

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상우 소유물건(2024타경5850)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: gc01-2411-01

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.

금관감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김덕관

감정평가액	일억삼천일백오십일만오천이백원정(₩131,515,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이상우 (2024타경5850)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.09	2024.11.08 ~ 2024.11.09	2024.11.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	25,636	토지	25,636	-	131,515,200
		이	하	여	백	
	합계					₩131,515,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 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 남해군 삼동면 지족리	619	답		79	79	61,000 * 소하천	4,819,000 예정지(지족천)	참작평가.
2	경상남도 남해군 삼동면 지족리	620	답		565	565	65,000 * 소하천	36,725,000 예정지(지족천)	참작평가.
3	경상남도 남해군 삼동면 지족리	산44-2	임야		24,992	24,992	3,600 *공익용산지	89,971,200 상수원보호구역	수목포함. 참작평가
합 계								₩131,515,200.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건 중 기호1, 2는 남해군 삼동면 지족리, 삼동면사무소에서 남측으로 직선거리 약 750미터 지점에,
기호3은 남동측으로 직선거리 약1.6 킬로미터 지점에 위치하는 부동산으로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 규정에 의한 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 감정가격의 합리성을 검토하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 11월 08, 09일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 11월 09일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1, 제시외 건물에 대한 평가의견

기호3 토지 상에 자생하고 있는 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였고,

분묘는 소재하지 않는 것으로 보이나 산림이 울창하고 산세가 험하여 일일이 관찰하기가 어려운 곳에 분묘가 소재할 수 있으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

2, 공법상 제한사항에 대한 평가의견

본건 기호1, 2 토지 중 일부가 소하천예정지에 속하고,

기호3은 공익용산지이며, 상수원보호구역에 속하여 이로 인한 공법상 제한사항 등을 고려하여 평가하였음.

3, 지적경계 등에 관한 의견

본건 토지는 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계는 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

4, 임대관계 등에 대한 의견

본건은 농경지와 임야 등으로 이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행시 재확인이 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별지가 (원/m ²)	비고
1	남해군 삼동면 지족리 619	답	79	답	생산 관리	맹지	부정형 완경사	8,520	-
2	남해군 삼동면 지족리 620	답	565	답	"	"	"	17,600	-
3	남해군 삼동면 지족리 산44-2	임	24,992	자연림	자연 환경	맹지	부정형 완경사	1,020	일부 농림

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사한 아래 비교표준지가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024 공시지가 (원/m ²)	비고
A	남해군 삼동면 지족리 633	2,010	답	답	생산 관리	세로 (불)	부정형 평지	18,800	-
B	남해군 삼동면 지족리 산38	9,990	임	자연	자연 환경	맹지	부정형 완경사	918	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 자가변동률을 적용함.

구 분	시점수정치	자가변동률
남해군 (24.01.01~24.11.09) (생산관리)	경상남도 남해군 (24.01.01~24.11.09) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.903 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.068 $(1 + 0.00903) * (1 + 0.00068 * \frac{40}{30})$ ≈ 1.00994	0.994 % 상승
남해군 (24.01.01~24.11.09) (자보)	경상남도 남해군 (24.01.01~24.11.09) (자보) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.530 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.129 $(1 + 0.00530) * (1 + 0.00129 * \frac{40}{30})$ ≈ 1.00703	0.703 % 상승
※2024년 01월 01일부터 09월 30일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 09월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.		

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등 시 됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

1) 농경지대의 개별요인 비교항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-1) 임야지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
2	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3	B	-	1.10	1.00	-	1.01	1.00	1.111
비교 내용	<p>본건은 비교표준지와 비교 시 기호1은 A와 비교 시 형상·면적 등으로 인한 경작의 편리성 등 획지조건에서 열세한 편이고 여타조건은 유사한 편이며, 기호2는 특성이 유사하고 개별요인도 상호 유사한 편임.</p> <p>기호3은 B와 비교 시 일부가 농림지역에 속하여 행정조건에서는 우세한 편이며, 임도와의 접근성 등 접근조건에서도 우세한 편임. [행정조건 - 자보 3/5 x 1 + 농림 2/5 x 1.03 = 1.012]</p>							

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고2006두 11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m ²)	비고
①	남해군 삼동면 영지리 71**	전	생산 관리	2024-07-22	시가 참고	86,000	기호A의 비교인근선례
②	남해군 삼동면 영지리 6**	전	"	2024-07-22	사가 참고	79,000	-
③	남해군 삼동면 금송리 산2**	임	농림	2024-04-26	시가 참고	3,100	기호B의 비교인근선례

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	생산관리지역 내 농경지는 @50,000-70,000원/m ² 자연환경보전지역 내 임야는 @3,000-4,000원/m ² 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ①, ③을 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가격 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	---

※ 비교표준지 A와 선례 ①와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	86,000	1.00265	1.000	0.750	64,670	≈3.415		
기준시점 현재 표준지 가격	18,800	1.00994	-	-	18,932			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (24.07.22~24.11.09) (생산관리) ≈ 1.00265 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 농로의 상태`취락`등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세한 편임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 B와 선례 ③와의 비교

구분	기준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	3,100	1.00561	1.000	1.019	3,177	≒3.438		
기준시점 현재 표준지 가격	918	1.00703	-	-	924			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (24.06.26~24.11.09) (농림) ≒ 1.00266 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.00	1.05	-	0.97	1.00	1.019
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 표고·분포상태 등 자연조건에서 우세, 비교선례는 용도지역 이 농림지역에 속하나 비교표준지는 자연환경보전지역에 속 하여 행정조건에서 약간 열세한 편임.						

* 비교표준지 B의 비교인근선례는 자연환경보전지역 내 인근선례 포착이 난하여 부득이 농림지역 내 인근선례를 선정하여 행정조건에서 보정하여 그 밖의 요인 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가선례, 거래사례, 지가수준, 본건과 비교인근선례의 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	3.415	3.400
표준지 B	3.438	3.500

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일 련 번 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기 호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	18,800	1.00994	1.000	0.950	3.400	61,327	61,000	-
2	A	18,800	1.00994	1.000	1.000	3.400	64,555	65,000	-
3	B	918	1.00703	1.000	1.111	3.500	3,594	3,600	-

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중 토지만의 가격으로 거래된 'b-1과 d-1'이 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였으며,

기호3은 자연환경보전지역이나 생산관리지역 내 거래사례 포착이 난하여 부득이 농림지역 내 자연림 임야를 비교거래사례로 선정하여 용도지역에 관한 개별요인은 행정조건에서 고려하여 감정가격의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	토지면적 (m ²)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
a	남해군동면 삼죽리 10**	165	전	생산 관리	17,500,000 [106,060]	2022-06-22	-
b	남해군동면 삼금리 95*-*	423	답	"	42,000,000 [99,290]	2024-03-13	-
b-1	남해군동면 삼금리 9**	724	답	"	50,000,000 [69,060]	2024-08-20	기호1, 2 비교거래사 례
c	남해군동면 삼죽리 637	1420	답	"	43,000,000 [29,929]	2024-07-12	-
c-1	남해군동면 삼죽리 2*-*	621	답	"	30,000,000 [48,309]	2023-01-04	-
d	남해군동면 삼금리 산21*-*	20,331	임	농림	122,790,000 [6,039]	2024-04-24	-
d-1	남해군동면 삼금리 산2**	28,463	임	농림	135,926,290 [4,775]	2024-04-24	기호3 비교거래사 례
e	남해군동면 삼죽리 11*-**	123	임	보관	1,355,000 [11,016]	2024-06-28	-

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정 보정은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
남해군 (24.08.20~24.11.09) (생산관리)	경상남도 남해군 (24.08.20~24.11.09) (생산관리) = 1.00187	0.187 % 상승
남해군 (24.04.24~24.11.09) (농림)	경상남도 남해군 (24.04.24~24.11.09) (농림) = 1.00404	0.404 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 상호 인근에 소재하고 있어 지역요인은 동일시 됨.

(1.000)

(5) 개별요인 비교

개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	b-1	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.902
2	b-1	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
3	d-1	-	0.80	1.00	-	0.982	1.00	0.785

본건은 거래사례와 비교 시

기호1은 거래사례 b-1보다 농로의 상태`취락 등에로의 접근성 등 접조건에서 열세, 규모`형상 등으로 인한 경작의 편의성 등 획지조건에서 열세한 편이며, 기호2는 농로의 상태`취락 등에로의 접근성 등 접조건에서 열세한 편임.

기호3은 거래사례 대비 시

농림지역에 속하는 거래사례보다 일부가 자연환경보전지역에 속하여 행정조건에서 열세, 맹지로서 세로에 접면하는 비교사례보다 임도의 상태 등 접근조건에서 열세한 편임.

$$[3/5 \times 0.97 + 2/5 \times 1.00 = 0.982]$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가 (원/m ²)							
1	b-1	69,060	1.000	1.00187	1.000	0.902	62,408	62,000	-
2	b-1	69,060	1,000	1.00187	1.000	0.950	69,189	69,000	-
3	d-1	4,775	1.000	1.00404	1.000	0,785	3,763	3,800	-

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m ²)	비고
1	61,000	62,000	-
2	65,000	69,000	-
3	3,600	3,800	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교 시 그 차액이 미미하여 객관성 및 합리성이 인정된다고 판단되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m ²)	비고
1	61,000	-
2	65,000	-
3	3,600	-

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례, 건물의 구조`규격`면적`시공상태 및 현상` 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	131,515,200	-
합 계	₩131,515,200.-	-

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

본건 중 기호1, 2는 남해군 삼동면 지족리, 삼동면사무소에서 남측으로 직선거리 약 750미터 지점에,
 기호3은 남동측으로 직선거리 약1.6 키로미터 지점에 위치하고 있으며, 부근은 농경지`임야` 농가마을 등으로 형성되어 있는 순수농촌지대임.

(2) 교통상황

기호1과 2는 서측으로 약35미터 지점에 상이로7번길이 남북으로 통과하고 있으며,
 기호3은 남측 인근에 임도가 근접하고 있으나 접근성 등 교통상황은 불편한 편임

(3) 형태 및 이용상태

기호1은 삼각형에 유사한 부정형의 농경지(휴경지)로,
 기호2는 부정형의 농경지로 벼를 수확한 후 현재 휴경상태이며,

기호3은 남서측으로 하향 경사진 부정형의 임야로 지상에는 소나무`편백나무` 기타 활잡목 등이 자생하고 있음.

(4) 인접 도로상태

기호1과 2는 서측으로 약35미터 지점에 상이로7번길이 남북으로 통하고 있으며,
 기호3은 남측인근에 임도가 근접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1은

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (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 |
|---|--|---------------------------------|

생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관 관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천예정지(지족천)<소하천정비법>

기호2는

생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관 관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천예정지(지족천)<소하천정비법>

기호3은

농림지역, 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 상수원보호구역<수도법>에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

기호 3토지 상에 자생하고 있는 소나무` 편백나무` 기타 활잡목 등 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

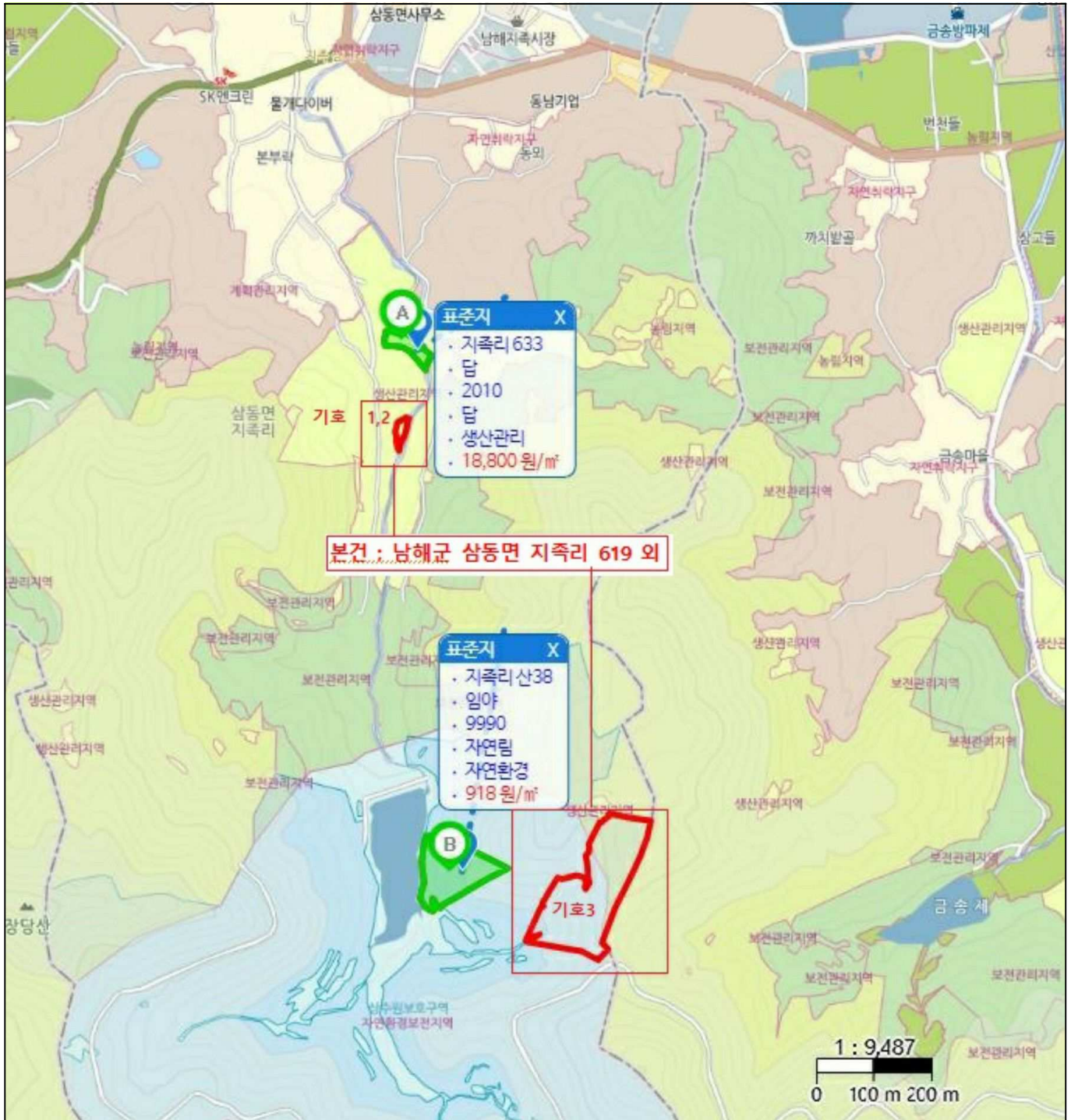
임대관계는 미상임.

본건 기호1, 2 토지 중 일부가 소하천예정지에 속하고, 기호3은 공익용산지이며, 상수원보호구역에 속하여 이로 인한 공법상 제한사항 등을 고려하여 평가하였음.

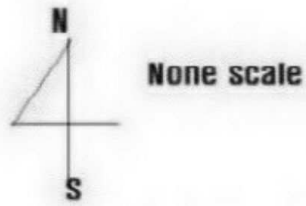
위치도



소재지 경상남도 남해군 삼동면 지족리 619 외

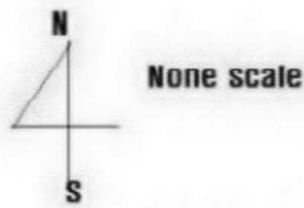


지 적 도



기호1; 619 단

지 적 도



자연환경보전지역과 생산관리지역 구분선

사 진 용 지



기호1의 전경
북서측에서 남동측을 향하여 촬영



기호1의 전경
남측에서 북측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호1, 2 및 부근의 상황 등
남측에서 북측을 향하여 촬영



본건 기호1, 2 및 부근의 상황 등
북측에서 남측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호3 남동측부분

사 진 용 지



기호3 지상 수목 등의 상태



기호3 지상 수목 등의 상태

사 진 용 지

