

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

건명:

문유근 외 1명 소유물
(2024타경4437)

평가서번호:

중앙 102024-0806-006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박 동 성

박 동 성

(인)

박 동 성 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강 동 석

감정평가액	사역오천칠십삼만오천원정 (₩450,735,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문유근 외 1명 (2024타경4437)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.10.08	2024.08.16 ~2024.10.08	2024.10.14		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	13,469㎡	토지	13,469㎡	--	443,495,000
	(제시외 수목)	(약 306주)	제시외 수목	약 306주	--	7,240,000
			이	하	여	백
합계					₩450,735,000	

심사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 조 동 옥

조 동 옥

조 동 옥

(인)

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 하동군 옥종면 회신리	213-1	답	보전관리지역	2,309	2,309	33,000	76,197,000	홍수관리구역 일부 저촉
2	"	274-2	답	보전관리지역	360	360	20,000	7,200,000	자연생입목 포함
3	"	274-3	답	보전관리지역	145	145	20,000	2,900,000	자연생입목 포함
4	"	290	전	보전관리지역	192	192	19,000	3,648,000	현황 : 일부 도로
5	"	300	답	보전관리지역	241	241	21,000	5,061,000	현황 : 일부 도로
6	"	309-1	답	보전관리지역	93	93	20,000	1,860,000	현황 : 일부 도로
7	"	365	답	보전관리지역	350	350	32,000	11,200,000	
8	"	460-2	전	보전관리지역	945	945	25,000	23,625,000	현황 : 일부도로
※	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	수목이 행사를	경매대상에서 제한받을	제외되어 경우 가액	22,443,750		
	(제시외	수목)							
①	경상남도 하동군 옥종면 회신리	460-2 위치상	왕벚나무 외	R3~30	약 6주	약 6주	--	1,240,000	일괄평가

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
9	경상남도 하동군 옥종면 회신리	513-1	답	보전관리지역	1,117	1,117	37,000	41,329,000	
10	"	516-1	답	보전관리지역	5,812	5,812	36,000	209,232,000	홍수관리구역 및 하천구역 일부 저축
11	"	557-4	전	보전관리지역	758	758	30,000	22,740,000	
※	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	수목이 행사를	경매대상에서 제한받을	제외되어 경우 가액	20,466,000		
	(제시외	수목)							
②	경상남도 하동군 옥종면 회신리	557-4 위지상	복숭아 나무 외	R5~10	약 300주	약 300주	--	6,000,000	일괄평가
12	"	212	답	보전관리지역	982	982	34,000	33,388,000	
13	"	372-1	답	보전관리지역	165	165	31,000	5,115,000	하천구역 일부 저축
	합 계							₩450,735,000 - 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 하동군 옥종면 회신리 소재 '회신마을' 남측 인근(기호 1),7),9)~13)), 남동측 근거리(기호 2)~6)토지), 남서측 근거리(기호 8)토지)에 위치하는 농업용 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 08일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 08월 16일 ~ 2024.10월 08일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 기호 1),10),13)토지는 홍수관리구역, 하천구역 등에 저촉되어 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향 등을 감안하여 평가하였음.
- 2) 본건 기호 2),3)지상에 식재되어있는 경제적 가치가 낮은 것으로 판단되는 자연생입목은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가격에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 기호 4)~6),8)토지 일부는 현황 도로로 이용중인 바 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였음.
- 4) 본건 기호 8),11)지상에 식재되어 있는 조경수(왕벚나무 등) 및 유실수(복숭아나무 등) 등은 수량사정하여 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바라며, 소유권 확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.
- 5) 본건 토지는 인접지와외의 지적경계가 불분명한 바, 정확한 지적경계는 측량을 요함.

7. 그 밖의 사항

본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지 (하동군 옥종면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	회신리 213-1	2,309	답	답	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	9,810	-
2	회신리 274-2	360	답	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	7,390	-
3	회신리 274-3	145	답	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	7,390	-
4	회신리 290	192	전	전,도로	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	5,480	-
5	회신리 300	241	답	답,도로	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	8,550	-
6	회신리 309-1	93	답	답,도로	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	8,550	-
7	회신리 365	350	답	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	9,050	-
8	회신리 460-2	945	전	전,도로	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	4,700	-
9	회신리 513-1	1,117	답	답	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	11,000	-
10	회신리 516-1	5,812	답	답	보전관리	세각(가)	부정형 완경사	10,500	-
11	회신리 557-4	758	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	8,420	-
12	회신리 212	982	답	답	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	9,810	-
13	회신리 372-1	165	답	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	8,860	-
합계	-	13,469	-	-	-	-	-	-	-

* 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 하동군 옥종면 회신리 소재 '회신마을' 남측 인근(기호 1),7),9)~13)), 남동측 근거리(기호 2)~6)토지), 남서측 근거리(기호 8)토지)에 위치하며, 주위는 농가주택 및 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있는 순수농촌지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건 또는 인근까지 제 차량의 접근이 가능한바 전반적인 교통상황은 무난함..

다. 형상 및 이용상황

- 기호 1),12)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 답으로 이용중임.
- 기호 2),3)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 목답으로 이용중임.
- 기호 4)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 전 및 도로로 이용중임.
- 기호 5),6)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 휴경답 및 도로로 이용중임.
- 기호 7),9),10)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 남동측 하향 완경사지세이며, 답으로 이용중임.
- 기호 8)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 남동측 하향 완경사지세이며 휴경전 및 도로로 이용중임.
- 기호 11)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북동측 하향 완경사지세이며, 지상에 유실수가 다량 식재되어 있는 전으로 이용중임.
- 기호 13)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 휴경답으로 이용중임.

라. 접면도로 상태

- 기호 1),12)토지 : 본건 북동측으로 소폭의 비포장 농로가 개설되어 있음.
- 기호 2),3),7),11),13)토지 : 맹지임.
- 기호 4)~6),8)토지 : 북서측 및 남동측으로 폭 약 2~3미터 내외의 포장도로에 접하며, 본건 토지 일부 현황 도로로 이용중임.
- 기호 9)토지 : 북측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.
- 기호 10)토지 : 북서측 및 북동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

- 기호 1)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 홍수관리구역(괴정천)<하천법>.
- 기호 2),3)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 영농여건불리농지.
- 기호 5),8)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 영농여건불리농지.
- 기호 4)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 영농여건불리농지.
- 기호 6),7),9),12)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.
- 기호 10)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 하천구역(괴정천)<하천법>, 홍수관리구역(괴정천)<하천법>.
- 기호 11)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.
- 기호 13)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 하천구역(괴정천)<하천법>.

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (하동군 옥종면)	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	회신리 513-5	3,022	답	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	9,000
B	회신리 340-4	1,568	전	전	보전관리	세각(가)	부정형 완경사	9,320

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A,B	경상남도 하동군 보전관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.10.08)	0.207% (1.00207)	$(1 + 0.00178) \times (1 + 0.00024 \times 38/31) \approx 1.00207$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	대상 토지가 교통의 편부에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.97	대상 토지가 행정상의 규제(홍수관리구역 저촉 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.019	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2,3)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.80	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.640	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.70	대상 토지가 경사, 이용상황(일부 도로 등)에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.490	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.70	대상 토지가 이용상황(일부 도로 등)에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.665	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(6)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	대상 토지가 교통의 편부에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.60	대상 토지가 이용상황(일부 도로 등)에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.630	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(7)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(8)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.80	대상 토지가 경사, 이용상황(일부 도로 등)에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.640	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(9)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	대상 토지가 교통의 편부에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.150	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(10)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	대상 토지가 교통의 편부에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.99	대상 토지가 행정상의 규제(홍수관리구역 및 하천구역 저축 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.139	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(11)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.750	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(12)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	대상 토지가 교통의 편부에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(13)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.98	대상 토지가 행정상의 규제정도(하천구역 저촉 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지 (하동군 옥종면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	담보	2020.04.03	회신리 2**	861	답	답	보전 관리	맹지 사다리	20,000	6,130
②	경매	2021.10.30	회신리 5***	544	답	답	보전 관리	세로(가) 부정형	36,000	13,500
③	담보	2023.08.08	회신리 3***	3,533	답	답	보전 관리	맹지 부정형	29,000	8,390
④	담보	2023.08.08	회신리 3**	803	답	답	보전 관리	맹지 부정형	24,000	8,390
⑤	경매	2021.10.30	회신리 5***	1,229	전	전	보전 관리	세로(가) 부정형	39,000	9,830

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지 (하동군 옥종면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.02.03	회신리 2***	838	답	답	보전 관리	세로(가) 부정형	41,766	10,600
비고	거래금액 : 35,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 35,000,000원 ÷ 838㎡ ≃ 41,766원/㎡								
②	2021.04.01	회신리 3***	1,367	전	전	보전 관리	세로(가) 부정형	38,405	6,270
비고	거래금액 : 52,500,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 52,500,000원 ÷ 1,367㎡ ≃ 38,405원/㎡								

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례③	29,000	-	1.00280	1.00	1.100	31,989	3.547
기준시점의 비교표준지 단가	A	9,000	-	1.00207	-	-	9,019	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례③>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 하동군 보전관리지역 (2023.08.08~2024.10.08)						1.00280
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	—	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
비고	비교표준지는 사례 대비 형상, 경사 등에서 우세함.						

■ 비교표준지 (B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례⑤	39,000	-	1.02002	1.00	1.000	39,781	4.260
기준시점의 비교표준지 단가	B	9,320	-	1.00207	-	-	9,339	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례⑤>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 하동군 보전관리지역 (2021.10.30~2024.10.08)						1.02002
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	비교표준지는 사례 대비 대체로 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.54
B	4.26

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	9,000	1.00207	1.00	1.019	3.54	32,532	33,000	-
2,3	9,000	1.00207	1.00	0.640	3.54	20,432	20,000	-
4	9,320	1.00207	1.00	0.490	4.26	19,494	19,000	-
5	9,000	1.00207	1.00	0.665	3.54	21,230	21,000	-
6	9,000	1.00207	1.00	0.630	3.54	20,113	20,000	-
7	9,000	1.00207	1.00	1.000	3.54	31,925	32,000	-
8	9,320	1.00207	1.00	0.640	4.26	25,462	25,000	-
9	9,000	1.00207	1.00	1.150	3.54	36,714	37,000	-
10	9,000	1.00207	1.00	1.139	3.54	36,363	36,000	-
11	9,320	1.00207	1.00	0.750	4.26	29,839	30,000	-
12	9,000	1.00207	1.00	1.050	3.54	33,522	34,000	-
13	9,000	1.00207	1.00	0.980	3.54	31,287	31,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	33,000	2,309	76,197,000	-
2	20,000	360	7,200,000	-
3	20,000	145	2,900,000	-
4	19,000	192	3,648,000	-
5	21,000	241	5,061,000	-
6	20,000	93	1,860,000	-
7	32,000	350	11,200,000	-
8	25,000	945	23,625,000	-
9	37,000	1,117	41,329,000	-
10	36,000	5,812	209,232,000	-
11	30,000	758	22,740,000	-
12	34,000	982	33,388,000	-
13	31,000	165	5,115,000	-
합 계	-	13,469	443,495,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.02.03	회신리 2***	838	답	답	보전 관리	세로(가) 부정형	41,766	10,600
비고	거래금액 : 35,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 35,000,000원 ÷ 838㎡ ≈ 41,766원/㎡								
②	2021.04.01	회신리 3***	1,367	전	전	보전 관리	세로(가) 부정형	38,405	6,270
비고	거래금액 : 52,500,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 52,500,000원 ÷ 1,367㎡ ≈ 38,405원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	경상남도 하동군 보전관리지역 (2022.02.03 ~ 2024.10.08)	1.634% (1.01634)	$(1 + 0.00105 \times 26/28) \times (1 + 0.00176) \times (1 + 0.00165) \times (1 + 0.00124) \times (1 + 0.00137) \times (1 + 0.00126) \times (1 + 0.00103) \times (1 + 0.00095) \times (1 + 0.00111) \times (1 + 0.00046) \times (1 + 0.00028) \times (1 + 0.00206) \times (1 + 0.00178) \times (1 + 0.00024 \times 38/31)$ ≈ 1.01634
②	경상남도 하동군 보전관리지역 (2021.04.01 ~ 2024.10.08)	2.719% (1.02719)	$(1 + 0.00120) \times (1 + 0.00099) \times (1 + 0.00108) \times (1 + 0.00125) \times (1 + 0.00118) \times (1 + 0.00069) \times (1 + 0.00066) \times (1 + 0.00103) \times (1 + 0.00113) \times (1 + 0.01358) \times (1 + 0.00206) \times (1 + 0.00178) \times (1 + 0.00024 \times 38/31)$ ≈ 1.02719

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.94	대상 토지가 형상,경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.97	대상 토지가 행정상의 규제(홍수관리구역 저촉 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.821	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2,3)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.69	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.75	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.518	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/거래사례(2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.73	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.73	대상 토지가 경사, 이용상황(일부 도로 이용 등)에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.533	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.81	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.66	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.535	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(6)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.56	대상 토지가 경사, 이용상황(일부 도로 등)에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.504	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(7)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.86	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.94	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.808	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(8)/거래사례(2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.83	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.83	대상 토지가 형상, 경사, 이용상황(일부 도로 등)에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.689	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(9)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.99	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.94	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.931	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(10)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.99	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.94	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.99	대상 토지가 행정상의 규제(홍수관리구역, 하천구역 저축 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.921	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(11)/거래사례(2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.78	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.04	대상 토지가 형상 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.811	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(12)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.94	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.846	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(13)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.86	대상 토지가 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.94	대상 토지가 형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.98	대상 토지가 행정상의 규제정도(하천구역 저촉 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.792	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.821	34,850	35,000	-
2	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.518	21,988	22,000	-
3	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.518	21,988	22,000	-
4	38,405	1.00	1.02719	1.00	0.533	21,026	21,000	-
5	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.535	22,710	23,000	-
6	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.504	21,394	21,000	-
7	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.808	34,298	34,000	-
8	38,405	1.00	1.02719	1.00	0.689	27,181	27,000	-
9	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.931	39,520	40,000	-
10	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.921	39,095	39,000	-
11	38,405	1.00	1.02719	1.00	0.811	31,993	32,000	-
12	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.846	35,911	36,000	-
13	41,766	1.00	1.01634	1.00	0.792	33,619	34,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	35,000	2,309	80,815,000	-
2	22,000	360	7,920,000	-
3	22,000	145	3,190,000	-
4	21,000	192	4,032,000	-
5	23,000	241	5,543,000	-
6	21,000	93	1,953,000	-
7	34,000	350	11,900,000	-
8	27,000	945	25,515,000	-
9	40,000	1,117	44,680,000	-
10	39,000	5,812	226,668,000	-
11	32,000	758	24,256,000	-
12	36,000	982	35,352,000	-
13	34,000	165	5,610,000	-
합 계	-	13,469	477,434,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	443,495,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	477,434,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	33,000	2,309	76,197,000	-
2	20,000	360	7,200,000	-
3	20,000	145	2,900,000	-
4	19,000	192	3,648,000	-
5	21,000	241	5,061,000	-
6	20,000	93	1,860,000	-
7	32,000	350	11,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
8	25,000	945	23,625,000	-
9	37,000	1,117	41,329,000	-
10	36,000	5,812	209,232,000	-
11	30,000	758	22,740,000	-
12	34,000	982	33,388,000	-
13	31,000	165	5,115,000	-
합 계	-	13,469	443,495,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
토지	1	33,000	2,309	76,197,000	-
	2	20,000	360	7,200,000	-
	3	20,000	145	2,900,000	-
	4	19,000	192	3,648,000	-
	5	21,000	241	5,061,000	-
	6	20,000	93	1,860,000	-
	7	32,000	350	11,200,000	-
	8	25,000	945	23,625,000	-
	9	37,000	1,117	41,329,000	-
	10	36,000	5,812	209,232,000	-
	11	30,000	758	22,740,000	-
	12	34,000	982	33,388,000	-
	13	31,000	165	5,115,000	-
	토지소계	-	13,469	443,495,000	-
제시외 수목	①,②	-	약306주	7,240,000	
	제시외수목소계	-	약306주	7,240,000	-
	합 계	-	-	450,735,000	-

2. 결정의견

본건은 보전관리지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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

본건은 경상남도 하동군 옥종면 회신리 소재 '회신마을' 남측 인근(기호 1),7,9~13)), 남동측 근거리(기호 2)~6)토지), 남서측 근거리(기호 8)토지)에 위치하며, 주위는 농가주택 및 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있는 순수농촌지대임.

2. 교통상황

본건 또는 인근까지 제 차량의 접근이 가능한바 전반적인 교통상황은 무난함.

3. 형태 및 이용상태

- 기호 1),12)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 답으로 이용중임.
- 기호 2),3)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 묵답으로 이용중임.
- 기호 4)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 전 및 도로로 이용중임.
- 기호 5),6)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 휴경답 및 도로로 이용중임.
- 기호 7),9),10)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 남동측 하향 완경사지세이며, 답으로 이용중임.
- 기호 8)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 남동측 하향 완경사지세이며 휴경전 및 도로로 이용중임.
- 기호 11)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북동측 하향 완경사지세이며, 지상에 유실수가 다량 식재되어 있는 전으로 이용중임.
- 기호 13)토지 : 부정형의 토지로서 지면은 북서측 하향 완경사지세이며, 휴경답으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호 1),12)토지 : 본건 북동측으로 소폭의 비포장 농로가 개설되어 있음.
- 기호 2),3),7),11),13)토지 : 맹지임.
- 기호 4)~6),8)토지 : 북서측 및 남동측으로 폭 약 2~3미터 내외의 포장도로에 접하며, 본건 토지 일부 현황 도로로 이용중임.
- 기호 9)토지 : 북측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.
- 기호 10)토지 : 북서측 및 북동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 1)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 홍수관리구역(괴정천)<하천법>.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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) | |

- 기호 2),3)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 영농여건불리농지.
- 기호 5),8)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 영농여건불리농지.
- 기호 4)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 영농여건불리농지.
- 기호 6),7),9),11),12)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.
- 기호 10)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 하천구역(괴정천)<하천법>, 홍수관리구역(괴정천)<하천법>.
- 기호 11)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.
- 기호 13)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 하천구역(괴정천)<하천법>.

6. 제시목록 외의 물건

본건 기호 8),11)지상에 조경수 및 유실수 등이 식재되어 있음.

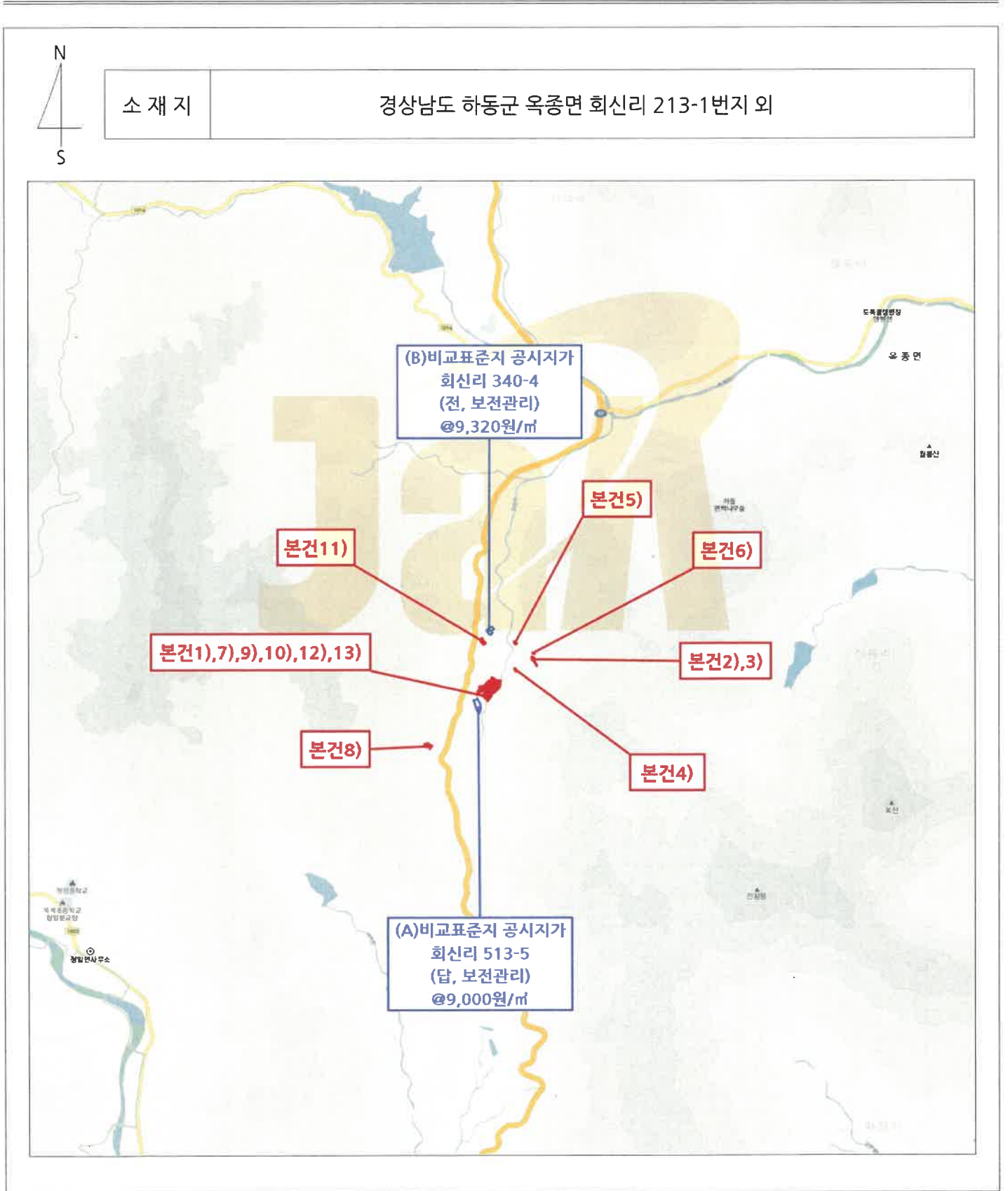
7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역위치도

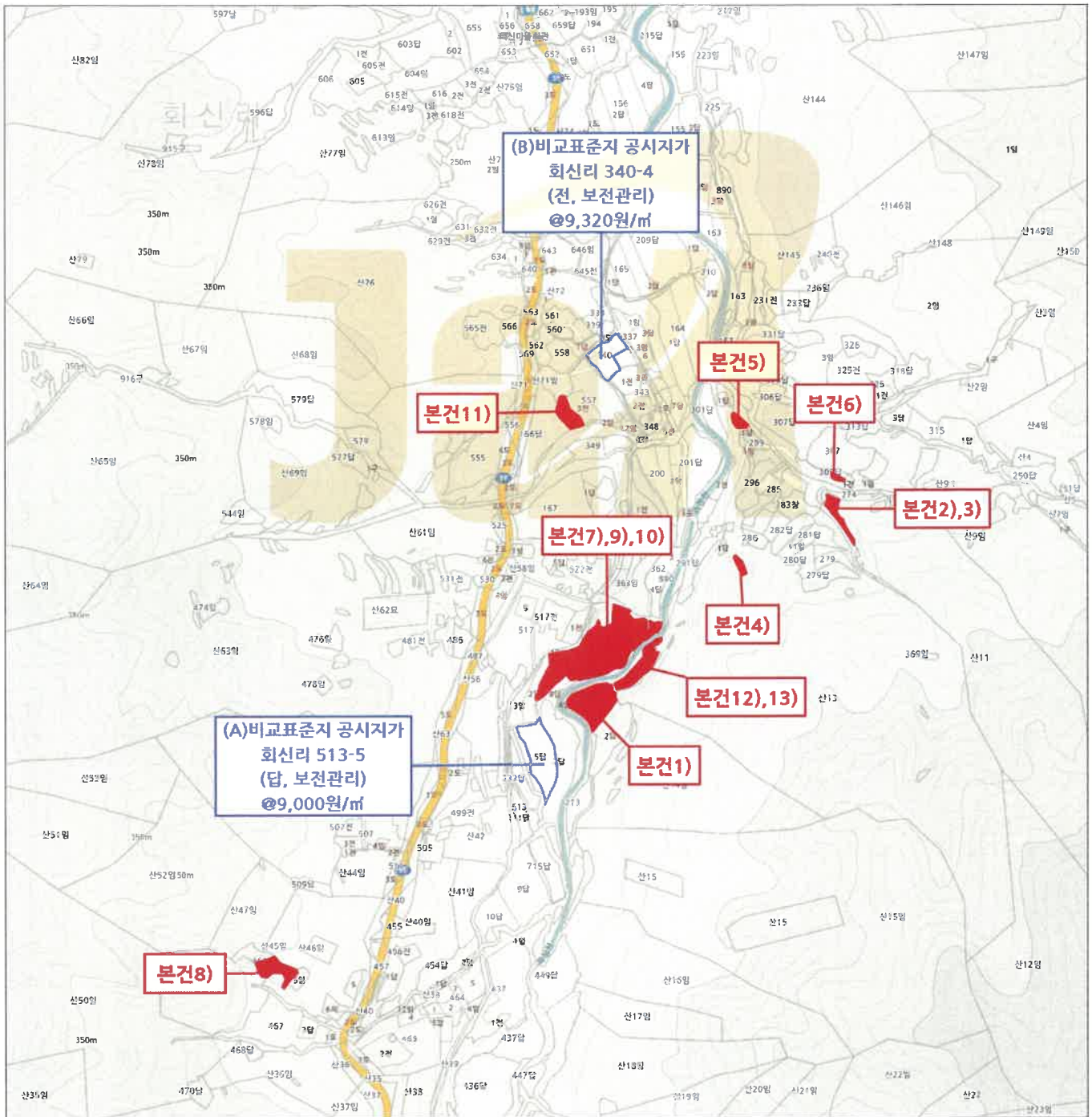


상세위치도



소재지

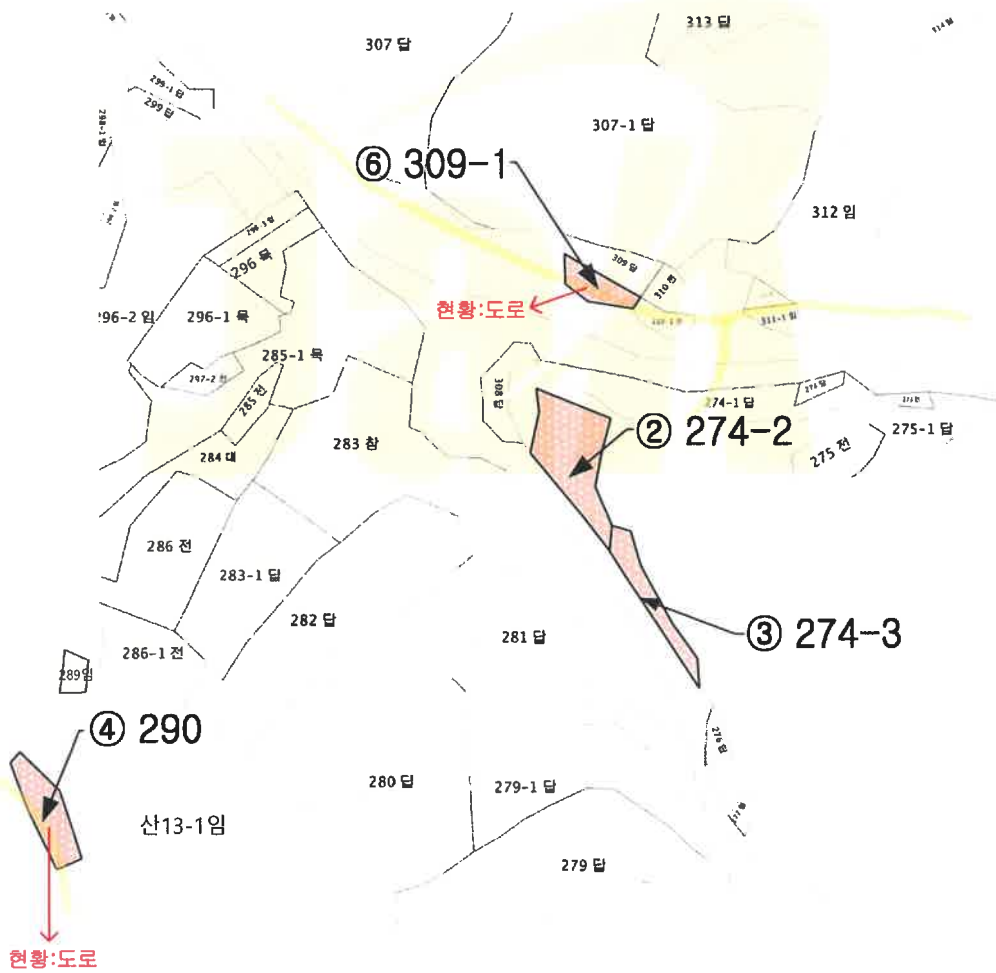
경상남도 하동군 옥종면 회신리 213-1번지 외



지적개황도II



소재지 경상남도 하동군 옥종면 회신리 274-2번지 외

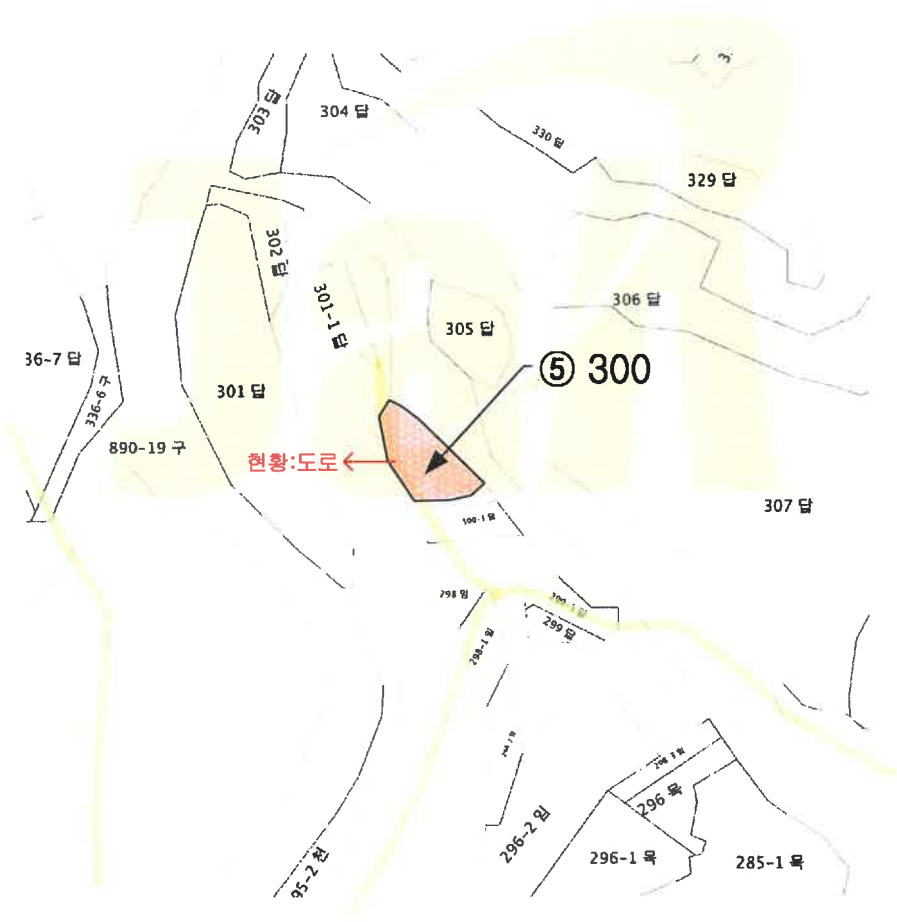


면 례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		



지적개황도III



소재지 경상남도 하동군 옥종면 회신리 300번지 외



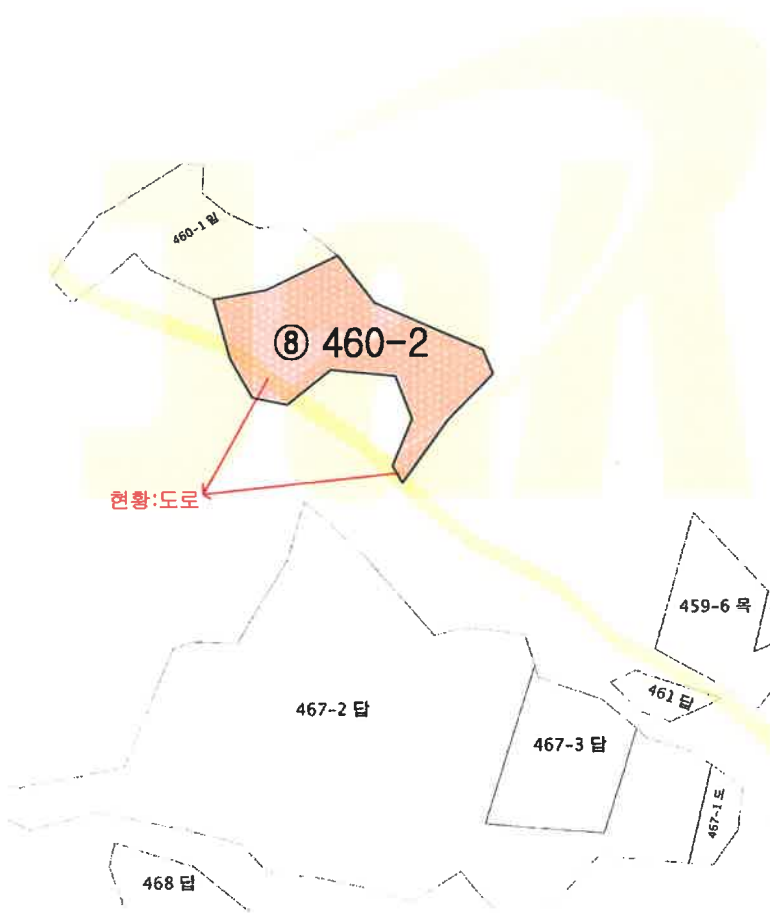
범례


- | | | | | | |
|---|--------|---|-----------|---|-------|
|  | 평가대상토지 |  | 평가건물1층 |  | 제시외건물 |
|  | 도로 |  | 평가건물2층 | | |
|  | 도시계획선 |  | 평가건물3층 이상 | | |

지 적 개 황 도Ⅳ

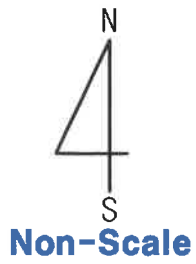


소재지 경상남도 하동군 옥종면 회신리 460-2번지

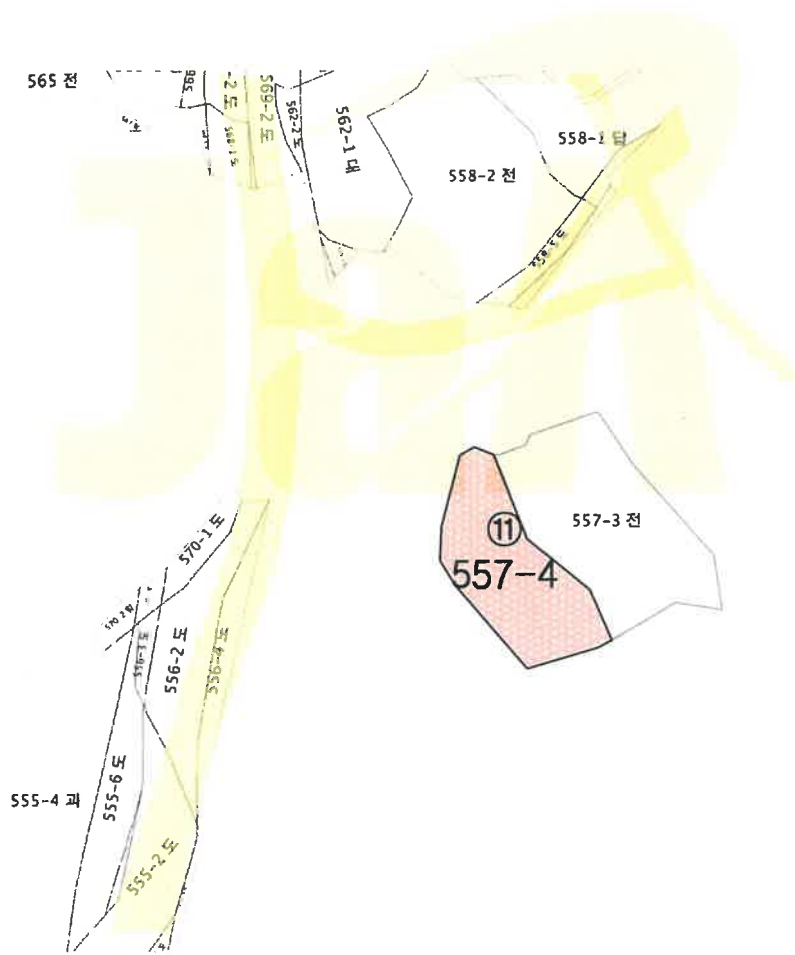


면 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 제시외건물
	 도 로	 평가건물2층	
	 도시계획선	 평가건물3층 이상	

지 적 개 황 도 V



소재지 경상남도 하동군 옥종면 회신리 557-4번지



면 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 제시외건물
	 도 로	 평가건물2층	
	 도시계획선	 평가건물3층 이상	

사진용지

2024.08.16 ~ 2024.10.08

Page : 1



기호 1),9),10)토지
남서측에서 북동측으로



기호 1),12)토지
남서측에서 북동측으로

사진용지

2024.08.16 ~ 2024.10.08

Page : 2



기호 2),3)토지
북서측에서 남동측으로



기호 4)토지
남동측에서 북서측으로

사 진 용 지

2024.08.16 ~ 2024.10.08

Page : 3



기호 5)토지
남측에서 북측으로



기호 6)토지
북서측에서 남동측으로

사 진 용 지

2024.08.16 ~ 2024.10.08

Page : 4



기호 7)토지
북측에서 남측으로



기호 8)토지
남동측에서 북서측으로

사진용지

2024.08.16 ~ 2024.10.08

Page : 5



기호 8)토지
북서측에서 남동측으로



기호 9), 10)토지
남서측에서 북동측으로

사 진 용 지

2024.08.16 ~ 2024.10.08

Page : 6



기호 9),10)토지
북동측에서 남서측으로



기호 10)토지
북서측에서 남동측으로

사진용지

2024.08.16 ~ 2024.10.08

Page : 7



기호 11)토지
북서측에서 남동측으로



기호 11)토지
남동측에서 북서측으로

사 진 용 지

2024.08.16 ~ 2024.10.08

Page : 8



기호 12)토지
북동측에서 남서측으로



기호 12),13)토지
북서측에서 남동측으로