

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 :

창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의

건명 :

유안준 외 1명 소유물
(2025타경520)

평가서번호 :

중앙 102025-0214-001

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,건물)감정평가표

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


감정평가사 박 동 성

 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강 동 석



감정평가액	 일십사억삼백팔십만오천칠백원정 (₩1,403,805,700.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍택익	감정평가목적	경매			
제출처	경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유안준 외 1명 (2025타경520)	감정평가조건	--			
목 록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.07.09	2025.07.09	2025.07.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	32,067㎡	토지	32,067㎡	-	1,364,211,000
	건물	66.1㎡	건물	66.1㎡	177,000	11,699,700
	(제시외건물)	205㎡	(제시외건물)	205㎡	-	27,895,000
합 계					₩1,403,805,700	

심사
확
인

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

심사자 : 감정평가사 서 진 원

 (인)

(토지 · 건물)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 금남면 계천리	361-3	대	계획관리지역	878	878	387,000	339,786,000	
*	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	건물이 경매 행사를 제한	대상에서 받을 경우	제외되어 토지가액:	305,807,400 원		
*	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	건물(ㄱ,ㄴ)이 행사를 제한	경매대상에서 받을 경우	제외되어 토지가액:	332,796,700 원		
*	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	건물(ㄱ~ㄷ)이 행사를 제한	경매대상에서 받을 경우	제외되어 토지가액:	312,603,120 원		
*	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	건물(ㄷ)이 행사를 제한	경매대상에서 받을 경우	제외되어 토지가액:	326,194,560 원		
2	" [도로명] 경상남도 하동군 금남면 사궁길 10	361-3 위지상	평가건 주택	시멘트벽돌조 스라브층 단층	건평20평	66.1	177,000	11,699,700	관찰감가 800,000 x10/45 '일반건축물 대장'상 철근콘크리트 구조 사무소
3	"	362	대	계획관리지역	301	301	387,000	116,487,000	
*	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	건물(ㄱ,ㄴ)이 행사를 제한	경매대상에서 받을 경우	제외되어 토지가액:	110,662,650 원		
4	"	369-3	잡종지	계획관리지역	671	671	583,000	391,193,000	

(토지 · 건물)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)	
5	"	377-2	전	계획관리지역	232	232	305,000	70,760,000	
6	"	산30-10	임야	계획관리지역	518	518	275,000	142,450,000	
7	경상남도 하동군 금남면 진정리	산160-2	임야	농림지역 생산관리지역	19,997	19,997	10,000	199,970,000	
9	경상남도 하동군 고전면 전도리	795	전	보전관리지역	1,293	1,293	31,000	40,083,000	
10	"	798-5	임야	보전관리지역	4,246	4,246	8,100	34,392,600	
11	"	798-7	임야	보전관리지역	3,931	3,931	7,400	29,089,400	분묘소재 감안
	소 계							₩1,375,910,700	
	(제시 외 건물)								
ㄱ	경상남도 하동군 금남면 계천리	361-3, 362 위지상	사무실	블럭조 슬래브지붕 단층	75	75	125,000	9,375,000	관찰감가 500,000 x 10/40 미등기
ㄴ	"	361-3, 362 위지상	다용도실	판넬조 판넬지붕 (옥상소재)	44	44	100,000	4,400,000	관찰감가 400,000 x 10/40 미등기

(토지 · 건물)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)	
ㄷ	"	361-3 위지상	작업장	철골조 강판슬레이트지붕 단층	60	60	192,000	11,520,000	450,000 x 15/35 미등기
ㄹ	"	361-3 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 (옥상소재)	26	26	100,000	2,600,000	관찰감가 400,000 x 10/40 미등기
	소 계							₩27,895,000	
	합 계							₩1,403,805,700	
								- 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 하동군 금남면 계천리 소재 '하동우리들병원' 북동측 인근, 하동군 금남면 진정리 소재 '대송 산업단지' 서측 인근, 하동군 고전면 전도리 소재 '선소마을' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원의 경매목적에 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 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 9일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 7월 9일에 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. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 기타 감정평가 관련 사항

- 본건 기호(4~6)토지 일부는 접도구역에 저촉되어 제한의 정도를 감안하여 토지를 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(7)토지는 2개의 용도지역(농림지역, 생산관리지역)에 걸쳐 소재하나, 생산관리지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 토지를 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(10)토지 일부는 소하천 및 소하천구역에 저촉되나, 저촉 면적이 미미하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(11)토지 지상에 제시외 분묘(4기)가 소재하여 이를 감안하여 토지를 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1,3,6)토지에는 '지적개황도 및 건물개황도'와 같이 제시 외 건물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조.규모.이용사항 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용.수익.처분 등에 미치는 영향은 있을 것으로 판단되는 바 경매진행시 참고하시기 바라며, 평가목적 등을 고려하여 실측면적으로 사정평가하였으니 소유권확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.
- 본건 제시외 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 본건 기호(4)토지 지상에 타인소유(하동우리들병원 소유)로 탐문조사된 제시외 건물 및 수목(제시외건물 a, 제시외수목 b)이 소재하는 바, 감정평가에서 제외하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.(‘사진용지’ 참조)
- 본건 기호(7, 9~11)토지 지상에 식재되어 있는 제시외 수목은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가격에 포함평가하였음.
- 본건 기호(2)건물은 '건물등기사항전부증명서'상 시멘트벽돌조, 주택으로 등재되어 있으나, '일반건축물대장'상 '철근콘크리트구조, 사무소'로 기재되어 있는바, 경매진행시 참고하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호(1,3,5,6)토지 지상에 이동이 용이한 컨테이너가 다수 소재하는바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1)토지에 '일반건축물대장'상 등재된 '블럭조 스테트지붕, 농업생산시설, 144.2㎡(미등기) 건물은 현황 '소재불명' 상태인바, 경매진행시 참고하시기 바람.

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 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	금남면 계천리 361-3	878	대	상업용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	277,300	-
3	금남면 계천리 362	301	대	상업용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	277,300	
4	금남면 계천리 369-3	671	잡종지	상업나지	계획관리	중로한면	부정형 평지	563,600	
5	금남면 계천리 377-2	232	전	상업나지	계획관리	맹지	부정형 평지	31,900	
6	금남면 계천리 산30-10	518	임야	상업나지	계획관리	맹지	부정형 평지	7,290	
7	금남면 진정리 산160-2	19,997	임야	자연림	농림지역 생산관리	맹지	자루형 완경사지	6,260	
9	고전면 전도리 795	1,293	전	목전	보전관리	맹지	부정형 완경사지	9,760	
10	고전면 전도리 798-5	4,246	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사지	3,380	
11	고전면 전도리 798-7	3,931	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사지	3,160	
합계	-	32,067	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

기호	소재지 (하동군 금남면)	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	계천리 361-3	시멘트벽돌조 스라브층	1층	사무실	66.1	1979.01.01	-
합계	-	-	-	-	66.1	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 하동군 금남면 계천리 소재 '하동우리들병원' 북동측 인근, 하동군 금남면 진정리 소재 '대송 산업단지' 서측 인근, 하동군 고전면 전도리 소재 '선소마을' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활 시설, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 지방도변 상가지대, 순수 산림지대 및 마을주변 농경, 야산지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건 또는 그 인근까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1,3~6) 토지는 인접도로 대비 등고평탄한 부정형 및 사다리형의 토지로서, 상업용 및 상업나지로 이용중 임.

기호(7,10,11) 토지는 완경사지대 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.

기호(9)토지는 완경사지대 부정형의 토지로서, 목전인 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 접면도로 상태

본건 기호(1,3)토지는 북측으로 노폭 약 4~5m의 포장도로와 접함.

본건 기호(4)토지는 북측으로 왕복 4차선의 포장도로와 접함.

본건 기호(7,9,11)토지는 지적도상 맹지임.

본건 기호(10)토지는 현황 서측으로 노폭 약 4m의 포장도로와 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(3) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(4) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 접도구역(접도구역(9-3))<도로법>
- 기호(5) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 영농여건불리농지
- 기호(6) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호(7) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호(9) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지
- 기호(10) : 보전관리지역, 소하천(월진천)(저축), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(월진천)<소하천정비법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(11) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지
〈산지관리법〉

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
2	구조 : 시멘트벽돌조 스라브층 지상1층 건물로서 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감. 창호 : 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
2	1층	사무소

다. 냉난방설비

미상임.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합물 및 종물관계

본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 있을 것으로 판단됨.

바. 공부와의 차이

본건 기호(2)건물은 ‘건물등기사항전부증명서’상 주택으로 등재되어 있으나, ‘일반건축물대장’상 ‘사무소’로 기재되어 있는바, 경매진행시 참고하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 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 : 2025.01.01]

기호	소재지 (하동군)	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	금남면 계천리 223-184	1,033 (일단지)	대	상업용	계획관리	중로한면	가장형 평지	739,700
B	금남면 계천리 956	1,269	답	답	계획관리	세로(불)	사다리 평지	47,300
C	금남면 계천리 산64-4	6,447	임	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사지	11,000
D	금남면 진정리 산9-1	5,586	임	자연림	농림지역	세로(불)	사다리 급경사지	5,410
E	고전면 전도리 815	1,739	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사지	9,790
F	고전면 전도리 798-7	3,931	임	토지임야	보전관리	맹지	부정형 완경사지	3,170

※표준지 A는 접도구역 17%저축.

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 A,B,C,D,E,F를 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	경상남도 하동군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.09)	0.383% (1.00383)	$(1 + 0.00306) \times (1 + 0.00061 \times 39/31)$ ≈ 1.00383
B	경상남도 하동군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.09)	0.383% (1.00383)	$(1 + 0.00306) \times (1 + 0.00061 \times 39/31)$ ≈ 1.00383
C	경상남도 하동군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.09)	0.383% (1.00383)	$(1 + 0.00306) \times (1 + 0.00061 \times 39/31)$ ≈ 1.00383
D	경상남도 하동군 농림지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.09)	0.158% (1.00158)	$(1 + 0.00116) \times (1 + 0.00033 \times 39/31)$ ≈ 1.00158
E	경상남도 하동군 보전관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.09)	0.126% (1.00126)	$(1 + 0.00102) \times (1 + 0.00019 \times 39/31)$ ≈ 1.00126
F	경상남도 하동군 보전관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.09)	0.126% (1.00126)	$(1 + 0.00102) \times (1 + 0.00019 \times 39/31)$ ≈ 1.00126

※ 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, 3)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.75	가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.90	상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.90	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.75	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.03	표준지는 접도구역 저촉으로 본건이 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.469	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.80	토지이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.93	지목 및 접도구역 저촉으로 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.707	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	농로의 상태에서 열세하나, 취락과의 접근성에서 우세함으로 전반적으로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	토지이용상황 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.98	면적에서는 우세하나, 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	접도구역 저축으로 열세하나, 자연취락지구로 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.176	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(6)/표준지(C)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.85	인근취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.50	경사도 및 토지이용 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.08	접도구역저축으로 다소 열세하나, 자연취락지구로 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			2.997	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(7)/표준지(D)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.70	인근취락과의 접근성 및 임도의 배치 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	경사도 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.735	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(9)/표준지(E)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 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	본건과 비교표준지가 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	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(10)/표준지(F)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	인근취락과의 접근성 및 임도의 배치 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(11)/표준지(F)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	본건이 표준지로서 동일함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건이 표준지로서 동일함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건이 표준지로서 동일함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건이 표준지로서 동일함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

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)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	담보	2024.03.04	고전면 전도리 259-5외	481	대	상업용	계획 관리	세로(가) 부정형	511,000	138,000
(2)	담보	2022.12.22	고전면 전도리 251-43	998	대	상업용	계획 관리	소로한면 세장형	477,000	196,900
(3)	담보	2024.07.23	고전면 전도리 208-6	1,156	답	답	계획 관리	세로(가) 세장형	243,000	130,100
(4)	경매	2020.11.06	금남면 계천리 970	879	답	답	계획 관리	세로(불) 사다리	313,000	47,400
(5)	채납 처분	2023.02.13	금남면 계천리 727-20	1,236	임야	임야기타	계획 관리	세로(불) 사다리	112,000	14,100
(6)	담보	2023.03.31	금남면 진정리 산106-8	105	임야	자연림	계획 관리	맹지 부정형	255,000	9,840

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	기준시점	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(7)	가사 소송	2022.05.12	금남면 진정리 산4-7	7,675	임야	자연림	농림 지역	맹지 부정형	14,000	5,380
(8)	경매	2020.03.22	금남면 진정리 287-1	258	임야	토지임야	농림 지역	맹지 자루형	23,000	5,870
(9)	담보	2025.05.20	고전면 전도리 817	553	전	전	보전 관리	맹지 사다리	61,000	10,200
(10)	채납 처분	2021.03.30	금성면 궁항리 276	334	답	전	보전 관리	맹지 부정형	25,650	15,500
(11)	채납 처분	2020.01.06	고전면 전도리 산71	5,167	임야	자연림	보전 관리	맹지 부정형	4,200	1,640
(12)	경매	2022.07.07	금남면 덕천리 산136-24	99	임야	조림	보전 관리	맹지 부정형	15,000	6,510

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.06.14	금남면 계천리 355-10	116	대	주상용	계획 관리	맹지 정방형	638,000	321,800
비 고	거래금액 : 130,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트 주상용, 186.3㎡(사용승인일:1989.01.01) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 15 ÷ 50 ≒ 300,000원/㎡ 토지단가 : (130,000,000원 - 300,000원/㎡ × 186.3㎡) ÷ 116㎡ ≒ 638,000원/㎡								
#2	2024.01.25	고전면 전도리 116	434	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 부정형	307,000	69,300
비 고	거래금액 : 201,125,240원 건물개요 : 일반목구조 단독주택, 101.63㎡(사용승인일:2008.06.18) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 30 ÷ 45 ≒ 666,000원/㎡ 토지단가 : (201,125,240원 - 666,000원/㎡ × 101.63㎡) ÷ 434㎡ ≒ 307,000원/㎡								
#3	2021.04.21	금남면 계천리 1005-1	365	답	답	계획 관리	중로한면 가장형	186,000	54,200
비 고	거래금액 : 68,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 68,000,000원 ÷ 365㎡ ≒ 186,000원/㎡								
#4	2022.04.11	금남면 계천리 345	148	전	전	계획 관리	중로한면 부정형	222,000	44,200
비 고	거래금액 : 33,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 33,000,000원 ÷ 148㎡ ≒ 222,000원/㎡								
#5	2021.12.02	금성면 궁항리 산28-2	661	임야	자연림	계획 관리	맹지 부정형	105,000	8,490
비 고	거래금액 : 69,840,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 69,840,000원 ÷ 661㎡ ≒ 105,000원/㎡								
#6	2020.07.30	금성면 궁항리 531-2	331	임야	토지임야	계획 관리	맹지 부정형	163,000	19,800
비 고	거래금액 : 54,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 54,000,000원 ÷ 331㎡ ≒ 163,000원/㎡								
#7	2020.12.16	금남면 대송리 산120-1	1,653	임야	자연림	농림 지역	맹지 부정형	15,000	1,760
비 고	거래금액 : 25,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 25,000,000원 ÷ 1,653㎡ ≒ 15,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래시점	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#8	2019.02.01	금남면 진정리 산7-4	24,176.4 3	임야	자연림	농림 지역 생산 관리	세로(불) 부정형	16,000	5,810
비 고	거래금액 : 402,215,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 402,215,000원 ÷ 24,176.43㎡ ≒ 16,000원/㎡								
#9	2023.03.23	고전면 전도리 1157-1	1,107	전	전	보전 관리	맹지 부정형	27,000	7,980
비 고	거래금액 : 30,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 30,000,000원 ÷ 1,107㎡ ≒ 27,000원/㎡								
#10	2025.04.29	고전면 전도리 841-1	519.5	전	전	보전 관리	맹지 부정형	48,000	9,790
비 고	거래금액 : 25,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 25,000,000원 ÷ 519.5㎡ ≒ 48,000원/㎡								
#11	2022.11.08	고전면 전도리 798-10	264	임야	토지임야	보전 관리	맹지 부정형	7,500	3,460
비 고	거래금액 : 2,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 2,000,000원 ÷ 264㎡ ≒ 7,500원/㎡								
#12	2025.06.11	고전면 전도리 836-1	148	임야	조림	보전 관리	맹지 부정형	20,000	2,200
비 고	거래금액 : 3,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 3,000,000원 ÷ 148㎡ ≒ 20,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
계획관리내 세로변	380,000 ~ 420,000원/㎡	-
농림지역 맹지	10,000 ~ 11,000원/㎡	-
보전관리 맹지	30,000 ~ 33,000원/㎡	-
보전관리 세로(불)	8,000 ~ 10,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 하동군 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
과수원	84,325,200	58,221,150	69.0	4	1	25.0
답	3,524,909,963	1,616,656,000	45.9	246	33	13.4
대지	344,167,854	182,911,000	53.1	25	7	28.0
임야	1,962,371,105	1,092,411,010	55.7	106	12	11.3
전	1,248,784,200	510,166,100	40.9	84	9	10.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

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

(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 공시지가	평가사례 (1)	511,000	-	1.00928	1.000	1.606	828,281	1.115
비교표준지 공시지가	A	739,700	-	1.00383	-	-	742,533	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 하동군 계획관리지역 (2024.03.04 ~ 2025.07.09)						1.00928
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.15	1.20	1.20	1.00	0.97	1.00	1.606
비교	표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(상업지역 중 심과의 접근성 등)에서 우세하나, 행정적조건(접도구역저축 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 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 공시지가	평가사례 (3)	243,000	-	1.00710	1.000	1.061	259,653	5.468
비교표준지 공시지가	B	47,300	-	1.00383	-	-	47,481	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(3)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 하동군 계획관리지역 (2024.07.23~2025.07.09)						1.00710
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.02	1.00	1.00	1.04	1.00	1.061	
비고	표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(접도구역저 축 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 C

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (5)	112,000	-	1.01209	1.000	0.810	91,816	8.315
비교표준지 공시지가	C	11,000	-	1.00383	-	-	11,042	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(5)>을 선정함.				
*2)사정보정	해당 없음.				
*3)시점수정	경상남도 하동군 계획관리지역 (2023.02.13~2025.07.09)				1.01209
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.				1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.90	0.90	1.00	1.00	0.810
	비고	표준지는 비교사례 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사도 등)에서 열세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 D

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (7)	14,000	-	1.01526	1.000	1.000	14,213	2.623
비교표준지 공시지가	D	5,410	-	1.00158	-	-	5,419	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(7)>을 선정함.				
*2)사정보정	해당 없음.				
*3)시점수정	경상남도 하동군 농림지역 (2022.05.12~2025.07.09)				1.01526
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.				1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비고	표준지는 비교사례 대비 개별요인 유사함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 E

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (9)	61,000	-	1.00031	1.000	0.504	30,753	3.137
비교표준지 공시지가	E	9,790	-	1.00126	-	-	9,802	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(9)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 하동군 보전관리지역 (2025.05.20~2025.07.09)						1.00031
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.70	0.90	0.80	1.00	1.00	0.504	
비고	표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(토양, 토질의 양부 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 F

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (11)	4,200	-	1.03682	1.000	1.705	7,424	2.339
비교표준지 공시지가	F	3,170	-	1.00126	-	-	3,174	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(11)>을 선정함.				
*2)사정보정	해당 없음.				
*3)시점수정	경상남도 하동군 보전관리지역 (2020.01.06~2025.07.09)				1.03682
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.				1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.45	1.20	1.00	0.98	1.705
	비고	표준지는 비교사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(경사도 등)에서 우세하나, 기타조건(분묘소재 등)에서 열세함.			

(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	1.11
B	5.46
C	8.31
D	2.62
E	3.13
F	2.33

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	739,700	1.00383	1.000	0.469	1.11	386,555	387,000	-
3	739,700	1.00383	1.000	0.469	1.11	386,555	387,000	-
4	739,700	1.00383	1.000	0.707	1.11	582,717	583,000	-
5	47,300	1.00383	1.000	1.176	5.46	304,874	305,000	-
6	11,000	1.00383	1.000	2.997	8.31	275,005	275,000	-
7	5,410	1.00158	1.000	0.735	2.62	10,434	10,000	-
9	9,790	1.00126	1.000	1.000	3.13	30,681	31,000	-
10	3,170	1.00126	1.000	1.100	2.33	8,134	8,100	-
11	3,170	1.00126	1.000	1.000	2.33	7,395	7,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	387,000	878	339,786,000	-
3	387,000	301	116,487,000	-
4	583,000	671	391,193,000	-
5	305,000	232	70,760,000	-
6	275,000	518	142,450,000	-
7	10,000	19,997	199,970,000	-
9	31,000	1,293	40,083,000	-
10	8,100	4,246	34,392,600	-
11	7,400	3,931	29,089,400	-
합 계	-	32,067	1,364,211,000	-

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, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.06.14	금남면 계천리 355-10	116	대	주상용	계획 관리	맹지 정방형	638,000	321,800
비 고	거래금액 : 130,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트 주상용, 186.3㎡(사용승인일:1989.01.01) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 15 ÷ 50 ≒ 300,000원/㎡ 토지단가 : (130,000,000원 - 300,000원/㎡ × 186.3㎡) ÷ 116㎡ ≒ 638,000원/㎡								
#3	2021.04.21	금남면 계천리 1005-1	365	답	답	계획 관리	중로한면 가장형	186,000	54,200
비 고	거래금액 : 68,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 68,000,000원 ÷ 365㎡ ≒ 186,000원/㎡								
#5	2021.12.02	금성면 궁항리 산28-2	661	임야	자연림	계획 관리	맹지 부정형	105,000	8,490
비 고	거래금액 : 69,840,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 69,840,000원 ÷ 661㎡ ≒ 106,000원/㎡								
#7	2020.12.16	금남면 대송리 산120-1	1,653	임야	자연림	농림 지역	맹지 부정형	15,000	1,760
비 고	거래금액 : 25,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 25,000,000원 ÷ 1,653㎡ ≒ 15,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래시점	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#9	2023.03.23	고전면 전도리 1157-1	1,107	전	전	보전 관리	맹지 부정형	27,000	7,980
비 고	거래금액 : 30,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 30,000,000원 ÷ 1,107㎡ ≒ 27,000원/㎡								
#11	2022.11.08	고전면 전도리 798-10	264	임야	토지임야	보전 관리	맹지 부정형	7,500	3,460
비 고	거래금액 : 2,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 2,000,000원 ÷ 264㎡ ≒ 7,600원/㎡								

※ 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 계획관리지역 (2024.06.14 ~ 2025.07.09)	0.787% (1.00787)	$(1 + 0.00054 \times 17/30) \times (1 + 0.00064) \times (1 + 0.00047) \times (1 + 0.00068) \times (1 + 0.00056) \times (1 + 0.00066) \times (1 + 0.00070) \times (1 + 0.00306) \times (1 + 0.00061 \times 39/31)$ ≒ 1.00787
#3	경상남도 하동군 계획관리지역 (2021.04.21 ~ 2025.07.09)	4.115% (1.04115)	$(1 + 0.00161 \times 10/30) \times (1 + 0.00151) \times (1 + 0.00131) \times (1 + 0.00108) \times (1 + 0.00139) \times (1 + 0.00137) \times (1 + 0.00143) \times (1 + 0.00116) \times (1 + 0.00124) \times (1 + 0.01717) \times (1 + 0.00249) \times (1 + 0.00599) \times (1 + 0.00306) \times (1 + 0.00061 \times 39/31)$ ≒ 1.04115
#5	경상남도 하동군 계획관리지역 (2021.12.02 ~ 2025.07.09)	3.098% (1.03098)	$(1 + 0.00124 \times 30/31) \times (1 + 0.01717) \times (1 + 0.00249) \times (1 + 0.00599) \times (1 + 0.00306) \times (1 + 0.00061 \times 39/31)$ ≒ 1.03098
#7	경상남도 하동군 농림지역 (2020.12.16 ~ 2025.07.09)	3.743% (1.03743)	$(1 + 0.00062 \times 16/31) \times (1 + 0.01529) \times (1 + 0.01462) \times (1 + 0.00165) \times (1 + 0.00352) \times (1 + 0.00116) \times (1 + 0.00033 \times 39/31)$ ≒ 1.03743
#9	경상남도 하동군 보전관리지역 (2023.03.23 ~ 2025.07.09)	0.587% (1.00587)	$(1 + 0.00019 \times 9/31) \times (1 + 0.00025) \times (1 + 0.00019) \times (1 + 0.00018) \times (1 + 0.00014) \times (1 + 0.00023) \times (1 + 0.00012) \times (1 + 0.00017) \times (1 + 0.00015) \times (1 + 0.00011) \times (1 + 0.00300) \times (1 + 0.00102) \times (1 + 0.00019 \times 39/31)$ ≒ 1.00587
#11	경상남도 하동군 보전관리지역 (2022.11.08 ~ 2025.07.09)	0.697% (1.00697)	$(1 + 0.00046 \times 23/30) \times (1 + 0.00028) \times (1 + 0.00206) \times (1 + 0.00300) \times (1 + 0.00102) \times (1 + 0.00019 \times 39/31)$ ≒ 1.00697

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

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

바. 개별요인 비교

■ 기호(1, 3)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.02	가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.90	상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.90	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.75	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.620	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.25	가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.92	토지이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.85	지목 및 접도구역 저촉으로 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.929	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/거래사례(#3)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.23	취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	토지이용상황 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.98	형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.10	자연취락지구에서 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.591	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(6)/거래사례(#5)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.85	인근취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	경사도 및 토지이용상황 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.08	접도구역저축으로 다소 열세하나, 자연취락지구로 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			2.597	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(7)/거래사례(#7)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.70	인근취락과의 접근성 및 임도의 배치 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	경사도 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.735	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(9)/거래사례(#9)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 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	1.05	경사도 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	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.155	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(10)/거래사례(#11)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	인근취락과의 접근성 및 임도의 배치 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(11)/거래사례(#11)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	0.98	분묘소재로 열세함.
		기타		
개별요인 비교치			0.980	-

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	638,000	1.00	1.00787	1.000	0.620	398,673	399,000	-
3	638,000	1.00	1.00787	1.000	0.620	398,673	399,000	-
4	638,000	1.00	1.00787	1.000	0.929	597,366	597,000	-
5	186,000	1.00	1.04115	1.000	1.591	308,103	308,000	-
6	105,000	1.00	1.03098	1.000	2.597	281,132	281,000	-
7	15,000	1.00	1.03743	1.000	0.735	11,437	11,000	-
9	27,000	1.00	1.00587	1.000	1.155	31,368	31,000	-
10	7,500	1.00	1.00697	1.000	1.100	8,307	8,300	-
11	7,500	1.00	1.00697	1.000	0.980	7,401	7,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	399,000	878	350,322,000	-
3	399,000	301	120,099,000	-
4	597,000	671	400,587,000	-
5	308,000	232	71,456,000	-
6	281,000	518	145,558,000	-
7	11,000	19,997	219,967,000	-
9	31,000	1,293	40,083,000	-
10	8,300	4,246	35,241,800	-
11	7,400	3,931	29,089,400	-
합 계	-	32,067	1,412,403,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,364,211,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,412,403,200	-

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	387,000	878	339,786,000	-
3	387,000	301	116,487,000	-
4	583,000	671	391,193,000	-
5	305,000	232	70,760,000	-
6	275,000	518	142,450,000	-
7	10,000	19,997	199,970,000	-
9	31,000	1,293	40,083,000	-
10	8,100	4,246	34,392,600	-
11	7,400	3,931	29,089,400	-
합 계	-	32,067	1,364,211,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
04-01-05-09	사무실 5층이하	철근콘크리트조/5층이하/평지붕	4	1,205,000	55 (50~60)
05-04-05-09	일반창고	철근콘크리트조/평지붕(층고6m)	4	852,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	66.1	(사무소)	시멘트벽돌조	800,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층	800,000	-	800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	1979.01.01	800,000	45	46	35	10/45	177,777	177,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능연수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용 하였음.

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	1층	177,000	66.1	11,699,700	-
합계		-	66.1	11,699,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토지	1	387,000	878	339,786,000	-	
	3	387,000	301	116,487,000	-	
	4	583,000	671	391,193,000	-	
	5	305,000	232	70,760,000	-	
	6	275,000	518	142,450,000	-	
	7	10,000	19,997	199,970,000	-	
	9	31,000	1,293	40,083,000	-	
	10	8,100	4,246	34,392,600	-	
	11	7,400	3,931	29,089,400	-	
토지소계		-	32,067	1,364,211,000	-	
건물	2	1층	177,000	66.1	11,699,700	-
건물소계		-	66.1	11,699,700	-	
제시 외 건물	㉠~㉡		-	205	27,895,000	-
제시 외 건물 소계		-	205	27,895,000	-	
합 계		-	-	1,403,805,700	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정의견

본건은 계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역 내에 소재하는 상업용 외 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최우효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 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 금남면 계천리 소재 '하동우리들병원' 북동측 인근, 하동군 금남면 진정리 소재 '대송산업단지' 서측 인근, 하동군 고전면 전도리 소재 '선소마을' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 지방도변 상가지대, 순수 산림지대 및 마을주변 농경, 야산지대임.

2. 교통상황

본건 또는 그 인근까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1,3~6) 토지는 인접도로 대비 등고평탄한 부정형 및 사다리형의 토지로서, 상업용 및 상업나지로 이용중임.
기호(7,10,11) 토지는 완경사지대 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
기호(9)토지는 완경사지대 부정형의 토지로서, 목전인 상태임.

4. 인접 도로상태

본건 기호(1,3)토지는 북측으로 노폭 약 4~5m의 포장도로와 접함.
본건 기호(4)토지는 북측으로 왕복 4차선의 포장도로와 접함.
본건 기호(7,9,11)토지는 지적도상 맹지임.
본건 기호(10)토지는 현행 서측으로 노폭 약 4m의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(3) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토지평가요항표

<p>1. 위치 및 주위환경 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이</p>	<p>2. 교통상황 5. 토지이용계획 및 제한상태 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p>	<p>3. 형태 및 이용상태 6. 제시목록 외의 물건</p>
<p>- 기호(4) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 접도구역(접도구역(9-3))<도로법></p> <p>- 기호(5) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 영농여건불리농지</p> <p>- 기호(6) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법></p> <p>- 기호(7) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 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></p> <p>- 기호(9) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지</p> <p>- 기호(10) : 보전관리지역, 소하천(월진천)(저축), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(월진천)<소하천정비법></p> <p>- 기호(11) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법></p>		
<p>6. 제시목록 외의 물건</p> <p>없음.</p>		
<p>7. 공부와의 차이</p> <p>없음.</p>		
<p>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>없음.</p>		

건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 종물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

기호(2)는

구조 : 시멘트벽돌조 스라브층 지상1층 건물로서

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.

창호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

사무소로 이용중임.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 있을 것으로 판단됨.

5. 공부와의 차이

본건 기호(2)건물은 ‘건물등기사항전부증명서’상 시멘트벽돌조, 주택으로 등재되어 있으나, ‘일반건축물대장’상 ‘철근콘크리트구조, 사무소’로 기재되어 있는바, 경매진행시 참고하시기바람.

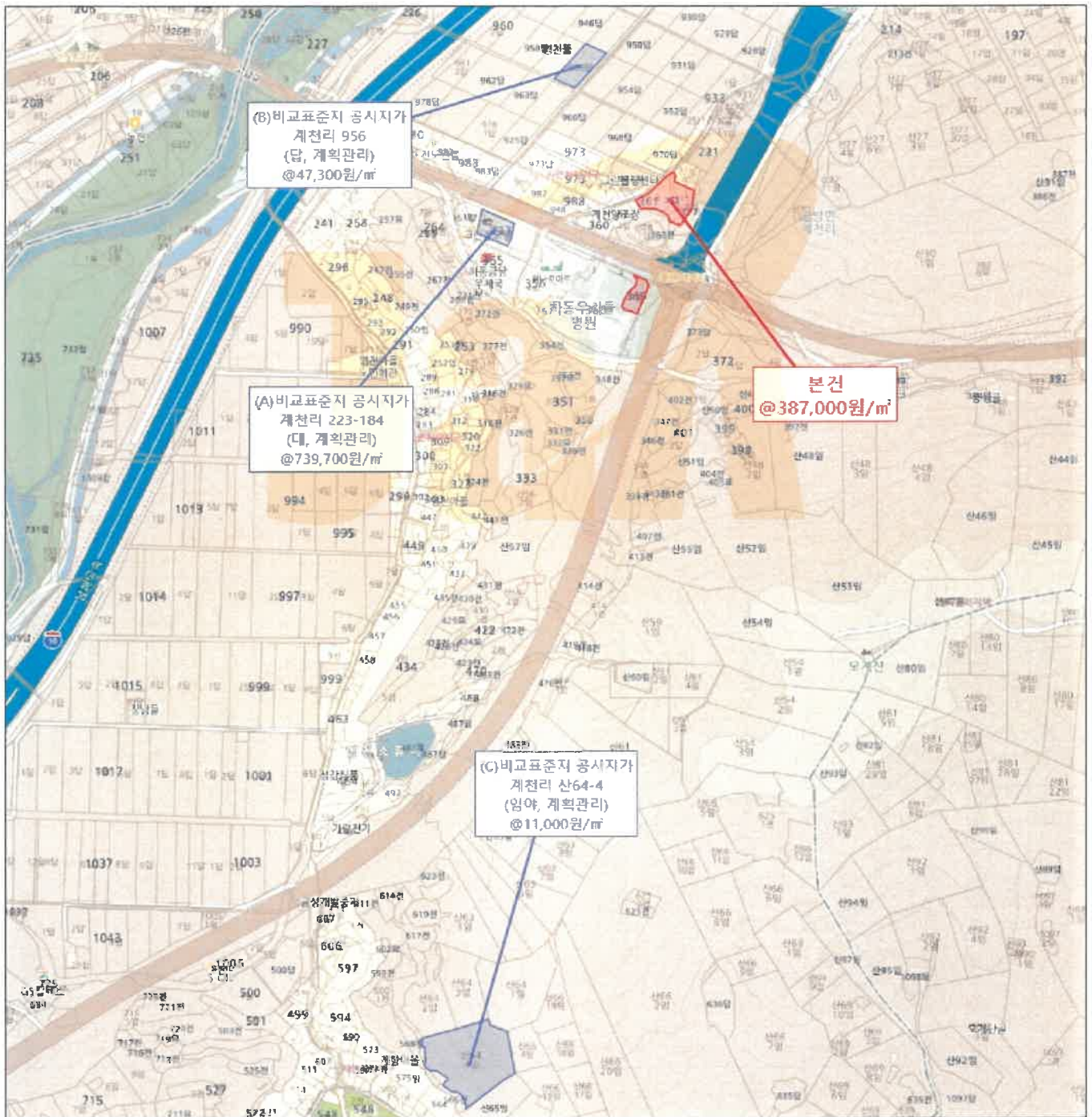
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

상 세 위 치 도



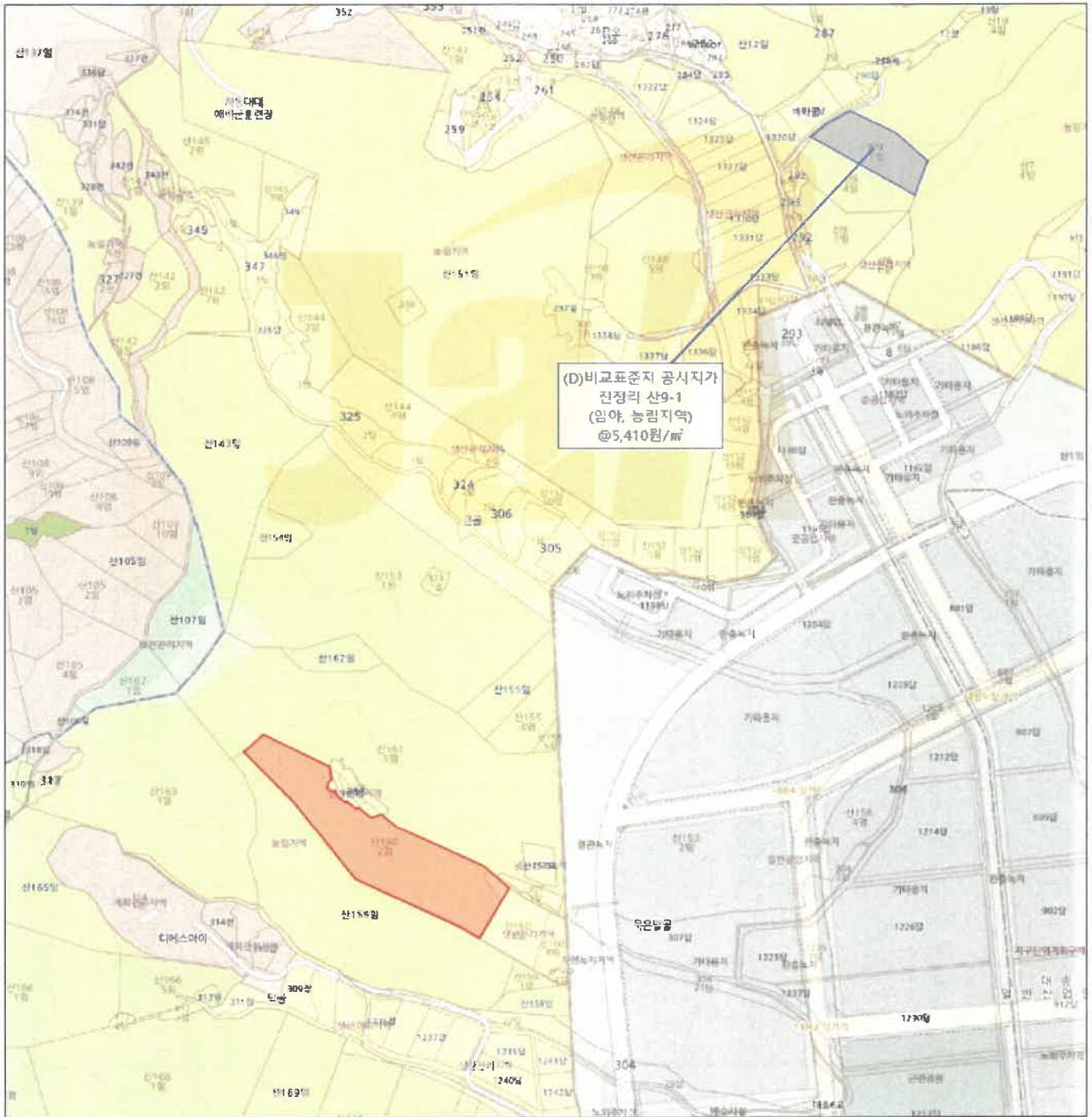
소재지	경상남도 하동군 금남면 계천리 361-3외
-----	-------------------------



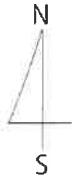
상세위치도



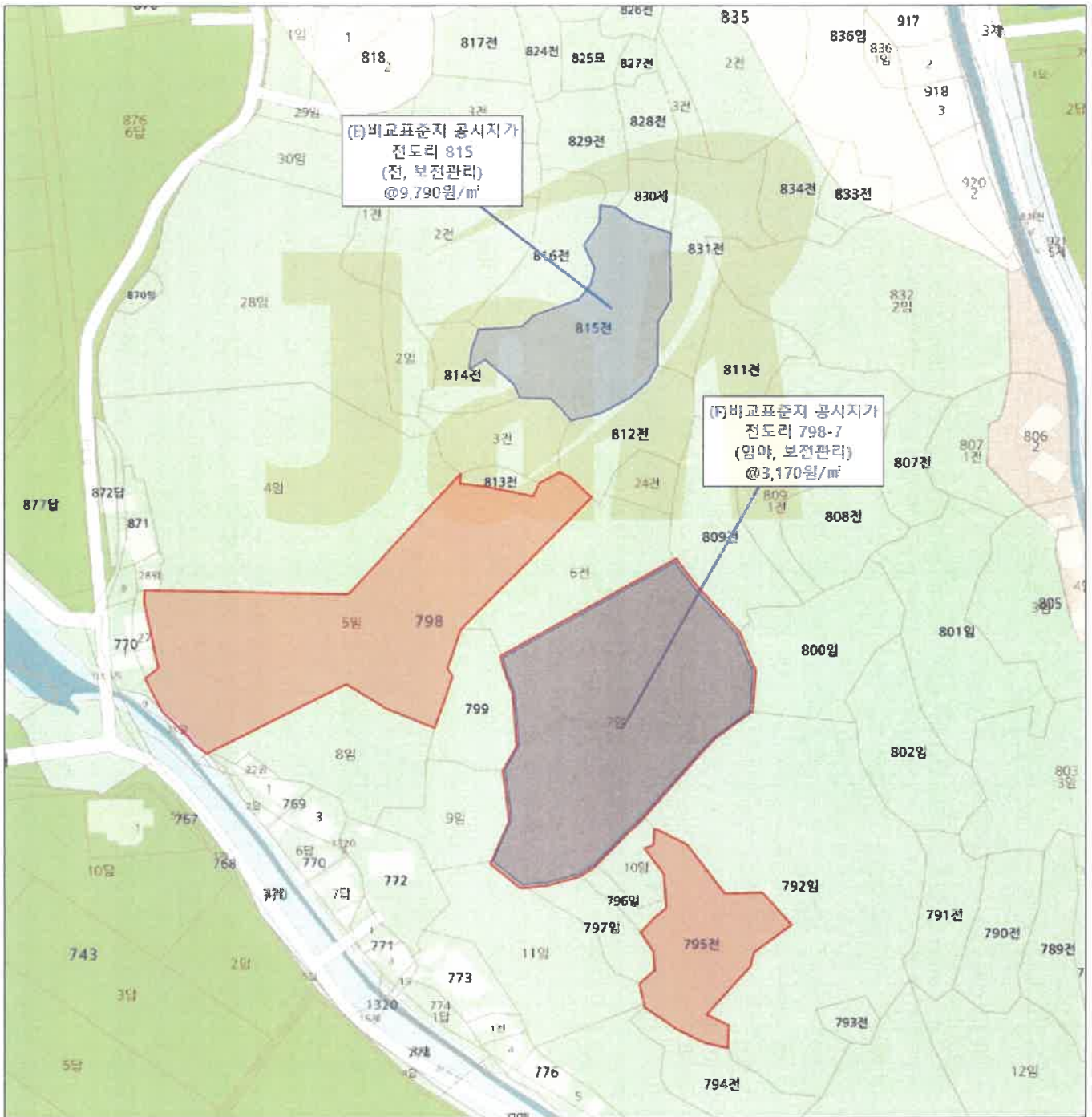
소재지 경상남도 하동군 금남면 계천리 361-3외



상세 위치도



소재지 경상남도 하동군 금남면 계천리 361-3외

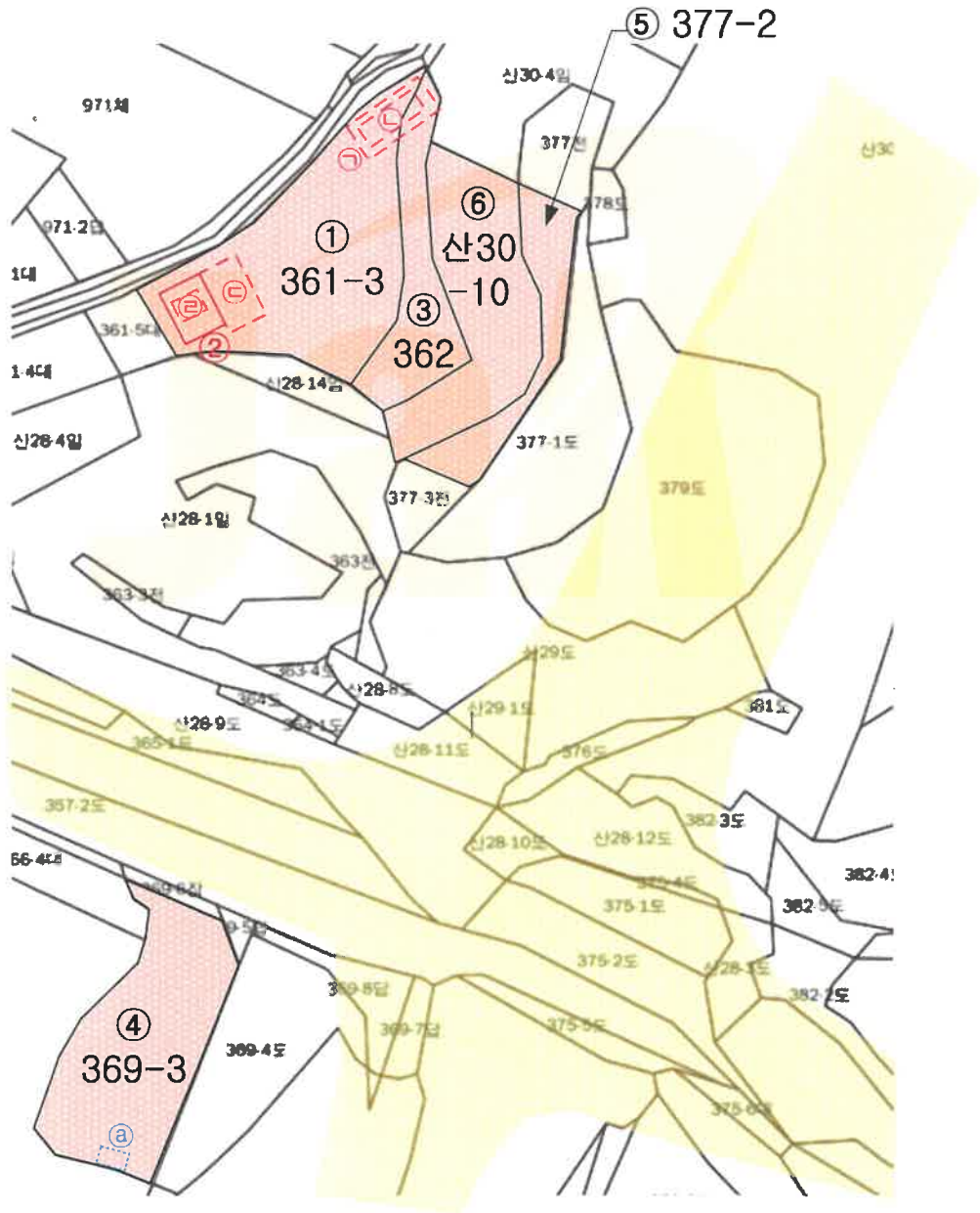


지적개황도



소재지 경상남도 하동군 금남면 계천리 361-3번지 외 (사궁길 10)

Non-Scale



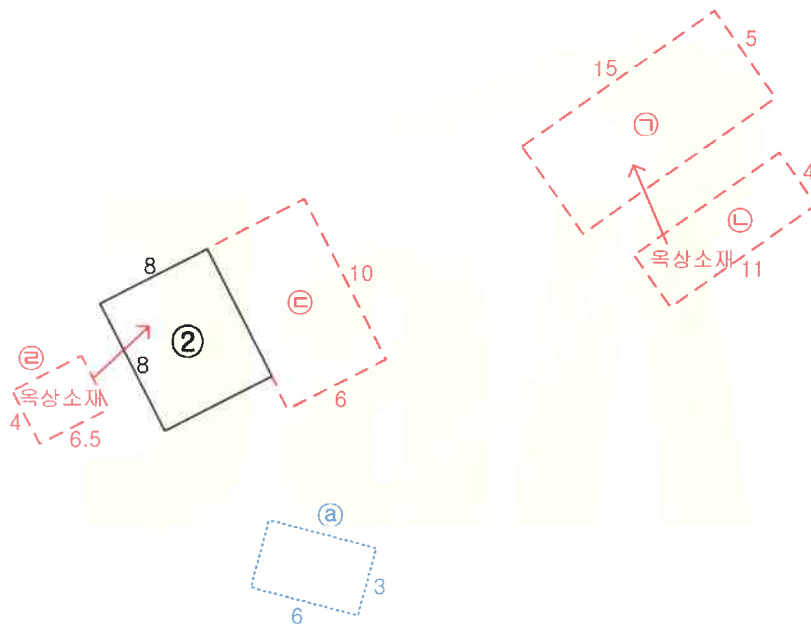
범례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

건물개황도



소재지	경상남도 하동군 금남면 계천리 361-3번지 외 (사궁길 10)
-----	--

Non-Scale



건물면적 산출근거

② $8 \times 8 \approx 64 \text{m}^2$

제시외 건물

- ㉠ 블록조 슬래브지붕 단층 (사무실) : $15 \times 5 \approx 75 \text{m}^2$
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 옥상소재 (다용도실) : $11 \times 4 \approx 44 \text{m}^2$
- ㉢ 철골조 강판슬레이트지붕 단층 (작업장) : $6 \times 10 \approx 60 \text{m}^2$
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 옥상소재 (창고) : $4 \times 6.5 \approx 26 \text{m}^2$

제시외 물건

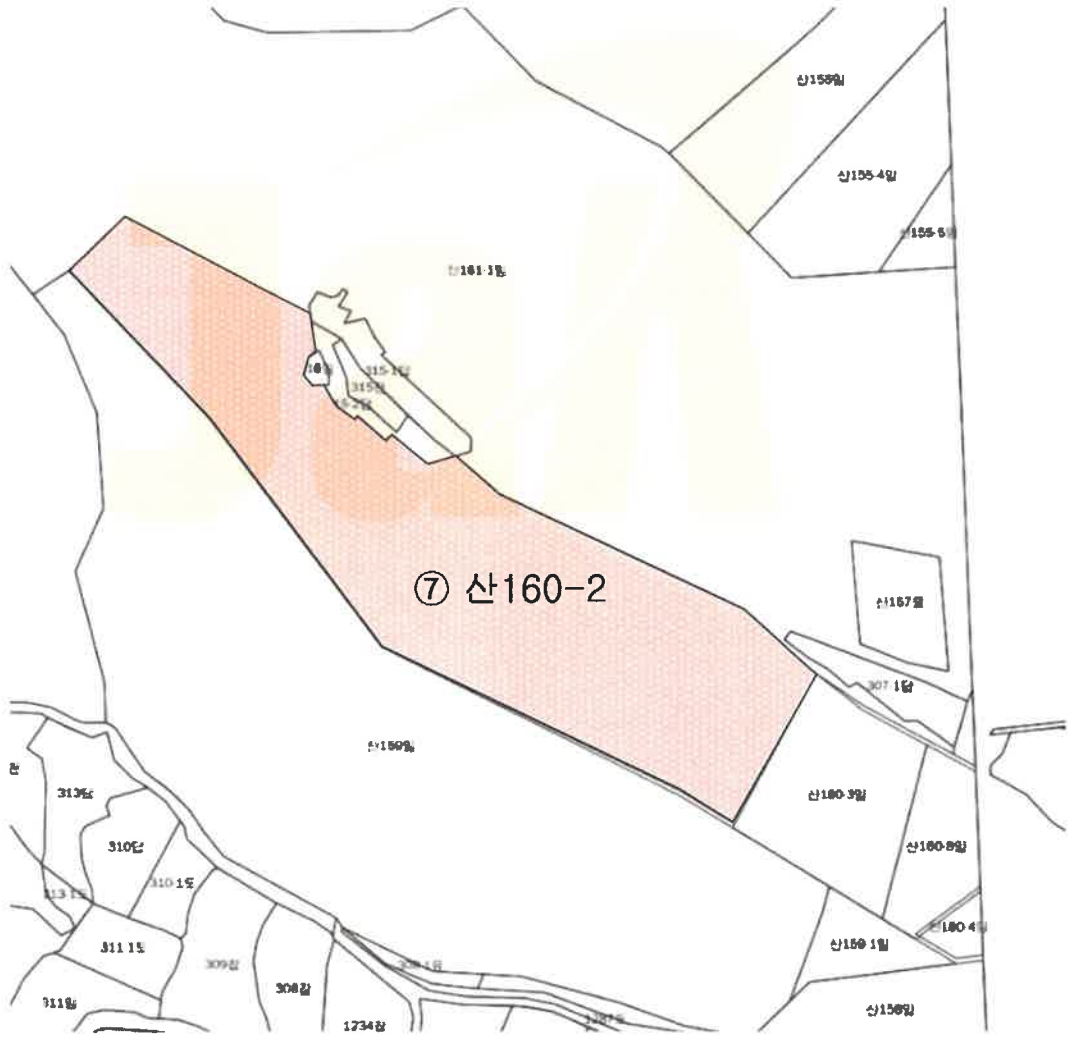
㉤ 파고라 (타인소유) : $3 \times 6 \approx 18 \text{m}^2$

지적개황도



소재지 경상남도 하동군 금남면 진정리 산160-2번지

Non-Scale



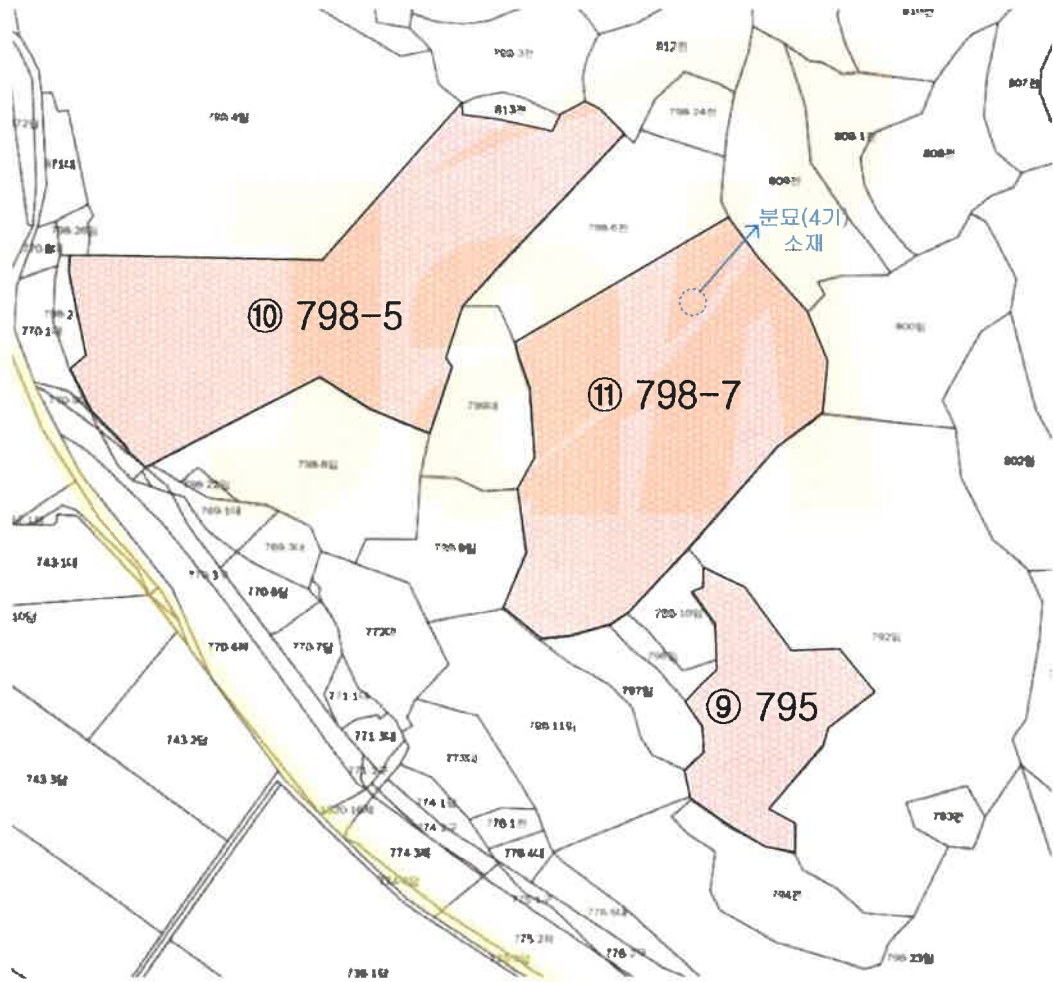
범례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

지적개황도



소재지 경상남도 하동군 고전면 전도리 795번지 외

Non-Scale



범 례	평가대상토지	평가건물1층	제시외건물
	도 로	평가건물2층	
	도시계획선	평가건물3층 이상	

사진용지



기호(1)



기호(2)

사진용지



기호(3)



기호(4)

사진용지



기호(5)



기호(6)

사진용지



기호(7)



기호(9)

사진용지



기호(10)



기호(11)

사진용지



제시 외 건물 ㄱ)



제시 외 건물 ㄴ)

사진용지



제시 외 건물 ㄷ)



제시 외 건물 ㄹ)

사 진 용 지



기호(11)소재 제시 외 분묘



기호(11)소재 제시 외 분묘

사진용지



기호(4)소재 타인소유 제시 외 건물 a)



기호(4)소재 타인소유 제시 외 수목 b)

사진용지



컨테이너박스



컨테이너박스

사진용지



컨테이너박스