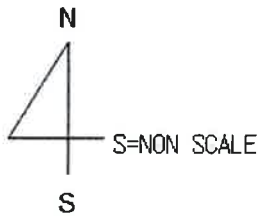
# 지적 개황도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범례		감정평가대상토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물2층		감정평가제외건물(미등기)

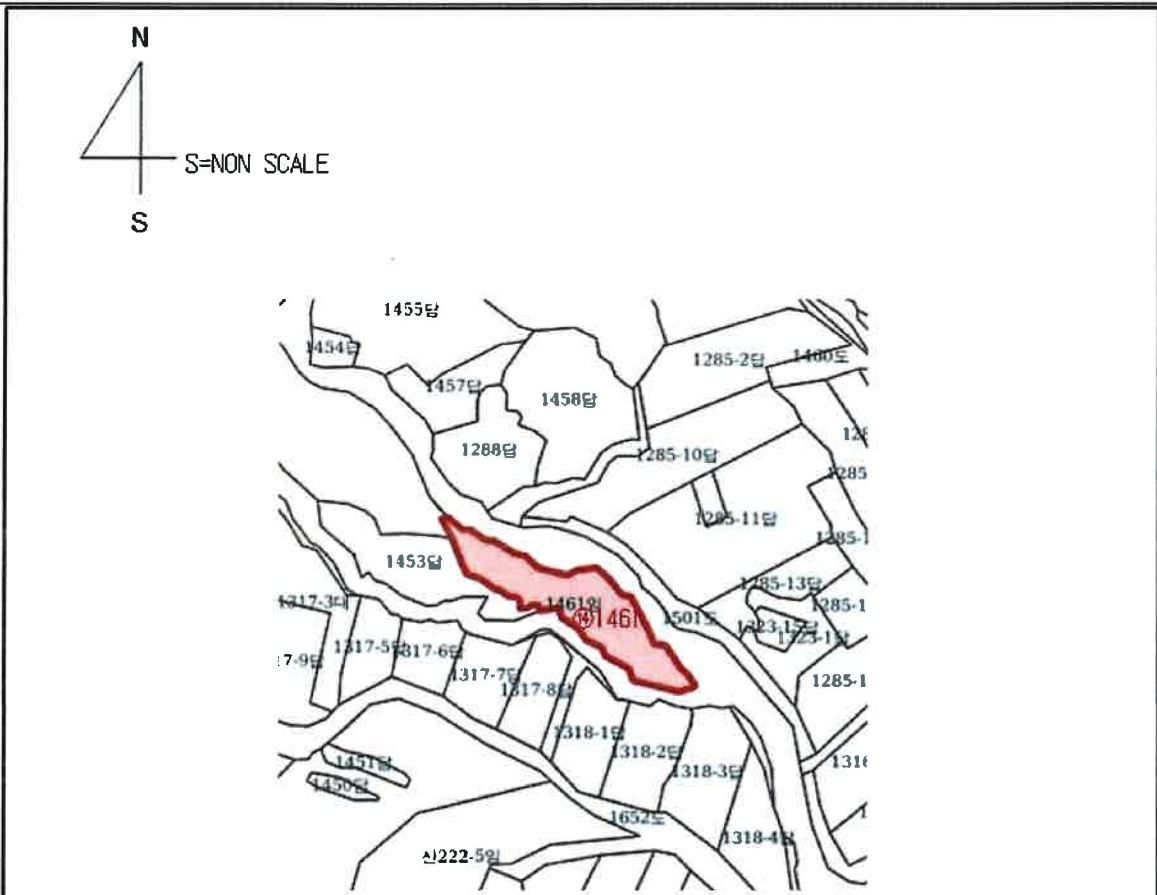
# 지적 개황도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범례		감정평가대상토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물2층		감정평가제외건물(미등기)

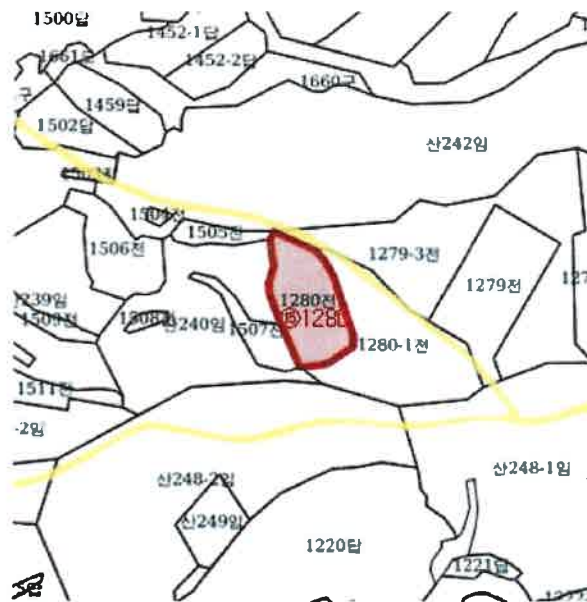
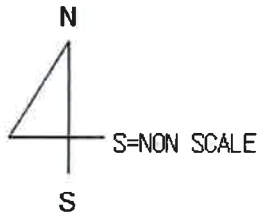
# 지적 개황도












본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범례		감정평가대상토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물2층		감정평가제외건물(미등기)

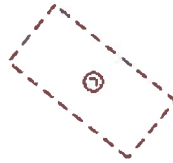
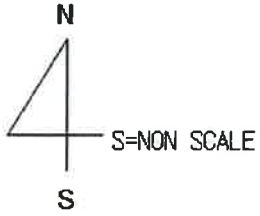
# 지적 개황도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범례		감정평가대상토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물2층		감정평가제외건물(미등기)

# 지적 개황도



<제시외건물>

⊕ 조적조 슬래브지붕 단층(변소) 약 3.0㎡

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

# 사 진 용 지



본건 전경(일련번호 1)



본건 사진(일련번호 2)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 2)



본건 사진(일련번호 3)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 4)



본건 사진(일련번호 4 지상 제시외건물 ㄱ)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 4 지상 경제적가치 희박 제시외건물)



본건 사진(일련번호 4 지상 경제적가치 희박 제시외건물)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 5)



본건 사진(일련번호 5 지상 타인 소유 건물)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 6)



본건 사진(일련번호 6 지상 생활폐기물 등)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 7)



본건 사진(일련번호 7 지상 경제적가치 희박 제시외건물)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 8)



본건 사진(일련번호 9)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 10)



본건 사진(일련번호 10 지상 비닐하우스)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 11)



본건 사진(일련번호 11)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 12)



본건 사진(일련번호 12)

## 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 13)



본건 사진(일련번호 14)

# 사 진 용 지



본건 사진(일련번호 15)