

감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

건명 : 윤상덕 소유물건(2025타경736)

번호 : 이산(경남)G3250605-001호

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 이산 경남지사

경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

(토지)감정평가표

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

감정평가사 이 정 호 (인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이 정 호 (서명또는인)

감정평가액	일억오천삼백칠십구만육백원정(W153,790,600.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	윤상덕 (2025타경736)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.01	2025.06.18 ~ 2025.07.01	2025.07.04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	26,654	토지	26,654	-	153,790,600
		이	하	여	백	
	합 계					W153,790,600
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	
	조보미					

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	하동군 화개면 용강리	산8	임야	계획관리지역 농림지역	21,329.00	21,329.00	4,800	102,379,200	
2	하동군 화개면 용강리	산8-2	임야	계획관리지역	28.00	28.00	6,400	179,200	
3	하동군 화개면 용강리	산8-6	임야	계획관리지역	1,715.00	1,715.00	6,100	10,461,500	
4	하동군 화개면 용강리	831	임야	농림지역	582.00	582.00	2,900	1,687,800	
5	하동군 화개면 용강리	832	임야	계획관리지역	307.00	307.00	5,800	1,780,600	
6	하동군 화개면 용강리	833	임야	계획관리지역	377.00	377.00	7,600	2,865,200	
7	하동군 화개면 용강리	834	임야	계획관리지역	545.00	545.00	7,600	4,142,000	
8	하동군 화개면 용강리	835	전	계획관리지역	368.00	368.00	49,000	18,032,000	
9	하동군 화개면 용강리	835-2	전	계획관리지역	29.00	29.00	49,000	1,421,000	

(토지) 감정평가명세표

2쪽

일련 번호	소재지 (정상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
10	하동군 화개면 용강리	836	임야	계획관리지역	13.00	13.00	8,300	107,900	
11	하동군 화개면 용강리	837	임야	계획관리지역	79.00	79.00	7,600	600,400	
12	하동군 화개면 용강리	838	임야	계획관리지역	291.00	291.00	8,300	2,415,300	
13	하동군 화개면 용강리	838-2	임야	계획관리지역	89.00	89.00	9,700	863,300	
14	하동군 화개면 용강리	839	임야	계획관리지역	902.00	902.00	7,600	6,855,200	
합 계								₩153,790,600	
			이	하	여		백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 하동군 화개면 용강리 소재 「화랑마을」 북측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방 법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 01일을 기준시점으로 정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 06월 18일 ~ 2025년 07월 01일에 실시하였습니다.

4. 감정평가 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

- 1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 '**' 처리하였습니다.
- 3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 업무 진행 및 응찰시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건 입지상에 자생하는 입목은 거래관행상 입지에 포함하여 평가하였고, 본건 입지상에 접근이 불가하여 분묘 유무의 확인이 곤란하나, 일반적으로 임야에는 분묘가 소재할 가능성이 있으므로, 응찰시 이 점 유의하시기 바랍니다.
- 5) 본건 기호(1)토지는 둘 이상의 용도지역에 속하는 토지로서 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황 및 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 지적도면에 의해 개략적으로 산출된 용도지역 별 면적비율에 의한 전체 평균가격으로 사정 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 감정평가방법의 결정

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정된 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함이 원칙이나, 비교 가능한 적절한 거래사례가 없는 등 타 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우 또는 그 밖의 요인 보정치 산정에서 거래사례에 의한 시가반영이 이루어진 경우에 해당되어 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 대상토지의 현황

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	화개면 용강리	산8	임야	21,329.00	계획관리지역 농림지역	세로(가)	부정형 경사지	1,490
2	화개면 용강리	산8-2	임야	28.00	계획관리지역	세로(가)	부정형 경사지	1,910
3	화개면 용강리	산8-6	임야	1,715.00	계획관리지역	맹지	부정형 경사지	1,910
4	화개면 용강리	831	임야	582.00	농림지역	맹지	부정형 급경사	658
5	화개면 용강리	832	임야	307.00	계획관리지역	맹지	부정형 경사지	3,820
6	화개면 용강리	833	임야	377.00	계획관리지역	맹지	부정형 경사지	6,970
7	화개면 용강리	834	임야	545.00	계획관리지역	맹지	부정형 경사지	6,970
8	화개면 용강리	835	전	368.00	계획관리지역	세로(가)	부정형 완경사	7,730
9	화개면 용강리	835-2	전	29.00	계획관리지역	세로(가)	부정형 급경사	7,730
10	화개면 용강리	836	임야	13.00	계획관리지역	세로(가)	부정형 경사지	7,120
11	화개면 용강리	837	임야	79.00	계획관리지역	맹지	부정형 경사지	7,120
12	화개면 용강리	838	임야	291.00	계획관리지역	세로(가)	부정형 경사지	7,120
13	화개면 용강리	838-2	임야	89.00	계획관리지역	세로(가)	부정형 경사지	7,120
14	화개면 용강리	839	임야	902.00	계획관리지역	맹지	부정형 경사지	7,120

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 평가액 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지 산정

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 (하동군)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	화개면 용강리	산26	2,479.00	임야	조림	계획관리	맹지	부정형/ 급경사	672	
B	화개면 용강리	산3	27,868.00	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형/ 급경사	615	
C	화개면 용강리	762	1,302.00	전	전	계획관리	맹지	부정형/ 급경사	6,730	

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

2) 시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.07.01)

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
하동군 농림지역	0.149	$2025.01.01 \sim 2025.05.31 : 0.116$ $2025.05.01 \sim 2025.05.31 : 0.033$ $(1 + 0.00116) * (1 + 0.00033 * 31/31)$ ≈ 1.00149
하동군 계획관리지역	0.367	$2025.01.01 \sim 2025.05.31 : 0.306$ $2025.05.01 \sim 2025.05.31 : 0.061$ $(1 + 0.00306) * (1 + 0.00061 * 31/31)$ ≈ 1.00367

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인비교치

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.	1.00

4) 개별요인비교

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<임야지대>

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<농경지대 개별요인 비교항목표>

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 및 그 사유

의뢰 번호	소재지 (하동군)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	화개면 용강리	산8	A	1.10	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.990	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 획지조건(면적, 경사 등)열세합니다.
			B	1.05	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.260	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 획지조건(경사 등)우세합니다.
2	화개면 용강리	산8-2	A	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 획지조건(면적 등)열세합니다.
3	화개면 용강리	산8-6	A	1.10	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.990	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 획지조건(경사 등)열세합니다.
4	화개면 용강리	831	B	1.00	0.90	1.00	1.00	1.30	1.00	1.170	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등)열세, 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)우세합니다.
5	화개면 용강리	832	A	1.00	0.95	0.90	0.85	1.30	1.00	0.945	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등)열세, 환경조건(일조, 통풍 등)열세, 획지조건(경사 등)열세, 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)우세합니다.
6	화개면 용강리	833	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.30	1.00	1.235	본건은 표준지 대비 획지조건(경사 등)열세, 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)우세합니다.
7	화개면 용강리	834	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.30	1.00	1.235	본건은 표준지 대비 획지조건(경사 등)열세, 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)우세합니다.
8	화개면 용강리	835	C	1.10	1.05	1.05	1.10	1.00	1.00	1.334	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등)우세, 환경조건(일조, 통풍 등)우세, 획지조건(경사 등)우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

의뢰 번호	소재지 (하동군)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
9	화개면 용강리	835-2	C	1.10	1.05	1.05	1.10	1.00	1.00	1.334	본건의 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등)우세, 환경조건(일조, 통풍 등)우세, 획지조건(경사 등)우세합니다.
10	화개면 용강리	836	A	1.10	1.00	1.00	0.95	1.30	1.00	1.359	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 획지조건(경사 등)열세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)우세합니다.
11	화개면 용강리	837	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.30	1.00	1.235	본건은 표준지 대비 획지조건(경사 등)열세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)우세합니다.
12	화개면 용강리	838	A	1.10	1.00	1.00	0.95	1.30	1.00	1.359	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 획지조건(경사 등)열세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)우세합니다.
13	화개면 용강리	838-2	A	1.10	1.00	1.00	1.10	1.30	1.00	1.573	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)우세, 획지조건(경사 등)우세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)우세합니다.
14	화개면 용강리	839	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.30	1.00	1.235	본건은 표준지 대비 획지조건(경사 등)열세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)우세합니다.

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

평가대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98 두 6067(1998.07.10), 92 누 16300(1993.09.10), 2003 다 38207(2004.05.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (하동군)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	가격시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준지
1	화개면 용강리	산15*	계획관리	임야	3,400	2020.03.12	법원경매	-	A
2	화개면 용강리	757-*	계획관리	전	50,000	2025.05.15	가사소송		C
3	화개면 용강리	산1*	농림지역 자연환경	임야	1,644	2024.12.02	거래사례		
4	화개면 용강리	산13-*	농림지역	임야	4,376	2023.08.28	거래사례		
5	화개면 용강리	산1*	농림지역	임야	2,580	2024.12.02	거래사례	-	B

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

▣ 사례의 선정기준

(가) 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 평가사례(거래사례)를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사하며 당해 사업으로 인한 개발이익이 포함되지 않은 사례를 선정하였습니다.

(나) 인근 평가사례(거래사례) 중 인근지역 내 다른 거래사례와 균형을 이루고 있는지의 여부와 적절한 시가를 반영하는지의 여부를 검토하여 표준적 사례를 그 밖의 요인 보정치의 산정을 위하여 활용하였습니다.

【 산식 】

사례 기준 공시지가 단가(사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)

가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가 × 시점수정)

≙ 그 밖의 요인
보정치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지(A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (하동군)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(1)기준 비교표준지 가격	화개면 용강리 산15*	3,400	-	1.05134	1.000	1.716	6,134	9.101
비교표준지 (A)가격	화개면 용강리 산26	672	-	1.00367	-	-	674	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	하동군 계획관리지역 (2020.03.12 ~ 2025.07.01)						1.05134
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.00	1.20	1.10	1.30	1.00	1.00	1.716
표준지는 사례대비 접근조건(인근 지방도와의 접근성 등)우세, 환경조건(일조, 통풍 등)우세, 획지조건(경사, 형상 등)우세합니다.								

※ 비교표준지(B)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (하동군)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(5)기준 비교표준지 가격	화개면 용강리 산1*	2,580	-	1.00174	1.000	0.950	2,455	3.985
비교표준지 (B)가격	화개면 용강리 산3	615	-	1.00149	-	-	616	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	하동군 농림지역 (2024.12.02 ~ 2025.07.01)						1.00174
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
표준지는 사례대비 획지조건(경사 등)열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지(C)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (하동군)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(2)기준 비교표준지 가격	화개면 용강리 757-*	50,000	-	1.00094	1.000	0.731	36,584	5.416
비교표준지 (C)가격	화개면 용강리 762	6,730	-	1.00367	-	-	6,755	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	하동군 계획관리지역 (2025.05.15 ~ 2025.07.01)						1.00094
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		0.90	0.95	0.95	0.90	1.00	1.00	0.731
표준지는 사례대비 가로조건(접근도로의 상태 등)열세, 접근조건(인근 지방도와의 접근성 등)열세, 환경조건(일조, 통풍 등)열세, 획지조건(형상, 경사 등)열세합니다.								

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	9.10
B	3.98
C	5.41

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

· 산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 ×
그 밖의 요인 보정치 = 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	지목	용도 지역	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
					기 호	공시지가						
1	화개면 용강리	산8	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	0.990	9.10	6,076	6,100
				농림 지역	B	615	1.00149	1.000	1.260	3.98	3,089	3,100
				면적 비율에 의한 평균단가								
2	화개면 용강리	산8-2	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	1.045	9.10	6,414	6,400
3	화개면 용강리	산8-6	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	0.990	9.10	6,076	6,100
4	화개면 용강리	831	임야	농림 지역	B	615	1.00149	1.000	1.170	3.98	2,868	2,900
5	화개면 용강리	832	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	0.945	9.10	5,800	5,800
6	화개면 용강리	833	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	1.235	9.10	7,580	7,600
7	화개면 용강리	834	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	1.235	9.10	7,580	7,600
8	화개면 용강리	835	전	계획 관리 지역	C	6,730	1.00367	1.000	1.334	5.41	48,748	49,000
9	화개면 용강리	835-2	전	계획 관리 지역	C	6,730	1.00367	1.000	1.334	5.41	48,748	49,000
10	화개면 용강리	836	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	1.359	9.10	8,341	8,300
11	화개면 용강리	837	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	1.235	9.10	7,580	7,600
12	화개면 용강리	838	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	1.359	9.10	8,341	8,300
13	화개면 용강리	838-2	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	1.573	9.10	9,655	9,700
14	화개면 용강리	839	임야	계획 관리 지역	A	672	1.00367	1.000	1.235	9.10	7,580	7,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	4,800	-	-
2	6,400	-	-
3	6,100	-	-
4	2,900	-	-
5	5,800	-	-
6	7,600	-	-
7	7,600	-	-
8	49,000	-	-
9	49,000	-	-
10	8,300	-	-
11	7,600	-	-
12	8,300	-	-
13	9,700	-	-
14	7,600	-	-

2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

상기와 같이 비교가능한 적절한 거래사례가 없는 등의 사유로, 공시지가기준법에 의한 토지평가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	1	21,329.00	4,800	102,379,200
	2	28.00	6,400	179,200
	3	1,715.00	6,100	10,461,500
	4	582.00	2,900	1,687,800
	5	307.00	5,800	1,780,600
	6	377.00	7,600	2,865,200
	7	545.00	7,600	4,142,000
	8	368.00	49,000	18,032,000
	9	29.00	49,000	1,421,000
	10	13.00	8,300	107,900
	11	79.00	7,600	600,400
	12	291.00	8,300	2,415,300
	13	89.00	9,700	863,300
	14	902.00	7,600	6,855,200
합계				153,790,600

2. 결정 의견

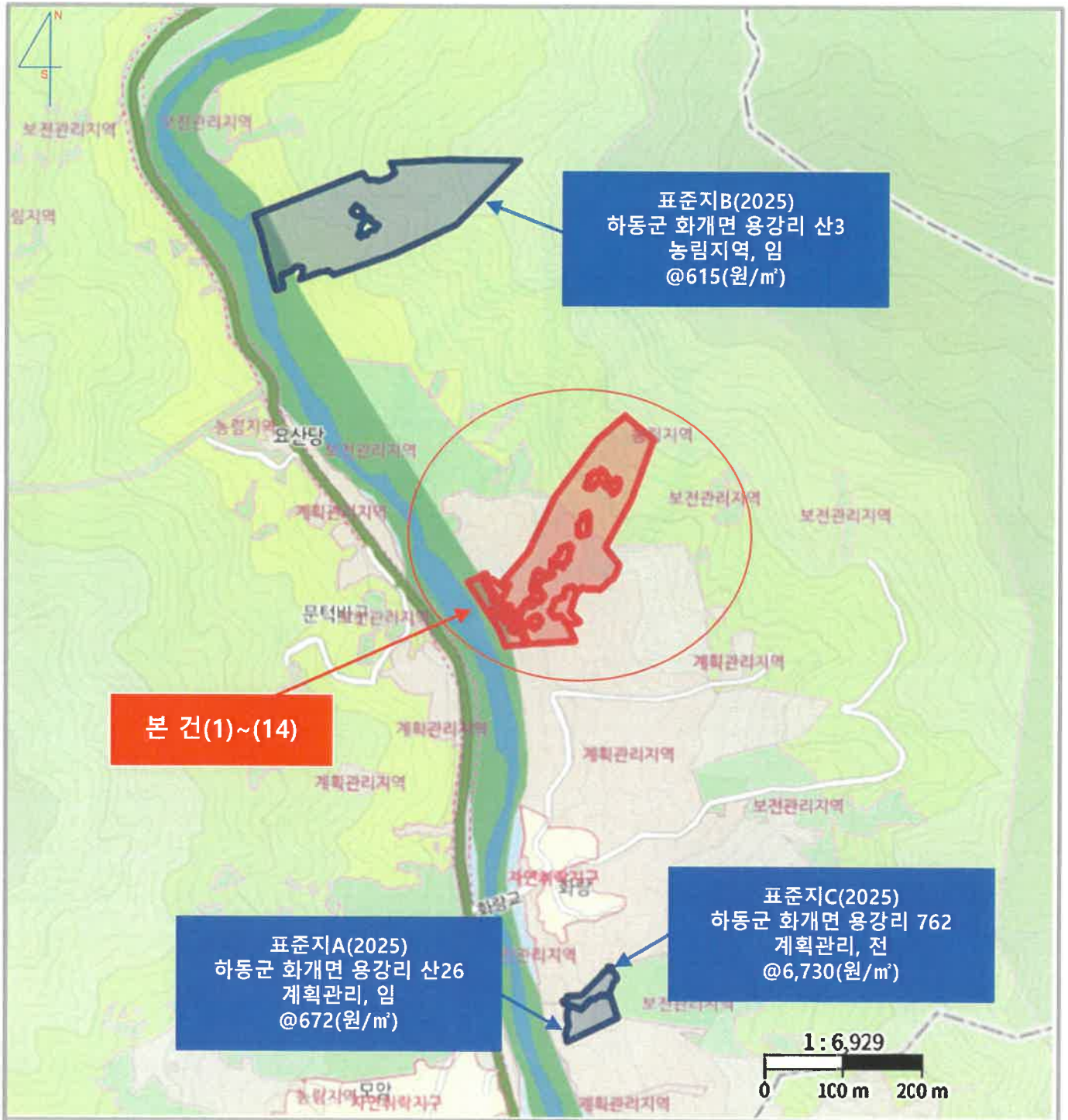
참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

(토지) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	<ul style="list-style-type: none"> 본건은 경상남도 하동군 화개면 용강리 소재 「화랑마을」 북측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 농경지, 및 농가주택 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	<ul style="list-style-type: none"> 본건 내지 본건인근 까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 지방도가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시 됩니다.
3. 형태 및 이용상태	<ul style="list-style-type: none"> 기호(1 ~ 7, 10 ~ 14):다소 경사를 이루는 부정형의 토지로서, 현황 자연림(일부 개간상태) 등으로 이용중에 있습니다. 기호(8, 9):다소 경사를 이루는 부정형의 토지로서, 현황 휴경지 상태입니다.
4. 인접 도로상태	<ul style="list-style-type: none"> 기호(1, 2, 3, 8, 9, 10, 12, 13):3m 내외의 도로와 접하고 있습니다. 기호(6, 7):본건 기호(1) 토지 내부에 개설된 3m 내외의 임도와 접하고 있습니다. 기호(4, 5, 11, 14):인접 토지를 통해 진출입이 가능한 지적도상 맹지입니다.
5. 토지이용계획 및 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> 기호(1):계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> 기호(2, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14):계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 기호(4):농림지역, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법> 기호(8, 9):계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
6. 제시목록 외의 물건	없습니다.
7. 공부와의 차이	없습니다.
8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상입니다.

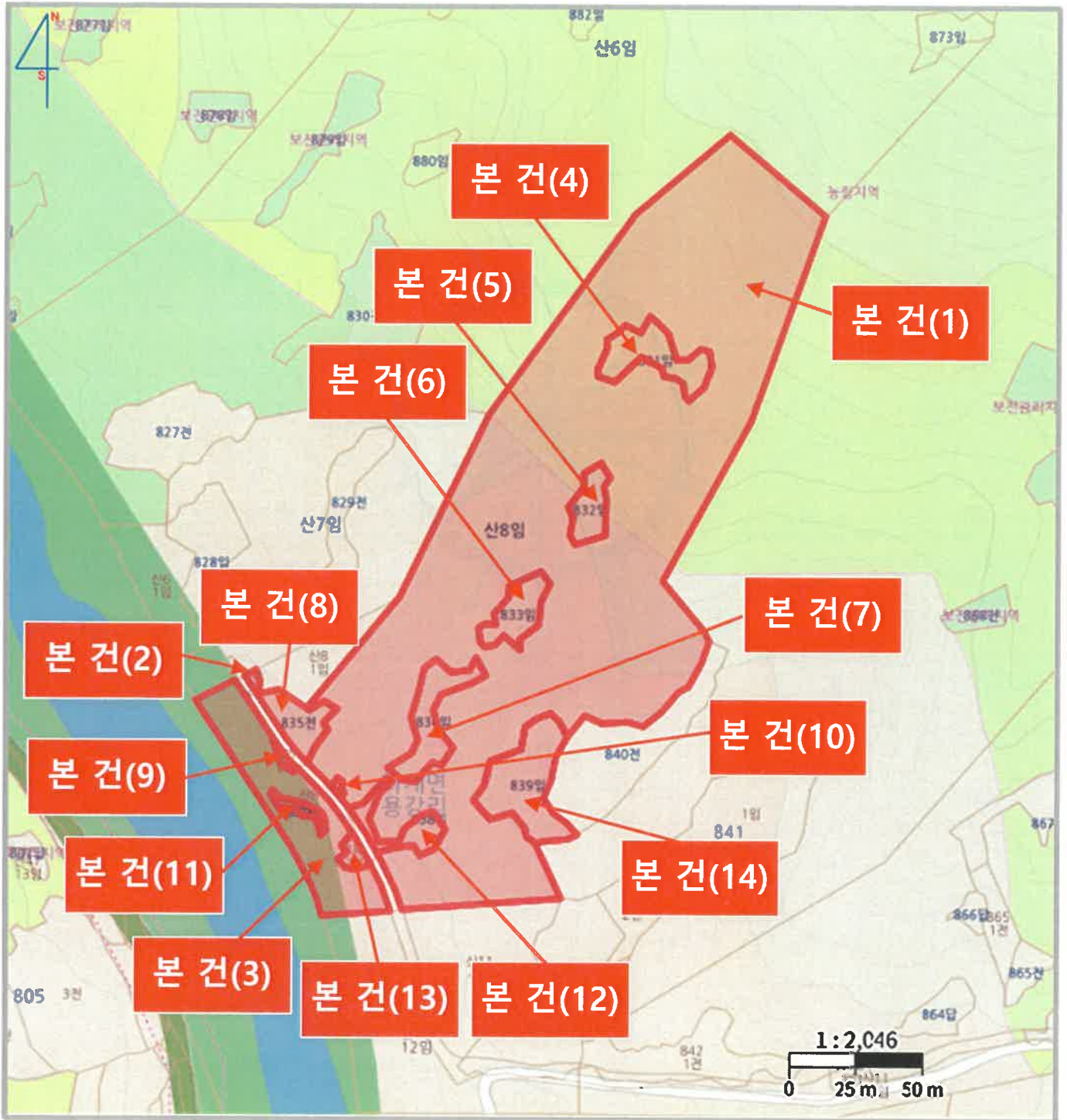
광역 위치도

경상남도 하동군 화개면 용강리 산8 외



상 세 위 치 도

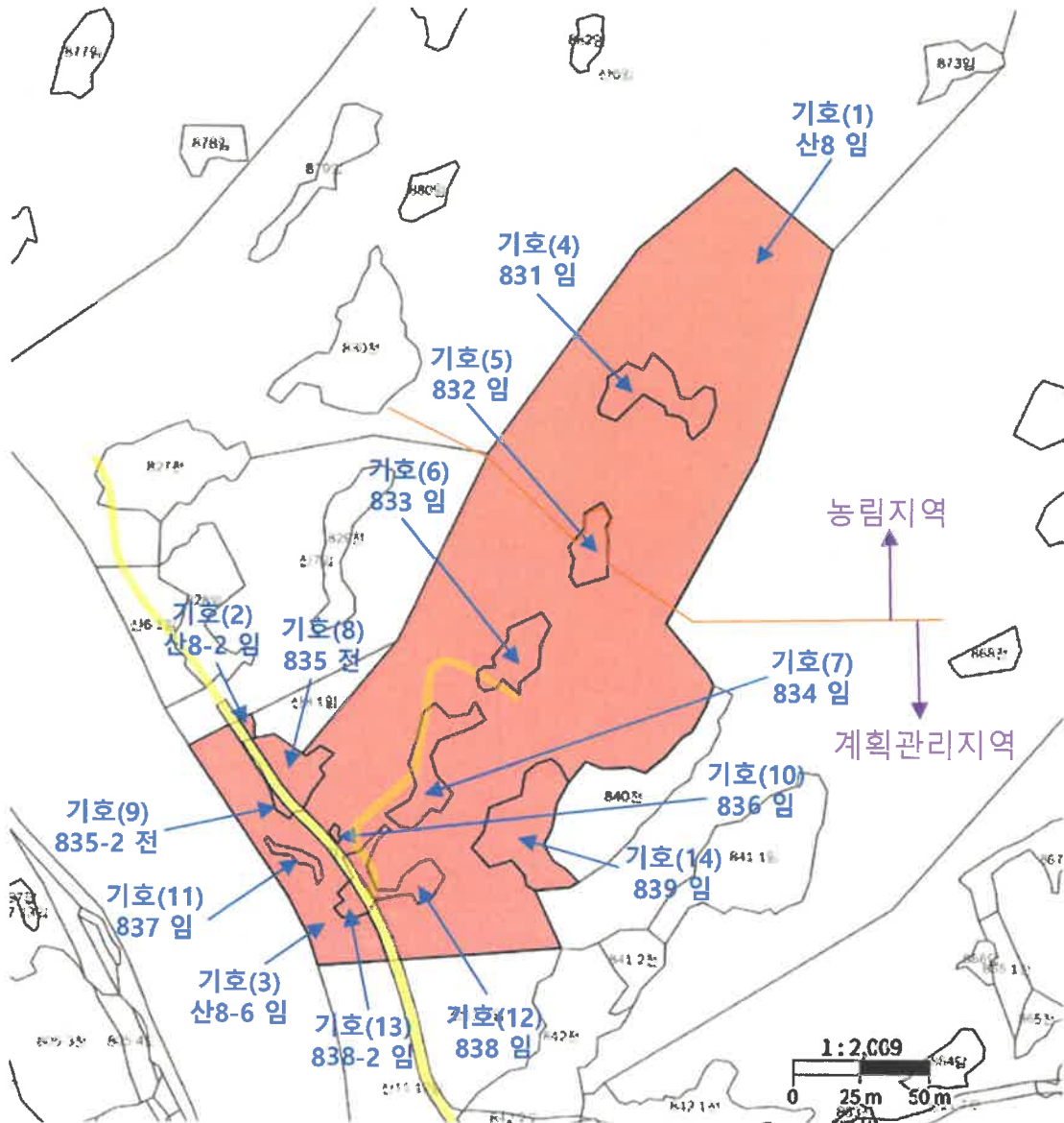
경상남도 하동군 화개면 용강리 산8 외



지 적 개 황 도

경상남도 하동군 화개면 용강리 산8 외

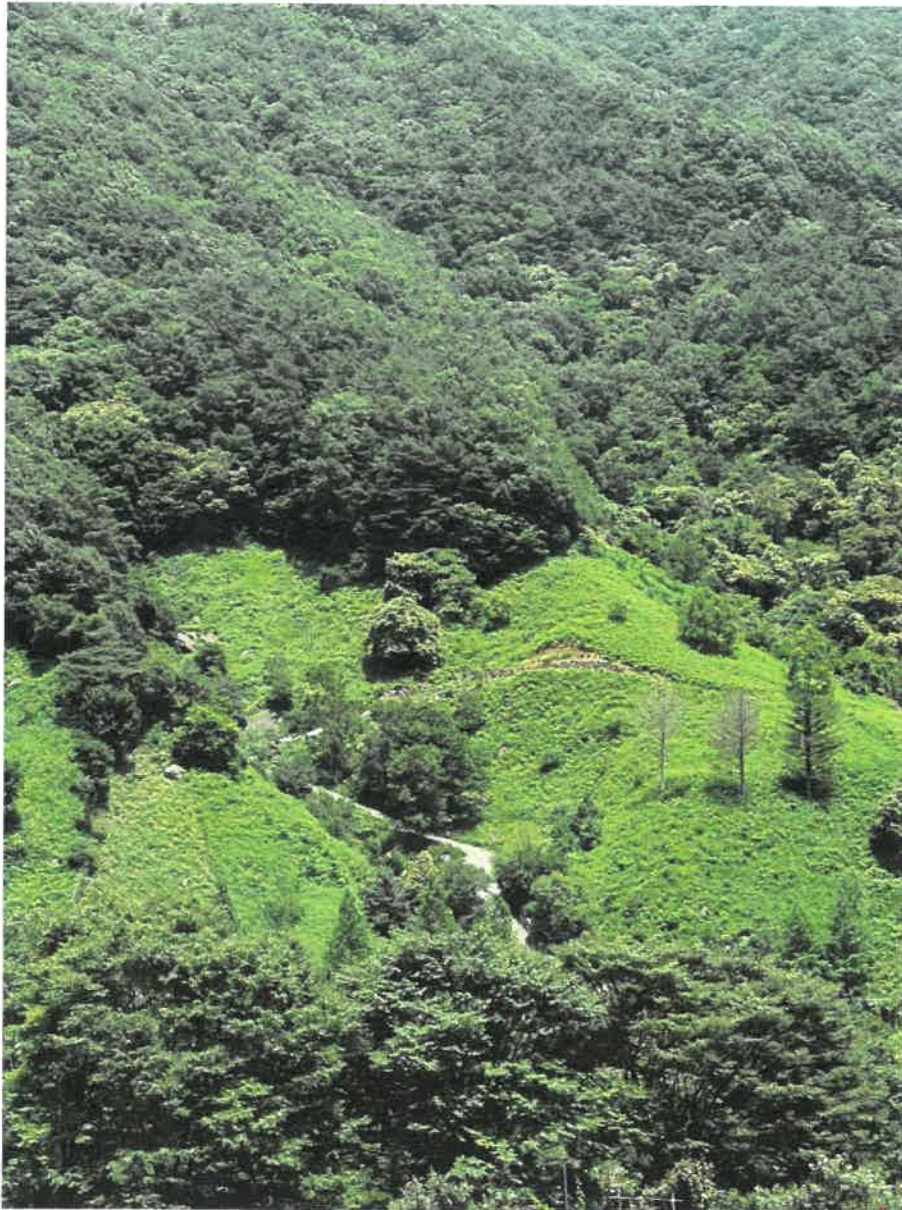
S: Non-Scale



*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

범례	평가대상토지	용도지역구분	평가건물 지하층, 3층이상
	도로	평가건물 1층	제외건물(평가제외)
	도시계획선	평가건물 2층	제외건물(평가대상)

사 진 용 지



본건 기호(1, 4, 5, 6, 7, 14)전경 및 주변 전경

사 진 용 지



본건 기호(2) 전경



본건 기호(3) 전경

사 진 용 지



본건 기호(7) 전경



본건 기호(8)전경

사 진 용 지



본건 기호(9) 전경



본건 기호(10)전경

사 진 용 지



본건 기호(11) 전경



본건 기호(12) 전경

사 진 용 지



본건 기호 (13) 전경



본건 기호 (14) 전경