

# 감정평가서

건명	박옥군 외 7명 소유물건(2024타경6815)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	SH2501-10004

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.



산하감정평가사사무소

경상남도 함양군 마천면 천왕봉로 1167-1  
TEL. 055-963-3370 FAX. 0505-182-3317

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이억칠천사백오십오만칠천이백원정(₩274,557,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	박옥군 외 7명 (2024타경6815)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.17	2025.01.10 ~ 2025.01.17	2025. 01. 17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	23,766	토지	23,766	-	254,977,200
	제시외 수목	(84주 + 650㎡)	제시외 수목	84주 + 650㎡	-	19,580,000
	이	하	여	백		
합계					₩274,557,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참조 "						

# 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 고전면 신월리	749	답	계획관리지역	2,327	2,327	57,000	132,639,000	제시외수목 으로 영향받는 토지가액 :130,587,000
2	경상남도 하동군 고전면 신월리	750	답	계획관리지역	322	322	42,000	13,524,000	제시외수목 으로 영향받는 토지가액 :12,138,000
3	경상남도 하동군 고전면 신월리	762	답	계획관리지역	1,069	1,069	46,000	49,174,000	분묘 소재 감안평가. 제시외수목 으로 영향받는 토지가액 :34,421,800
4	경상남도 하동군 고전면 신월리	762-2	답	계획관리지역	96	96	16,000	1,536,000	현황 "도로"
5	경상남도 하동군 고전면 신월리	762-3	답	계획관리지역	613	613	38,000	23,294,000	
6	경상남도 하동군 적량면 관리	산125	임야	농림지역	19,339	19,339	1,800	34,810,200	
<b>소 계</b>								<b>₩254,977,200</b>	
7	(제시외) 경상남도 하동군 고전면 신월리	749 위 지상	수목	매실나무 엄나무	(7주) (5주)	12주	-	1,210,000	

# 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	
ㄴ	경상남도 하동군 고전면 신월리	750 위 지상	수목	매실나무 엄나무 두릅 울나무	(4주) (5주) (4주) (8주)	21주	-	1,620,000	
ㄷ	경상남도 하동군 고전면 신월리	762 위 지상	수목	감나무 녹차나무	(51주) (650㎡)	51주+650㎡	-	16,750,000	
<b>소 계</b>								<b>₩19,580,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩274,557,200.-</b>	
이 하 여 백									

## I | 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 하동군 고전면 신월리 소재 "사막마을" 동측 및 북동측 인근, 적량면 관리 소재 "울동마을" 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의하여 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 기준시점은 가격조사를 완료한 일자인 2025년 01월 17일을 기준 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.01.10.~2025.01.17.에 시행하여, 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## II | 감정평가방법

### 1. 감정평가기준

본건은 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 제반 감정평가 관련 법규 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였음.

### 2. 토지의 평가

가. 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

나. 기호(1)토지는 일부 소하천구역인바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

다. 기호(1),(2)토지는 현황 일부 도로인바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

라. 기호(1)~(3)토지상에 소유자 미상의 제시외수목이 소재하는바 수종·규격·관리상태·수익성 및 유사수목의 정상적인 거래가격수준 등을 종합 참작하여 감정평가하였으며, 제시외수목으로 인해 영향받는 토지가액은 감정평가명세표상 별도 부기하였으니 업무 진행시 참조하시기 바람.

마. 기호(3) 지상에 연고자 미상의 분묘 소재하는바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

바. 기호(4)토지는 현황 도로인바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

사. 기호(6) 임지상 자연생 입목은 별도의 경제적 가치가 미미하며, 임지와 일체로 거래 되는 일반적인 시장상황을 고려하여 임지에 포함 감정평가하였음.

### 3. 기타 참고사항

가. 기호(1)~(3) 토지는 인접필지와 지적 경계가 불분명하여, 본건 지상에 식재된 제시외 수목의 수량 및 면적을 개략적으로 산정하였는바, 경매참여시 참고하시기 바람.

나. 기호(3)지상에 후첨 “사진용지”와 같이 연고자 미상의 분묘 1기 소재하는바, 경매참여시 참고하시기 바람.

III 토지가액 산출

<1> 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	하동군 고전면 신월리 749	답	2,327.0	계획관리	16,700	-
2	하동군 고전면 신월리 750	답	322.0	계획관리	16,000	-
3	하동군 고전면 신월리 762	답	1,069.0	계획관리	19,100	-
4	하동군 고전면 신월리 762-2	답	96.0	계획관리	19,100	-
5	하동군 고전면 신월리 762-3	답	613.0	계획관리	19,100	-
6	하동군 적량면 관리 산125	임야	19,339.0	농림지역	725	-

<2> 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

1. 공시지가 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정기준

- (ㄱ) 용도지역·지역·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- (ㄴ) 이용상황이 같거나 비슷할 것
- (ㄷ) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- (ㄹ) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

※ 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 표준지를 비교표준지를 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	고전면 신월리 949-11	1,682.0	답	답	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	18,600
나	적량면 관리산92	20,231.0	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	740

### 2. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

■ 하동군[2024.01.01. ~ 2025.01.17.]

용도지역	지가변동률(%)	계산식
계획관리지역	0.634 (1.00634)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.528 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.066 $(1 + 0.00528) * (1 + 0.00066 * 48/30)$ ≒ 1.00634
농림지역	0.358 (1.00358)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.326 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.020 $(1 + 0.00326) * (1 + 0.00020 * 48/30)$ ≒ 1.00358

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

### 3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(1)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.90	대상은 비교표준지 대비 농로의 상태, 일부 도로인 점, 일부 소하천구역인 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.95	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	0.99	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.846		$0.90 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.99 \times 1.00$

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(2)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.90	대상은 비교표준지 대비 농로의 상태, 경작의 편부, 일부 도로인 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.70	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.630		$0.90 \times 1.00 \times 0.70 \times 1.00 \times 1.00$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(3)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.80	대상은 비교표준지 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태, 경작의 편부, 일부 도로인 점, 일부 분묘 소재하는 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.85	
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.680		0.80 x 1.00 x 0.85 x 1.00 x 1.00

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(4)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.80	대상은 비교표준지 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태, 경작의 편부, 현황 도로인 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.90	
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	0.33	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.238		0.80 x 1.00 x 0.90 x 0.33 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(5)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.80	대상은 비교표준지 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태, 경작의 편부 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.70	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.560		$0.80 \times 1.00 \times 0.70 \times 1.00 \times 1.00$

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(나)	대상(6)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	1.20	대상은 비교표준지 대비 교통의 편부, 지세 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·분수·규격 등	1.00	1.10	
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		1.320		$1.20 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 그 밖의 요인 보정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 『감정평가 실무기준』, 대법원판례(2003다 38207 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25.)), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,(1991.12.28.)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역의 정상거래사례 또는 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자함.

#### 나. 인근 거래사례 및 평가사례

〈실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
A	고전면 신월리 1055-* 외	전/답	계획관리	69,170	2024.11.01	실거래
B	고전면 신월리 75*	답	계획관리	34,403	2024.10.07	실거래
C	고전면 신월리 949-***	답	계획관리	70,000	2023.06.13	법원경매
D	적량면 관리 산130-*	임야	농림지역	3,523	2024.12.27	실거래
E	적량면 관리 산11*	임야	농림지역 자연녹지	2,400	2024.06.14	담보평가
F	적량면 고절리 산4*	임야	농림지역	2,725	2021.07.30	실거래

#### 다. 격차율의 산정

상기 사례는 본건 토지가 소재한 인근지역의 유사토지에 대한 자료로서 본건 토지의 가격수준, 기타 평가사례 등과 유사성을 보이는 바, 용도지역과 이용상황이 유사하고 비교가능성이 높은 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정 산출자료로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 산 식

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 표준지가액}}$$

\* 사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액 = 사례× 시점수정× 지역요인× 개별요인  
 \* 기준시점 당시의 표준지가액 = 표준지공시지가× 시점수정

## 2) 격차율 산정

표준지 기 호	사례 표준지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	비고
가	C	70,000	1.00776	1.000	※)0.950	67,016	3.580	사례 대비 표준지는 농로의 상태 등에서 열세함.
	가	18,600	1.00634	1.000	1.000	18,718		
나	E	2,400	1.00221	1.000	※)0.560	1,347	1.813	사례 대비 표준지는 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.
	나	740	1.00358	1.000	1.000	743		

※(가)개별요인 : 0.95(접근)×1.00(자연)×1.00(획지)×1.00(행정적)×1.00(기타)≒0.950

※(나)개별요인 : 0.70(접근)×0.80(자연)×1.00(행정적)×1.00(기타)≒0.560

### 라. 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 인근지의 지가수준·표준지공시지가의 시가반영정도·평가사례와의 균형·거래사례 또는 평가사례를 기준으로 한 격차율 등을 종합 고려하여, 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지기호	산정보정치	적용보정치
가	3.580	3.580

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지기호	산정보정치	적용보정치
나	1.813	1.810

### 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

#### 가. 산식

비교표준지공시지가(원/㎡) X 시점수정(지가변동률) X 지역요인비교 X  
 개별요인비교 X 그 밖의 요인 보정 = 산출단가(원/㎡) ≙ 적용단가(원/㎡)

#### 나. 토지단가산출

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	18,600	1.00634	1.000	0.846	3.580	56,691	57,000
2	18,600	1.00634	1.000	0.630	3.580	42,216	42,000
3	18,600	1.00634	1.000	0.680	3.580	45,567	46,000
4	18,600	1.00634	1.000	0.238	3.580	15,948	16,000
5	18,600	1.00634	1.000	0.560	3.580	37,526	38,000
6	740	1.00358	1.000	1.320	1.810	1,774	1,800

<3> 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

1. 거래사례 선정

가. 거래사례 선택기준

- (ㄱ) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- (ㄴ) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- (ㄷ) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치 형성요인의 비교가 가능한 사례

※ 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 거래사례를 선정하였음.

나. 거래사례

<실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계>

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	고전면 신월리 1055-* 외	전/답	계획관리	69,170	2024.11.01	-
D	적량면 관리산130-*	임야	농림지역	3,523	2024.12.27	-

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지므로 별도의 사정보정 없음(1.000)

3. 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 하동군

기호	용도지역	기 간	지가변동률(%)
A	계획관리지역	2024.11.01. ~ 2025.01.17.	0.172(1.00172)
D	농림지역	2024.12.27. ~ 2025.01.17.	0.015(1.00015)

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

#### 4. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

#### 5. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(A)	대상(1)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.90	대상은 거래사례 대비 농로의 상태, 일부 도로인 점, 일부 소하천 구역인 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.95	
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	0.99	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.846		$0.90 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.99 \times 1.00$

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(A)	대상(2)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.90	대상은 거래사례 대비 농로의 상태, 경작의 편부, 일부 도로인 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.70	
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.630		$0.90 \times 1.00 \times 0.70 \times 1.00 \times 1.00$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(A)	대상(3)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.80	대상은 거래사례 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태, 경작의 편부, 일부 도로인 점, 일부 분묘 소재하는 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.85	
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.680		0.80 x 1.00 x 0.85 x 1.00 x 1.00

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(A)	대상(4)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.80	대상은 거래사례 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태, 경작의 편부, 현황 도로인 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.90	
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	0.33	
		0.238		0.80 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 0.33

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(A)	대상(5)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.80	대상은 거래사례 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태, 경작의 편부 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.70	
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.560		0.80 x 1.00 x 0.70 x 1.00 x 1.00

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(D)	대상(6)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	0.70	대상은 비교표준지 대비 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수·규격 등	1.00	0.75	
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.525		0.70 x 0.75 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

#### 가. 산식

$$\text{거래사례(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정(지가변동률)} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{산출단가(원/㎡)} \approx \text{적용단가(원/㎡)}$$

#### 나. 토지단가산출

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	69,170	1.000	1.00172	1.000	0.846	58,618	59,000
2	69,170	1.000	1.00172	1.000	0.630	43,652	44,000
3	69,170	1.000	1.00172	1.000	0.680	47,117	47,000
4	69,170	1.000	1.00172	1.000	0.238	16,491	16,000
5	69,170	1.000	1.00172	1.000	0.560	38,802	39,000
6	3,523	1.000	1.00015	1.000	0.525	1,850	1,900

<4> 토지 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 비교

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	57,000(원/㎡)	59,000(원/㎡)	-
2	42,000(원/㎡)	44,000(원/㎡)	-
3	46,000(원/㎡)	47,000(원/㎡)	-
4	16,000(원/㎡)	16,000(원/㎡)	-
5	38,000(원/㎡)	39,000(원/㎡)	-
6	1,800(원/㎡)	1,900(원/㎡)	-

2. 검토의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가격을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV | 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (A, 원/㎡)	면적 (B, ㎡)	감정평가액 (C=A×B, 원)	비고
1	57,000	2,327.0	132,639,000	토지
2	42,000	322.0	13,524,000	토지
3	46,000	1,069.0	49,174,000	토지
4	16,000	96.0	1,536,000	토지
5	38,000	613.0	23,294,000	토지
6	1,800	19,339.0	34,810,200	토지
제시외 수목	-	84주 + 650㎡	19,580,000	(ㄱ)~(ㄷ)
(합 계)			274,557,200	

# 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

경상남도 하동군 고전면 신월리 소재 "사막마을" 동측 및 북동측 인근, 적량면 관리 소재 "울동마을" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 농가주택, 임야 등이 소재하는 산간농경지대 및 순수산림지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능(기호1~5) 또는 불가능(기호 6)하며, 관내교통편 및 도로사정 등을 고려할때 전반적인 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 서하향 경사지대 내 2단으로 조성된 부정형 토지로 현황 "전 및 일부 도로"임.

기호(2) : 서하향 경사의 부정형 토지로 현황 "전(수목 소재) 및 일부 도로"임.

기호(3) : 서하향 경사지대 내 3단 이상으로 조성된 부정형 토지로 현황 "과수원(수목 소재) 및 일부 묘지"임.

기호(4) : 부정형 토지로 현황 "도로"임.

기호(5) : 서하향 경사의 부정형 토지로 현황 "전"임.

기호(6) : 북하향 경사의 부정형 토지로 현황 "임야"임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 북측으로 현황 폭 약3m내외 포장농로에 접하며, 본건 일부가 농로임.

기호(2) : 북측 및 동측으로 현황 폭 약3m내외 포장농로에 접하며, 북측으로 현황 폭 약3m내외 포장농로가 관통하고 있음.

기호(3) : 남동측 및 북동측으로 현황 폭 약3m내외 포장농로에 접하며, 본건 일부가 농로임.

기호(4) : 본건이 현황 농로임.

기호(5) : 남서측으로 현황 폭 약3m내외 포장농로에 접하고 있음.

기호(6) : 지적도상 "맹지"임.

# 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

기호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천 구역(사막천)<소하천정비법>임.

기호(2)~(5) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(6) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호(1)~(3)지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외수목(매실나무, 감나무 등) 소재하고 있음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

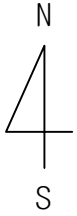
임대관계 : 미상임.

기 타 :

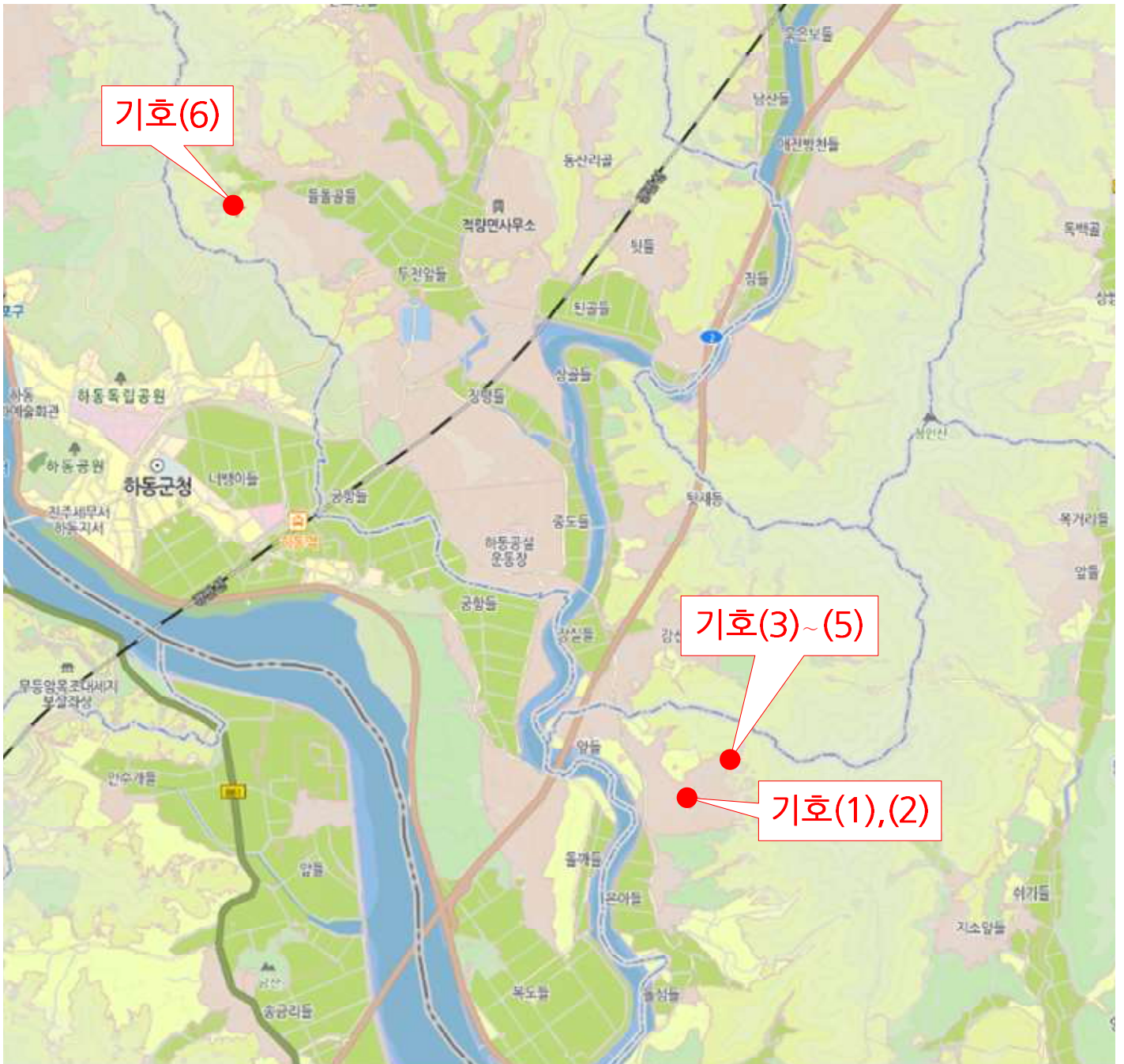
- 기호(1)~(3)토지는 인접지와 지적경계 불분명한바, 제시외수목의 수량 및 면적은 개략적으로 산정하였음.

- 기호(3)지상에 후첨 "사진용지"와 같이 연고자 미상의 평장묘 소재하고 있음.

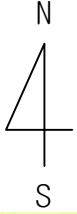
# 위 치 도



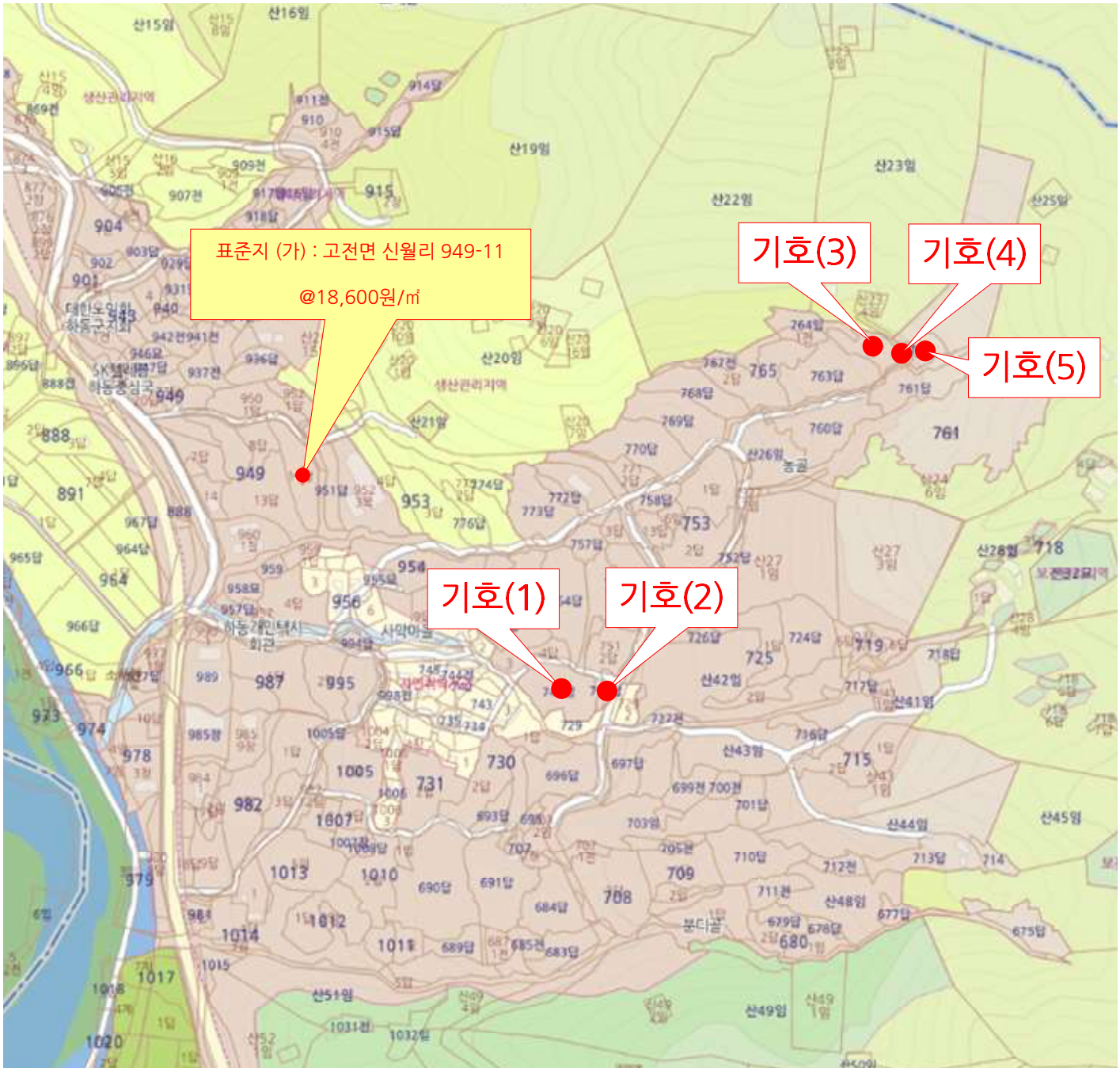
소재지	경상남도 하동군 고전면 신월리 749 외
-----	------------------------



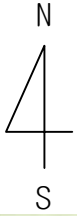
# 상 세 위 치 도



소재지	경상남도 하동군 고전면 신월리 749 외
-----	------------------------



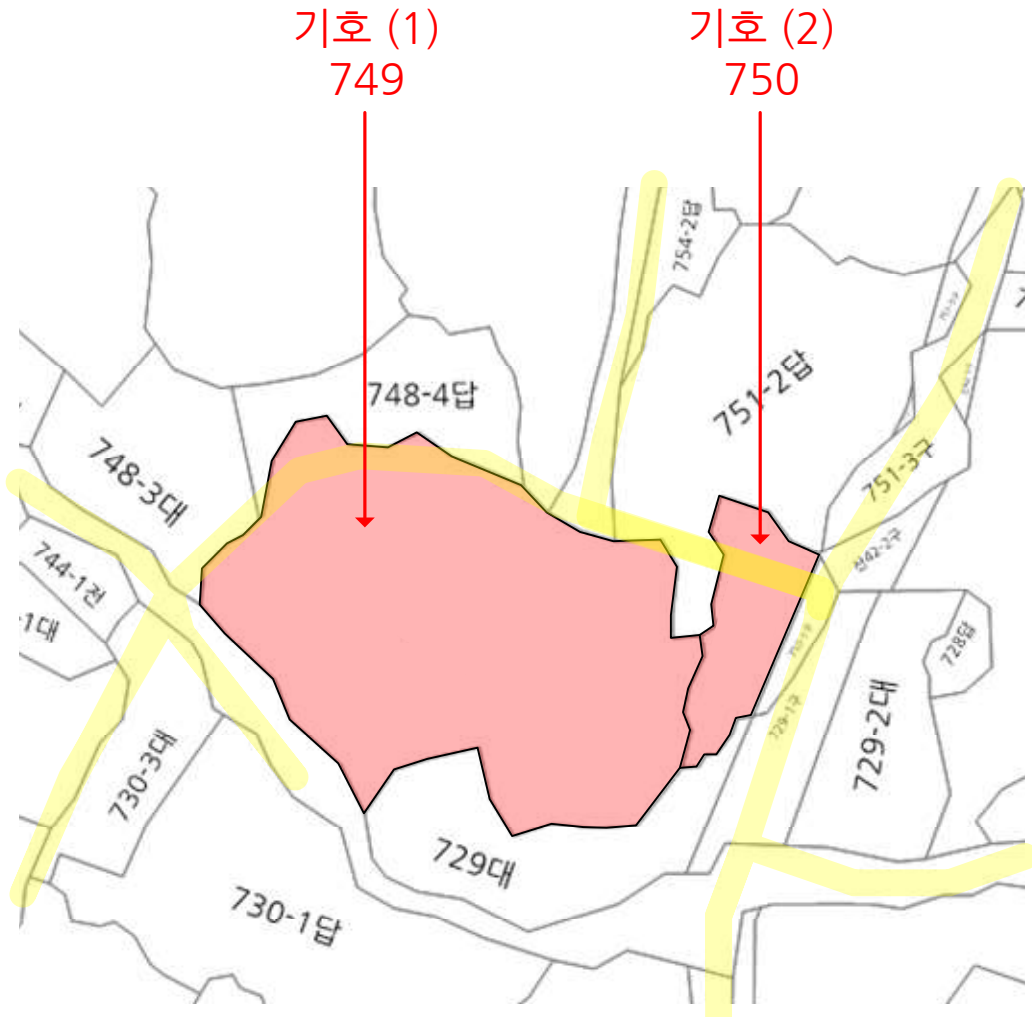
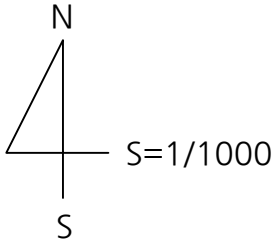
# 상 세 위 치 도











소재지	경상남도 하동군 적량면 관리 산125
-----	----------------------



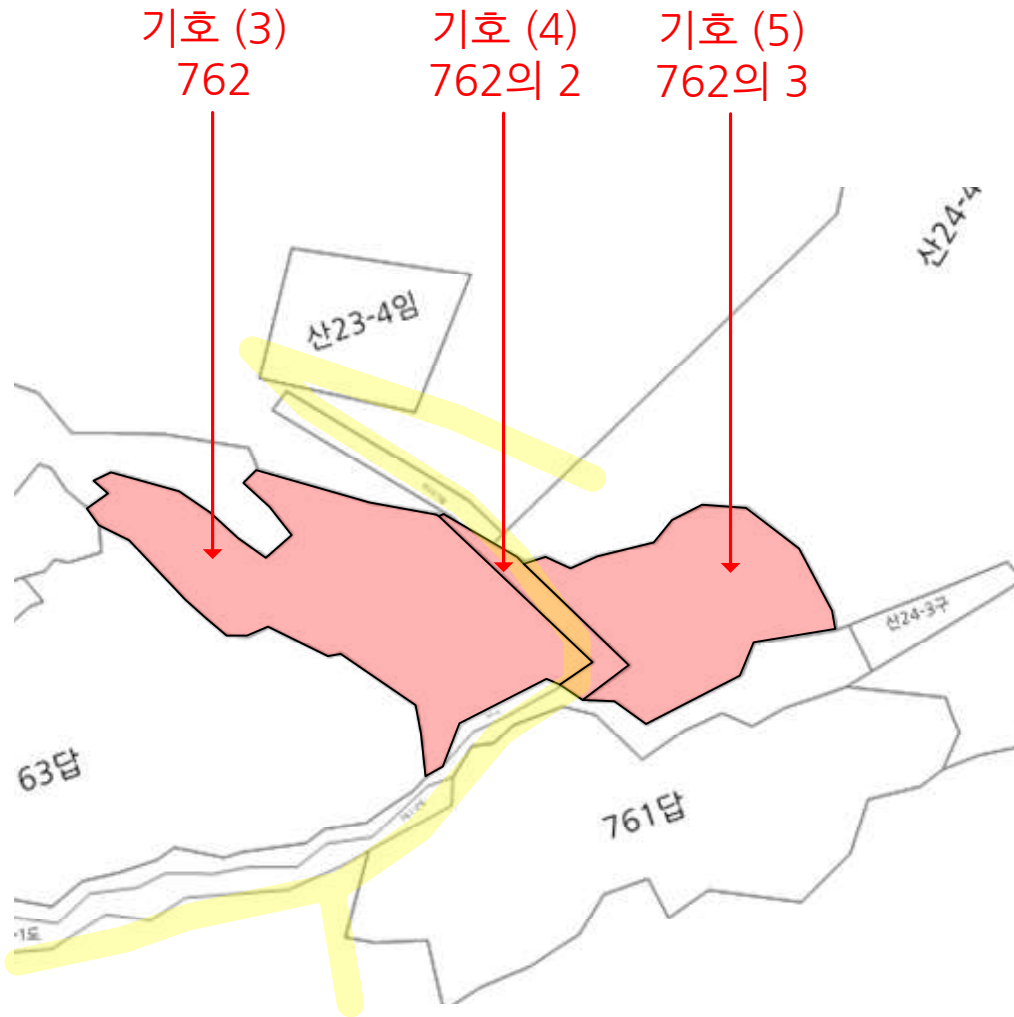
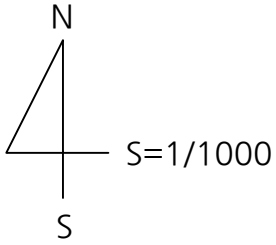
# 지 적 개 황 도












※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물

# 지 적 개 황 도



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물



# 사진용지



기호(1) 토지전경



기호(1) 토지전경 - 하단부

# 사진용지



기호(1) 토지전경 - 상단부

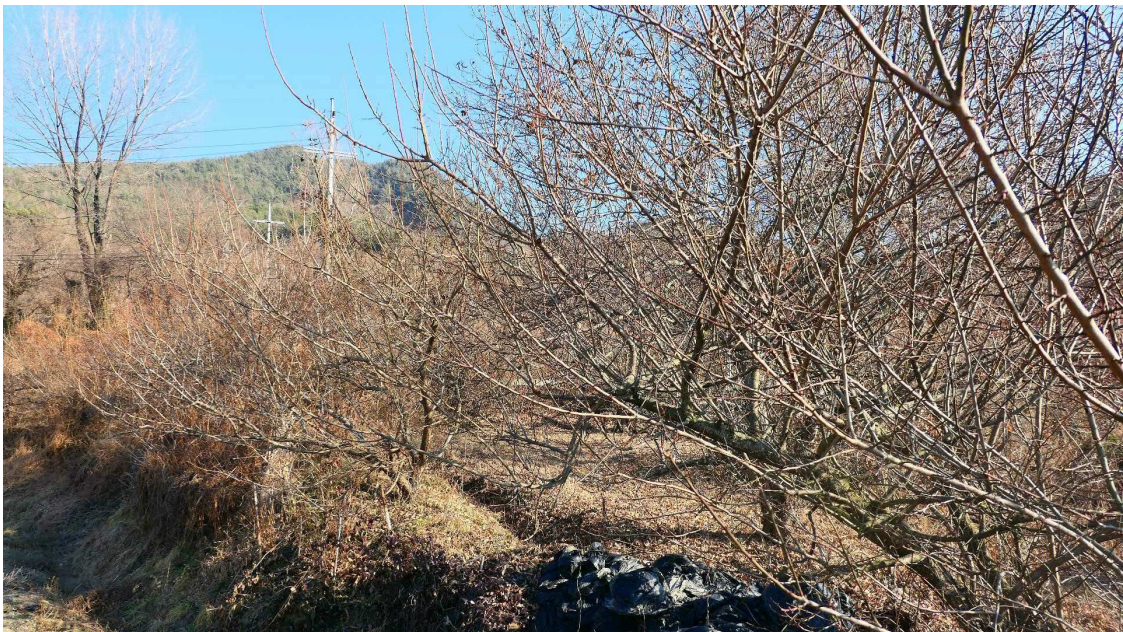


기호(1) 토지전경 - 상단부

# 사진용지



기호(1) 토지전경 - 농로부분



기호(1)지상 소재 제시외수목

# 사진용지



기호(2) 토지전경

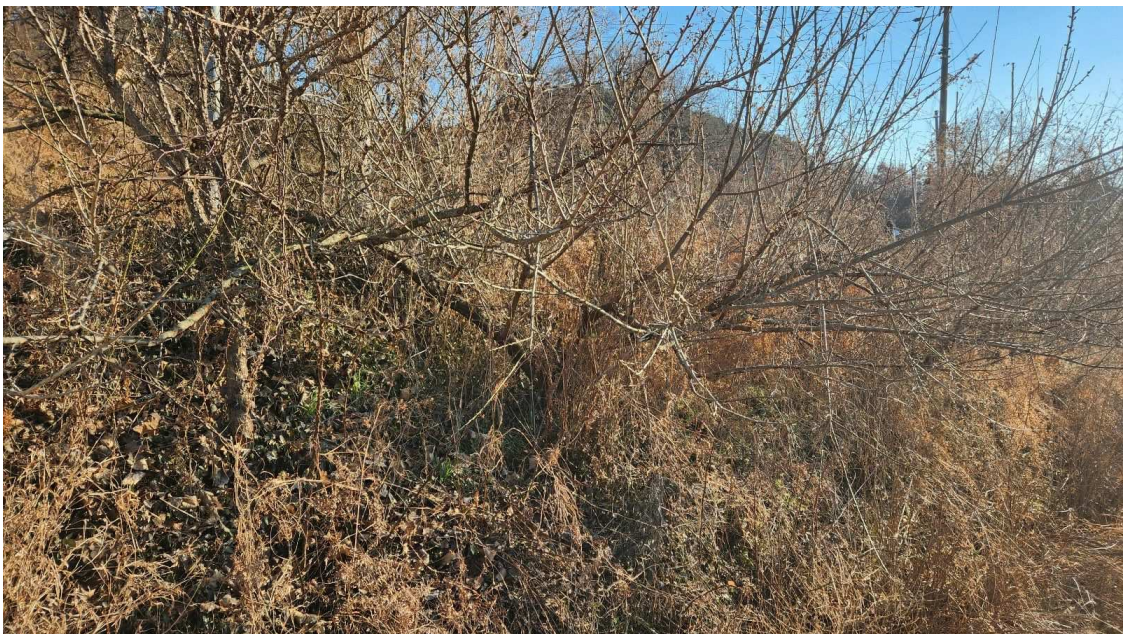


기호(2) 토지전경

# 사진용지



기호(2) 토지전경 - 농로부분



기호(2)지상 소재 제시외수목

# 사진용지



기호(1),(2) 인근전경



기호(3) 토지전경

# 사진용지



기호(3) 토지전경



기호(3)지상 소재 분묘

# 사진용지



기호(3) 지상 소재 제시외수목



기호(3) 지상 소재 제시외수목

# 사진용지



기호(4) 토지전경



기호(5) 토지전경

# 사진용지



기호(5) 토지전경



기호(6) 토지전경

# 사진용지



기호(6) 토지전경



기호(6) 인근전경