

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건명	김동규 외 2명 소유물건(2024타경38874)
감정서번호	S202411-001

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.

서경감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박경영

(인)

감정평가액	철억팔천팔백사십이만이천이백오십원정(W788,422,250.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	김동규 외 2명 (2024타경38874)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.11	2024.11.05 ~ 2024.11.11	2024. 11. 12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	19,681 551.25 1,323x----- 1,323 110 264x---- 264	토지	20,342.25	-	787,302,250
	제시외수목	(약 25주)	제시외수목	약 25주	-	1,120,000
합계					W788,422,250	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지 감정평가명세표

기호 (1~18)

페이지 : 1

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 고전면 구하리	897-8	답	계획관리지역	1036	1,036	34,000	35,224,000	
2	"	897-9	답	계획관리지역	1165	1,165	34,000	39,610,000	
3	"	907-1	전	보전관리지역	972	972	27,000	26,244,000	분묘소재 감안.
4	"	911	답	보전관리지역	833	833	30,000	24,990,000	
5	"	945	답	농림지역	1012	1,012	28,000	28,336,000	
6	"	950	전	부전관리지역	822	822	27,000	22,194,000	분묘소재 감안.
7	"	956	답	농림지역	616	616	24,000	14,784,000	소하전구역 저축
8	"	957	답	농림지역	986	986	27,000	26,622,000	소하전구역 저축
9	경상남도 하동군 금성면 남항리	531-3	인야	계획관리지역	3237	3,237	40,000	129,480,000	소유자 김동규 손순연 김농건

토지 감정평가명세표

기호(1~18)

페이지: 2

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	
10	경상남도 하동군 금성면 공항리	1219-7	전	계획관리지역	90	90	125,000	11,250,000	일부 타인 점유로 인해 토지의 사용 수익에 영향 받는 경우 토지가격은 ₩10,912,500
11	"	1313	전	계획관리지역	165	165	126,000	20,790,000	일부 타인 점유로 인해 토지의 사용 수익에 영향 받는 경우 토지가격은 ₩20,116,300
12	"	1314	잔중시	계획관리지역	242	242	139,000	33,638,000	
13	"	산90-1	임야	계획관리지역	3015	3,015	43,000	129,645,000	
	<지상소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	수목이 소유권의 가격은	경매대상에서 행사를 제한 ₩127,052,100>					
a	<제시외수목> 경상남도 하동군 금성면 공항리	산90-1 위지상	감나무 두릅나무	-	(약 3주) (약 22주)	약 25주	-	1,120,000	일괄
14	경상남도 하동군 금남면 계천리	14	답	계획관리지역	3794	3,794	36,000	136,584,000	구분지상권 설정된 토지

토지 감정평가명세표

기호 (1~18)

페이지 : 3

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	
15	경상남도 하동군 금남면 계천리	277	전	계획관리지역	551.25 1,323x----- 1,323	551.25	57,000	31,421,250	소유자 김동규 김동진, 매각지분 갑구 10번 수유자 김농건 지분 1,323분의 275.63, 김농규 지분 1,323분의 275.62 각 전부.
16	"	277-1	전	계획관리지역	110 264x--- 264	110	57,000	6,270,000	소유자 김동규 김동건, 매각지분 갑구 10번 수유자 김농건 지분 264분의 55, 김동규 지분 264분의 55 각 전부.
17	"	316	전	계획관리지역	731	731	38,000	27,892,000	소유자 김동규 김동건
18	"	326	전	계획관리지역	962	962	44,000	42,328,000	소유자 김동규 김농건
합 계								₩788,422,250.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경남 하동군 고전면 고하리, 금성면 공항리, 금남면 계천리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 감정평가의 근거

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 법령에 근거하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 11일을 기준시점으로 함.

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2024년 11월 05일~11일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 평가방법

1)평가방식

- 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- 비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.
- 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2)토지

-공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 평가 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

-거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

-시산가액의 조정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 기타 참고사항

1)본건 토지 기호(3,6)은 일부 지상에 분묘가 소재하는 바, 이를 감안하여 평가하였음.

2)기호(4,9,13,14,17,18)은 임야 및 휴경지 등으로 잡목 및 잡초 등으로 육안으로는 확인이 되지 아니하나 분묘가 소재할 수 있는 바, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

3)본건 기호(7,8)은 일부 소하천구역에 저촉되는 바, 이를 감안하여 평가하였음.

4)본건 기호(10,11) 서측 경계 일부에 인접 토지상 건물이 걸쳐 있는 것으로 보이나, 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되며, 본건 평가시에는 이에 구매됨이 없이 평가하되 “토지감정평가명세표” 비교란에 타인 점유로 인하여 당해 토지의 사용 수익에 영향받는 경우의 토지가격을 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

5)본건 기호(13) 지상에 식재되어 있는 제시외수목(감나무 등)은 수종, 규격, 수령, 수량, 식수면적, 관리상태, 수익성, 이식가능성 및 이식의 난이도 그 밖에 가격형성에 관련되는 제 요인을 종합적으로 고려하여 평가하되, 평가목적을 고려하여 개략적으로 수량 사정하여 토지와 구분하여 별도로 평가하였는 바, 향후 경매 진행시 수량, 수종, 소유권 확인 및 일괄경매 여부 등을 반드시 재확인하시기 바람, 제시외수목이 경매대상에서 제외되어 토지의 사용, 수익에 미치는 영향이

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

있는 경우 이를 감안한 가격은 '토지감정평가명세표'란에 별도 기재하였으니 향후 경매 진행시 참고하시기 바람.

6)본건 기호(14)는 구분지상권이 설정된 토지(등기사항전부증명서 참조)로 지상권에 따른 제한 정도 등을 고려하여 평가하였음.

7)본건 기호(15,16)은 2인 이상이 공동소유하는 지분 토지로서, 평가대상부분(김동건, 김동규 지분)의 위치확인이 곤란하여 그 토지 전체를 기준으로 하여 평가하되, 제시목록상의 소유권 지분 비율에 의거 평가가격을 결정하였음.

8)본건 토지상에 자생하는 수목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는바, 당해 토지에 포함하여 평가하였음.

9)본건은 인접지와 경계가 불분명하며, 본건 기호(6) 서측 인접 도로와의 경계, 기호(7,8) 서측 소하천과의 경계, 기호(9) 남측 인접토지상 건물과의 경계가 특히 불분명한 바, 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되오니 향후 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

II. 토지평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 등으로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상토지의 개요

기호	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	2024년 개별지가(원/㎡)	비고
1	고전면 고하리 897-8	1,036	답	계획관리지역	15,700	-
2	고전면 고하리 897-9	1,165	답	계획관리지역	15,700	-
3	고전면 고하리 907-1	972	전	보전관리지역	18,700	-
4	고전면 고하리 911	833	답	보전관리지역	14,100	-
5	고전면 고하리 945	1,012	답	농림지역	11,700	-
6	고전면 고하리 950	822	전	보전관리지역	9,180	-
7	고전면 고하리 956	616	답	농림지역	12,100	-
8	고전면 고하리 957	986	답	농림지역	12,100	-
9	금성면 궁항리 531-3	3,237	임야	계획관리지역	17,100	소유자 김동규 손순연 김동건
10	금성면 궁항리 1219-7	90	전	계획관리지역	19,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	2024년 개별지가(원/㎡)	비고
11	금성면 공항리 1313	165	전	계획관리지역	83,800	-
12	금성면 공항리 1314	242	잡종지	계획관리지역	92,200	-
13	금성면 공항리 산90-1	3,015	임야	계획관리지역	9,190	-
14	금남면 계천리 14	3,794	답	계획관리지역	24,500	구분지상권설정
15	금남면 계천리 277	1,323	전	계획관리지역	34,600	평가대상 : 소유자 김동규, 김동건 매각지분 갑구10번 소유자 김동건지분 1323분의 275.63, 김동규 지분 1323분의 275.62 각 전부
16	금남면 계천리 277-1	264	전	계획관리지역	34,600	평가대상 : 소유자 김동규, 김동건 매각지분 갑구10번 소유자 김동건지분 264분의 55 김동규 지분 264분의 55 각 전부
17	금남면 계천리 316	734	전	계획관리지역	30,700	소유자 김동규, 김동건
18	금남면 계천리 326	962	전	계획관리지역	29,700	소유자 김동규, 김동건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1) 비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 인근지역 내의 <표준지 가~사>를 선정하였음.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형세	2024년 공시지가(원/㎡)
가	고전면 고하리 885	767	답	답	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	16,700
나	고전면 고하리 654	985	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	7,190
다	고전면 고하리 939	3,891	답	답	농림지역	세로(불)	사다리 완경사	12,400
라	금성면 궁항리 645-6	15,307	임야	토지임야	계획관리	세로(가)	부정형 고 지	9,360
마	금성면 궁항리 507-4	246	전	전	계획관리	소로한면	부정형 평 지	81,200
바	금남면 계천리 1059	3,226.3	답	답	계획관리	세로(불)	사다리 평 지	32,000
사	금남면 계천리 325	2,026	전	전	계획관리	맹지	부정형 급경사	29,700

(2) 시점 수정

1) 지가변동률 (2024년 11월 11일 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 기준함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 하동군	계획관리	0.501%	경상남도 하동군 (24.01.01~24.11.11) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.405 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.068 $(1 + 0.00405) * (1 + 0.00068 * 42/30)$ ≒ 1.00501
	보전관리	0.277%	경상남도 하동군 (24.01.01~24.11.11) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.219 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.041 $(1 + 0.00219) * (1 + 0.00041 * 42/30)$ ≒ 1.00277
	농림지역	0.314%	경상남도 하동군 (24.01.01~24.11.11) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.282 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.023 $(1 + 0.00282) * (1 + 0.00023 * 42/30)$ ≒ 1.00314

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 비, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

2) 시점수정치

시점수정치	기호(1,2,9~18) : 1.00501 기호(3,4,6) : 1.00277 기호(5,7,8) : 1.00314
-------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

(4)개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※ 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양,토질	토양, 토질의 양부
	관개,배수	관개,배수의 양부
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
	의견	본건은 비교표준지(가)보다 접근조건에서 열세함.					
2	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
	의견	본건은 비교표준지(가)보다 접근조건에서 열세함.					
3	-	1.25	1.05	1.10	1.00	1.00	1.444
	의견	본건은 비교표준지(나)보다 접근, 자연, 획지조건에서 우세함.					
4	-	1.25	1.05	1.20	1.00	1.00	1.575
	의견	본건은 비교표준지(나)보다 접근, 자연, 획지조건에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
5	-	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
	의견	본건은 비교표준지(다)보다 접근조건에서 우세함.					
6	-	1.25	1.05	1.10	1.00	1.00	1.444
	의견	본건은 비교표준지(나)보다 접근, 자연, 획지조건에서 우세함.					
7	-	1.05	1.00	0.95	0.90	1.00	0.898
	의견	본건은 비교표준지(다)보다 접근조건에서 우세하나, 획지, 행정적조건(소하천구역 저촉)에서 열세함.					
8	-	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	0.998
	의견	본건은 비교표준지(다)보다 접근조건에서 우세하나, 행정적조건(소하천구역 저촉)에서 열세함.					
9	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
	의견	본건은 비교표준지(라)보다 접근조건에서 열세함.					
10	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	의견	본건은 비교표준지(마)와 유사함.					
11	-	0.98	1.00	1.03	1.00	1.00	1.009
	의견	본건은 비교표준지(마)보다 접근조건에서 열세하나, 획지조건에서 우세함.					
12	-	0.98	1.00	1.03	1.10	1.00	1.110
	의견	본건은 비교표준지(마)보다 접근조건에서 열세하나, 획지, 행정적조건(지목)에서 우세함.					
13	-	0.98	1.05	-	1.00	1.00	1.029
	의견	본건은 비교표준지(라)보다 접근조건에서 열세하나 자연조건에서 우세함.					
14	-	0.70	1.00	0.70	0.94	1.00	0.461
	의견	본건은 비교표준지(바)보다 접근, 획지, 행정적조건(구분지상권설정)에서 열세함.					
15	-	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.300
	의견	본건은 비교표준지(사)보다 획지조건에서 우세함.					
16	-	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.300
	의견	본건은 비교표준지(사)보다 획지조건에서 우세함.					
17	-	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
	의견	본건은 비교표준지(사)보다 획지조건에서 열세함.					
18	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	의견	본건은 비교표준지(사)와 유사함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

국토해양부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

2) 지가수준

구 분	지가수준(원/㎡)	기타
본건 기호(1,2) 인근 유사 농경지	30,000원~35,000원 내외수준	계획관리
본건 기호(3~8) 인근 유사 농경지	20,000원~30,000원 내외수준	보전관리, 농림지역
본건 기호(9) 인근 유사 임야	35,000원~45,000원 내외수준	계획관리
본건 기호(10~12) 인근 유사 농경지 등	90,000원~140,000원 내외수준	"
본건 기호(13) 인근 유사 임야	30,000원~40,000원 내외수준	"
본건 기호(14) 인근 유사 농경지	30,000원~40,000원 내외수준	"
본건 기호(15~18) 인근 유사 농경지	35,000원~55,000원 내외수준	"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역내 유사부동산 사례자료

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	고전면 고하리 000-0	계획관리	답	35,000	2019.01.11.	농지매입	-
2	고전면 고하리 000	계획관리	답	36,000	2024.01.29.	시가참고	-
3	고전면 고하리 000	보전관리	전	27,000	2021.04.05.	경매	-
4	고전면 고하리 000	보전관리	전	25,000	2023.04.25.	공매	-
5	고전면 고하리 000-0	농림지역	답	25,000	2021.01.25.	시가 참고	농업진흥 구역
6	고전면 고하리 000	농림지역	답	16,000	2024.01.09.	담보	-
7	금성면 궁항리 000	계획관리	임야	45,000	2021.11.03.	담보	-
8	금성면 궁항리 000-0	계획관리	임야	44,000	2023.01.27.	소송	접도구역 저촉
9	금성면 궁항리 000-0	계획관리	임야	38,000	2023.04.19.	담보	-
10	금성면 궁항리 000	계획관리	전	90,000	2021.11.03.	담보	-
11	금성면 궁항리 000	계획관리	답	125,000	2023.01.13.	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
12	금성면 궁항리 000-0	계획관리	전	122,000	2023.04.13.	담보	-
13	금남면 계천리 000	계획관리	답	62,000	2020.09.18.	경매	-
14	금남면 계천리 0000-0	계획관리	답	76,000	2021.12.23.	경매	-
15	금남면 계천리 000	계획관리	전	44,000	2023.02.09.	담보	-
16	금남면 계천리 000-0	계획관리	전	40,000	2021.07.08.	시가 참고	-
17	금남면 계천리 000-0	계획관리	전	39,000	2024.07.08.	경매	-

(출처: 한국감정평가사협회 등)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(a) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(b) 격차율 산정

<표준지(가)/전례(2)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	2	36,000	1.00469	1.000	0.979	35,409		2.10
표준지	가	16,700	1.00501	-	-	16,784		
산정 내역	*1) 시점수정	하동군 계획관리지역 (2024.01.29.~ 2024.11.11.) : 1.00469						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	1.02	1.00	0.96	1.00	1.00	0.979

<표준지(나)/전례(3)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	3	27,000	1.02773	1.000	0.680	18,869		2.61
표준지	나	7,190	1.00277	-	-	7,210		
산정 내역	*1) 시점수정	하동군 보전관리지역 (2021.04.05.~ 2024.11.11.) : 1.02773						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	0.80	1.00	0.85	1.00	1.00	0.680

<표준지(다)/전례(5)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	5	25,000	1.03433	1.000	1.051	27,177		2.18
표준지	다	12,400	1.00314	-	-	12,439		
산정 내역	*1) 시점수정	하동군 농림지역 (2021.01.25.~ 2024.11.11.) : 1.03433						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	1.03	1.00	1.00	1.02	1.00	1.051

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<표준지(라)/전례(8)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	8	44,000	1.00736	1.000	0.954	42,285		4.49
표준지	라	9,360	1.00501	-	-	9,407		
산정 내역	*1) 시점수정	하동군 계획관리지역(2023.01.27. ~ 2024.11.11.) : 1.00736						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	0.90	1.05	-	1.01	1.00	0.954

<표준지(마)/전례(12)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	12	122,000	1.00685	1.000	1.020	125,292		1.53
표준지	마	81,200	1.00501	-	-	81,607		
산정 내역	*1) 시점수정	하동군 계획관리지역 (2023.04.13.~ 2024.11.11.) : 1.00685						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020

<표준지(바)/전례(14)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	14	76,000	1.02518	1.000	1.000	77,914		2.42
표준지	바	32,000	1.00501	-	-	32,160		
산정 내역	*1) 시점수정	하동군 계획관리지역 (2021.12.23.~ 2024.11.11.) : 1.002518						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<표준지(사)/전례(15)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	15	44,000	1.00727	1.000	1.000	44,320		1.48
표준지	사	29,700	1.00501	-	-	29,849		
산정 내역	*1) 시점수정	하동군 계획관리지역 (2023.02.09.~ 2024.11.11.) : 1.000727						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(c)그 밖의 요인 보정치 결정

보정률 결정에 관한 의견	보정치
기준시점 현재 본건 인근지역내의 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정함.	기호(1,2) : 2.10 기호(3,4,6) : 2.61 기호(5,7,8) : 2.18 기호(9,13) : 4.49 기호(10~12) : 1.53 기호(14) : 2.42 기호(15~18) : 1.48

(6)공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	16,700	1.00501	1.000	0.970	2.10	34,188	34,000	-
2	16,700	1.00501	1.000	0.970	2.10	34,188	34,000	-
3	7,190	1.00277	1.000	1.444	2.61	27,173	27,000	-
4	7,190	1.00277	1.000	1.575	2.61	29,638	30,000	-
5	12,400	1.00314	1.000	1.030	2.18	27,930	28,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
6	7,190	1.00277	1.000	1.444	2.61	27,173	27,000	-
7	12,400	1.00314	1.000	0.898	2.18	24,351	24,000	-
8	12,400	1.00314	1.000	0.998	2.18	27,063	27,000	-
9	9,360	1.00501	1.000	0.950	4.49	40,125	40,000	-
10	81,200	1.00501	1.000	1.000	1.53	124,858	125,000	-
11	81,200	1.00501	1.000	1.009	1.53	125,982	126,000	-
12	81,200	1.00501	1.000	1.110	1.53	138,593	139,000	-
13	9,360	1.00501	1.000	1.029	4.49	43,462	43,000	-
14	32,000	1.00501	1.000	0.461	2.42	35,879	36,000	-
15	29,700	1.00501	1.000	1.300	1.48	57,429	57,000	-
16	29,700	1.00501	1.000	1.300	1.48	57,429	57,000	-
17	29,700	1.00501	1.000	0.850	1.48	37,550	38,000	-
18	29,700	1.00501	1.000	1.000	1.48	44,176	44,000	-

4. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1)개 요

“거래사례비교법”이란 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	고전면 고하리 000-0	계획관리	전	29,475	2019.08.28.	-
2	고전면 범아리 000-0	계획관리	답	30,266	2024.01.17.	-
3	고전면 고하리 000-0	보전관리	답	20,202	2021.03.19.	-
4	고전면 고하리 000	보전관리	답	16,500	2022.12.12.	-
5	고전면 고하리 000-0	농림지역	답	30,000	2021.12.02.	농업진흥구역
6	고전면 고하리 000-0	농림지역	답	21,834	2023.03.14.	-
7	금성면 궁항리 산00	계획관리	임야	30,241	2020.11.11.	-
8	금성면 궁항리 산00-0	계획관리	임야	45,977	2022.04.07.	-
9	금성면 궁항리 000	계획관리	답	130,048	2022.12.16.	-
10	금남면 계천리 000	계획관리	답	21,148	2020.08.11.	-
11	금남면 진정리 000	계획관리	답	69,376	2022.09.28.	접도구역 저촉

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용상황 등이 같거나 유사한 사례로 본건의 적절한 평가에 영향을 미칠수 있다고 판단되는 **거래사례 기호(1,3,5,7,9,10,11)**을 선택함.

(본건 기호(1)은 기준시점으로부터 5년 이전의 사례이나 본건과 인근에 위치하고 제반 가격 형성요인이 유사하여 본건의 적절한 평가에 영향을 미칠수 있는 사례인 바 선정하였음.)

(3)사정보정

비교사례는 거래당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

(4)시점수정

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 하동군	계획관리	사례(1) 5.142%	경상남도 하동군 (19.08.28~24.11.11) (계획관리) $(1 + 0.00033 * 4/31) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00712) * (1 + 0.01534) * (1 + 0.01717) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00068 * 42/30)$ $\therefore 1.05142$
	보전관리	사례(3) 2.835%	경상남도 하동군 (21.03.19~24.11.11) (보전관리) $(1 + 0.00105 * 13/31) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.01358) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00041 * 42/30)$ $\therefore 1.02835$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 하동군	농림지역	사례(5) 2.165%	경상남도 하동군 (21.12.02~24.11.11) (농림) $(1 + 0.00219 * 30/31) * (1 + 0.01462) * (1 + 0.00165) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.00023 * 42/30)$ ≈ 1.02165
	계획관리	사례(7) 4.164%	경상남도 하동군 (20.11.11~24.11.11) (계획관리) $(1 + 0.00070 * 20/30) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.01534) * (1 + 0.01717) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00068 * 42/30)$ ≈ 1.04164
	계획관리	사례(9) 0.773%	경상남도 하동군 (22.12.16~24.11.11) (계획관리) $(1 + 0.00043 * 16/31) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00068 * 42/30)$ ≈ 1.00773
	계획관리	사례(10) 4.346%	경상남도 하동군 (20.08.11~24.11.11) (계획관리) $(1 + 0.00037 * 21/31) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.01534) * (1 + 0.01717) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00068 * 42/30)$ ≈ 1.04346
	계획관리	사례(11) 1.008%	경상남도 하동군 (22.09.28~24.11.11) (계획관리) $(1 + 0.00114 * 3/30) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00068 * 42/30)$ ≈ 1.01008

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

(6)개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※ 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조,통풍 등
	토양,토질	토양, 토질의 양부
	관개,배수	관개,배수의 양부
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	장애의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조 등	반출지점에서 시장까지의 거리
	지세, 방위 등	일조, 통풍 등
		표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
	경사의 굴곡	
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	기타규제 장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기 호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	-	0.99	1.00	1.12	1.00	1.00	1.109
		의견	본건은 거래사례보다 접근조건에서 열세하나, 획지조건에서 우세함.					
2	1	-	0.99	1.00	1.12	1.00	1.00	1.109
		의견	본건은 거래사례보다 접근조건에서 열세하나, 획지조건에서 우세함.					
3	3	-	1.30	1.05	0.90	1.00	1.00	1.229
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 자연조건에서 우세하나, 획지조건에서 열세함.					
4	3	-	1.30	1.05	1.00	1.00	1.00	1.365
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 자연조건에서 우세함.					
5	5	-	0.95	0.98	0.95	1.02	1.00	0.902
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 자연, 획지조건에서 열세하나, 행정적조건에서 우세함.					
6	3	-	1.30	1.05	0.90	1.00	1.00	1.229
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 자연조건에서 우세하나 획지조건에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
7	5	-	1.00	1.00	0.80	0.92	1.00	0.736
		의견	본건은 거래사례보다 획지, 행정적조건에서 열세함.					
8	5	-	1.00	1.00	0.90	0.97	1.00	0.873
		의견	본건은 거래사례보다 획지, 행정적조건에서 열세함.					
9	7	-	1.00	1.25	-	1.00	1.00	1.250
		의견	본건은 거래사례보다 자연조건에서 우세함.					
10	9	-	1.08	1.00	0.90	1.00	1.00	0.972
		의견	본건은 거래사례보다 접근조건에서 우세하나, 획지조건에서 열세함.					
11	9	-	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	0.979
		의견	본건은 거래사례보다 접근조건에서 우세하나, 획지조건에서 열세함.					
12	9	-	1.03	1.00	0.95	1.10	1.00	1.076
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 행정적조건(지목)에서 우세하나, 획지조건에서 열세함.					
13	7	-	1.05	1.30	-	1.00	1.00	1.365
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 자연조건에서 우세함.					
14	10	-	1.30	1.00	1.30	0.94	1.00	1.589
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 획지조건에서 우세하나 행정적조건(구분지상권 설정)에서 열세함.					
15	11	-	0.80	1.00	1.05	1.01	1.00	0.848
		의견	본건은 거래사례보다 접근조건에서 열세하나, 획지, 행정적조건(사례 점도 구역저측)에서 우세함.					
16	11	-	0.80	1.00	1.05	1.01	1.00	0.848
		의견	본건은 거래사례보다 접근조건에서 열세하나, 획지, 행정적조건(사례 점도 구역저측)에서 우세함.					
17	11	-	0.80	1.00	0.65	1.01	1.00	0.525
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 획지조건에서 열세하나 행정적조건(사례 점도 구역저측)에서 우세함.					
18	11	-	0.75	1.00	0.85	1.01	1.00	0.644
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 획지조건에서 열세하나 행정적조건(사례 점도 구역저측)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	29,475	1.000	1.05142	1.000	1.109	34,369	34,000	-
2	29,475	1.000	1.05142	1.000	1.109	34,369	34,000	-
3	20,202	1.000	1.02835	1.000	1.229	25,532	26,000	-
4	20,202	1.000	1.02835	1.000	1.365	28,358	28,000	-
5	30,000	1.000	1.02165	1.000	0.902	27,646	28,000	-
6	20,202	1.000	1.02835	1.000	1.229	25,532	26,000	-
7	30,000	1.000	1.02165	1.000	0.736	22,558	23,000	-
8	30,000	1.000	1.02165	1.000	0.873	26,757	27,000	-
9	30,241	1.000	1.04164	1.000	1.250	39,375	39,000	-
10	130,048	1.000	1.00773	1.000	0.972	127,384	127,000	-
11	130,048	1.000	1.00773	1.000	0.979	128,301	128,000	-
12	130,048	1.000	1.00773	1.000	1.079	141,406	141,000	-
13	30,241	1.000	1.04164	1.000	1.365	42,998	43,000	-
14	21,148	1.000	1.04346	1.000	1.589	35,065	35,000	-
15	69,376	1.000	1.01008	1.000	0.848	59,424	59,000	-
16	69,376	1.000	1.01008	1.000	0.848	59,424	59,000	-
17	69,376	1.000	1.01008	1.000	0.525	36,790	37,000	-
18	69,376	1.000	1.01008	1.000	0.644	45,128	45,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지 적용단가의 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가격(단가)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	비고
1	34,000	34,000	-
2	34,000	34,000	-
3	27,000	26,000	-
4	30,000	28,000	-
5	28,000	28,000	-
6	27,000	26,000	-
7	24,000	23,000	-
8	27,000	27,000	-
9	40,000	39,000	-
10	125,000	127,000	-
11	126,000	128,000	-
12	139,000	141,000	-
13	43,000	43,000	-
14	36,000	35,000	-
15	57,000	59,000	지분
16	57,000	59,000	지분
17	38,000	37,000	-
18	44,000	45,000	-

2) 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 평가한 상기 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 토지평가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가격(원)	비고
1	34,000	1,036	35,224,000	-
2	34,000	1,165	39,610,000	-
3	27,000	972	26,244,000	-
4	30,000	833	24,990,000	-
5	28,000	1,012	28,336,000	-
6	27,000	822	22,194,000	-
7	24,000	616	14,784,000	-
8	27,000	986	26,622,000	-
9	40,000	3,237	129,480,000	-
10	125,000	90	11,250,000	-
11	126,000	165	20,790,000	-
12	139,000	242	33,638,000	-
13	43,000	3,015	129,645,000	-
14	36,000	3,794	136,584,000	-
15	57,000	551.25	31,421,250	김동건, 김동규 지분
16	57,000	110	6,270,000	김동건, 김동규 지분
17	38,000	734	27,892,000	-
18	44,000	962	42,328,000	-
합 계			787,302,250	-

III. 감정평가액의 결정(기호15,16 김동규, 김동건 지분부분)

구 분	면적(㎡) 및 수량	단 가	합 계
토 지	20,342.25	-	787,302,250
제시외수목	(약 25주)	-	1,120,000
합 계			788,422,250

토지감정평가요항표

기호(1~18)

Page : 1

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

(1) 위치 및 주위환경

기호(1~8) : 본건은 경상남도 하동군 고전면 고하리 소재 "홍평마을회관" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

기호(9~13) : 본건은 경상남도 하동군 금성면 궁항리 소재 "신도마을회관" 북측 인근 (기호9~12), "궁항마을회관" 북서측 근거리(기호13)에 위치하며, 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

기호(14~18) : 본건은 경상남도 하동군 금남면 계천리 소재 "사궁마을회관" 남동측 근거리 (기호14), '영천마을회관" 북동측 인근(기호15~18)에 위치하며, 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 및 농기계의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 사다리유사형 완경사지로 농지임.

기호(3) : 부정형 완경사지로 농지 및 휴경지, 일부 묘지 등임.

기호(4,5) : 부정형 완경사지로 농지 등임.

기호(6) : 부정형 완경사지로 농지 및 일부 묘지 등임.

기호(7,8) : 부정형 완경사지로 농지 등임.

기호(9) : 부정형 급, 완경사지로 자연림임.

기호(10) : 사다리형 평지로 농지 등임.

기호(11) : 부정형 완경사지로 농지 등임.

기호(12) : 사다리형 완경사지로 농지 등(지목: 잡종지)임.

기호(13) : 부정형 완경사지로 자연림 및 일부 제시외수목이 식재된 상태의 농지 등임.

기호(14) : 부정형 완경사지로 농지 및 휴경지 등임.

기호(15,16) : 부정형 완경사지로 농지 등임.

기호(17~18) : 부정형 완경사지로 휴경지 등임.

토지감정평가요항표

기호(1~18)

Page : 2

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) : 본건 서측으로 노폭 약 2m 내외의 도로가 있음.
 기호(2) : 본건 북서측으로 노폭 약 2m 내외의 도로가 있음.
 기호(3,4) : 본건 서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로가 있음.
 기호(5) : 본건 동측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로, 서,남측으로 노폭 약 3m 내외의 현황도로가 있음.
 기호(6) : 본건 서측으로 노폭 약 3m 내외의 현황 포장도로가 있음.
 기호(7) : 본건 동측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로가 있음.
 기호(8) : 본건 동측, 남측, 남서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로가 있음.
 기호(9,11,14,16,18) : 지적도상 맹지이며, 인접지를 통해 접근가능함.
 기호(10,12) : 본건 남동측으로 왕복2차선 아스팔트도로가 있음.
 기호(13) : 본건 서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로가 있음.
 기호(15) : 본건 남측으로 지적도상 지목 도로가 있으나, 현황 노폭 1m 내외의 비포장산길임.
 기호(17) : 본건 북측으로 지적도상 지목 도로가 있으나, 현황 노폭 1m 내외의 비포장산길임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1,2) : 계획관리지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
 기호(3,4) : 보전관리지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.
 기호(5) : 농림지역 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(경남 고시 제2018-78호)<농지법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.
 기호(6) : 보전관리지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.
 기호(7,8) : 농림지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

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) | |

법률>, 농업보호구역(경남 고시 제2018-78호)<농지법>, 역사문화환경보존지역 <문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 소하천구역(2020-12-23)(홍평천) <소하천정비법>.

기호(9) : 계획관리지역 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(10~12) : 계획관리지역 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(13) : 계획관리지역 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(14) : 계획관리지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(15~18) : 계획관리지역 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

- 본건 기호(3,6) 지상에 분묘가 소재함.
- 본건 기호(13) 지상에 제시외수목 수주가 소재함.

(7) 공부와의 차이

-.

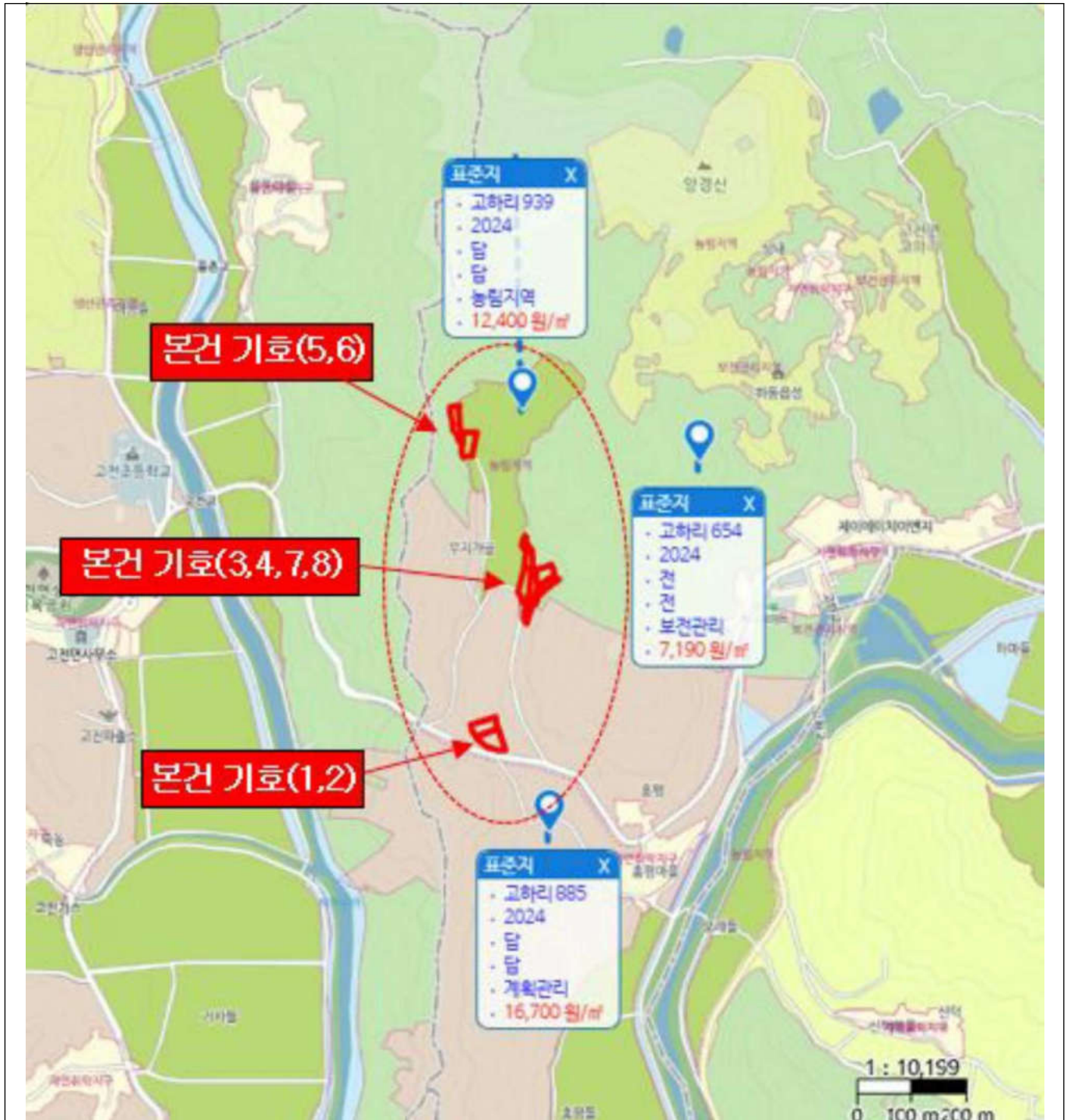
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위치도



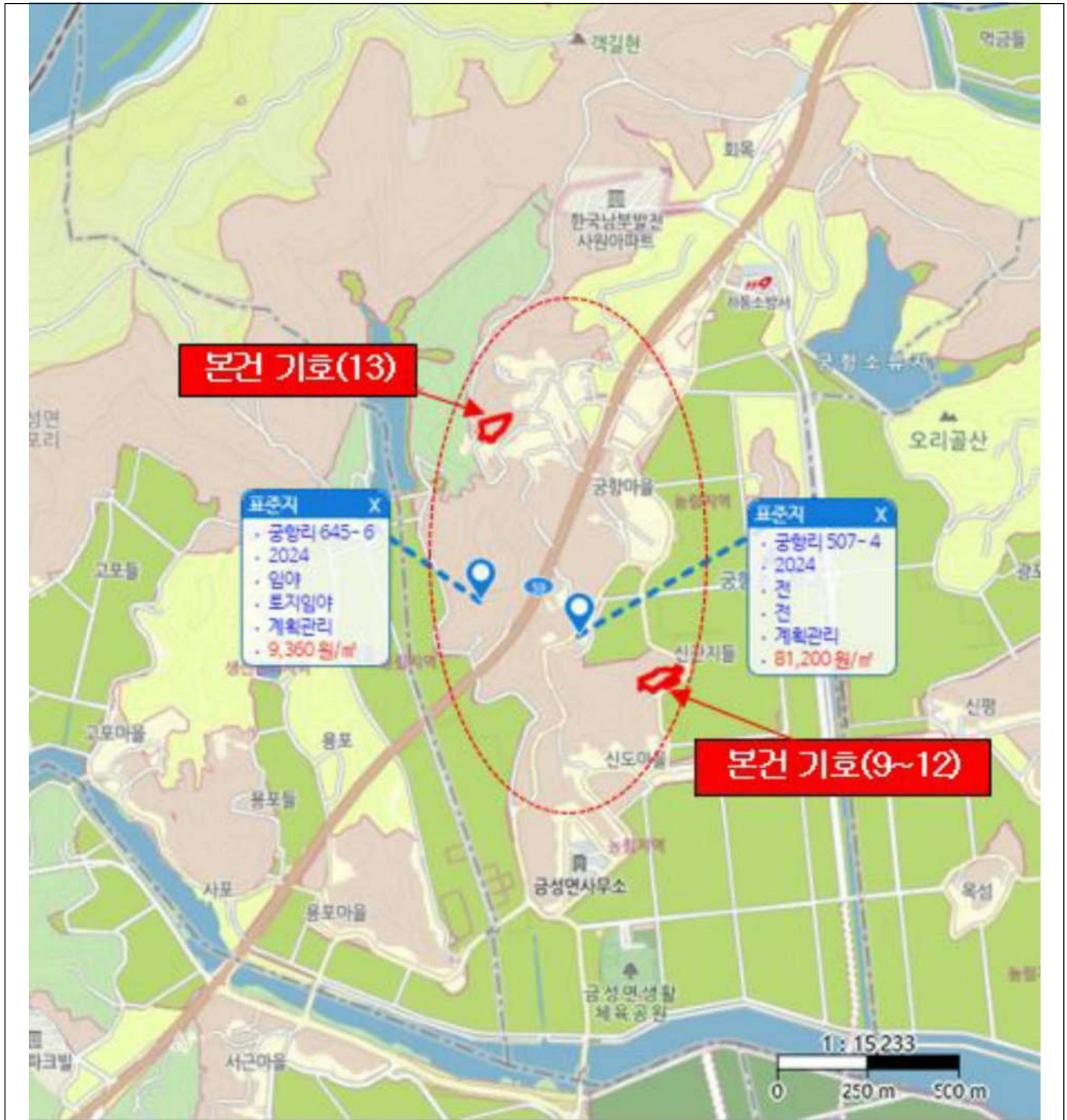
소재지 경상남도 하동군 고전면 고하리 897-8외



위치도



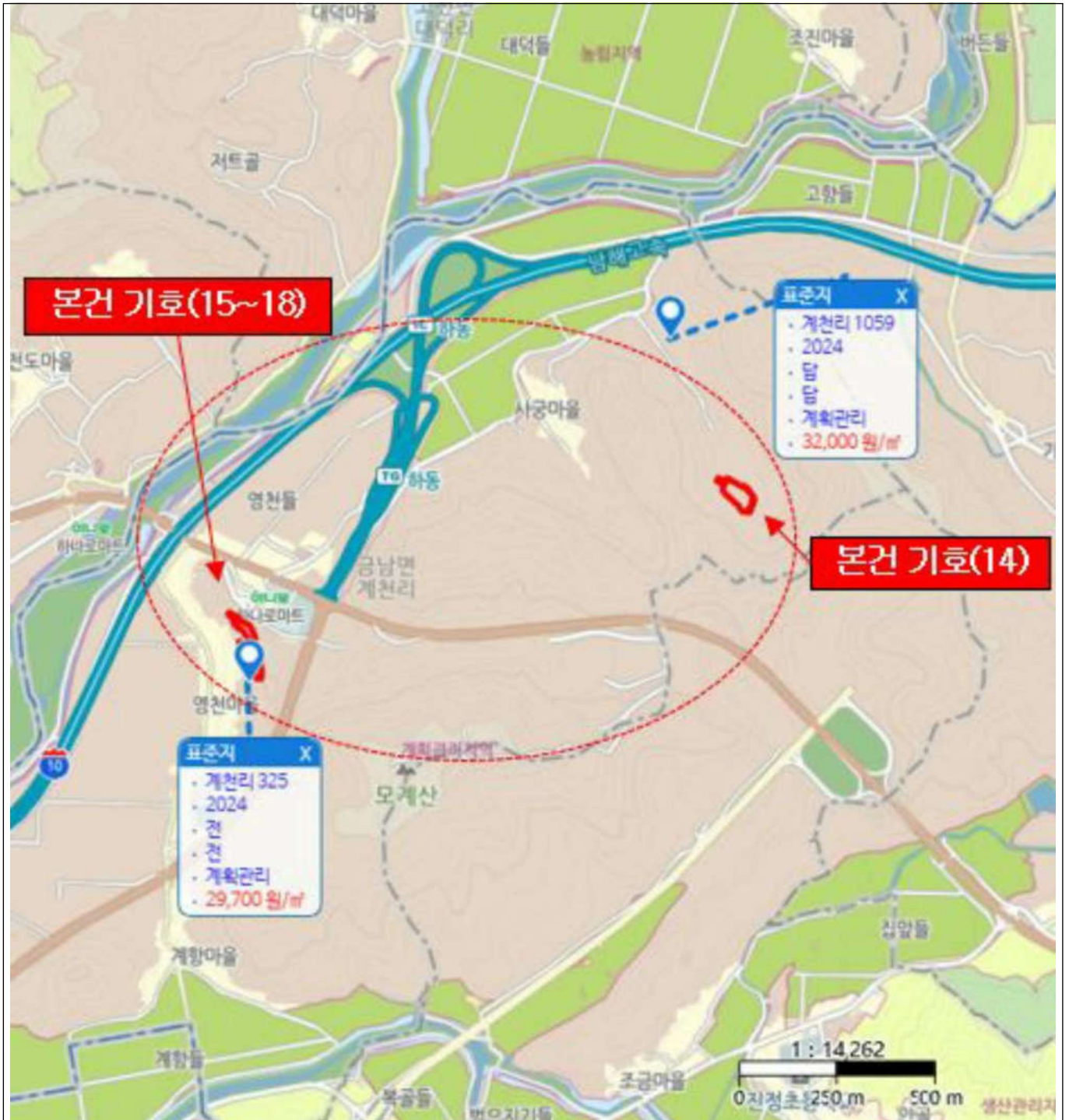
소재지	경상남도 하동군 금성면 공항리 531-3외
-----	-------------------------



위치도



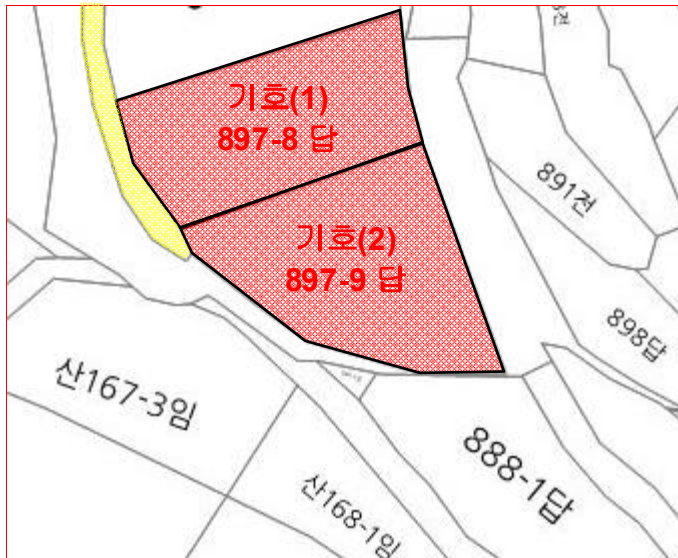
소재지	경상남도 하동군 금남면 계천리 14외
-----	----------------------



지 적 개 황 도

Non-scale

경상남도 하동군 고전면 고하리 897-8외

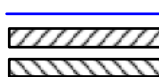


*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다

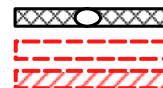
명 레



평가대상토지
도로
도시계획선



용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층

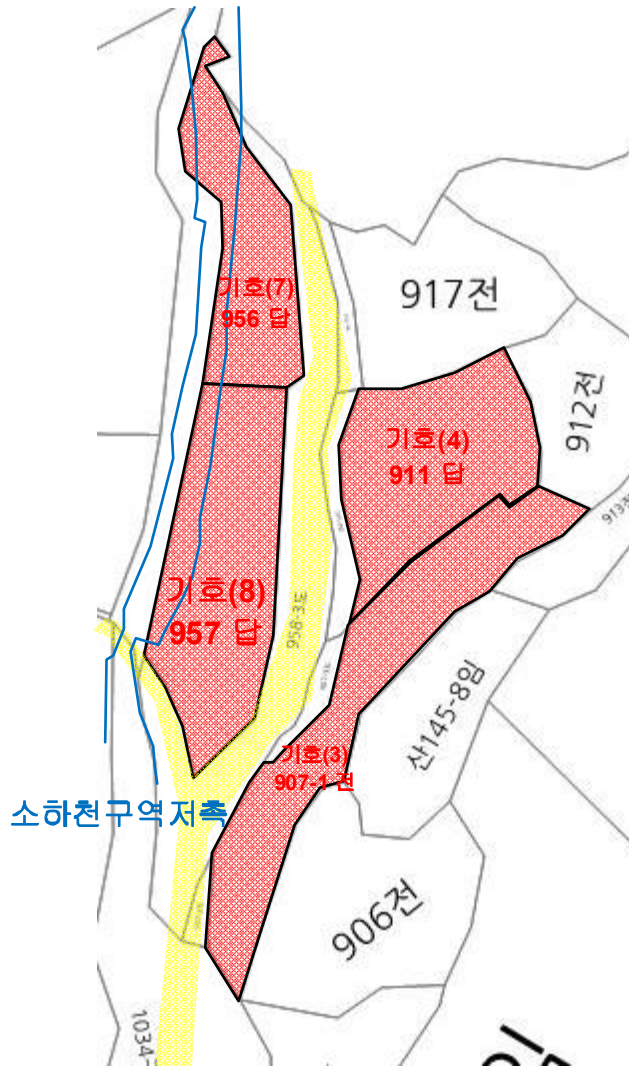


평가건물 3층이상
제외의 건물(평가제외)
제시 외 건물(평가대상)

지 적 개 황 도

Non-scale

경상남도 하동군 고전면 고하리 907-1외



*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다

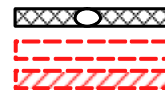
범례



평가대상토지
도로
도시계획선



용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층

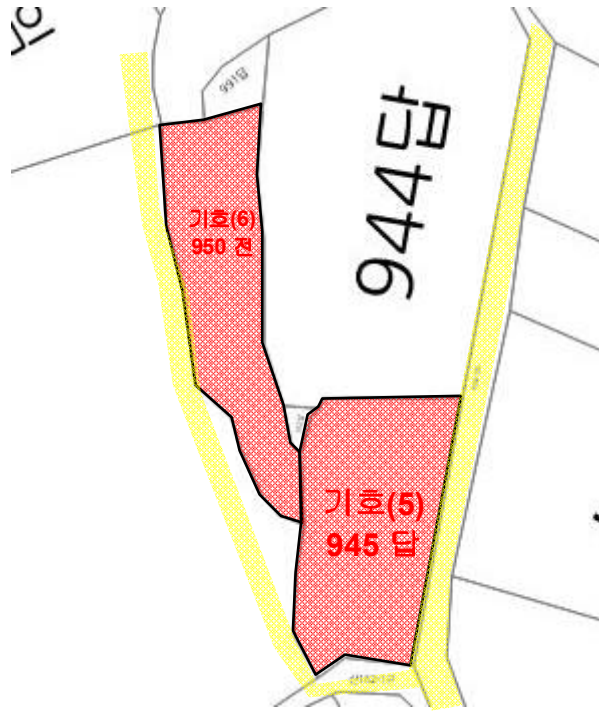


평가건물 3층이상
제외의 건물(평가제외)
제시 외 건물(평가대상)

지 적 개 황 도

Non-scale

경상남도 하동군 고전면 고하리 945외

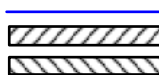


*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다

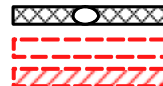
명 레



평가대상토지
도로
도시계획선



용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층

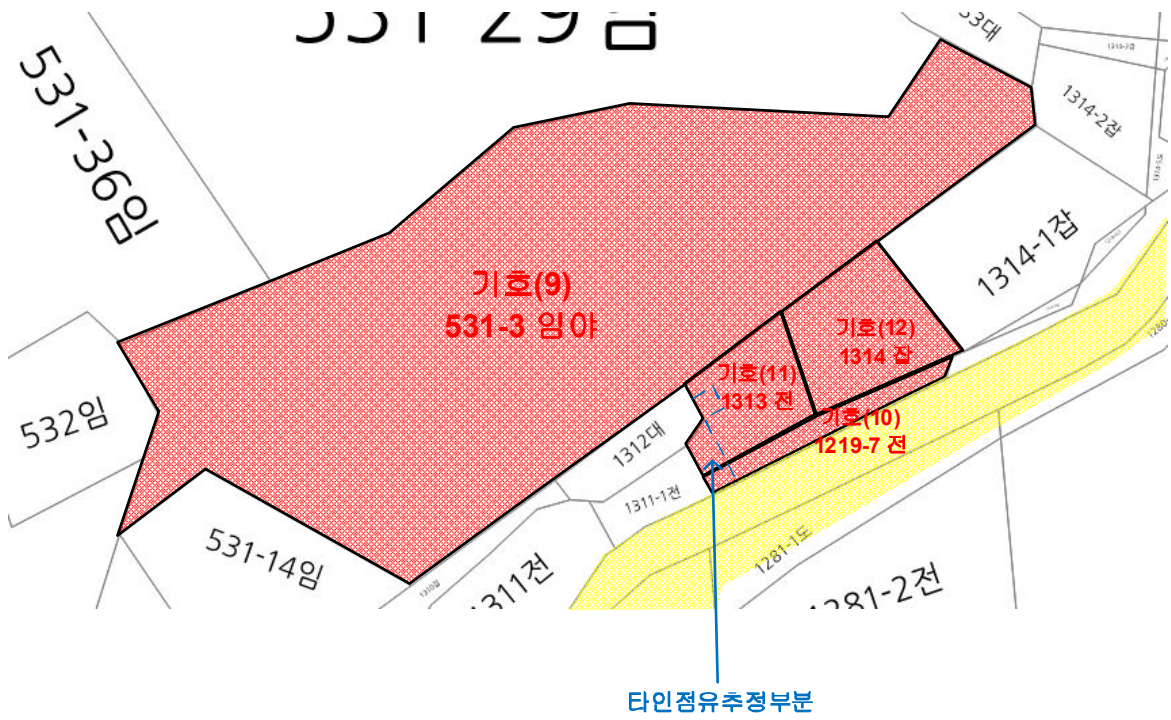


평가건물3층이상
제시외건물(평가제외)
제시 외건물(평가대상)

지 적 개 황 도

Non-scale

경상남도 하동군 금성면 공항리 531-3외

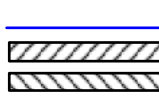


*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다

명 레



평가대상토지
도로
도시계획선



용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층

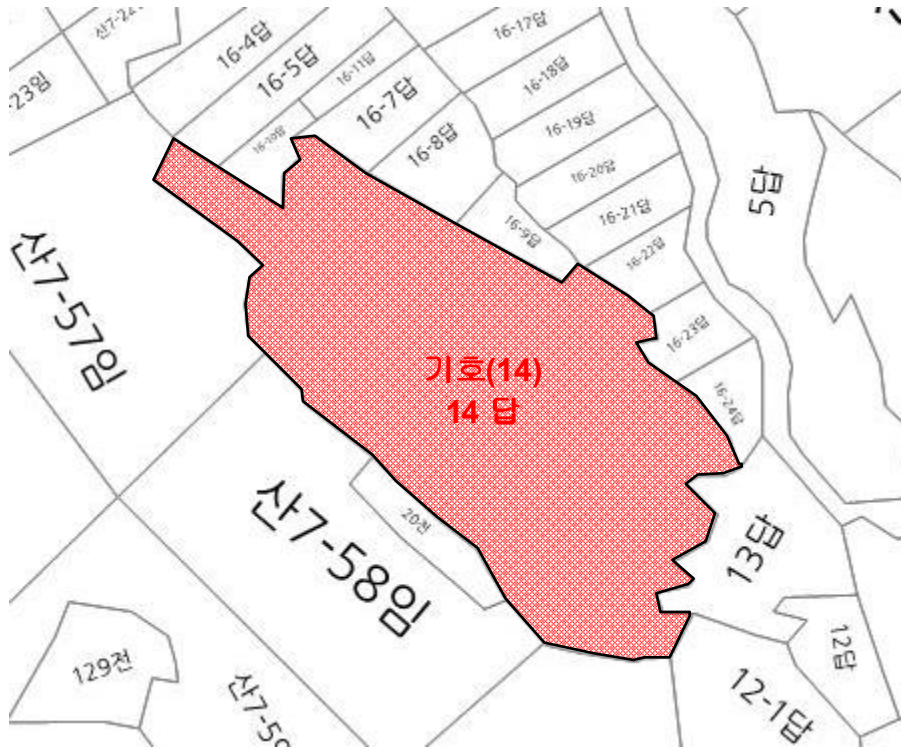


평가건물3층이상
제외의 건물(평가제외)
제외 외건물(평가대상)

지 적 개 황 도

Non-scale

경상남도 하동군 금남면 계천리 14

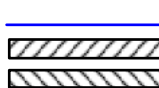


*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다

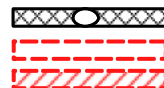
명 레



평가대상토지
도로
도시계획선



용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층

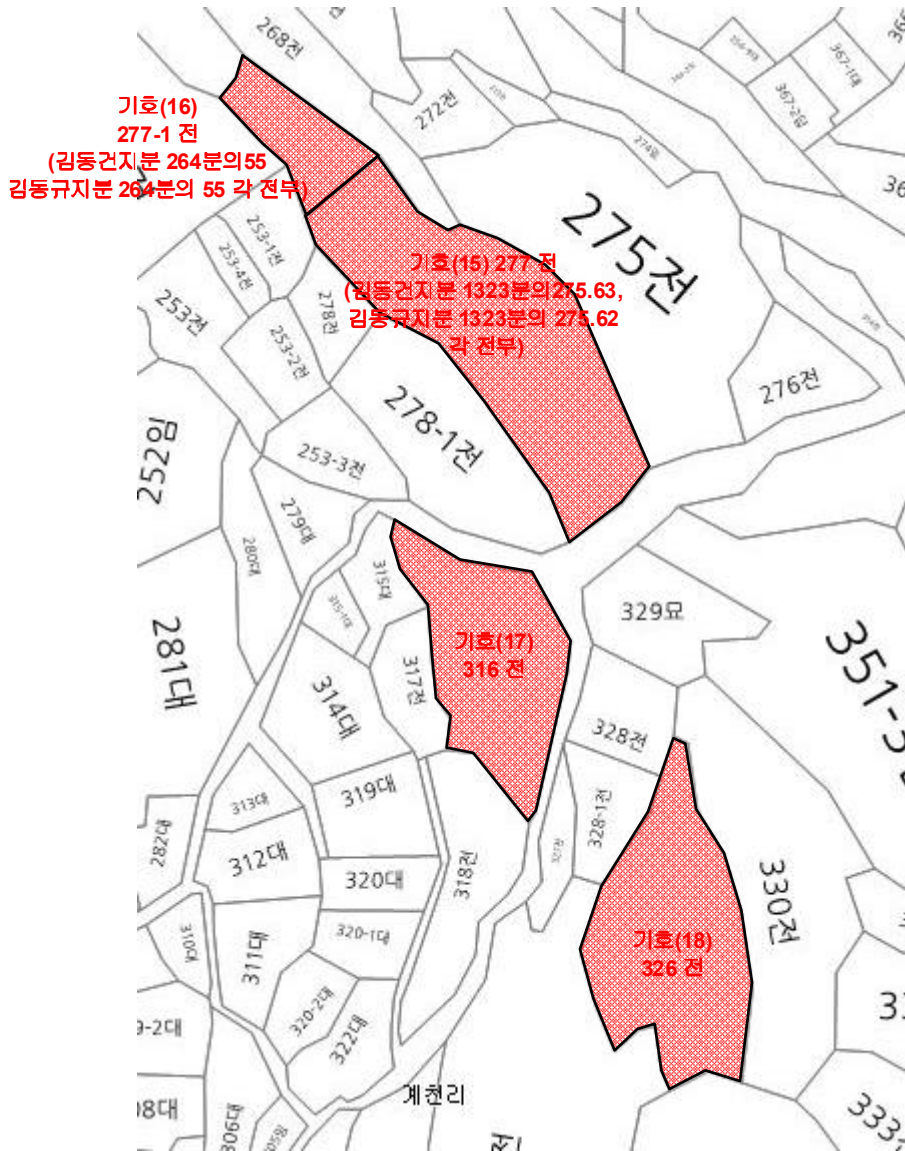


평가건물 3층이상
제외의 건물(평가제외)
제외 외건물(평가대상)

지적 개황도

Non-scale

경상남도 하동군 금남면 계천리 277외

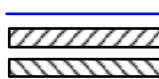


*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다

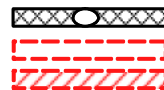
면례



평가대상토지
도로
도시계획선



용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층



평가건물3층이상
제외의 건물(평가제외)
제외 외건물(평가대상)

사 진 용 지



본건 기호(1)



본건 기호(2)

사 진 용 지



본건 기호(3)



본건 기호(3) 일부

사 진 용 지



본건 기호(3) 일부



본건 기호(3) 일부

사 진 용 지



본건 기호(4)



본건 기호(5)

사 진 용 지



본건 기호(5)



본건 기호(6)

사 진 용 지



본건 기호(6)



본건 기호(6)

사 진 용 지



본건 기호(7)



본건 기호(8)

사 진 용 지



본건 기호(7,8)



본건 기호(9)

사 진 용 지



본건 기호(9)



본건 기호(10)

사 진 용 지



본건 기호(11)



본건 기호(12)

사 진 용 지



본건 기호(13)



본건 기호(13)

사 진 용 지



본건 기호(13)



본건 기호(14)

사 진 용 지



본건 기호(14)



본건 기호(14)

사 진 용 지



본건 기호(15)



본건 기호(15)

사 진 용 지



본건 기호(16)



본건 기호(15, 16)

사 진 용 지



본건 기호(17)



본건 기호(17)

사 진 용 지



본건 기호(18)



본건 기호(18)

사 진 용 지



본건 기호(1,2) 주위환경

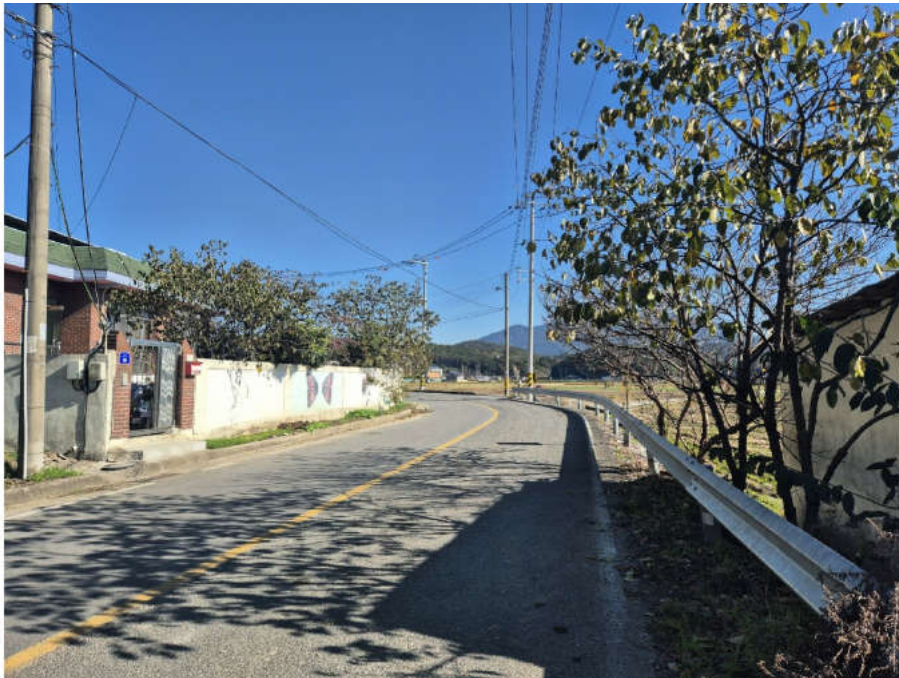


본건 기호(3,4,7,8) 주위환경

사 진 용 지



본건 기호(5,6) 주위환경

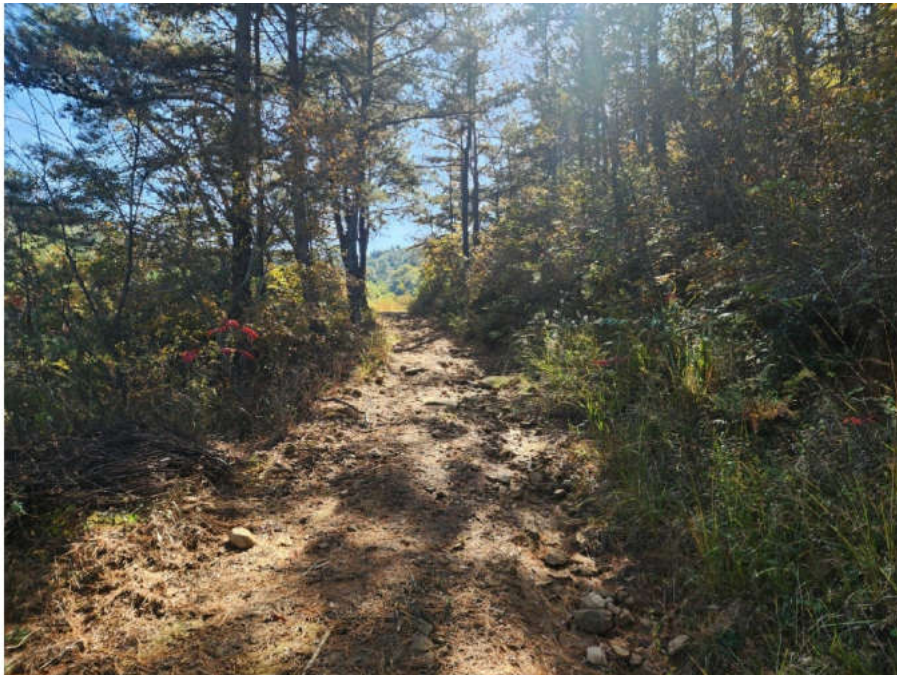


본건 기호(9~12) 주위환경

사 진 용 지



본건 기호(13) 주위환경



본건 기호(14) 주위환경

사 진 용 지



본건 기호(15~18) 주위환경