

# 감정평가서

건명	전호석 소유물건 (2024타경5874)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	진산2024-0417

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.

진산감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김병태

감정평가액	일억칠천삼백오십구만삼천사백원정(₩173,593,400.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매6계		
소유자 (대상업체명)	전호석 (2024타경5874)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.26	2024.11.04 ~ 2024.11.26	2024.11.28	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,595	토지	5,731.5	-	172,226,000
	토지	1 4,273x- 2				
	제시외건물	(44.4)	제시외건물	44.4	-	1,262,400
	제시외수목	(약 15여주)	제시외수목	약 15여주	일괄	105,000
<b>합계</b>					<b>₩173,593,400</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지 감정평가명세표

기호(1~16, ㄱ~ㄷ)

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 악양면 평사리	49-1	하천	보전관리지역	18	18	10,000	180,000	하천 및 하천구역 저촉
2	~	49-5	하천	보전관리지역	243	243	10,000	2,430,000	하천 및 하천구역 저촉
3	경상남도 하동군 하동읍 흥흥리	72	임야	농림지역	40	40	5,400	216,000	
4	~	1195-4	전	보전관리지역	1 992x- 2	496	38,000	18,848,000	공유지분 평가 일부 현황도로 등 감안
5	~	1203-4	답	농림지역	1 2,876x- 2	1,438	50,000	71,900,000	공유지분 평가
6	~	1225-2	답	농림지역	1 97x- 2	48.5	26,000	1,261,000	공유지분 평가 일부 현황구거 및 소하천구역 저촉 등 감안
7	~	1225-4	답	보전관리지역	1 308x- 2	154	27,000	4,158,000	공유지분 평가
8	~	1783-1	제방	농림지역 보전관리지역	2,026	2,026	22,000	44,572,000	도로구역, 대부분 국가하천 및 하천구역 저촉

# 토지 감정평가명세표

기호(1~16, ㄱ~ㄷ)

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	
9	경상남도 하동군 하동읍 흥룡리	1783-33	구거	농림지역	519	519	21,000	10,899,000	대부분 소하천구역, 일부 중로1류 저촉
	[제시외건물로	인한	토지	감안 가액 ₩	10,877,000]				
10	"	1783-44	도로	농림지역	33	33	34,000	1,122,000	일부 현황 건부지 등 일부 타인점유 상태 등 감안
11	"	1783-45	도로	농림지역	7	7	17,000	119,000	
12	"	1783-51	도로	농림지역	377	377	21,000	7,917,000	
13	"	1783-72	구거	농림지역	221	221	21,000	4,641,000	소하천구역 저촉
14	"	산172-3	임야	농림지역	99	99	26,000	2,574,000	현황 구거부지 등 대부분 소하천구역 저촉
	[제시외건물로	인한	토지	감안 가액 ₩	2,518,000]				
	[제시외수목	으로	인한 토지	감안 가액 ₩	2,454,000]				
	[제시외건물 및	수목	으로	인한 토지	감안 가액 ₩	2,398,000]			
15	경상남도 하동군 하동읍 읍내리	1494-23	잡종지	제2종 일반주거지역	5	5	121,000	605,000	현황 도로 감안 소로2류 저촉
16	"	1494-24	잡종지	제2종 일반주거지역	7	7	112,000	784,000	현황 도로 감안 소로2류 저촉
<b>소 계</b>								<b>₩172,226,000</b>	

# 토지 감정평가명세표

기호(1~16, ㄱ~ㄷ)

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	
ㄱ	[제시외건물]								
	경상남도 하동군 하동읍 흥룡리	1783-33 1782-2 위 지상	창고 등	철파이프조 판넬지붕 단층	(18)	18	32,000	576,000	
ㄴ	"	1783-72 산172-3 1782 위 지상	판매시설 등	철파이프조 및 판넬조 강판지붕 단층	(26.4)	26.4	26,000	686,400	
<b>소 계</b>								<b>₩1,262,400</b>	
ㄷ	[제시외수목]								
	경상남도 하동군 하동읍 흥룡리	산172-3 위 지상	두릅나무 등	-	(약 15여주)	약 15여주	일괄	105,000	
<b>소 계</b>								<b>₩105,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩173,593,400.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 하동군 악양면 평사리, 하동읍 흥룡리 및 읍내리에 각각 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

#### (2) 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.

#### (3) 감정평가방법의 결정

##### 1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 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, 기호(1,2)는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 본건과 유사한 물건의 거래사례 포착이 어려워 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우로서, 거래사례비교법을 통한 시산가액의 비교·검토는 생략하였으며, 기호(3~16)은 인근지역 내 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점 및 조사기간

### (1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 11월 26일을 기준시점으로 함.

### (2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 11월 04일 ~ 26일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 5. 기타 참고사항

- (1) 본건은 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.
- (2) 본건 토지 기호(1,2) 전체는 하천 및 하천구역에 저촉이나, 현황 하천부지인 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (3) 본건 토지 기호(1,2)는 '악양천 재해복구 사업'에 보상편입되었던 것으로 탐문조사되는 바, 경매 입찰시 관련사항, 보상금 수령 여부 등 제반 사항을 해당 관공서에 재확인하시기 바람.
- (4) 본건 토지 기호(4,5,6,7)은 공유지분 토지로서, 평가대상의 위치, 경계확인이 불가능하여 전체 토지 면적을 대상으로 평가한 후, 귀 제시목록상 지분 비율에 의거 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (5) 본건 토지 기호(4)의 일부는 현황 도로인 바, 이를 감안하여 해당 토지를 평가하였으며, 현황 도로 부분 등의 확정은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.
- (6) 본건 토지 기호(6)의 일부는 현황 구거이고, 일부는 소하천구역에 저촉인 바, 이를 감안하여 평가하되, 저촉부분 중 일부가 현황 구거인 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였으며, 현황 구거 부분 등의 확정은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.
- (7) 본건 토지 기호(8)은 두 개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐 소재하나, 용도지역을 달리하는 부분(보전관리지역)은 지적 경계선에 걸치는 정도로서, 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 해당 토지를 평가하였음.
- (8) 본건 토지 기호(8)의 전체가 도로구역, 대부분은 국가하천 및 하천구역에 저촉이나, 현황 제방부지 등인 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (9) 본건 토지 기호(9)의 대부분은 소하천구역, 일부 중로1류에 저촉이나, 현황 구거부지 등인 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (10) 본건 토지 기호(9)의 북측 일부 및 인접토지(흥릉리 1782-2, 도로) 일부에 제시외건물 기호(ㄱ) (창고 등)이 소재하며, 실측사정하여 평가하였고, 제시외건물로 인한 토지 감안 가액을 토지감정평가명세표상에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 관련사항, 소유관계, 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (11) 본건 토지 기호(10)의 귀 제시목록상 지목은 '도로'이나, 일부는 타인소유(김현\*氏)로 탐문조사되는 축사 등 건부지 및 그 부속토지로 이용중인 상황을 고려하여 평가하였으며, 타인점유 부분 등의 확정은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.
- (12) 본건 토지 기호(13) 전체는 소하천구역에 저촉이나, 현황 구거부지인 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (13) 본건 토지 기호(14)의 귀 제시목록상 지목은 '임야'이나, 대체로 현황 구거부지 등인 바, 이를 감안하여 해당 토지를 평가하였으며, 기호(14)의 대부분은 소하천구역에 저촉이나, 대체로 현황 구거부지 등인 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (14) 본건 토지 기호(13,14)의 일부 및 인접토지(흥룡리 1782, 도로) 일부에 제시외건물 기호(L)(판매 시설 등)이 소재하며, 실측사정하여 평가하였고, 제시외건물로 인한 토지 감안 가액을 기호(13)은 제시외건물의 소재부분 등을 고려할 때 미미하다 판단되며, 기호(14)는 토지감정평가명세표상에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 관련사항, 소유관계, 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- (15) 본건 토지 기호(14) 지상에 제시외수목 기호(c)(두릅나무 등)이 소재하며, 개략적으로 수량사정하여 평가하였고, 제시외수목으로 인한 토지 감안 가액을 토지감정평가명세표상에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 관련사항, 소유관계, 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- (16) 본건 토지 기호(15,16)의 귀 제시목록상 지목은 공히 '잡종지'이나, 현황 도로인 바, 이를 감안하여 해당 토지를 평가하였으며, 기호(15,16) 공히 소로2류에 저촉이나, 현황 도로인 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (17) 본건 토지 기호(3) 일부 및 기호(4,6,7) 지상에 자생중인 자연생 입목 등은 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였으며, 기준시점 현재 초목 등이 무성하여 육안으로는 확인되지 않는 분묘 등이 소재할 수 있으니, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (하동군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	악양면 평사리 49-1	하천	18	하천	보전 관리	부정형 저지	5,510	-
2	악양면 평사리 49-5	하천	243	하천	보전 관리	부정형 저지	5,510	-
3	하동읍 흥룡리 72	임야	40	토지임야 등	농림 지역	부정형 완경사	1,270	-
4	하동읍 흥룡리 1195-4	전	992 중 496	휴경전 등	보전 관리	부정형 완경사	6,700	공유 지분
5	하동읍 흥룡리 1203-4	답	2,876 중 1,438	답	농림 지역	부정형 평지	25,500	공유 지분
6	하동읍 흥룡리 1225-2	답	97 중 48.5	휴경답 등	농림 지역	부정형 완경사	11,300	공유 지분
7	하동읍 흥룡리 1225-4	답	308 중 154	휴경답	보전 관리	부정형 완경사	15,700	공유 지분
8	하동읍 흥룡리 1783-1	제방	2,026	제방 등	농림 지역, 보전 관리	부정형 완경사	8,310	-
9	하동읍 흥룡리 1783-33	구거	519	구거 등	농림 지역	부정형 평지	12,700	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (하동군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
10	하동읍 홍룡리 1783-44	도로	33	도로 등	농림 지역	부정형 평지	8,310	-
11	하동읍 홍룡리 1783-45	도로	7	도로	농림 지역	부정형 평지	8,310	-
12	하동읍 홍룡리 1783-51	도로	377	도로	농림 지역	부정형 평지	12,700	-
13	하동읍 홍룡리 1783-72	구거	221	구거	농림 지역	부정형 평지	9,240	-
14	하동읍 홍룡리 산172-3	임야	99	구거 등	농림 지역	부정형 평지	3,060	-
15	하동읍 읍내리 1494-23	잡종지	5	도로	2종 일주	부정형 평지	297,700	-
16	하동읍 읍내리 1494-24	잡종지	7	도로	2종 일주	부정형 평지	287,800	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	하동읍 홍룡리 산69	27,769	임야	자연림	농림 지역	세로 (불)	부정형 급경사	1,340	-
B	하동읍 홍룡리 1191	585	전	전	보전 관리	맹지	부정형 완경사	6,640	-
C	하동읍 홍룡리 1783-34	2,671	답	답	농림 지역	소로 한면	가장형 평지	38,500	-
D	하동읍 읍내리 1500	212	대	단독 주택	2종 일주	세로 (불)	부정형 완경사	109,800	-
E	악양면 미점리 425	501	답	전	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	23,100	-

\* 상기 비교표준지 기호(E)의 일부는 접도구역에 저촉인 바, 개별요인 비교시 이를 고려하여 평가하였음.(공시기준일:2024.01.01.)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 하동군 (24.01.01~24.11.26) (농림)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.306 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.024  $(1 + 0.00306) * (1 + 0.00024 * \frac{26}{31})$ $\approx 1.00326$	0.326%
경상남도 하동군 (24.01.01~24.11.26) (보전관리)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.242 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.023  $(1 + 0.00242) * (1 + 0.00023 * \frac{26}{31})$ $\approx 1.00261$	0.261%
경상남도 하동군 (24.01.01~24.11.26) (주거)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.178 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.045  $(1 + 0.00178) * (1 + 0.00045 * \frac{26}{31})$ $\approx 1.00216$	0.216%

### (3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 개별요인 비교

#### 1) 임야지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 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) 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
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
	경작의 편부	경사도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 주택지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1,2	E	-	0.70	1.00	1.00	0.34	1.00	0.238	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(비교표준지 일부 접도구역 저축 등으로 본건 우세이나, 지목 및 현황 하천부지 등에서 열세)에서 열세함.
3	A	-	0.60	3.20	-	1.00	1.00	1.920	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 자연조건(면적, 경사, 획지의 상황 등)에서 우세함.
4	B	-	1.40	1.00	0.97	1.00	1.00	1.358	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 획지조건(형상 등에서 우세이나, 본건 일부 현황 도로 등에서 열세)에서 열세함.
5	C	-	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.
6	C	-	0.55	1.00	0.80	0.96	1.00	0.422	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(본건 일부 소하천구역 저축 및 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
7	B	-	1.07	1.00	0.90	1.00	1.00	0.963	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.
8	C	-	1.08	1.00	1.00	0.33	1.00	0.356	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 및 현황 제방부지 등)에서 열세함.
9	C	-	1.00	1.00	1.00	0.34	1.00	0.340	본건은 비교표준지와 대비시 행정적조건(지목 및 대부분 현황 구거부지 등)에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
10	C	-	0.85	1.00	1.00	0.65	1.00	0.553	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 및 일부 현황 도로, 일부 타인점유 상태 등)에서 열세함.
11	C	-	0.85	1.00	1.00	0.33	1.00	0.281	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 및 현황 도로 등)에서 열세함.
12	C	-	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330	본건은 비교표준지와 대비시 행정적조건(지목 및 현황 도로 등)에서 열세함.
13	C	-	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330	본건은 비교표준지와 대비시 행정적조건(지목 및 현황 구거부지 등)에서 열세함.
14	C	-	1.00	1.00	1.00	0.42	1.00	0.420	본건은 비교표준지와 대비시 행정적조건(지목 및 대체로 현황 구거부지 등)에서 열세함.
15	D	1.25	1.10	1.00	1.00	0.33	1.00	0.454	본건은 비교표준지와 대비시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등)에서 우세하고, 행정적조건(현황 도로 등)에서 열세함.
16	D	1.15	1.10	1.00	1.00	0.33	1.00	0.417	본건은 비교표준지와 대비시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등)에서 우세하고, 행정적조건(현황 도로 등)에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.

2) 인근지역의 사례

기호	소재지 (하동군)	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	구분	2024년 개별지가 (원/㎡)
①	하동읍 흥룡리 산12*	임야	23,530	농림지역, 보전관리	4,100	2023.12.06	담보	642
②	하동읍 흥룡리 157*	전	549	보전관리	27,322	2022.11.01	실거래	7,290
③	하동읍 흥룡리 120*-*	답	1,464	농림지역	53,000	2021.12.20	공매	28,400
④	하동읍 읍내리 148*	대	880 중 730	2종일주	290,000	2024.10.15	담보	137,000
⑤	악양면 평사리 3*-*	하천	367	보전관리	10,000	2023.07.14	협의 보상	1,430

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터, 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역·주위환경 등이 유사한 사례(①~⑤)를 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(A)와 사례(①)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	4,100	1.00333	1.00	0.684	2,814	≒ 2.094		
기준시점 현재 표준지 가격	1,340	1.00326	-	-	1,344			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 농림지역 (2023.12.06 ~ 2024.11.26): 0.333%(1.00333)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	0.95	0.75	-	0.96	1.00	0.684
비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(획지의 상황 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.								

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(B)와 사례(㉔)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	27,322	1.00542	1.00	1.017	27,937	≒ 4.197		
기준시점 현재 표준지 가격	6,640	1.00261	-	-	6,657			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 보전관리 (2022.11.01 ~ 2024.11.26): 0.542%(1.00542)						
	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	0.95	1.07	1.00	1.00	1.017
비교표준지는 사례와 대비시 자연조건(주위환경 등)에서 열세하 고, 획지조건(획지의 상황 등)에서 우세함.								

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(C)와 사례(㉓)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	53,000	1.02047	1.00	1.150	62,198	≒ 1.610		
기준시점 현재 표준지 가격	38,500	1.00326	-	-	38,626			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 농림지역 (2021.12.20 ~ 2024.11.26): 2.047%(1.02047)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
		비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우 세함.						

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(D)와 사례(④)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례 기준 표준지 가격	290,000	1.00062	1.00	0.920	266,965	≙ 2.426	
기준시점 현재 표준지 가격	109,800	1.00216	-	-	110,037		
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 주거 (2024.10.15 ~ 2024.11.26): 0.062%(1.00062)					
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.					
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
	0.88	0.95	1.00	1.10	1.00	1.00	0.920
	비교표준지는 사례와 대비시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(획지의 상황 등)에서 우세함.						

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(E)와 사례(㉔)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례 기준 표준지 가격	10,000	1.00348	1.00	4.190	42,046	≙ 1.815	
기준시점 현재 표준지 가격	23,100	1.00261	-	-	23,160		
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 보전관리 (2023.07.14 ~ 2024.11.26): 0.348%(1.00348)					
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.					
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
	-	1.44	1.00	1.00	2.91	1.00	4.190
	비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 행정적 조건(비교표준지 일부 접도구역 저축 등으로 열세이나, 사례 지 목 및 현황 하천부지 등에서 우세)에서 우세함.						

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

#### 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가사례, 거래사례, 지가수준 등을 종합적  
으로 고려할 때 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.09
표준지 B	4.20
표준지 C	1.61
표준지 D	2.43
표준지 E	1.82

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기 호	공시지가 (원/㎡)							
1,2	E	23,100	1.00261	1.00	0.238	1.82	10,032	10,000	-
3	A	1,340	1.00326	1.00	1.920	2.09	5,395	5,400	-
4	B	6,640	1.00261	1.00	1.358	4.20	37,971	38,000	-
5	C	38,500	1.00326	1.00	0.808	1.61	50,247	50,000	-
6	C	38,500	1.00326	1.00	0.422	1.61	26,243	26,000	-
7	B	6,640	1.00261	1.00	0.963	4.20	26,926	27,000	-
8	C	38,500	1.00326	1.00	0.356	1.61	22,139	22,000	-
9	C	38,500	1.00326	1.00	0.340	1.61	21,144	21,000	-
10	C	38,500	1.00326	1.00	0.553	1.61	34,389	34,000	-
11	C	38,500	1.00326	1.00	0.281	1.61	17,475	17,000	-
12	C	38,500	1.00326	1.00	0.330	1.61	20,522	21,000	-
13	C	38,500	1.00326	1.00	0.330	1.61	20,522	21,000	-
14	C	38,500	1.00326	1.00	0.420	1.61	26,119	26,000	-
15	D	109,800	1.00216	1.00	0.454	2.43	121,395	121,000	-
16	D	109,800	1.00216	1.00	0.417	2.43	111,502	112,000	-

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

### (1) 비교거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	2024년 개별지가 (원/㎡)
a	하동읍 홍룡리 산26*	992	농림지역	임야	10,081	2024.04.12	637
b	하동읍 홍룡리 159*	2,367	보전관리	전	41,588	2022.07.01	31,800
c	하동읍 홍룡리 131*--*	1,459	농림지역	답	53,461	2022.01.05	31,000
d	하동읍 광평리 37*--*	54	2종일주	전	301,852	2020.05.13	180,100

\* 출처: 등기사항전부증명서 등

### (2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

\* 기호(a)

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 하동군 (24.04.12~24.11.26) (농림)	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.031 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.039 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.067 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.044 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.040 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.023 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.024  $( 1 + 0.00031 * 19/30 ) * ( 1 + 0.00039 ) * ( 1 + 0.00067 ) * ( 1 + 0.00044 ) * ( 1 + 0.00040 ) * ( 1 + 0.00023 ) * ( 1 + 0.00024 ) * ( 1 + 0.00024 * 26/31 )$ $\approx 1.00277$	0.277%

\* 기호(b)

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 하동군 (22.07.01~24.11.26) (보전관리)	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.126 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.103 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.095 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.111 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.046 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.028 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.206 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.242 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.023  $( 1 + 0.00126 ) * ( 1 + 0.00103 ) * ( 1 + 0.00095 ) * ( 1 + 0.00111 ) * ( 1 + 0.00046 ) * ( 1 + 0.00028 ) * ( 1 + 0.00206 ) * ( 1 + 0.00242 ) * ( 1 + 0.00023 * 26/31 )$ $\approx 1.00980$	0.980%



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\* 기호(d)

구 분	시점수정치	지가변동률	
경상남도 하동군 (20.05.13~24.11.26) (주거)	2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.057	5.134%	
	2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.062		
	2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.136		
	2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.152		
	2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.137		
	2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.247		
	2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.276		
	2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.142		
	2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.008		
	2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.630		
	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.000		
	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.178		
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.045		
	$( 1 + 0.00057 * 19/31 ) * ( 1 + 0.00062 ) * ( 1 + 0.00136 ) * ( 1 + 0.00152 ) * ( 1 + 0.00137 ) * ( 1 + 0.00247 ) * ( 1 + 0.00276 ) * ( 1 + 0.00142 ) * ( 1 + 0.02008 ) * ( 1 + 0.01630 ) * ( 1 + 0.00000 ) * ( 1 + 0.00178 ) * ( 1 + 0.00045 * 26/31 )$ $\approx 1.05134$		

#### (4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 임야지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 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) 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
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
	경작의 편부	경사도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 주택지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
3	a	-	0.65	0.90	-	1.00	1.00	0.585	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 열세함.
4	b	-	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	0.922	본건은 거래사례와 대비시 자연조건(주위환경 등), 획지조건(형상 등에서 우세이나, 본건 일부 현황 도로 등에서 열세)에서 열세함.
5	c	-	0.96	1.00	0.95	1.00	1.00	0.912	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.
6	c	-	0.62	1.00	0.80	0.96	1.00	0.476	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(본건 일부 소하천구역 저축 및 일부 현황 구거 등)에서 열세함.
7	b	-	0.76	0.95	0.90	1.00	1.00	0.650	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.
8	c	-	1.22	1.00	1.00	0.33	1.00	0.403	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 및 현황 제방부지 등)에서 열세함.
9	c	-	1.13	1.00	1.00	0.34	1.00	0.384	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 및 대부분 현황 구거부지 등)에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
10	c	-	0.96	1.00	1.00	0.65	1.00	0.624	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 및 일부 현황 도로, 일부 타인점유 상태 등)에서 열세함.
11	c	-	0.96	1.00	1.00	0.33	1.00	0.317	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 및 현황 도로 등)에서 열세함.
12	c	-	1.13	1.00	1.00	0.33	1.00	0.373	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 및 현황 도로 등)에서 열세함.
13	c	-	1.13	1.00	1.00	0.33	1.00	0.373	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 및 현황 구거부지 등)에서 열세함.
14	c	-	1.13	1.00	1.00	0.42	1.00	0.475	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 및 대체로 현황 구거부지 등)에서 열세함.
15	d	1.08	1.00	1.00	1.00	0.36	1.00	0.389	본건은 거래사례와 대비시 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 등에서 우세이나, 현황 도로 등에서 열세)에서 열세함.
16	d	1.00	1.00	1.00	1.00	0.36	1.00	0.360	본건은 거래사례와 대비시 행정적조건(지목 등에서 우세이나, 현황 도로 등에서 열세)에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	단가 (원/㎡)							
3	a	10,081	1.00	1.00277	1.00	0.585	5,914	5,900	-
4	b	41,588	1.00	1.00980	1.00	0.922	38,720	39,000	-
5	c	53,461	1.00	1.01951	1.00	0.912	49,708	50,000	-
6	c	53,461	1.00	1.01951	1.00	0.476	25,944	26,000	-
7	b	41,588	1.00	1.00980	1.00	0.650	27,297	27,000	-
8	c	53,461	1.00	1.01951	1.00	0.403	21,965	22,000	-
9	c	53,461	1.00	1.01951	1.00	0.384	20,930	21,000	-
10	c	53,461	1.00	1.01951	1.00	0.624	34,011	34,000	-
11	c	53,461	1.00	1.01951	1.00	0.317	17,278	17,000	-
12	c	53,461	1.00	1.01951	1.00	0.373	20,330	20,000	-
13	c	53,461	1.00	1.01951	1.00	0.373	20,330	20,000	-
14	c	53,461	1.00	1.01951	1.00	0.475	25,889	26,000	-
15	d	301,852	1.00	1.05134	1.00	0.389	123,449	123,000	-
16	d	301,852	1.00	1.05134	1.00	0.360	114,246	114,000	-

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 단가의 결정

### (1) 토지 단가 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/㎡)	비고
1,2	10,000	-	-
3	5,400	5,900	-
4	38,000	39,000	-
5	50,000	50,000	-
6	26,000	26,000	-
7	27,000	27,000	-
8	22,000	22,000	-
9	21,000	21,000	-
10	34,000	34,000	-
11	17,000	17,000	-
12	21,000	20,000	-
13	21,000	20,000	-
14	26,000	26,000	-
15	121,000	123,000	-
16	112,000	114,000	-

### (2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교하여 객관성 및 합리성이 인정되므로 「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

기호	토지 단가(원/㎡)	비고
1,2	10,000	-
3	5,400	-
4	38,000	-
5	50,000	-
6	26,000	-
7	27,000	-
8	22,000	-
9	21,000	-
10	34,000	-
11	17,000	-
12	21,000	-
13	21,000	-
14	26,000	-
15	121,000	-
16	112,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 평가사례, 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정 함.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	172,226,000	감정평가 명세표 참조
제시외건물	1,262,400	
제시외수목	105,000	
합 계	173,593,400	

# 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
---	--	---------------------------------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 하동군 악양면 미점리 소재 '개치마을회관' 북서측 인근에 기호(1,2), 하동읍 흥룡리 소재 '해광사' 서측 인근에 기호(3), 하동읍 흥룡리 소재 '호암소류지' 북서측 인근에 기호(4), 남서측 인근에 기호(5~7,9~12), 서측 인근에 기호(8), 남측 인근에 기호(13,14), 하동읍 읍내리 소재 '오룡빌라' 남측으로 인접하여 기호(15,16)이 각각 위치하고, 기호(1,2,4~14) 주위는 마을 내 주택, 마을주변 농경지, 임야 등으로, 기호(3) 주위는 산간 농경지 및 임야 등으로, 기호(15,16) 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 공원 등으로 각각 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

### (2) 교통상황

기호(1,2,4~16) : 지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

기호(3) : 지역 내 일반적 교통사정은 다소 불편한 편임.

### (3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 북서측 제방도로 대비 다소 저지에 위치하는 부정형의 토지로서, 하천부지임.

기호(3) : 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 일부는 토지임야 상태이고, 일부는 소폭의 임도 중 일부임.

기호(4) : 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 대체로 휴경전 상태이고, 일부는 현황 도로임.

기호(5) : 부정형의 토지로서, 대체로 평탄하며, 답으로 이용중임.

기호(6) : 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 대체로 휴경답 상태 등이고, 일부 현황 구거임.

기호(7) : 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 대체로 휴경답 상태임.

# 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) |                |

기호(8) : 일부 평탄하고, 대부분 경사지인 부정형의 토지로서, 대체로 제방부지이고, 일부는 왕복 4차선의 포장도로 중 일부임.

기호(9) : 일부 평탄하고, 일부 경사지인 부정형의 토지로서, 구거부지 등임.

기호(10) : 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 일부는 도로이고, 일부는 축사 등 건부지 및 그 부속토지로서, 타인점유 상태임.

기호(11,12) : 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 도로임.

기호(13) : 일부 평탄하고, 일부 경사지인 부정형의 토지로서, 대체로 구거부지임.

기호(14) : 일부 평탄하고, 일부 경사지인 부정형의 토지로서, 구거부지 등임.

기호(15,16) : 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 도로임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 지적도상 도로(평사리 1216-2, 도로)와 접하나, 지적도상 도로를 통한 접근은 곤란한 상태임.

기호(3) : 지적도상 맹지이고, '해광사'에서 본건 일부를 통과하는 소폭의 임도가 소재함.

기호(4) : 남동측으로 노폭 2~3 미터 내외의 진입로(본건 일부 포함)가 소재함.

기호(5) : 남서측으로 노폭 4 미터 내외의 진입로가 소재함.

기호(6,7) : 지적도상 맹지임.

기호(8) : 동측으로 왕복 4차선의 포장도로(본건 일부 포함)가 소재함.

기호(9,12,13,14) : 북동측 및 동측으로 왕복 2차선의 포장도로가 소재함.

# 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) |                |

기호(10,11) : 기호(12)를 통하여 접근 가능하며, 본건이 노폭 3~4 미터 내외의 진입로 중 일부임.

기호(15) : 서측으로 왕복 2차선의 포장도로가 소재하고, 본건이 노폭 6 미터 내외의 진입로 중 일부임.

기호(16) : 본건이 노폭 6 미터 내외의 진입로 중 일부임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) : 공히 보전관리지역, 하천(지방하천5), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(악양천)<하천법>.

기호(3) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

기호(4) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.

기호(5) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(경남 고시 제2018-78호)<농지법>, 자연재해위험개선지구(홍룡호암)<자연재해대책법>.

기호(6) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(경남 고시 제2018-78호)<농지법>, 소하천구역(호암1천)<소하천정비법>, 자연재해위험개선지구(홍룡호암)<자연재해대책법>.

기호(7) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연재해위험개선지구(홍룡호암)<자연재해대책법>.

# 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) |                |

기호(8) : 농림지역, 보전관리지역, 국가하천(국가하천1)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(경남 고시 제2018-78호)<농지법>, 도로구역(부산지방국토관리청고시제2016-105호)<도로법>, 하천구역<하천법>.

기호(9, 13) : 공히 농림지역, 종로1류(폭 20m~25m)(하동군고시제2016-175호)(저축), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(경남 고시 제2018-78호)<농지법>, 소하천구역(호암1천)<소하천정비법>, 자연재해위험개선지구(흥룡호암)<자연재해대책법>.

기호(10~12) : 공히 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(경남 고시 제2018-78호)<농지법>, 자연재해위험개선지구(흥룡호암)<자연재해대책법>.

기호(14) : 농림지역, 종로1류(폭 20m~25m)(하동군고시제2016-175호)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(호암1천)<소하천정비법>, 자연재해위험개선지구(흥룡호암)<자연재해대책법>.

기호(15, 16) : 공히 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로 2-5호선), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

- 1) 기호(9)의 북측 일부 및 인접토지(흥룡리 1782-2, 도로) 일부에 제시외건물 기호(ㄱ)이 소재함.
- 2) 기호(13, 14)의 일부 및 인접토지(흥룡리 1782, 도로) 일부에 제시외건물 기호(ㄴ)이 소재함.
- 3) 기호(14) 지상에 제시외수목 기호(ㄷ)이 소재함.

# 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) |                |

## (7) 공부와의 차이

1) 기호(10)의 귀 제시목록상 지목은 ‘도로’ 이나, 일부는 타인소유(김현\*氏)로 탐문조사되는 축사 등 건부지 및 그 부속토지로 이용중인 상황을 고려하여 평가하였으며, 타인점유 부분 등의 확정은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.

2) 기호(14)의 귀 제시목록상 지목은 ‘임야’ 이나, 대체로 현황 구거부지 등임.

3) 기호(15,16)의 귀 제시목록상 지목은 공히 ‘잡종지’ 이나, 현황 도로임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

# 광역위치도



소재지 경상남도 하동군 악양면 평사리 49-1 외



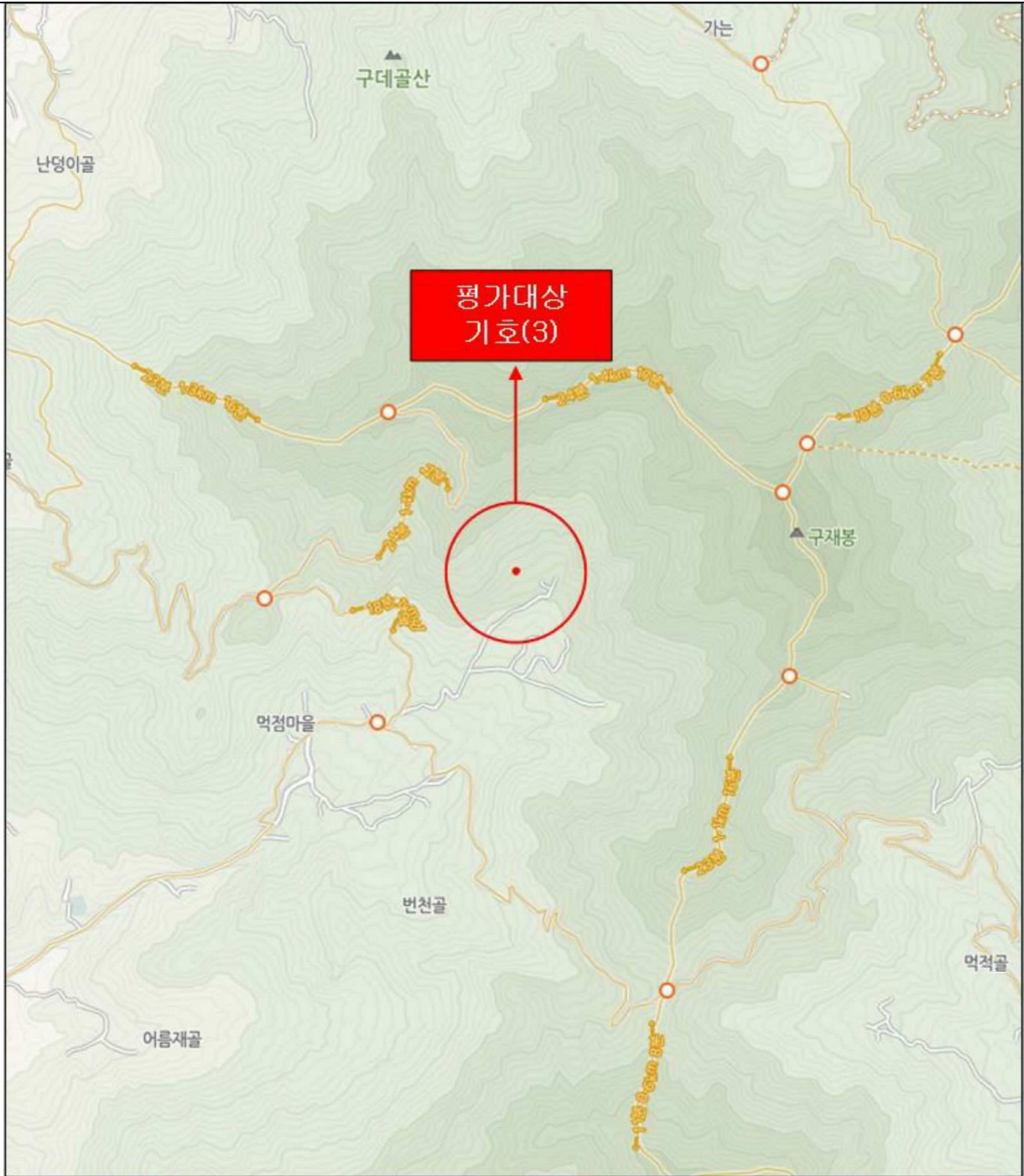
S = Non-Scale

# 광역위치도



소재지

경상남도 하동군 하동읍 흥룡리 72

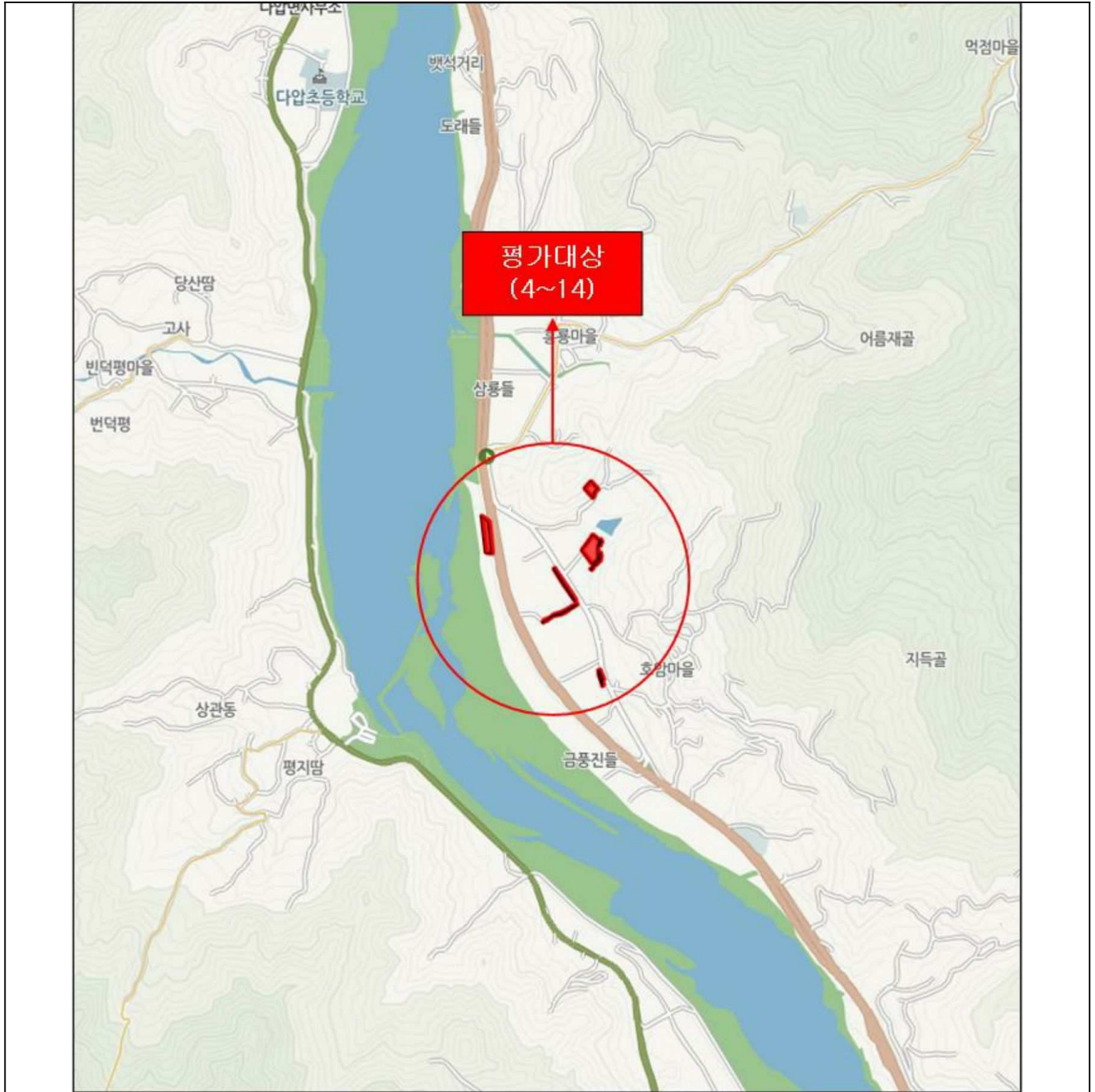


S = Non-Scale

# 광역위치도



소재지 경상남도 하동군 하동읍 흥룡리 1195-4 외



S = Non-Scale

# 광역위치도



**소재지** 경상남도 하동군 하동읍 읍내리 1494-23 외

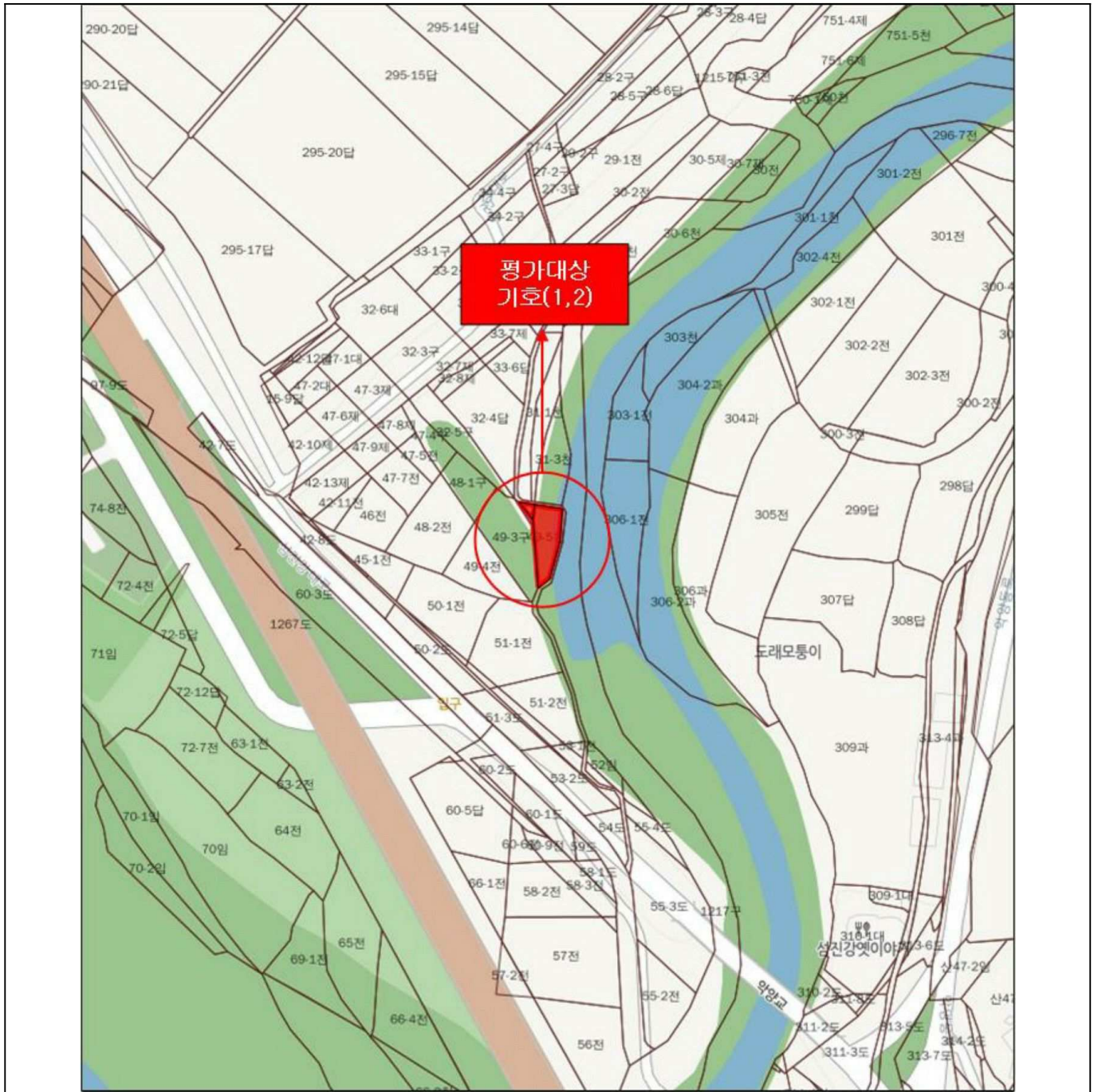


S = Non-Scale

# 상세위치도



**소재지** 경상남도 하동군 악양면 평사리 49-1 외

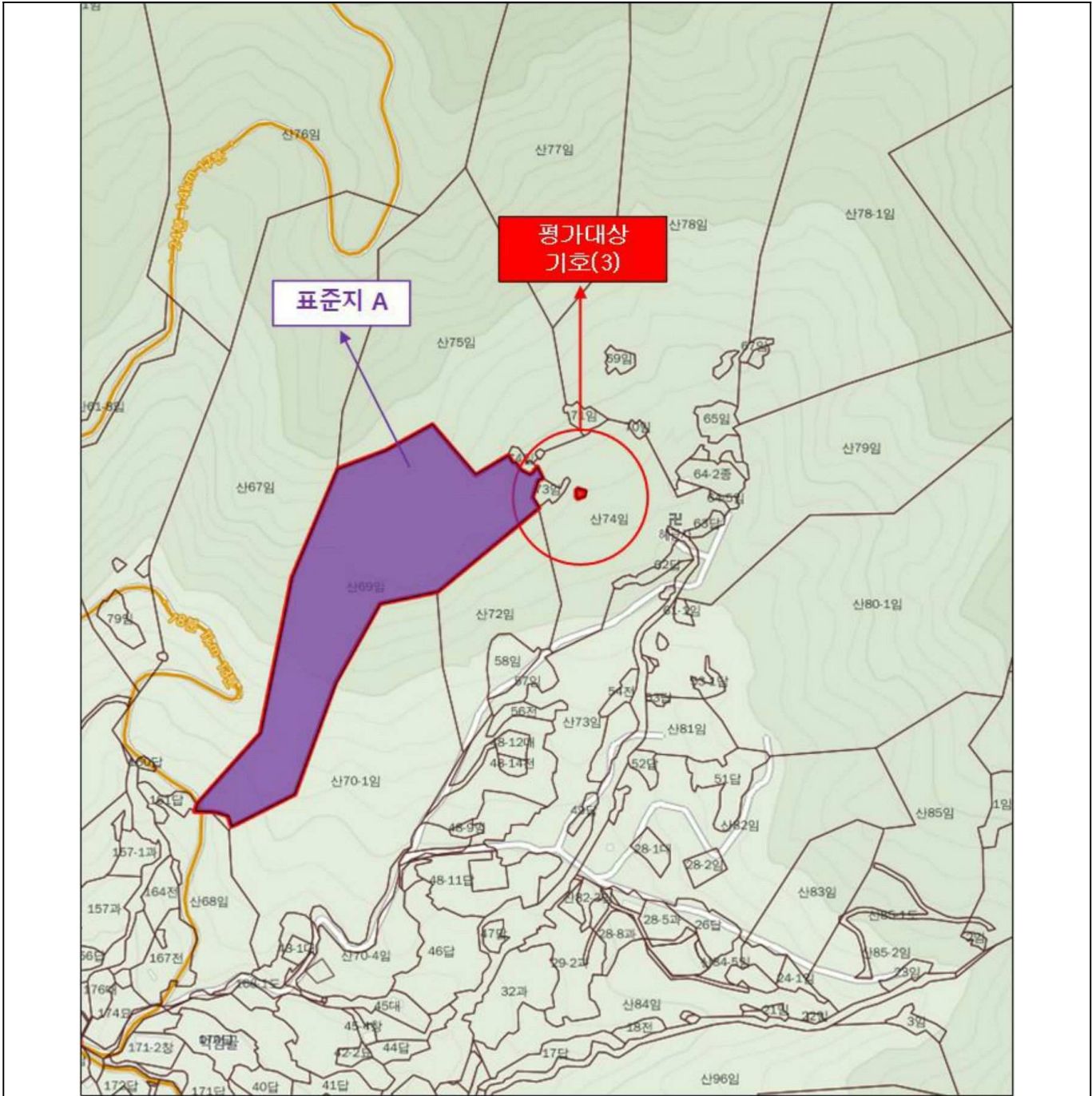


**S = Non-Scale**

# 상세위치도



소재지	경상남도 하동군 하동읍 흥룡리 72
-----	---------------------

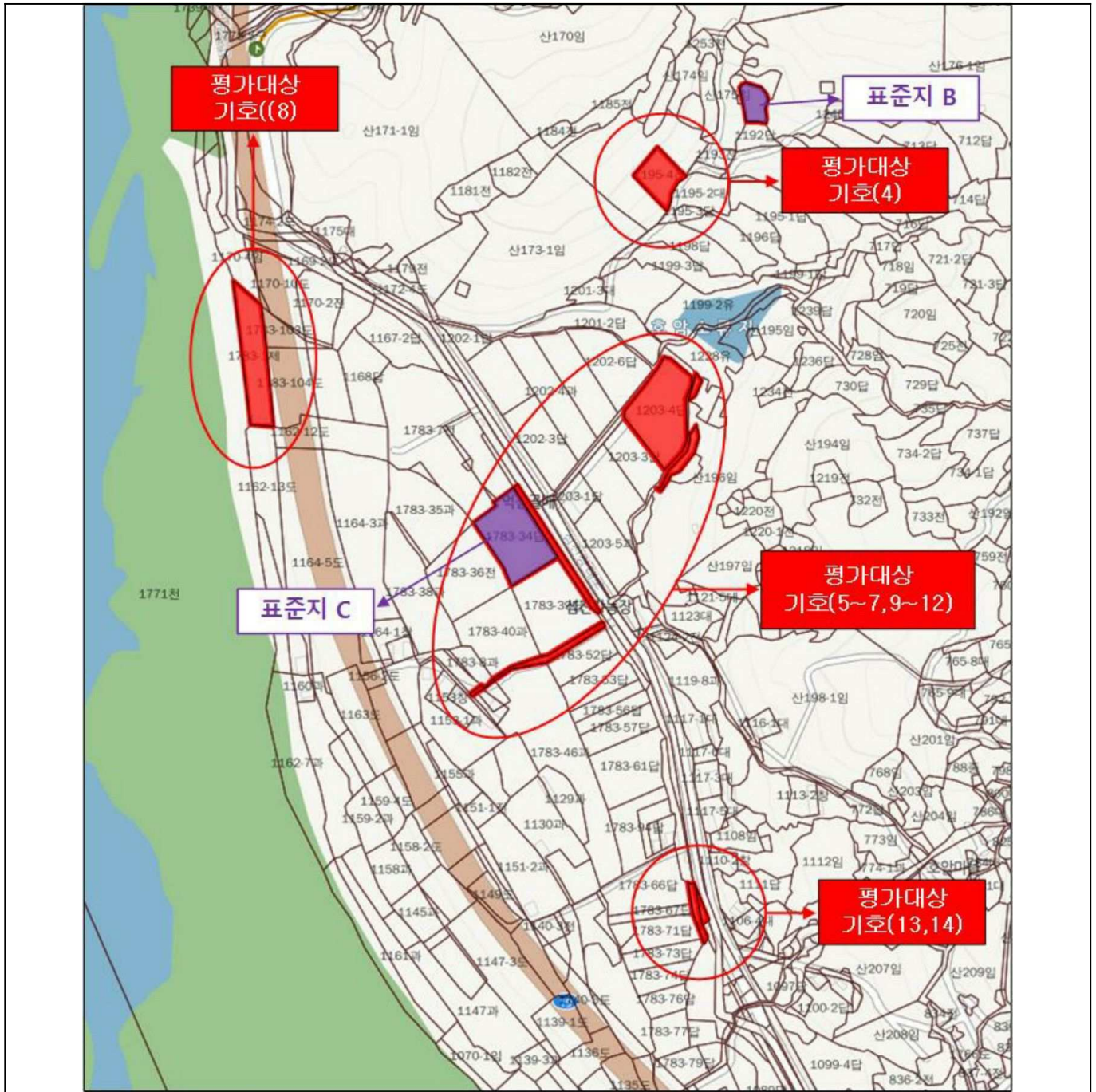


S = Non-Scale

# 상세위치도



소재지 경상남도 하동군 하동읍 흥룡리 1195-4 외

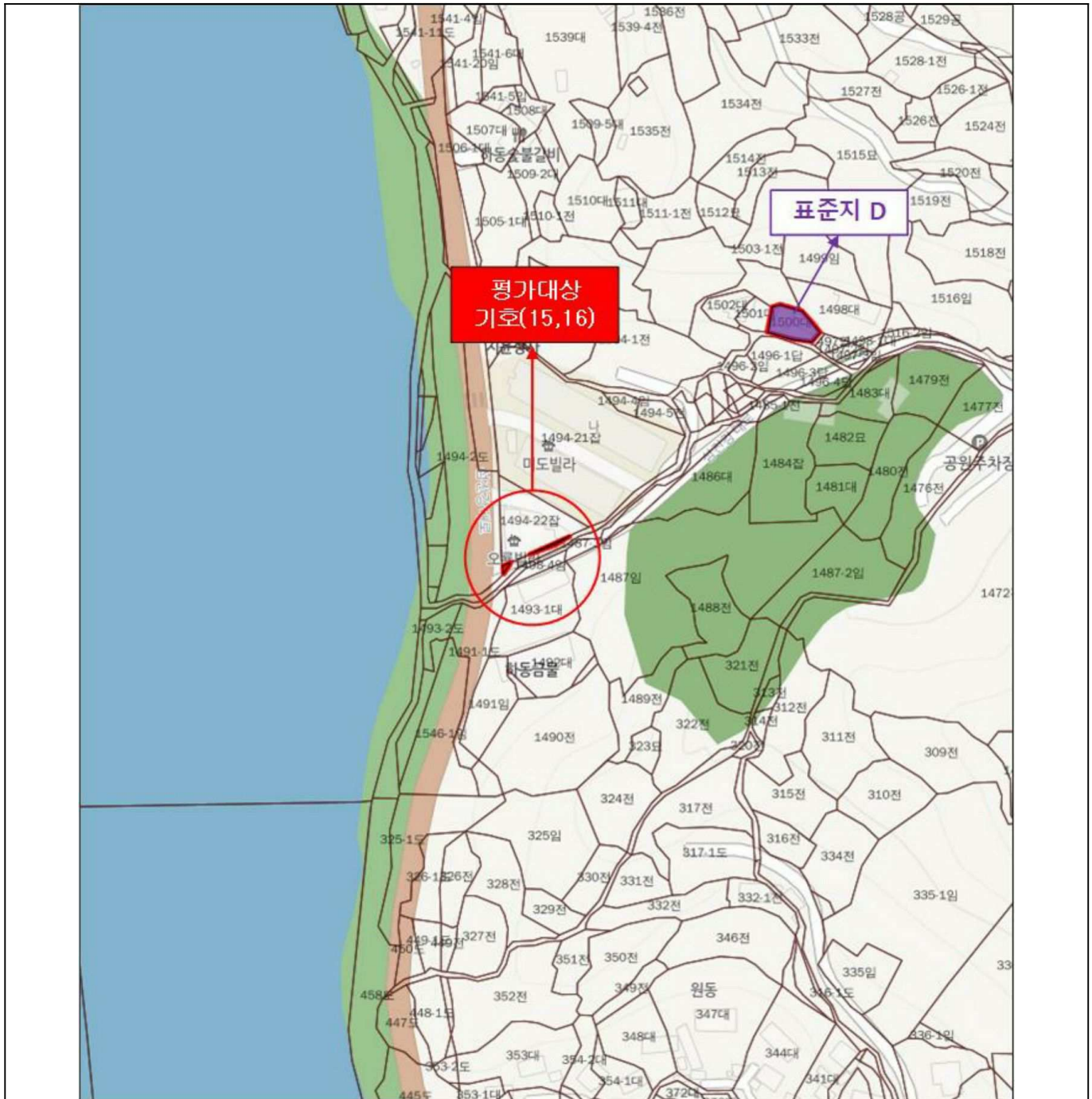


S = Non-Scale

# 상 세 위 치 도

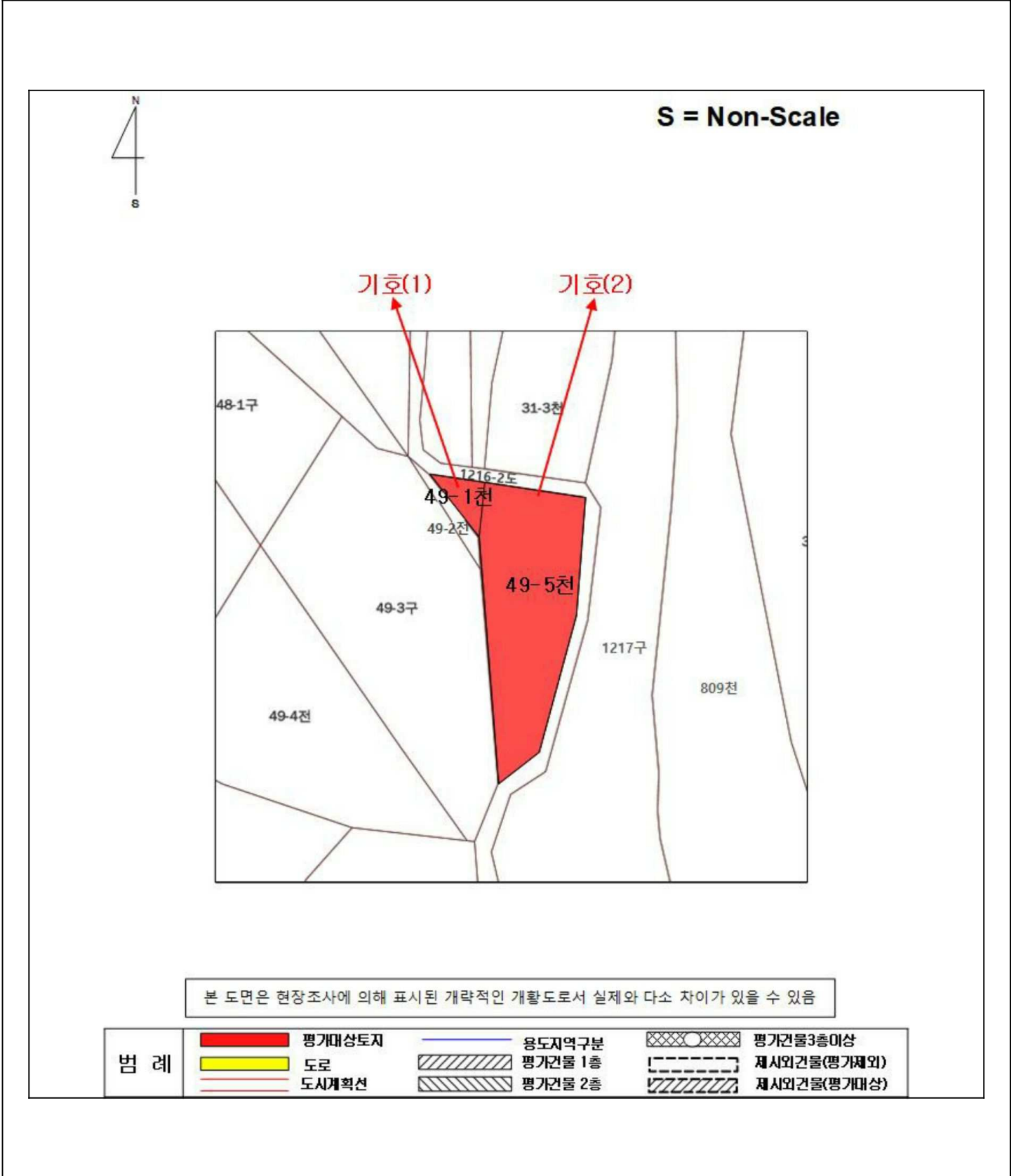


소재지 경상남도 하동군 하동읍 읍내리 1494-23 외

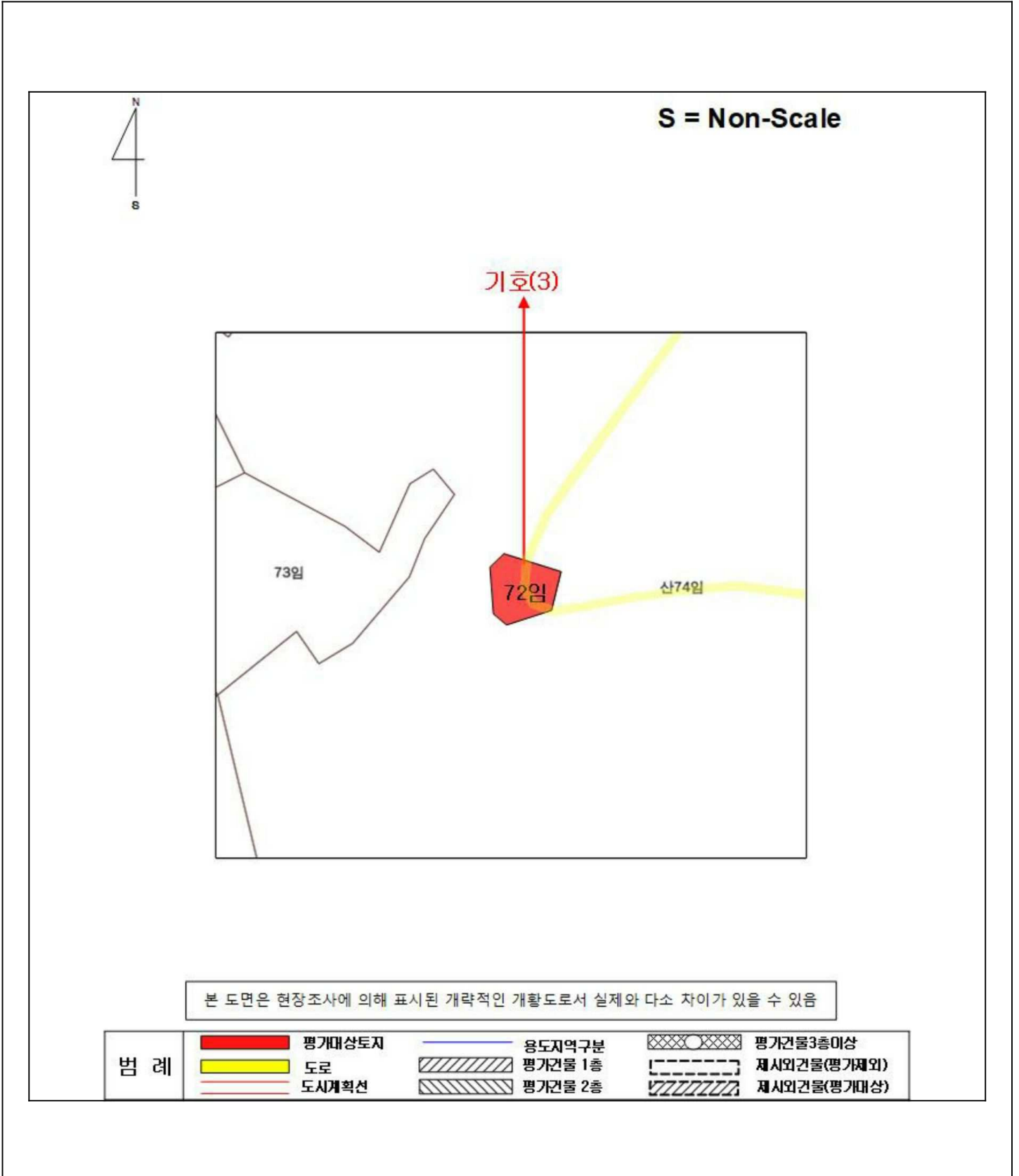


S = Non-Scale

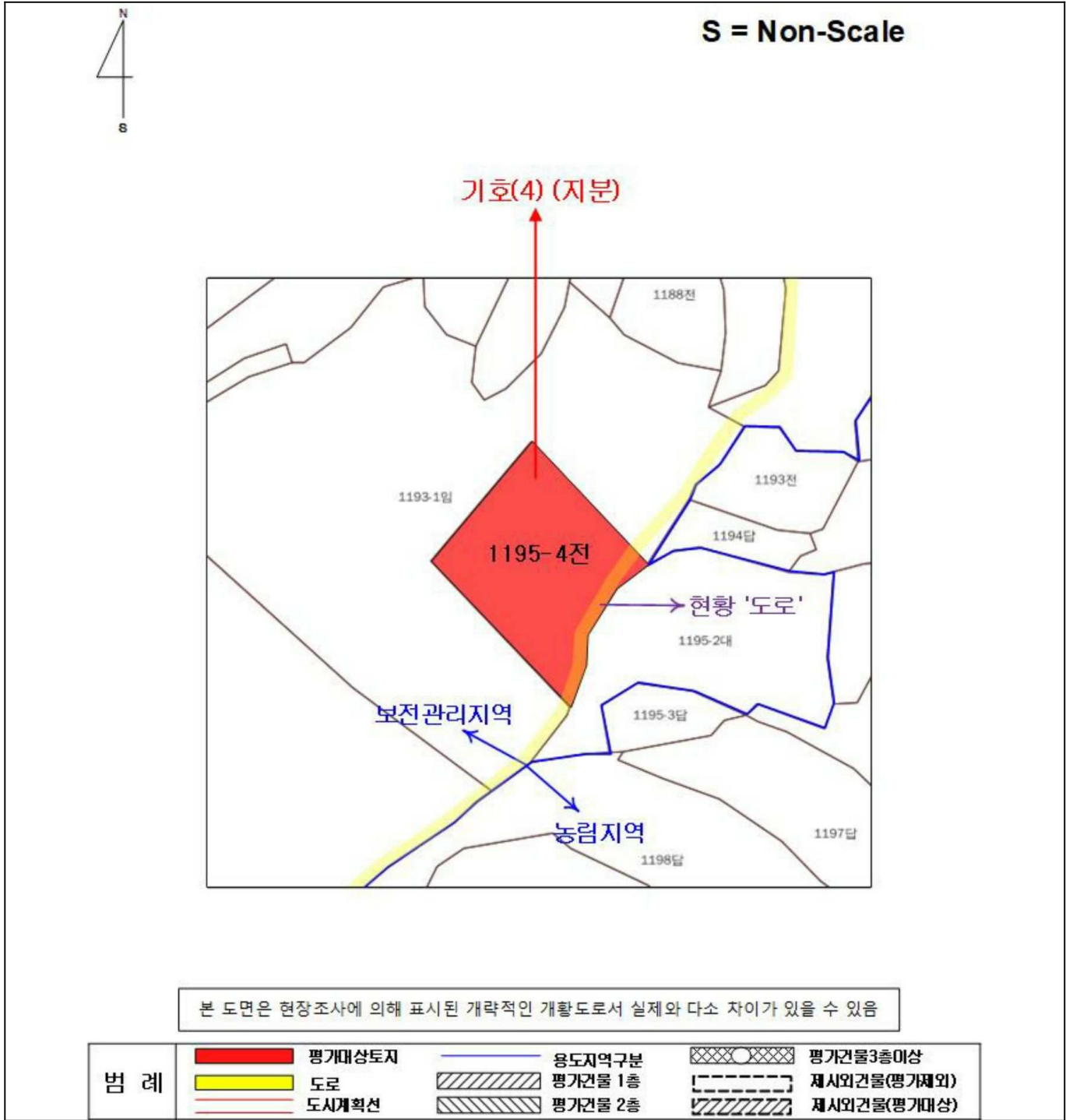
# 지 적 개 황 도



# 지 적 개 황 도

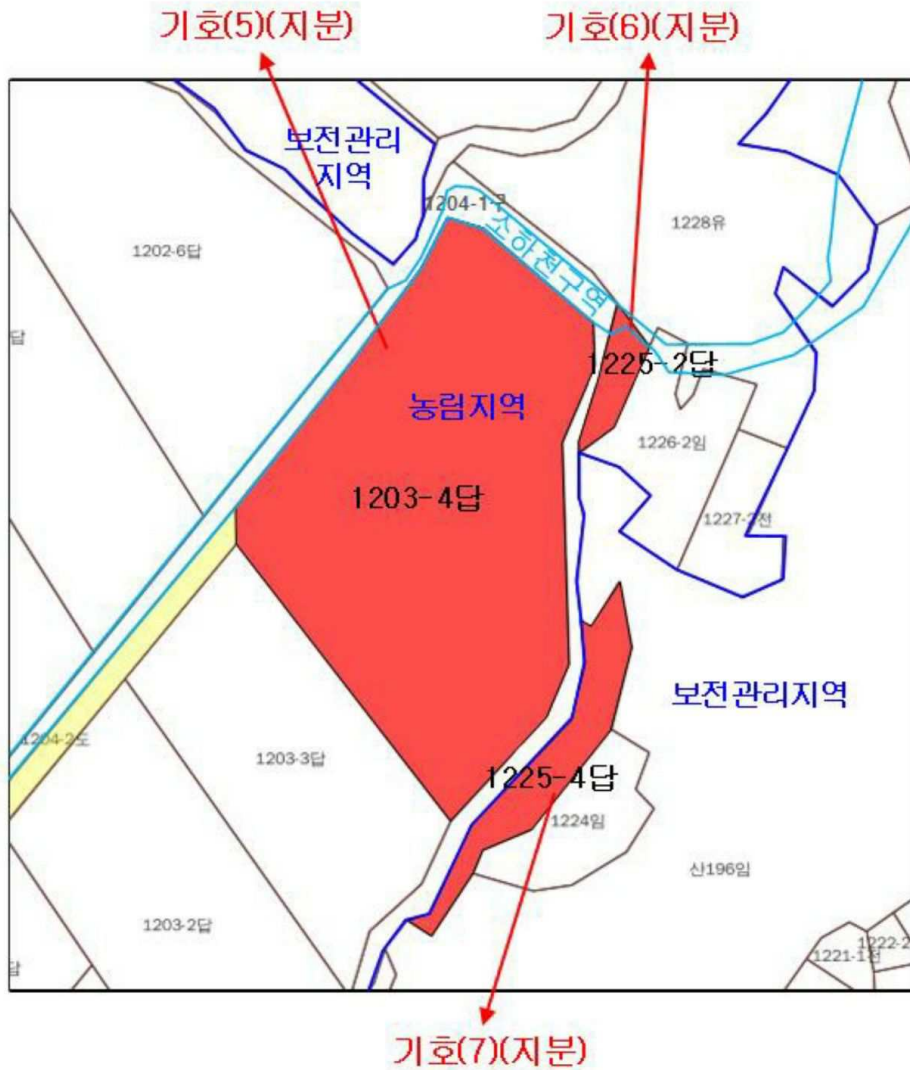


# 지 적 개 황 도



# 지 적 개 황 도

S = Non-Scale

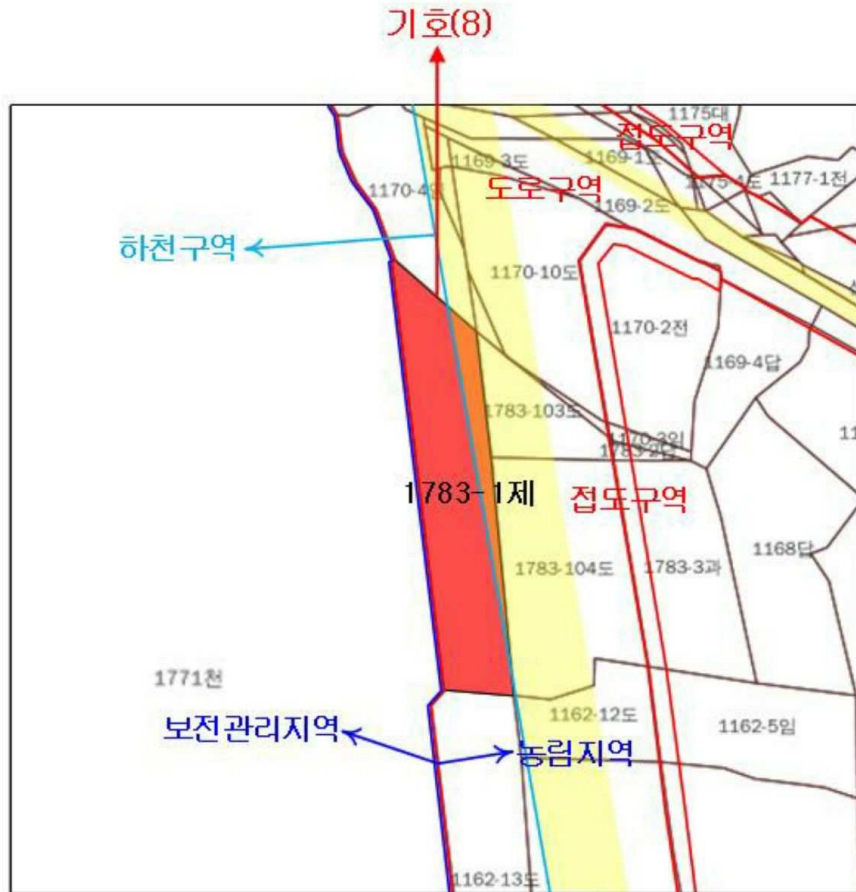


본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

범 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

# 지 적 개 황 도

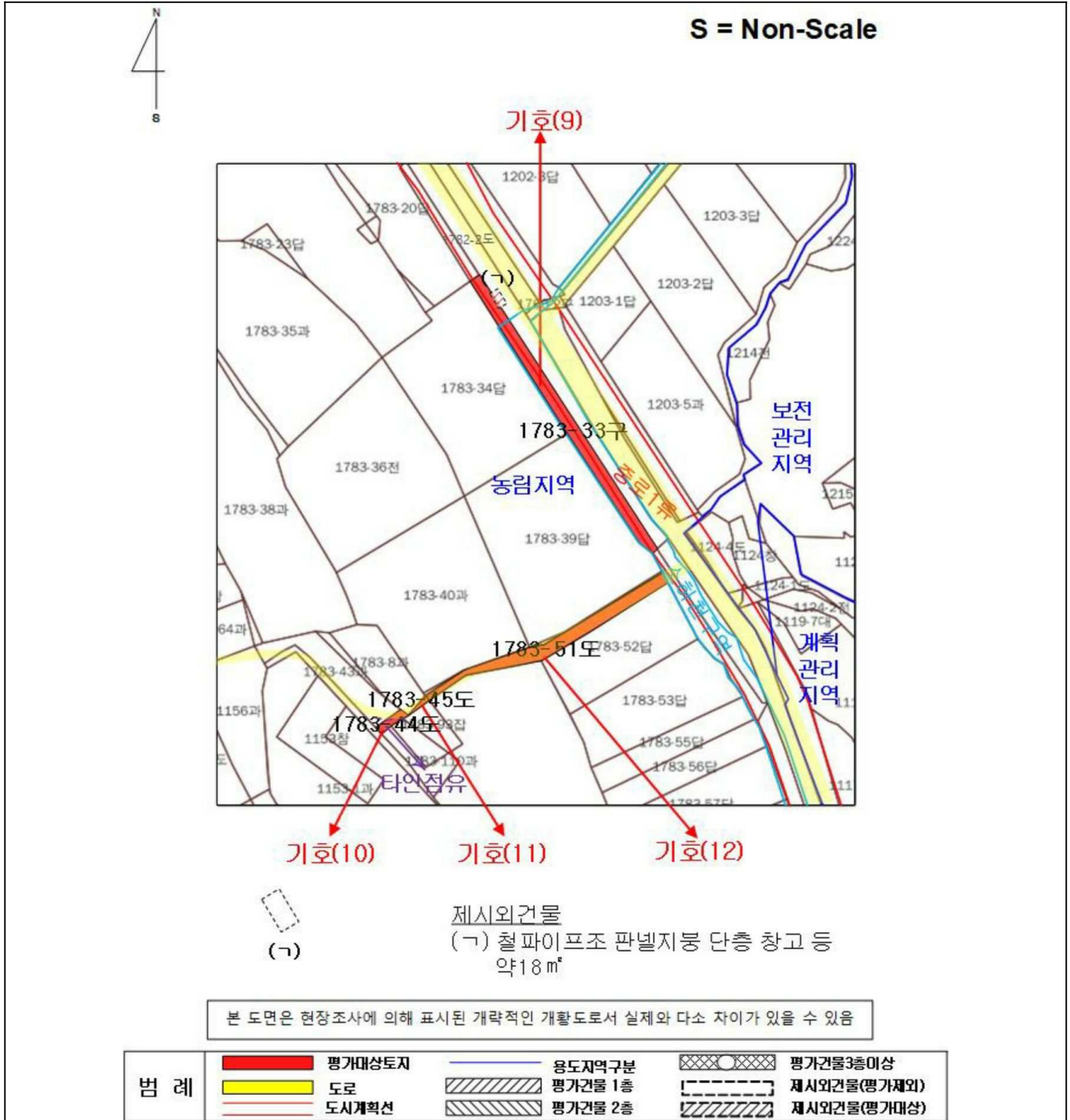
S = Non-Scale



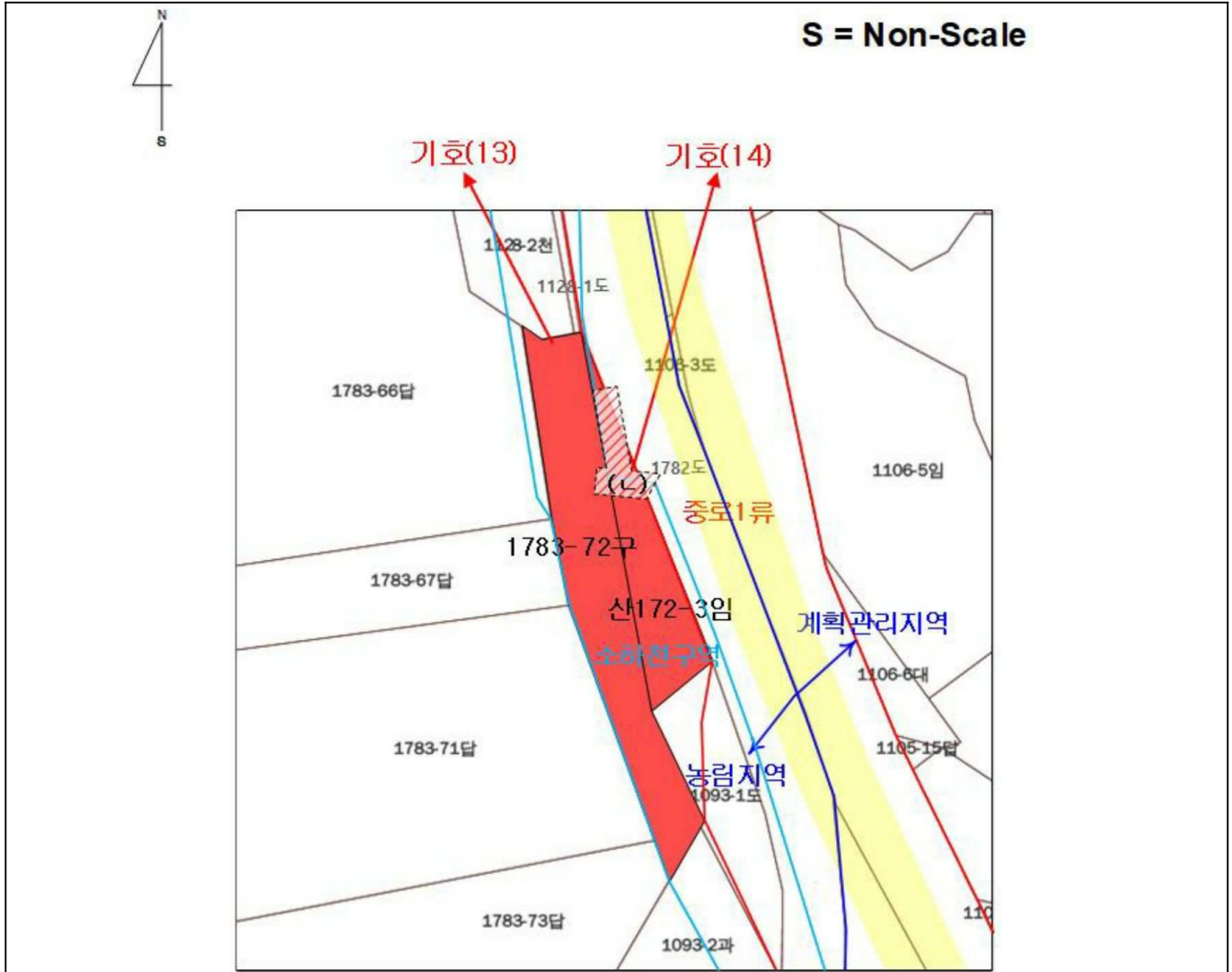
본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

범례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제외건물(평가대상)

# 지 적 및 건 물 개 황 도



# 지 적 및 건물 개 황 도

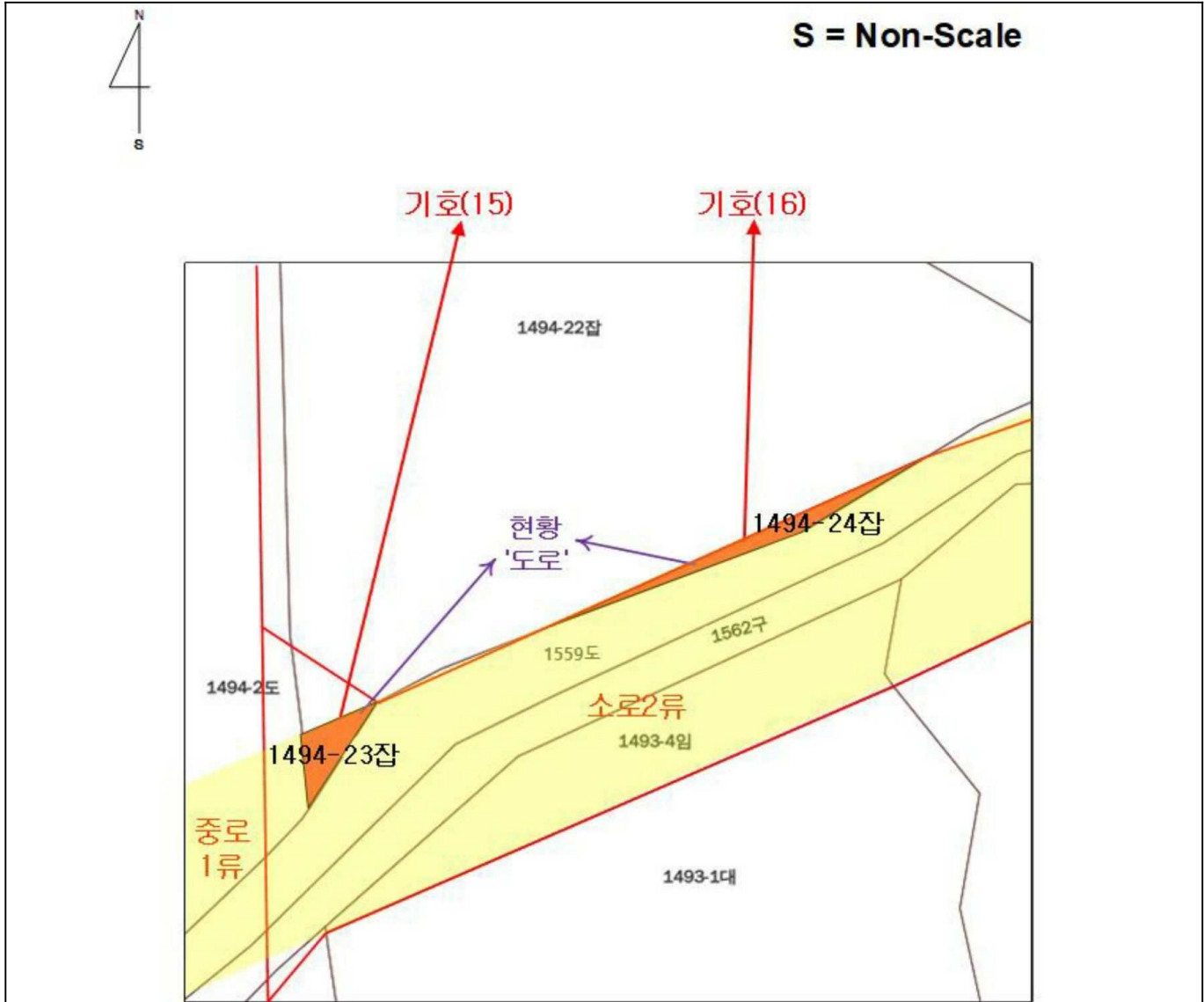


(L) 제시외건물  
 (L) 철파이프조 및 판넬조 강판지붕 단층 판매시설 등  
 약26.4㎡

본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

범례		평가대상지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

# 지 적 개 황 도



본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

범례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)



(1, 2)



(1, 2)



(3)



(3)



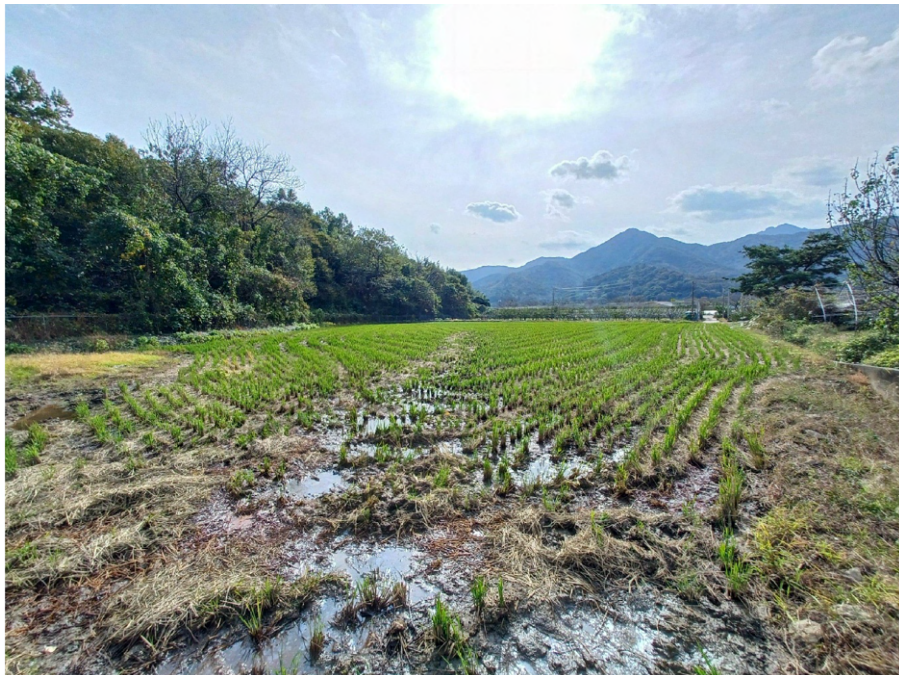
(4)



(4)



(5)



(5)



(6)



(6)



(7)



(7)



(8)



(9)



( )



(10)



(10, 11)



(12)



(12)



(13)



(13)



(14)



( )



( )



(15, 16)



(15, 16)