

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김 광 택
건명:	손정미 외 2명 소유물 (2025타경612)
평가서번호:	중 앙 102025-0408-001

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	구천일백이십오만일천삼백원정 (₩91,251,300.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김 광 택		감정평가목적	경매		
제출처	경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손정미 외 2명		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	의뢰 목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.15	2025.04.15	2025.04.18	
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	578㎡	토지	578㎡	-	58,458,000
	건물	30.74㎡	건물	-	-	평가외
	(제시외건물)	(126.2㎡)	제시외건물	126.2㎡	-	32,793,300
합 계						₩91,251,300

심
사
확
인

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

심사자 : 감정평가사 정 대 현



 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 진주시 집현면 덕오리	1157	대	보전관리지역	324	324	84,000	27,216,000	
2	"	1364	대	계획관리지역 생산관리지역	254	254	123,000	31,242,000	
※	본건 소유권	지상의 행사를	제시외 제한	건물이 경매 받을 경우의	대상에서 가액 :	제외 되어 21,869,400	그 토지가		
3	" [도로명] 경상남도 진주시 집현면 향양로 239번길 48	1364 위지상	주택	목조 스레트지붕 단층	30.74	-	-	평가외	현황: 소재불명
	< 제시외 건물 >	건물 >							
㉠	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1364 위 지상	(주택)	조적조 함석지붕 단층	(45.2)	45.2	262,000	11,842,400	700,000 x 15/40 미등기
㉡	"	1364 위 지상	(현관)	경량철골조 함석지붕 단층	(2)	2	93,000	186,000	250,000 x 15/40 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)	
㉔	"	1364 위 지상	(방)	조적조 합석지붕 단층	(8.7)	8.7	225,000	1,957,500	600,000 x 15/40 미등기
㉕	"	1364 위 지상	(육실 및 창고)	조적조 슬래브지붕 단층	(20.2)	20.2	187,000	3,777,400	500,000 x 15/40 미등기
㉖	"	1364 위 지상	(주택)	조적조 강판기와지붕 단층	(50.1)	50.1	300,000	15,030,000	800,000 x 15/40 미등기
합 계								₩91,251,300 - 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 집현면 덕오리 소재 '덕성마을' 내에 위치하는 토지 및 건물로서, 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

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

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 15일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 15일에 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

없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 기호 2) 토지는 2개의 용도지역(계획관리지역, 생산관리지역)에 걸쳐 소재하나, 전체 면적 대비시 생산관리지역 면적이 과소하여 주 용도지역인 계획관리지역을 기준하여 평가하였음.
- 2) 본건 기호 2) 토지 지상에 제시외건물 5동이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단되는 바, 평가 목적을 고려 실측 사정하여 평가하오니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인 하시기 바람.
- 3) 본건 기호 2) 지상에 소재하는 제시외건물 기호㉔,㉕은 현황 일부가 타지상에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되며, 정확한 위치 및 지적 경계 확인은 지적측량을 요하는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 기호 3) 건물은 현황 소재불명인 바, 평가외 하오니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 5) 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.

7. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	집현면 덕오리 1157	324	대	주거나지	보전관리	맹지	부정형 완경사지	38,100	-
2	집현면 덕오리 1364	254	대	단독주택	계획관리 생산관리	세로(가)	부정형 평지	82,700	
합계	-	578	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지 (진주시)	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	집현면 덕오리 1364	목조 스레트지붕	단층	주택	30.74	1965	현황:소재불명
합계	-	-	-	-	30.74	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 집현면 덕오리 소재 '덕성마을' 내에 위치하며, 주위는 순수 농촌지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 교통상황 및 접근성

- 기호(1) : 본건까지 제 차량의 출입 불가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
- 기호(2) : 본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

- 기호(1) : 부정형의 토지로서 지면은 남하향의 완경사지세이며, 현황 '주거나지' 상태임.
- 기호(2) : 부정형의 토지로서 자체 지면은 대체로 등고 평탄하며, 현황 '주거용 건부지'로 이용중임.

라. 접면도로 상태

- 기호(1) : 본건 남측으로 지적도상 소폭의 도로와 접하나 현황 '폐도' 상태임.
- 기호(2) : 본건 남측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(2) : 계획관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

바. 제시목록 외의 물건

- 본건 기호2) 지상에 제시외건물 5동이 소재하며, 구조·규모 및 이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단됨.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 (진주시)	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	집현면 냉정리 718-3	564	대	단독주택	보전관리	세각(가)	사다리 평지	68,400
B	집현면 덕오리 1346	430	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	87,200

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,B를 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 진주시 보전관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.15)	0.13% (1.00130)	$(1 + 0.00084) \times (1 + 0.00028 \times 46/28) \approx 1.00130$
B	경상남도 진주시 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.15)	0.421% (1.00421)	$(1 + 0.00233) \times (1 + 0.00114 \times 46/28) \approx 1.00421$

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

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.80	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 및 계통의 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 비교표준지 대비 시가지와의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건은 비교표준지 대비 일조 등에서 열세함.
	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	0.85	본건은 비교표준지 대비 경사, 고저 및 접면도로상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.678	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/표준지(B)

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	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		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 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	담보	2020.11.25	집현면 냉정리 7**외	730	대	단독주택	보전 관리	세로(가) 자루형	113,000	55,800
(2)	담보	2024.04.05	대곡면 단목리 6**	830	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 사다리	89,000	53,700
(3)	경매	2023.12.07	대곡면 유곡리 9***	398	대	단독주택	계획 관리	세로(불) 부정형	91,000	47,800
(4)	경매	2024.11.19	집현면 덕오리 12**	820	대	단독주택	생산 관리	세로(불) 부정형	95,400	37,800
(5)	담보	2022.12.05	집현면 덕오리 12**	350	답	답	생산 관리	세로(불) 사다리	100,000	23,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2021.01.23	김현면 경수리 3**	598	대	단독주택	계획 관리	세로(불) 부정형	106,187	67,400
비 고	거래금액 : 63,500,000원 토지단가 : 63,500,000원 ÷ 598㎡ ≒ 106,187원/㎡								
#2	2022.06.03	미천면 향양리 9***	390	대	단독주택	계획 관리	소로한면 부정형	133,333	47,700
비 고	거래금액 : 52,000,000원 토지단가 : 52,000,000원 ÷ 390㎡ ≒ 133,333원/㎡								

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
보전관리지역 내 맹지 대지	80,000 ~ 90,000원/㎡	-
계획관리지역 내 세로(가) 대비	110,000 ~ 130,000원/㎡	

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 진주시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감평가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	10,608,808,676	5,457,833,109	51.4	192	37	19.3
대지	7,647,223,600	4,407,972,510	57.6	95	17	17.9

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)	113,000	-	1.04129	1.000	1.050	123,549	1.803
비교표준지 공시지가	A	68,400	-	1.0013	-	-	68,489	

*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 진주시 보전관리지역 (2020.11.25~2025.04.15) 1.04129														
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. 1.000														
*5)개별요인	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">가로 조건</th> <th style="width: 10%;">접근 조건</th> <th style="width: 10%;">환경 조건</th> <th style="width: 10%;">획지 조건</th> <th style="width: 10%;">행정적 조건</th> <th style="width: 10%;">기타 조건</th> <th style="width: 10%;">개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.050</td> </tr> </tbody> </table>	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치								
1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050									
비교	비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상 등) 등에서 우세함.														

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 (2)	89,000	-	1.01544	1.000	1.375	124,264	1.419
비교표준지 공시지가	B	87,200	-	1.00421	-	-	87,567	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(2)>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 진주시 계획관리지역 (2024.04.05~2025.04.15)						1.01544
*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
	1.10	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.375
	비고	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로 폭 등) 및 획지조건(경사 및 고저 등) 등에서 우세함.					

(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	1.80
B	1.41

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	68,400	1.00130	1.000	0.678	1.80	83,583	84,000	-
2	87,200	1.00421	1.000	1.000	1.41	123,469	123,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	84,000	324	27,216,000	-
2	123,000	254	31,242,000	-
합 계	-	578	58,458,000	-

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 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#2	2022.06.03	미천면 향양리 9***	390	대	단독주택	계획 관리	소로한면 부정형	133,333	47,700
비 고	거래금액 : 52,000,000원 토지단가 : 52,000,000원 ÷ 390㎡ ≈ 133,333원/㎡								

※ 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
#2	경상남도 진주시 계획관리지역 (2022.06.03 ~ 2025.04.15)	3.278% (1.03278)	$(1 + 0.00180 \times 28/30) \times (1 + 0.00172) \times (1 + 0.00131) \times (1 + 0.00139) \times (1 + 0.00114) \times (1 + 0.00056) \times (1 + 0.00031) \times (1 + 0.00586) \times (1 + 0.01421) \times (1 + 0.00233) \times (1 + 0.00114 \times 46/28)$ ≒ 1.03278

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

마. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.70	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 및 계통의 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.15	본건은 거래사례 대비 시가지와의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건은 거래사례 대비 일조 등에서 열세함.
	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	0.90	본건은 거래사례 대비 경사 및 고저 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(용도지역 등) 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.619	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(#2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.85	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 및 계통의 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.15	본건은 거래사례 대비 시가지와의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건은 거래사례 대비 일조 등에서 열세함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.929	-

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	133,333	1.00	1.03278	1.000	0.619	85,238	85,000	-
2	133,333	1.00	1.03278	1.000	0.929	127,926	128,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	85,000	324	27,540,000	-
2	128,000	254	32,512,000	-
합 계	-	578	60,052,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	58,458,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	60,052,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

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

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

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	84,000	324	27,216,000	-
2	123,000	254	31,242,000	-
합 계	-	578	58,458,000	-

※ 제시외 건물 가액의 결정은 '(토지·건물) 감정평가명세표' 를 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1		84,000	324	27,216,000	-
	2		123,000	254	31,242,000	-
토지소계			-	578	58,458,000	-
건물	3	단층	-	-	평가의	-
건물소계			-	-	-	-
제시외 건물	㉠~㉡		-	126.2	32,793,300	-
제시외건물 소계			-	126.2	32,793,300	-
합 계			-	-	91,251,300	-

2. 결정의견

본건은 보전관리지역, 계획관리지역 및 생산관리지역 내에 소재하는 주거용 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최우효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 집현면 덕오리 소재 '덕성마을' 내에 위치하며, 주위는 순수 농촌지대임.

2. 교통상황

- 기호(1) : 본건까지 제 차량의 출입 불가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
- 기호(2) : 본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 부정형의 토지로서 지면은 남하향의 완경사지세이며, 현황 '주거나지' 상태임.
- 기호(2) : 부정형의 토지로서 자체 지면은 대체로 등고 평탄하며, 현황 '주거용 건부지'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1) : 본건 남측으로 지적도상 소폭의 도로와 접하나 현황 '폐도' 상태임.
- 기호(2) : 본건 남측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(2) : 계획관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

본건 기호2) 지상에 제시외건물 5동이 소재하며, 구조·규모 및 이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단됨.

7. 공부와의 차이

없음.

토지평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 4. 인접 도로상태
- 7. 공부와의 차이

- 2. 교통상황
- 5. 토지이용계획 및 제한상태
- 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

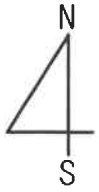
- 3. 형태 및 이용상태
- 6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

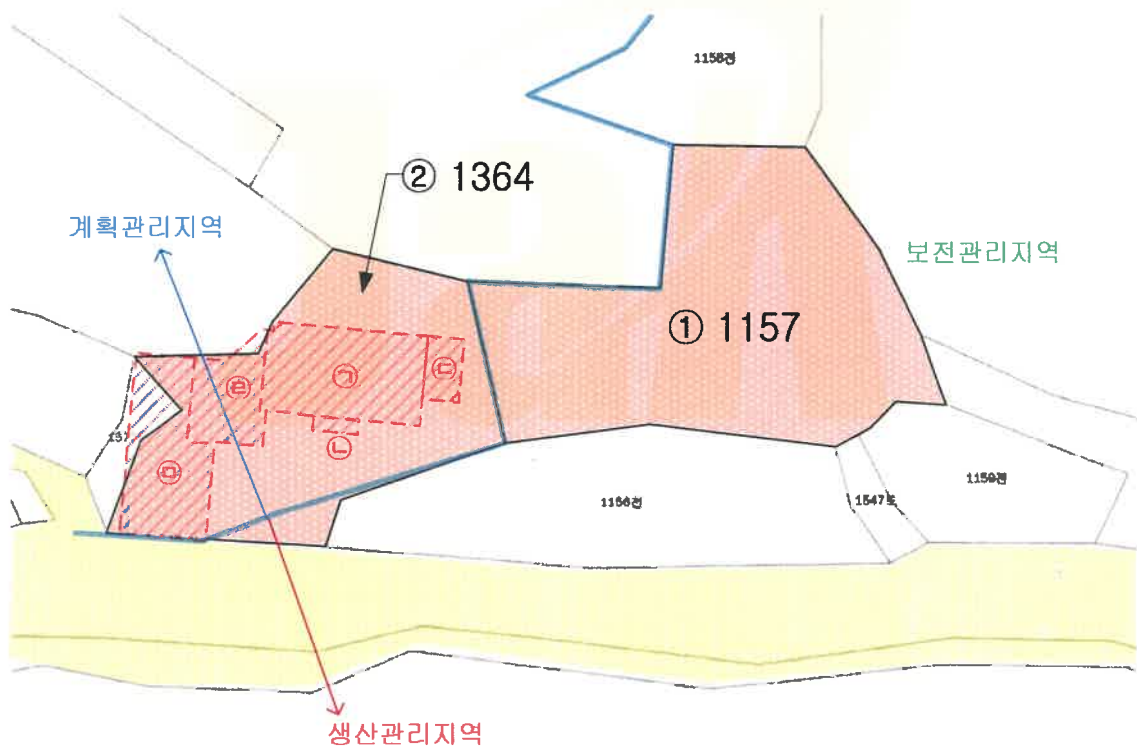


지적개황도



소재지 경상남도 집현면 덕오리 1157번지 외

Non-Scale



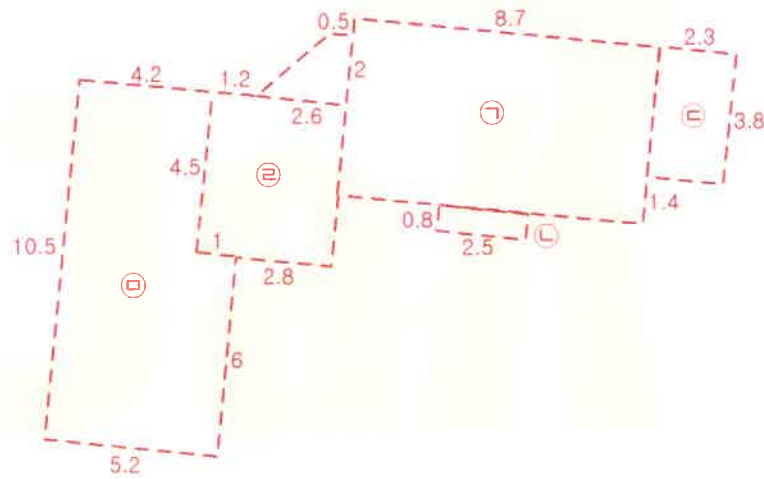
범 례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		평가건물3층 이상
		도시계획선				

건물개황도



소재지	경상남도 집현면 덕오리 1364번지
-----	---------------------

Non-Scale



제시외 건물

- ㉠ 조적조 함석지붕 단층 (주택) : $8.7 \times 5.2 \approx 45.2 \text{ m}^2$
- ㉡ 경량철골조 함석지붕 단층 (현관) : $0.8 \times 2.5 \approx 2 \text{ m}^2$
- ㉢ 조적조 함석지붕 단층 (방) : $3.8 \times 2.3 \approx 8.7 \text{ m}^2$
- ㉣ 조적조 슬래브지붕 단층 (욕실 및 창고) : $\{(0.5+2.6) \times 2 \div 2\} + (4.5 \times 3.8) \approx 20.2 \text{ m}^2$
- ㉤ 조적조 강판기와지붕 단층 (주택) : $(4.2 \times 10.5) + (1 \times 6) \approx 50.1 \text{ m}^2$

사진용지

2025.04.15

Page : 1



본건 전경 기호1)
서측에서 동측으로



본건 전경 기호1)
동측에서 서측으로

사진용지

2025.04.15

Page : 2



본건 전 경 기호2)
남서측에서 북동측으로



본건 전 경 기호2)
동측에서 서측으로

사진용지

2025.04.15

Page : 3



제시외건물 기호㉠,㉡



제시외건물 기호㉠ 내부

사진용지

2025.04.15

Page : 4



제시외건물 기호㉠



제시외건물 기호㉠,㉡