



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	진산2026-0103
평가금액	258,818,000 원
평가기관 / 평가자	진산감정평가사사무소 / 김병태
서명해쉬 페이지수	총 38 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	진산감정평가사사무소 / 김병태	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-23 14:20:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	경상남도 하동군 금성면 고포리 190-4 외 소재 부동산 (2025-01843-A02)
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장
감정서번호	진산2026-0103

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.						
감 정 평 가 사				(인)		
김 병 태						
감정평가액	이억오천팔백팔십일만팔천원정(₩258,818,000.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 경남지역본부장		감정평가목적	공매(채납처분)		
채 무 자	-		제 출 처	한국자산관리공사 경남지역본부		
소 유 자 (대상업체명)	김동광 외 4인 (2025-01843-A02)		기 준 가 치	시장가치		
			감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	감정의뢰서 등기사항전부증명서		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
			2026.01.21	2026.01.15 ~ 2026.01.21	2026.01.22	
감 정 평 가 내 용	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	4,130	토지	4,130	-	258,818,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩258,818,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 금성면 고포리	190-4	대	생산관리지역	86	86	62,000	5,332,000	일부 접도구역 저촉 감안
2	〃	190-5	전	생산관리지역	1,964	1,964	39,000	76,596,000	
3	경상남도 하동군 금남면 계천리	48-1	전	계획관리지역	265	265	107,000	28,355,000	
4	〃	48-7	전	계획관리지역	889	889	115,000	102,235,000	
5	경상남도 하동군 금성면 고포리	99	전	계획관리지역	926	926	50,000	46,300,000	
합 계								₩258,818,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 하동군 금성면 고포리 및 금남면 계천리에 각각 소재하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 경남지역본부에서 의뢰한 공매(채납처분) 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의하여 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 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, 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 2026년 01월 21일을 기준시점으로 함.

(2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2026년 01월 15일 ~ 01월 21일에 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 확인은 측량을 요하는 바, 응찰시 이점 유의하시기 바람.
- (2) 본건 토지 기호(3,4)의 일부는 접도구역에 저촉인 바, 이를 감안하여 해당 토지를 평가하였음.
- (3) 본건 토지 기호(5) 일부 지상에 소유관계가 불분명한 제시외수목(감나무 등)이 소재하는 바, 이를 감안하여 해당 토지를 평가하였음.
- (4) 본건 지상에 자생중인 자연생 입목 등은 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하되, 기준시점 현재 초목 등이 무성하여 육안으로 확인치 못한 분묘 등이 소재할 수 있으니, 응찰시 토지의 상황 등 제반 관련사항 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (하동군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	금성면 고포리 190-4	대	86	주거나지 (죽림)	생산 관리	사다리 완경사	59,800	-
2	금성면 고포리 190-5	전	1,964	휴경전 (죽림)	생산 관리	부정형 완경사	17,400	-
3	금남면 계천리 48-1	전	265	휴경전	계획 관리	부정형 저지	103,800	-
4	금남면 계천리 48-7	전	889	휴경전	계획 관리	부정형 저지	103,800	-
5	금성면 고포리 99	전	926	휴경전 등	계획 관리	부정형 완경사	26,400	-

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	금성면 고포리 179-3	1,653	답	답	생산 관리	세각 (불)	사다리 평지	42,700	-
B	금남면 계천리 956	1,269	답	답	계획 관리	세로 (불)	사다리 평지	47,300	-
C	금성면 고포리 159-1	1,450	전	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	26,400	-

* 비교표준지의 공법상 제한상태 등은 개별요인 비교시 고려하여 평가하였음.(공시기준일: 2025.01.01)

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 (25.01.01~26.01.21) (생산관리)	2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.219 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.009 $(1 + 0.00219) * (1 + 0.00009 * 52/30)$ ≈ 1.00235	0.235%
경상남도 하동군 (25.01.01~26.01.21) (계획관리)	2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.475 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.018 $(1 + 0.00475) * (1 + 0.00018 * 52/30)$ ≈ 1.00506	0.506%

(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) 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
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	비고
1	A	-	0.70	0.80	1.00	1.10	1.00	0.616	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 열세하고, 행정적조건(지목 등)에서 우세함.
2	A	-	0.70	0.80	0.70	1.00	1.00	0.392	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.
3	B	-	0.80	0.80	0.95	0.93	1.00	0.565	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(본건 접도구역 저축 등)에서 열세함.
4	B	-	0.85	0.80	0.95	0.94	1.00	0.607	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(본건 접도구역 저축 등)에서 열세함.
5	C	-	0.90	1.00	0.90	1.00	0.99	0.802	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(제시외수목 소재 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	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	구분	2025년 개별지가 (원/㎡)
①	금성면 궁항리 36*	전	생산관리	55,556	2021.03.18	실거래	15,900
②	금남면 계천리 92*	답	계획관리	183,000	2021.11.09	법원 경매	46,300
③	금성면 고포리 50*-*	전	계획관리	88,462	2022.03.04	실거래	77,100

* 출처: 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역·주위환경 등이 유사한 사례(①~③)을 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	≒	사례기준 표준지가격 (사례단가×시점수정×지역요인×개별요인)
		기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가×시점수정)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(A)와 사례(①)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율			
사례 기준 표준지 가격	55,556	1.02699	1.00	1.764	100,646	≒ 2.352			
기준시점 현재 표준지 가격	42,700	1.00235	-	-	42,800				
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 생산관리 (2021.03.18 ~ 2026.01.21): 2.699%(1.02699)							
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	
		-	1.40	1.20	1.05	1.00	1.00	1.764	
		비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 우세함.							

* 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	183,000	1.03316	1.00	1.000	189,068	≒ 3.977		
기준시점 현재 표준지 가격	47,300	1.00506	-	-	47,539			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 계획관리 (2021.11.09 ~ 2026.01.21): 3.316%(1.03316)						
	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	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		비교표준지는 사례와 대비시 대체로 유사함.						

* 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	88,462	1.02742	1.00	0.684	62,167	≒ 2.343			
기준시점 현재 표준지 가격	26,400	1.00506	-	-	26,534				
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 계획관리 (2022.03.04 ~ 2026.01.21): 2.742%(1.02742)							
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	
		-	0.80	1.00	0.90	0.95	1.00	0.684	
		비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(자연취락지구 저축률 등)에서 열세함.							

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.35
표준지 B	3.98
표준지 C	2.34

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	A	42,700	1.00235	1.00	0.616	2.35	61,958	62,000	-
2	A	42,700	1.00235	1.00	0.392	2.35	39,428	39,000	-
3	B	47,300	1.00506	1.00	0.565	3.98	106,902	107,000	-
4	B	47,300	1.00506	1.00	0.607	3.98	114,848	115,000	-
5	C	26,400	1.00506	1.00	0.802	2.34	49,795	50,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

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	2025년 개별지가 (원/㎡)
a	금성면 궁항리 100*	132	생산관리	답	83,333	2022.03.22	36,800
b	금남면 계천리 100*-*	365	계획관리	답	186,301	2021.04.21	54,600
c	금성면 궁항리 49*-*	331	계획관리	답	151,057	2022.12.21	29,400

* 출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적정한 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 (22.03.22~26.01.21) (생산관리)	2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.129 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.140 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.083 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.098 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.111 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.108 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.100 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.103 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.043 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.024 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.239 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.318 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.219 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.009 $(1 + 0.00129 \times 10/31) \times (1 + 0.00140) \times (1 + 0.00083) \times (1 + 0.00098) \times (1 + 0.00111) \times (1 + 0.00108) \times (1 + 0.00100) \times (1 + 0.00103) \times (1 + 0.00043) \times (1 + 0.00024) \times (1 + 0.00239) \times (1 + 0.00318) \times (1 + 0.00219) \times (1 + 0.00009 \times 52/30)$ ≈ 1.01655	1.655%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호(b)

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 하동군 (21.04.21~26.01.21) (계획관리)	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.161 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.151 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.131 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.108 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.139 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.137 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.143 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.116 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.124 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.717 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.249 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.599 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.475 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.018 $(1 + 0.00161 \times 10/30) \times (1 + 0.00151) \times (1 + 0.00131) \times (1 + 0.00108) \times (1 + 0.00139) \times (1 + 0.00137) \times (1 + 0.00143) \times (1 + 0.00116) \times (1 + 0.00124) \times (1 + 0.01717) \times (1 + 0.00249) \times (1 + 0.00599) \times (1 + 0.00475) \times (1 + 0.00018 \times 52/30)$ ≈ 1.04243	4.243%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호(c)

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 하동군 (22.12.21~26.01.21) (계획관리)	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.043 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.249 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.599 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.475 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.018 $(1 + 0.00043 * 11/31) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00599) * (1 + 0.00475) * (1 + 0.00018 * 52/30)$ ≈ 1.01376	1.376%

(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) 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
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	누 계	비 고
1	a	-	0.75	0.80	1.15	1.10	1.00	0.759	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 열세하고, 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(지목 등)에서 우세함.
2	a	-	0.75	0.80	0.81	1.00	1.00	0.486	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.
3	b	-	0.80	0.80	0.96	0.99	1.00	0.608	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(접도구역 저축률 등)에서 열세함.
4	b	-	0.85	0.80	0.96	1.00	1.00	0.653	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세하고, 행정적조건(접도구역 저축률 유사)에서 유사함.
5	c	-	0.55	0.80	0.80	1.03	0.99	0.359	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(제시외수목 소재 등)에서 열세하고, 행정적조건(사례 접도구역 저축 등)에서 우세함.

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/㎡)							
1	a	83,333	1.00	1.01655	1.00	0.759	64,297	64,000	-
2	a	83,333	1.00	1.01655	1.00	0.486	41,170	41,000	-
3	b	186,301	1.00	1.04243	1.00	0.608	118,077	118,000	-
4	b	186,301	1.00	1.04243	1.00	0.653	126,816	127,000	-
5	c	151,057	1.00	1.01376	1.00	0.359	54,976	55,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/㎡)	비고
1	62,000	64,000	-
2	39,000	41,000	-
3	107,000	118,000	-
4	115,000	127,000	-
5	50,000	55,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.

(3) 토지 단가의 결정

기호	토지 단가(원/㎡)	비고
1	62,000	-
2	39,000	-
3	107,000	-
4	115,000	-
5	50,000	-

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	258,818,000	감정평가 명세표 참조
합 계	258,818,000	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 하동군 금성면 고포리 소재 '용포하저수지' 남동측 인근에 기호(1,2), 남서측 인근에 기호(5), 금남면 계천리 소재 '계천사거리' 동측 인근에 기호(3,4)가 각각 위치하고, 기호(1,2,5) 주위는 마을 내 주택, 마을주변 농경지, 임야 등으로, 기호(3,4) 주위는 농경지, 임야 등으로 각각 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

3. 형태,지세

기호(1) : 사다리형의 토지로서, 완경사지대 내 위치함.

기호(2,5) : 부정형의 토지로서, 완경사지대 내 위치함.

기호(3,4) : 부정형의 토지로서, 북측 소재 왕복 4차선의 포장도로 대비 다소 저지에 위치함.

4. 이용상황

기호(1) : 주거나지(죽림) 상태임.

기호(2) : 휴경전(죽림) 상태임.

기호(3,4) : 휴경전 상태임.

기호(5) : 대체로 휴경전 상태이고, 일부 지상에 제시외수목이 소재함.

5. 접면도로상황

기호(1,2) : 지적도상 맹지임.

기호(3) : 북측 및 서측으로 지적도상 도로와 접하나, 지적도상 도로를 통한 접근은 곤란한 상태임.

기호(4) : 동측으로 노폭 3~4 미터 내외의 진입로를 통하여 접근 가능한 상태임.

기호(5) : 남동측으로 지적도상 도로와 접하나, 지적도상 도로를 통한 접근은 곤란한 상태임.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

6. 토지이용계획사항 등

기호(1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.

기호(3,4) : 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>.

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

7. 제시목록외의 물건

기호(5) 일부 지상에 소유관계가 불분명한 제시외수목(감나무 등)이 소재함.

8. 공부와의 차이

--

9. 기타

‘감정평가액의 산출근거 및 결정의견’ 상 ‘기타 참고사항’ 란 참조.

광역위치도



소재지

경상남도 하동군 금성면 고포리 190-4 외



S = Non-Scale

광역위치도



소재지	경상남도 하동군 금남면 계천리 48-1 외
-----	-------------------------



S = Non-Scale

S = Non-Scale

상 세 위 치 도

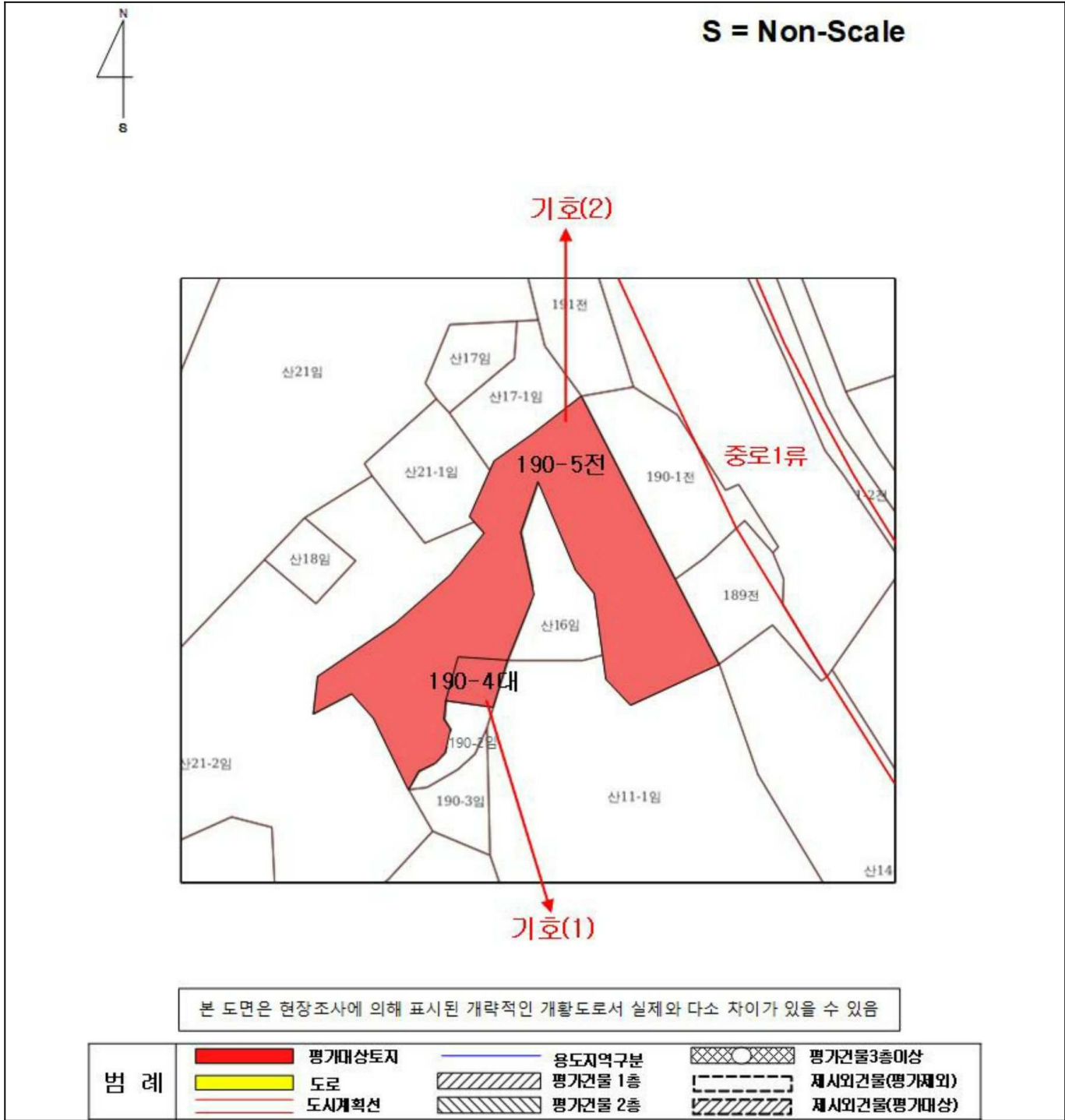


소 재 지 경상남도 하동군 금남면 계천리 48-1 외

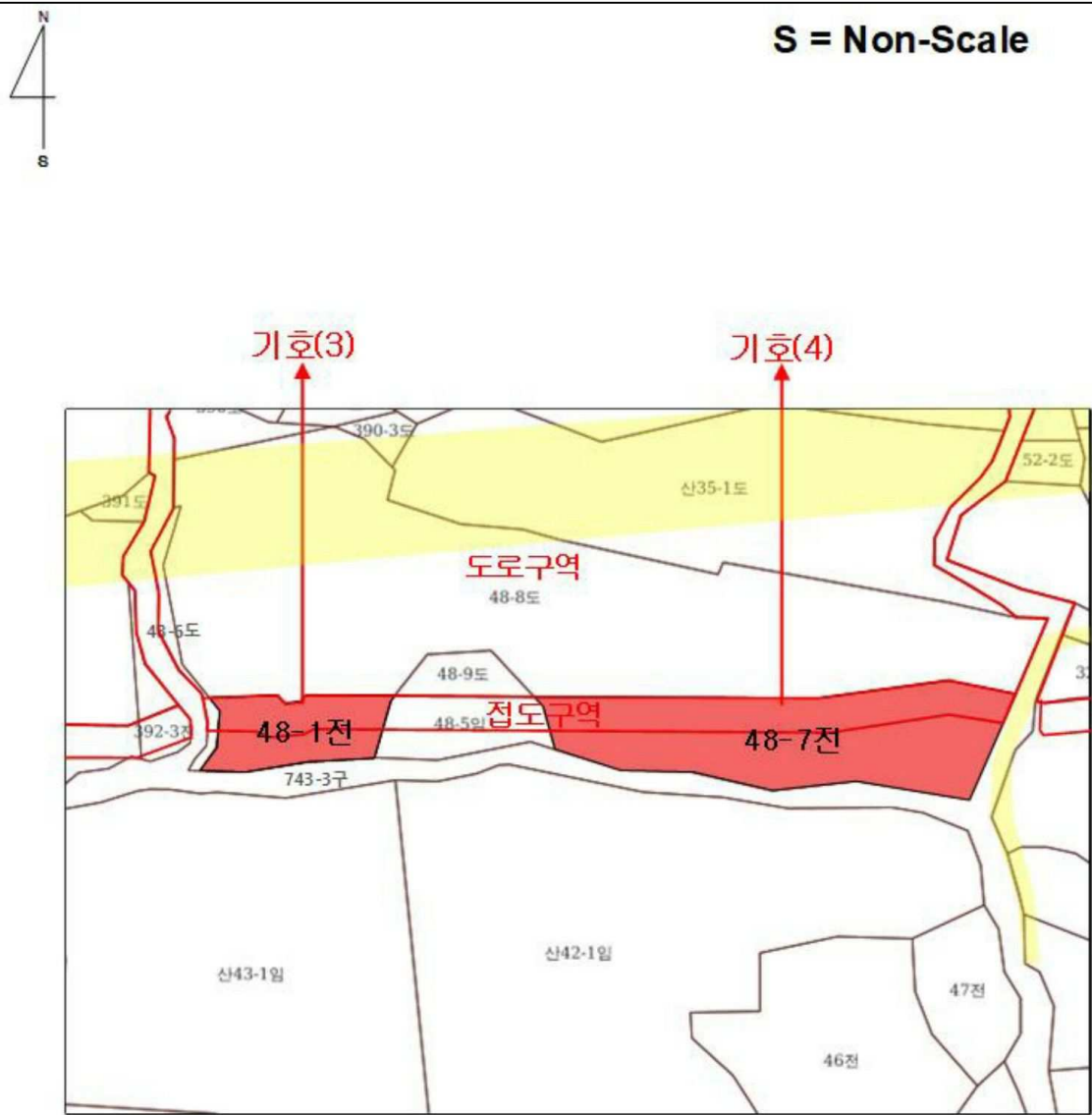


S = Non-Scale

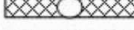
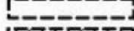
지 적 개 황 도



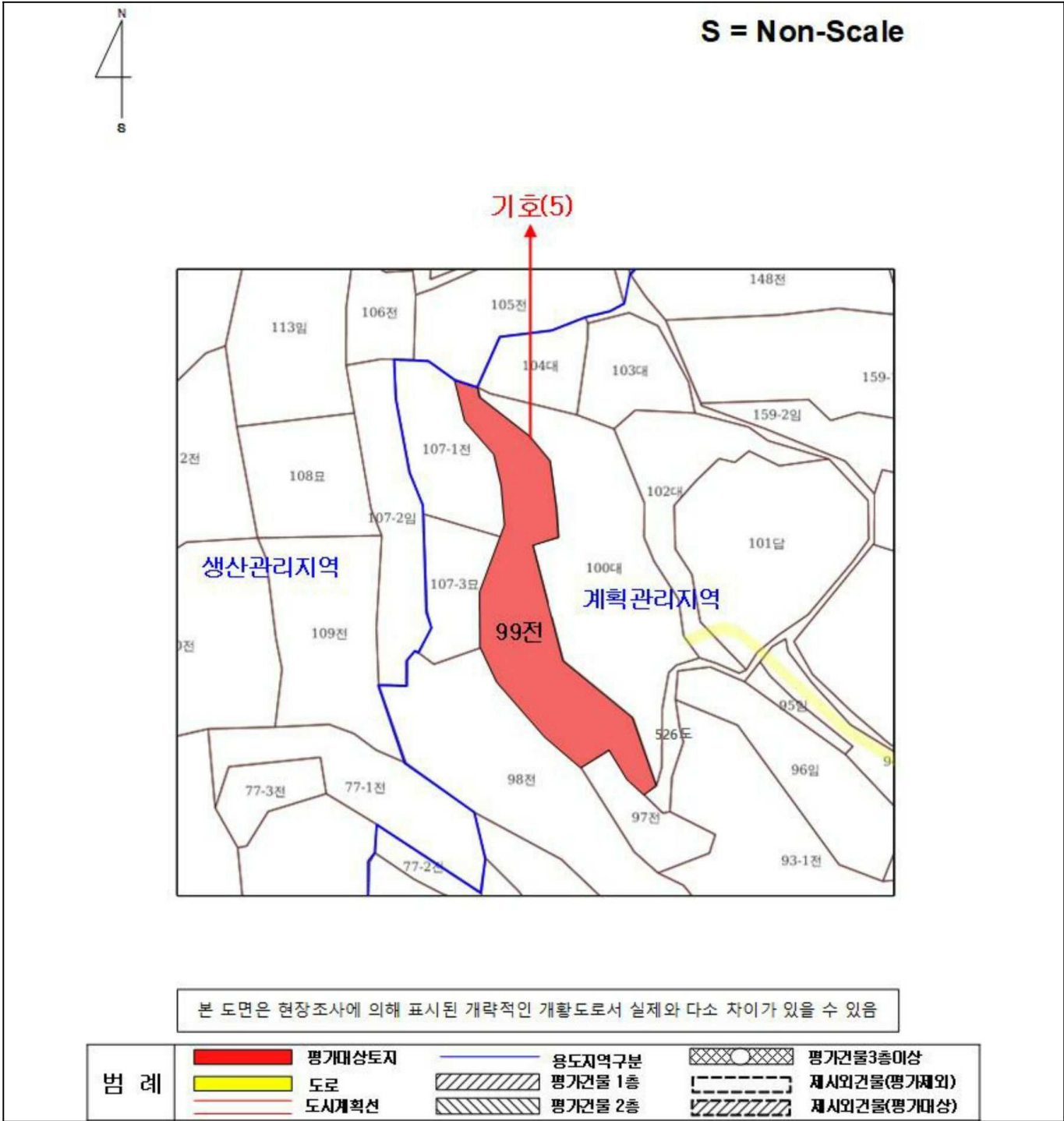
지 적 개 황 도



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





(1,2)



(1)



(2)



(2)



(3,4)



(3)



(4)



(4)



(5)



(5)



(5)



(5)