

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 변수진 소유물건(2024타경6730)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원  
사법보좌관 홍덕의

감정평가서번호: HAF2024-02-220-L

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

합천감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김석천

감정평가액	일십팔억삼천사백칠십칠만오천팔백원정(₩1,834,775,800.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	변수진 (2024타경6730)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.30	2024.12.28 ~ 2024.12.30	2025.01.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	32,117	토지	32,117	-	1,742,775,800
	제시외수목	(약920주)	제시외수목	약920주	-	92,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,834,775,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지건물 감정평가명세표

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 진주시 명석면 관지리	432-1	과수원	보전녹지	4,680	4,680	59,000	276,120,000	
	[지상소재 제외되어 바튼 경우	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 ₩234,702,000]					
2	동 소	432-2	과수원	보전녹지	7,144	7,144	59,000	421,496,000	
	[지상소재 제외되어 바튼 경우	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 ₩358,271,600]					
3	동 소	432-3	과수원	보전녹지	2,310	2,310	59,000	136,290,000	
	[지상소재 제외되어 바튼 경우	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 ₩115,846,500]					
4	동 소	432-4	과수원	보전녹지	989	989	59,000	58,351,000	
	[지상소재 제외되어 바튼 경우	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 ₩49,598,350]					
5	동 소	432-5	과수원	보전녹지	660	660	59,000	38,940,000	
	[지상소재 제외되어 바튼 경우	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 ₩33,099,000]					

# 토지건물 감정평가명세표

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	
6	동 소  [지상소재 제외되어 바든 경우	432-6  제시외 토지가 토지	과수원  수목이 소유권 가격:	보전녹지  경매대상에서 행사를 제한 ₩115,846,500]	2,310	2,310	59,000	136,290,000	
7	동 소  [지상소재 제외되어 바든 경우	432-7  제시외 토지가 토지	과수원  수목이 소유권 가격:	보전녹지  경매대상에서 행사를 제한 ₩165,495,000]	3,300	3,300	59,000	194,700,000	
8	동 소  [지상소재 제외되어 바든 경우	432-8  제시외 토지가 토지	과수원  수목이 소유권 가격:	보전녹지  경매대상에서 행사를 제한 ₩321,461,500]	6,410	6,410	59,000	378,190,000	
9	동 소	437-2	과수원	보전녹지	797	797	87,000	69,339,000	
10	동 소	산88-8	임야	보전녹지	3,517	3,517	9,400	33,059,800	
a	<제시외수목> 동 소	432-1 432-2 432-3 432-4 432-5 432-6 432-7 432-8 437-2 지상	감나무	R20~40외	약920주	약920주	일괄	92,000,000	비준가격

# 토지건물 감정평가명세표

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	
	합 계			이	하	여	백	₩1,834,775,800.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2024-12-30 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 명석면 관지리 소재 '신촌마을' 남서측 인근에 위치하는 농업용부동산(토지) 등에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.30.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.28.~30.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2024-12-30 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2024-12-30 )

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 중 기호(1~9) 지상에 소재한 제시외 수목(고령수의 감나무)의 경우는 수종 및 규격, 수령, 수량, 관리상태 등을 고려하여 평가하되, 개략적인 목측 및 정상재식주수에 의하여 수량을 산정을 하였는바 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바라며, 제시외수목이 경매대상에 제외되어 토지의 사용 수익에 영향을 미치는 경우의 가격은 '토지건물감정평가명세표'상에 별도 기재하였음.
2. 기호(10) 지상에 소재한 소나무 등의 자연생 입목은 거래관행상 일체로 거래되는바 토지에 포함하여 평가하였음.
3. 기호(1~8) 토지의 가격 결정은 도면상 지적경계만 구획된 일단의 과수원 인 점을 고려하여 가격 결정하였는바 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
4. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였는바 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 별도 경계측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-1	4,680	과수원	보전녹지지역	과수원	세로(불)	부정형 급경사	10,800
2	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-2	7,144	과수원	보전녹지지역	과수원	맹지	사다리 급경사	10,500
3	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-3	2,310	과수원	보전녹지지역	과수원	맹지	사다리 급경사	10,500
4	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-4	989	과수원	보전녹지지역	과수원	맹지	세장형 급경사	10,500
5	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-5	660	과수원	보전녹지지역	과수원	맹지	세장형 급경사	10,500
6	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-6	2,310	과수원	보전녹지지역	과수원	맹지	가장형 급경사	10,500
7	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-7	3,300	과수원	보전녹지지역	과수원	맹지	세장형 급경사	10,500
8	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-8	6,410	과수원	보전녹지지역	과수원	맹지	사다리 급경사	10,500
9	경상남도 진주시 명석면 관지리 437-2	797	과수원	보전녹지지역	과수원	맹지	부정형 완경사	14,200
10	경상남도 진주시 명석면 관지리 산88-8	3,517	임야	보전녹지지역	자연림	맹지	부정형 급경사	1,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 진주시 명석면 관지리 465-2	496	전 전	보전 맹지	사다리 완경사	메주골마을 남서측 인근	15,000
B	경상남도 진주시 명석면 관지리 산76	14,034	임야 자연림	보전 세로(가)	부정형 급경사	메주골마을 남측 인근	1,330

##### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2024-01-01 ~ 2024-12-30	경상남도 진주시	녹지
2024.01.01 ~ 2024.11.30	2.192%	11월까지 누계
2024.12.01 ~ 2024.12.30	0.118% x 30/30	11 월 지가변동률 : 0.118%
누 계(2024.01.01 ~ 2024.12.30)	2.313%( ≒ 1.02313)	$(1 + 0.02192) * (1 + 0.00118 * 30/30)$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

- 지역요인 비교항목 ( 농경지대(전지대) )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

- 지역요인 비교항목 ( 임야지대 )

조건	항목	세부항목	비교
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 지역요인 비교치

기호	표준지기호	지역요인	비교
1~9	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
10	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 ( 농경지대(전지대) )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교항목 ( 임야지대 )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	비고
1~8	A	1.10	1.00	0.78	1.00	1.00	0.858	표준지 대비시 대상이 농로의 상태 및 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세, 면적, 경사도 등 획지조건에서 열세함.
9	A	1.10	1.00	1.15	1.00	1.00	1.265	표준지 대비시 대상이 농로의 상태 및 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세, 형상등 에서는 다소 열세하나 경사 등에서 우세한 바 획지조건에서 우세함.
10	B	0.85	2.70	-	1.00	1.00	2.295	표준지 대비시 대상이 취락과의 접근성 등 접근조건에서는 열세하나 면적, 경사도의 위치 등 자연조건에서 우세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 진주시 명석면 관지리 ***-*	832	전	보전녹지지역 전	법원경매 2023-05-24	119,000	
선2	경상남도 진주시 명석면 관지리 ***-*	534	전	보전녹지지역 전	협동조합, 새마을금고 담보 2022-08-10	86,000	
선3	경상남도 진주시 명석면 관지리 산****-*	30,572	임야	보전녹지지역 자연림	협동조합, 새마을금고 담보 2023-11-21	5,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 명석면 관지리 ***	2,056	전	보전녹지지역	2023-06-05	90,953	
거2	경상남도 진주시 명석면 관지리 산**-*	16,108	임야	보전녹지지역 임야	2022-10-18	2,794	
거3	경상남도 진주시 명석면 용산리 산**	2,800	임야	보전녹지지역 임야	2024-05-22	16,071	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	187,000,000	-	-	-	-	-	187,000,000
거2	45,000,000	-	-	-	-	-	45,000,000
거3	45,000,000	-	-	-	-	-	45,000,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 공시지가 표준지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 공시지가 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

상기 사례 중에서 비교표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제 가격형성요인이 유사한 사례를 아래와 같이 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 공시지가 표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	119,000	-	1.03279	1.00	0.56	68,825
B	선3	5,000	-	1.02486	1.00	0.80	4,099

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	
선3	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-05-24 ~ 2024-12-30	경상남도 진주시 녹지	1.03279
선3	2023-11-21 ~ 2024-12-30	경상남도 진주시 녹지	1.02486

㉢ 지역요인 ( 농경지대(전지대) )

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선3	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

㉞ 개별요인 ( 농경지대(전지대) )

표준지 기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	0.80	1.00	0.70	1.00	1.00	0.56	비교사례와 비교표준지 대비시 표준지가 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 경사도 획지조건에서 열세함.
B	선3	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.80	비교사례와 비교표준지 대비시 비교표준지가 접면도로의 폭 및 취락과의 접근성 등에서 열세함.

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	15,000	1.02313	-	-	15,347
B	1,330	1.02313	-	-	1,361

(마) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	68,825	15,347	4.485
B	4,099	1,361	3.013

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 표준지공시지가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	68,825	A	15,347	4.48	
선3	4,099	B	1,361	3.013	

## 사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	15,000	1.02313	1.00	0.858	4.48	58,991	59,000
2	A	15,000	1.02313	1.00	0.858	4.48	58,991	59,000
3	A	15,000	1.02313	1.00	0.858	4.48	58,991	59,000
4	A	15,000	1.02313	1.00	0.858	4.48	58,991	59,000
5	A	15,000	1.02313	1.00	0.858	4.48	58,991	59,000
6	A	15,000	1.02313	1.00	0.858	4.48	58,991	59,000
7	A	15,000	1.02313	1.00	0.858	4.48	58,991	59,000
8	A	15,000	1.02313	1.00	0.858	4.48	58,991	59,000
9	A	15,000	1.02313	1.00	1.265	4.48	86,974	87,000
10	B	1,330	1.02313	1.00	2.295	3.013	9,409	9,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-1	4,680.00	59,000	276,120,000
2	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-2	7,144.00	59,000	421,496,000
3	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-3	2,310.00	59,000	136,290,000
4	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-4	989.00	59,000	58,351,000
5	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-5	660.00	59,000	38,940,000
6	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-6	2,310.00	59,000	136,290,000
7	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-7	3,300.00	59,000	194,700,000
8	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-8	6,410.00	59,000	378,190,000
9	경상남도 진주시 명석면 관지리 437-2	797.00	87,000	69,339,000
10	경상남도 진주시 명석면 관지리 산88-8	3,517.00	9,400	33,059,800
	합 계			1,742,775,800

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비교
거1	경상남도 진주시 명석면 관지리 ***	2,056	전	보전녹지지역	2023-06-05	90,953	
거2	경상남도 진주시 명석면 용산리 산**	2,800	임야	보전녹지지역 임야	2024-05-22	16,071	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존연수	내용연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	187,000,000	-	-	-	-	-	187,000,000
거2	45,000,000	-	-	-	-	-	45,000,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 각각의 비교 사례자료로 채택함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

다. 토지단가의 산정

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	90,953	1.00	1.03239	1.00	0.651	61,128
2	거1	90,953	1.00	1.03239	1.00	0.651	61,128
3	거1	90,953	1.00	1.03239	1.00	0.651	61,128
4	거1	90,953	1.00	1.03239	1.00	0.651	61,128
5	거1	90,953	1.00	1.03239	1.00	0.651	61,128
6	거1	90,953	1.00	1.03239	1.00	0.651	61,128
7	거1	90,953	1.00	1.03239	1.00	0.651	61,128
8	거1	90,953	1.00	1.03239	1.00	0.651	61,128
9	거1	90,953	1.00	1.03239	1.00	0.95	89,204
10	거2	16,071	1.00	1.01509	1.00	0.595	9,707

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2023-06-05 ~ 2024-12-30	경상남도 진주시 녹지	1.03239
거2	2024-05-22 ~ 2024-12-30	경상남도 진주시 녹지	1.01509

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수  
안분하여 연장 적용함.

㉡ 지역요인

- 지역요인 비교항목 ( 농경지대(전지대) )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

- 지역요인 비교항목 ( 임야지대 )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 지역요인 비교치

기호	사례기호	지역요인	비고
1~9	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
10	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

㉞ 개별요인

- 개별요인 비교항목 ( 농경지대(전지대) )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교항목 ( 임야지대 )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
1~8	거1	0.93	1.00	0.70	1.00	1.00	0.651	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 경사도 등의 획지조건에서 열세함.
9	거1	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	본건과 거래사례 대비시 본건이 형상 등의 획지조건에서 열세함.
10	거2	0.85	0.70	-	1.00	1.00	0.595	본건과 거래사례 대비시 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사도, 경사도 내 위치 등 자연조건에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-1	4,680.00	61,000	285,480,000
2	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-2	7,144.00	61,000	435,784,000
3	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-3	2,310.00	61,000	140,910,000
4	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-4	989.00	61,000	60,329,000
5	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-5	660.00	61,000	40,260,000
6	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-6	2,310.00	61,000	140,910,000
7	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-7	3,300.00	61,000	201,300,000
8	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-8	6,410.00	61,000	391,010,000
9	경상남도 진주시 명석면 관지리 437-2	797.00	89,000	70,933,000
10	경상남도 진주시 명석면 관지리 산88-8	3,517.00	9,700	34,114,900
	<b>합 계</b>			<b>1,801,030,900</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

### 3. 기타 참고자료

#### 가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	보전녹지지역	과수원	세로(불)	50,000	90,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	명석면 관지리 432-1	4,680	과수원	10,800	50,544,000
2	명석면 관지리 432-2	7,144	과수원	10,500	75,012,000
3	명석면 관지리 432-3	2,310	과수원	10,500	24,255,000
4	명석면 관지리 432-4	989	과수원	10,500	10,384,500
5	명석면 관지리 432-5	660	과수원	10,500	6,930,000
6	명석면 관지리 432-6	2,310	과수원	10,500	24,255,000
7	명석면 관지리 432-7	3,300	과수원	10,500	34,650,000
8	명석면 관지리 432-8	6,410	과수원	10,500	67,305,000
9	명석면 관지리 437-2	797	과수원	14,200	11,317,400
10	명석면 관지리 산88-8	3,517	임야	1,000	3,517,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 진주시	단독주택	2024-12-31	24	57.3	최근1년
경상남도 진주시	다가구주택	2024-12-31	12	48.3	최근1년
경상남도 진주시	대지	2024-12-31	10	51.6	최근1년
경상남도 진주시	임야	2024-12-31	11	45.8	최근1년
경상남도 진주시	전답	2024-12-31	39	47.7	최근1년
경상남도 진주시	겸용	2024-12-31	1	35.6	최근1년
경상남도 진주시	오피스텔	2024-12-31	11	56	최근1년
경상남도 진주시	근린시설	2024-12-31	26	49.3	최근1년

## 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	1,742,775,800	
거래사례비교법	1,801,030,900	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2024-12-30 )

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 진주시 근교 토지로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	1,742,775,800	

## III. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	1,742,775,800	
체외수목	92,000,000	
합 계	1,834,775,800	

# 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) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 명석면 관지리 소재 '신촌마을' 남서측 인근에 위치하고 부근은 과수원, 순수임야, 농경지 등으로 형성된 순수농촌지대임.

## (2) 교통상황

기호(1~8) 본건 인근까지 소형차량 접근 가능하며, 본건 내 경운기 등의 농기구 출입 가능한 비포장 농로가 개설되어 있음.

기호(9) 본건까지 차량 출입 가능한 콘크리트 포장도로와 접함.

기호(10) 맹지임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1~8) 북 및 북서하향 경사지내의 부정형의 과수원부지임.

기호(9) 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 현재 과수원부속부지 임.

기호(10) 북서하향 경사지내의 부정형의 임야로서 표고는 100~200m, 토양 깊이는 천(30cm이하), 토성은 미사질양토임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1~8) 본건 내 과수를 수확하기 위한 비포장 농로가 개설되어 있음.

기호(9) 본건 북측으로 폭 약 3M 내외의 콘크리트 포장도로와 접함.

기호(10) 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~9) 공히 보전녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(10) 보전녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

# 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) |                |

법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호(1-8) 지상에 최근 2~3년간 관리치 않은 고령수의 감나무가 식재 되어 있어 토지사용 수익에 영향을 미치고 있음.

기호(10) 본건 지상에 소나무 등의 자연생 수목이 자생하고 있음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

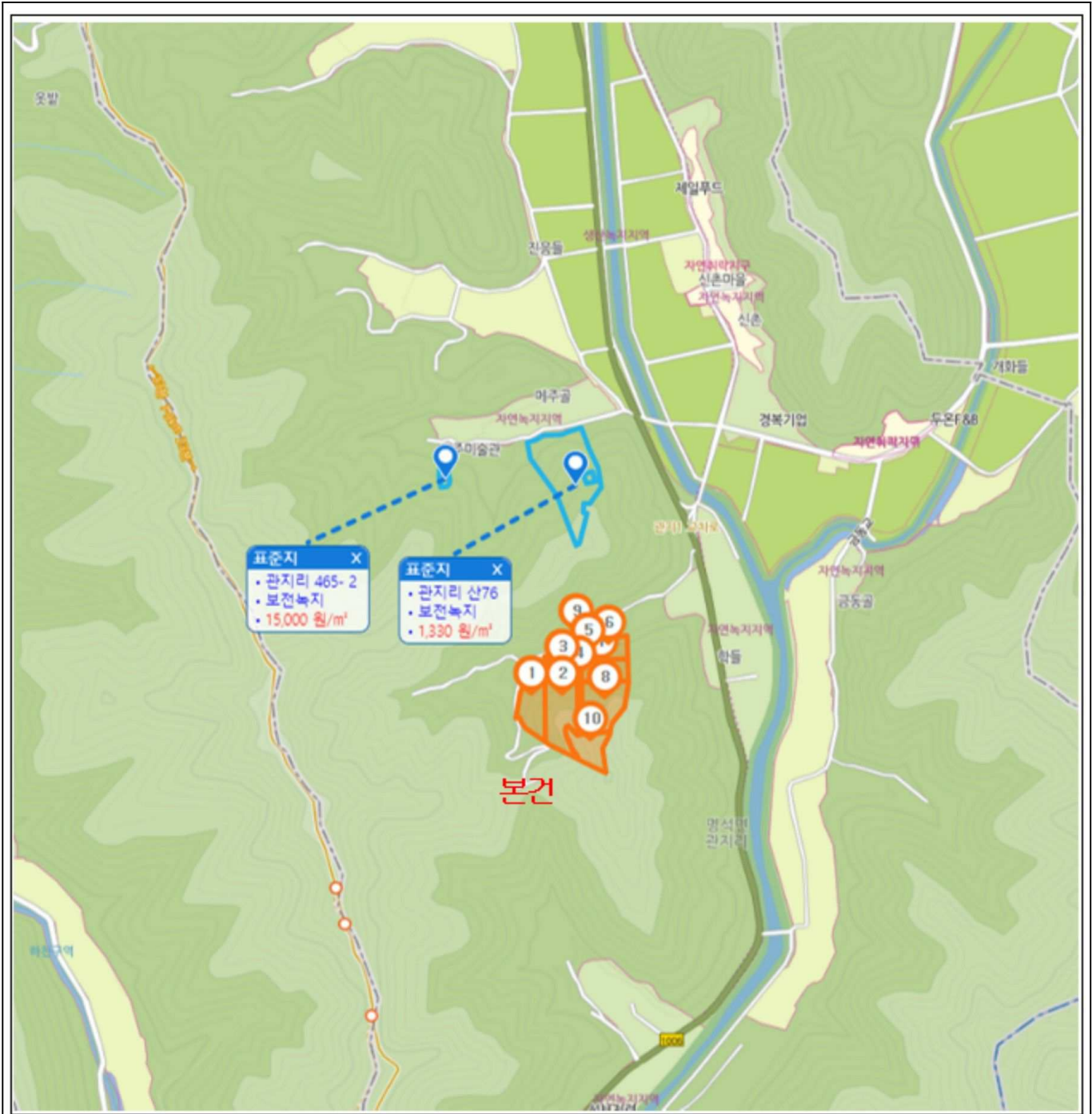
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기호(10)토지는 소나무반출 금지지역 내임.

# 광역위치도



소재지	경상남도 진주시 명석면 관지리 432-1번지 외
-----	----------------------------

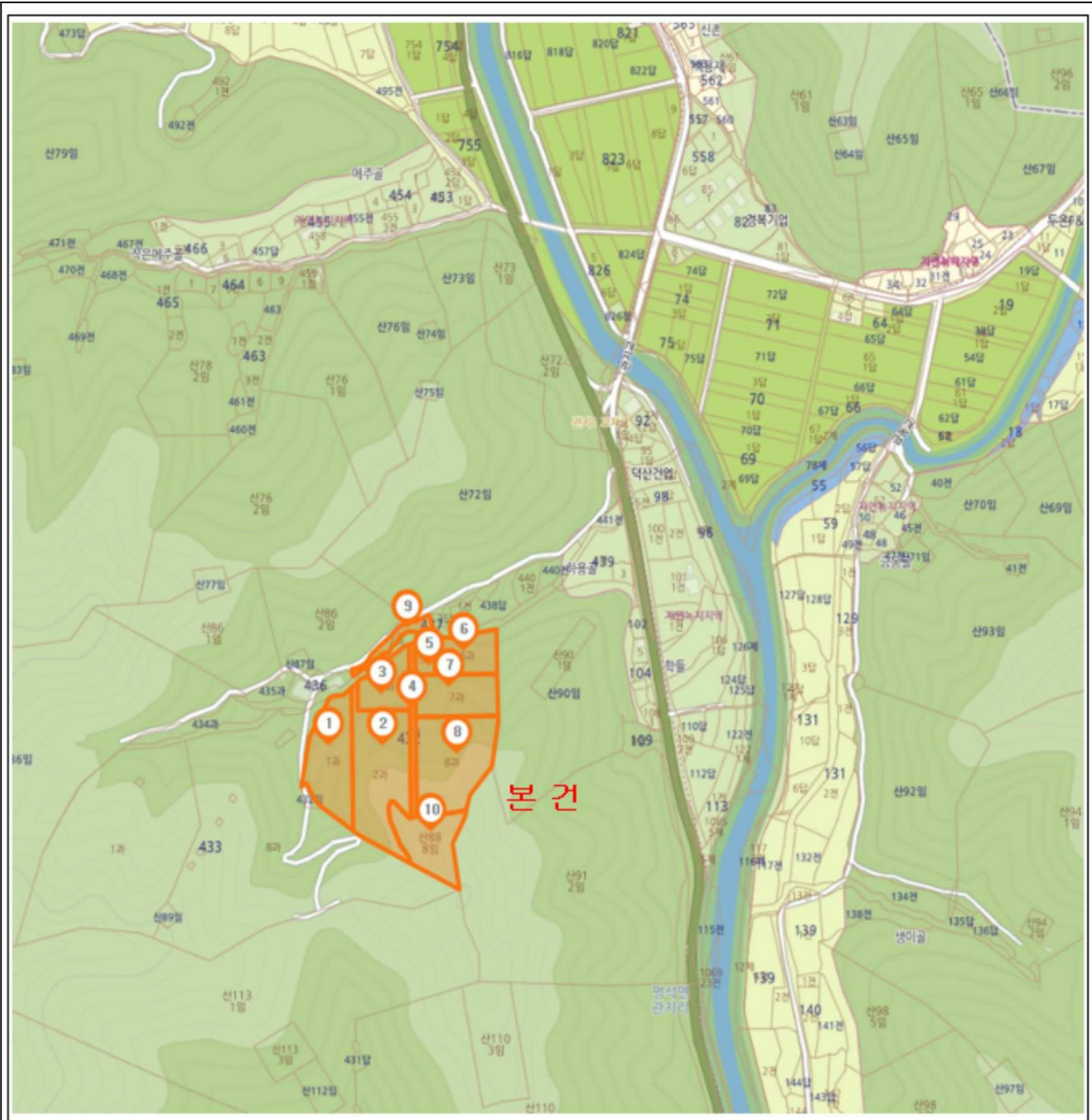


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 위치도



소재지 경상남도 진주시 명석면 관지리 432-1번지 외

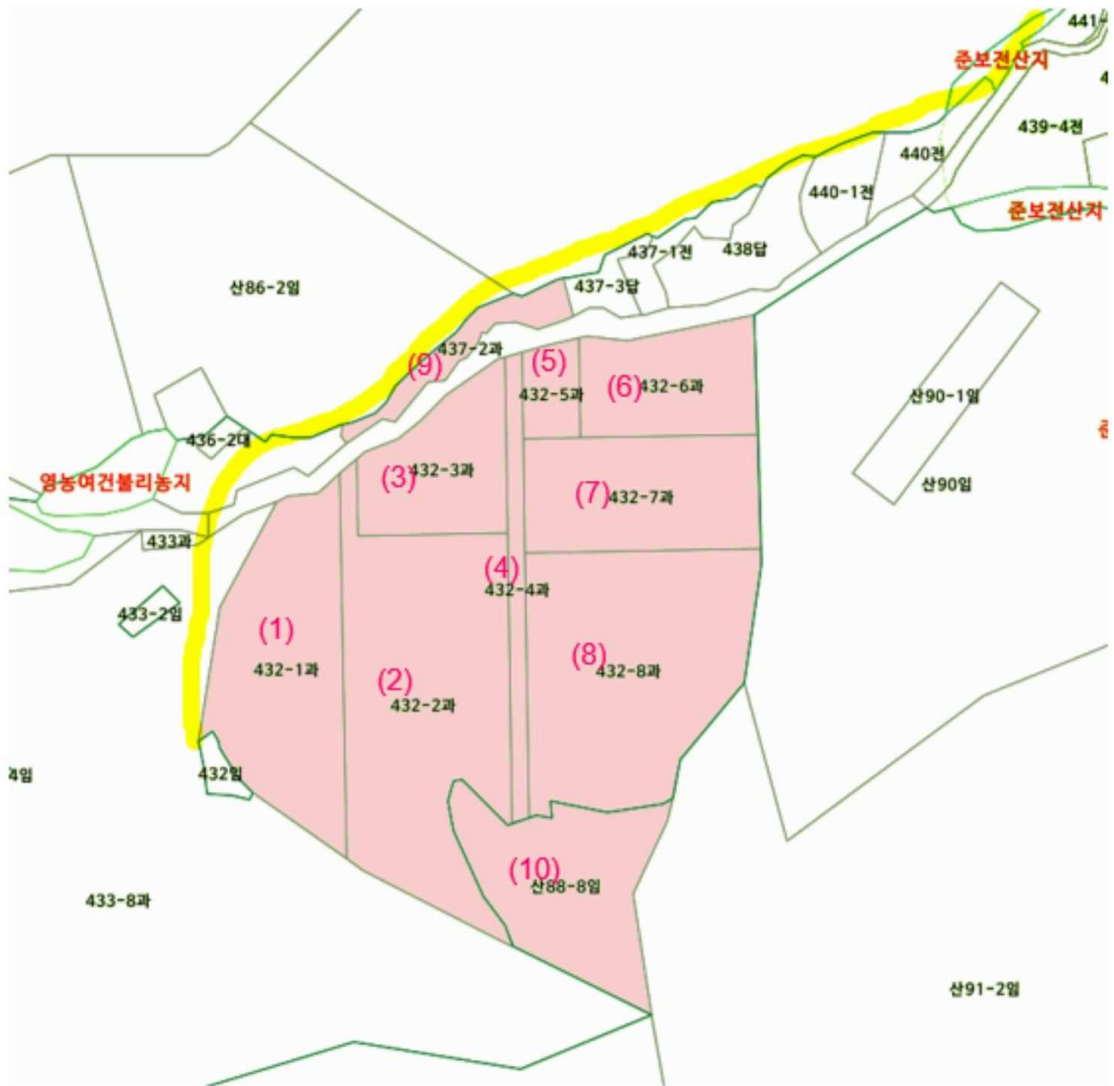


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 지 적 도



**S : 축척없음**



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 사 진 용 지



본건 전경사진, 북동측 인근에서 촬영



본건 기호(1~4)부분, 북서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(1~4) 전경, 북서측 인근 촬영



기호(1)부분, 북측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(2~4) 전경사진, 북측인근에서 촬영



기호(5~8) 전경사진, 북측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(5-8, 10), 북측 인근에서 촬영



기호(5-8, 10) 전경사진, 북서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(9) 북동측 인근에서 촬영

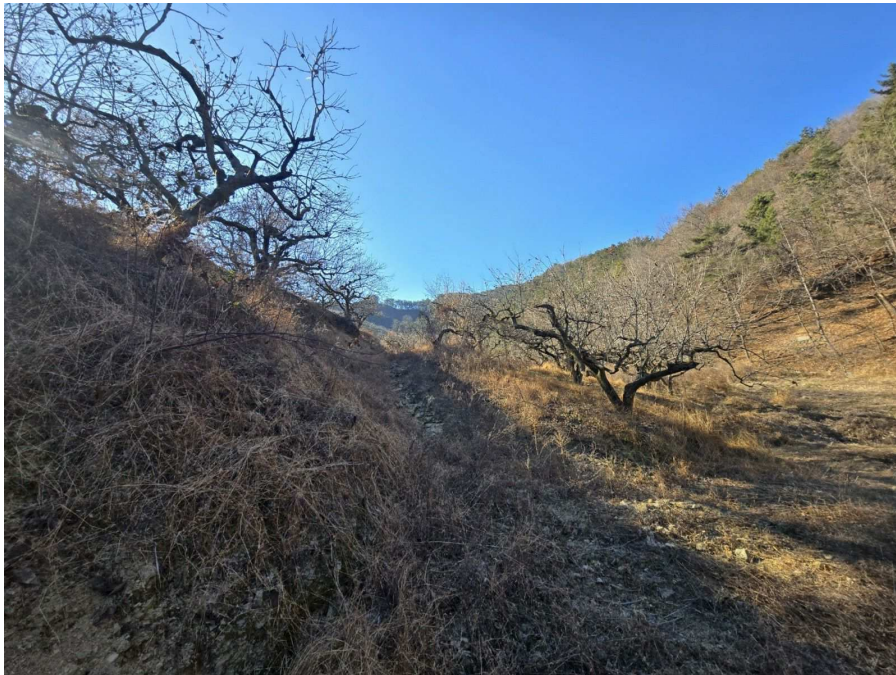


기호(9) 본건 내에서 촬영

# 사 진 용 지



제시외수목, 본건내에서 촬영



제시외수목, 본건내에서 촬영