

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 강정훈 소유물건(2025타경610)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택

감정서번호 : HAF2025-02-057-L

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

합천감정평가사사무소

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 석 천

(인)

감정평가액	삼억육천일십육만칠천원정(₩360,167,000.-)					
의 퇴 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매4계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	강정훈 (2025타경610)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.09	2025.04.07 ~2025.04.09	2025.04.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금 액
	토지	1,921	토지	1,921	-	345,167,000
	제시외물건	(1,200)	제시외물건	1,200	-	15,000,000
	합 계					₩360,167,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## 토지건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 진주시 금산면 중천리	1033-1	답	자연녹지	992	992	244,000	242,048,000	
	[지상 제시외 토지사용 토지  (제시외물건) 동 소	물건이 수익에 감안	경매에서 영향을 가격:	제외되어 미칠경우 ₩217,843,200					
ㄱ		1033-1 993-5 지상	비닐하우스	철파이프조 비닐지붕 단층	(600)	600	12,500	7,500,000	25,000 x 10/20
2	경상남도 진주시 금산면 장사리	1432-2	답	생산녹지	929	929	111,000	103,119,000	
	[지상 제시외 토지사용 토지  (제시외물건) 동 소	물건이 수익에 감안	경매에서 영향을 가격:	제외되어 미칠경우 ₩92,807,100]					
ㄴ		1432-2 지상	비닐하우스	철파이프조 비닐지붕 단층	(600)	600	12,500	7,500,000	25,000 x 10/20
<b>합 계</b>								<b>₩360,167,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-04-09 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 금산면 중천리 소재 '진주동중학교' 남서측 근거리 및 북서측 근거리에 위치하는 위치하는 농업용부동산(토지, 비닐하우스부지)에 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 2025.04.09.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.04.07.~09.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-04-09 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

- ① 대상물건의 재조달원가에 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 : 2025-04-09 )

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 기호(1,2) 토지상의 비닐하우스는 평가목적에 고려하여 실측에 의하여 사정, 평가하였는바 소유권 여부 등을 확인하시어 경매에 포함 여부를 재확인하시기 바라며, 제시외물건이 경매에서 제외되어 토지사용 수익에 영향을 미치는 경우 이를 감안한 가격은 토지건물평가명세표에 별도 부기하였는바 경매업무에 참고하시기 바람.
2. 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 이용상황 등은 별도 경계측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

## 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 금산면 중천리 1033-1	992	답	자연녹지지역	전	맹지	부정형 완경사	125,800
2	경상남도 진주시 금산면 장사리 1432-2	929	답	생산녹지지역	답	세로(불)	세장형 평지	74,000

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

## 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, 일반 수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 진주시 금산면 중천리 641-1	1,560	전 전	자연녹지 세각(가)	가장형 평지	청전마을내	189,000
B	경상남도 진주시 금산면 장사리 1622-2	1,683	답 답	생산녹지 세로(불)	세장형 평지	상의마을 남동측 인근	75,000

(2) 선정사유

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

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2025-01-01 ~ 2025-04-09	경상남도 진주시	녹지
2025.01.01 ~ 2025.02.28 2025.03.01 ~ 2025.04.09 누 계(2025.01.01 ~ 2025.04.09)	0.181% 0.087% × 40/28 0.306%( ≒ 1.00306)	2월까지 누계 2 월 지가변동률 : 0.087% (1 + 0.00181) * (1 + 0.00087 * 40/28)

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

라. 지역요인 비교 ( 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	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

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, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	0.85	0.90	1.00	1.00	1.00	0.765	본건과 비교표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 부근의 환경등 자연조건에서 열세함.
2	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	본건과 비교표준지 대비시 본건이 형상 등의 획지조건에서 다소 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, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 진주시 금산면 중천리 ****-	1,412	답	자연녹지지역 답	농지매입, 토지비축, 회생 2023-03-20	307,000	
선2	경상남도 진주시 금산면 중천리 ***	1,415	답	자연녹지지역 답	협동조합, 새마을금고 담보 2024-11-26	306,000	
선3	경상남도 진주시 금산면 장사리 ****	1,990	답	생산녹지지역 답	가사소송 2024-10-08	106,000	
선4	경상남도 진주시 금산면 장사리 ****-	1,834	답	생산녹지지역 답	농지매입, 토지비축, 회생 2022-04-29	113,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 금산면 중천리 ****-*	518	전	자연녹지지역 전	2022-02-10	339,768	
거2	경상남도 진주시 금산면 중천리 ****-*	153	전	자연녹지지역 전	2022-10-01	588,235	
거3	경상남도 진주시 금산면 장사리 ****-*	1,997	답	생산녹지지역 답	2024-03-08	100,651	
거4	경상남도 진주시 금산면 장사리 ****-*	2,000	답	생산녹지지역 답	2022-02-12	102,850	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	176,000,000	-	-	-	-	-	176,000,000
거2	90,000,000	-	-	-	-	-	90,000,000
거3	201,000,000	-	-	-	-	-	201,000,000
거4	205,700,000	-	-	-	-	-	205,700,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$\text{사례기준 표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
$\text{기준시점 표준지 공시지가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 비교표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 유사하여 비교 가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

(다) 비교사례를 기준비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	307,000	-	1.038	1.00	1.00	318,666
B	선3	106,000	-	1.00632	1.00	1.00	106,670

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	
선3	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-03-20 ~ 2025-04-09	경상남도 진주시 녹지	1.038
선3	2024-10-08 ~ 2025-04-09	경상남도 진주시 녹지	1.00632

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

㉔ 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.

㉕ 개별요인 ( 농경지대(전지대) )

표준지 기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.
B	선3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	189,000	1.00306	-	-	189,578
B	75,000	1.00306	-	-	75,230

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	318,666	189,578	1.681
B	106,670	75,230	1.418

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 표준지 공시지가 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.

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	318,666	A	189,578	1.68	
선3	106,670	B	75,230	1.41	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요 인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	189,000	1.00306	1.00	0.765	1.68	243,646	244,000
2	B	75,000	1.00306	1.00	1.05	1.41	111,377	111,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 금산면 중천리 1033-1	992.00	244,000	242,048,000
2	경상남도 진주시 금산면 장사리 1432-2	929.00	111,000	103,119,000
	합 계	1,921		345,167,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 금산면 중천리 ****-*	661	전	자연녹지지역 전	2022-10-20	196,672	
거2	경상남도 진주시 금산면 장사리 ****-*	1,997	답	생산녹지지역 답	2024-03-08	100,651	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	130,000,000	-	-	-	-	-	130,000,000
거2	201,000,000	-	-	-	-	-	201,000,000

#### (2) 선정사유

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거1	196,672	1.00	1.04257	1.00	1.213	248,719	245,000
2	거2	100,651	1.00	1.02266	1.00	1.05	108,078	108,000

㉠ 사정보정

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

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2022-10-20 ~ 2025-04-09	경상남도 진주시 녹지	1.04257
거2	2024-03-08 ~ 2025-04-09	경상남도 진주시 녹지	1.02266

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

㉔ 지역요인 ( 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	

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

㉕ 개별요인 ( 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, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.213	본건과 거래사례 대비시 본건이 교통의 편부 등 접근조건에서 우세, 부근 환경에서 다소 우세, 형상 등의 획지조건에서 다소 우세함.
2	거2	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	본건과 거래사례 대비시 본건이 형상 등의 획지조건에서 다소 우세함.

## 라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 금산면 중천리 1033-1	992.00	249,000	247,008,000
2	경상남도 진주시 금산면 장사리 1432-2	929.00	108,000	100,332,000

## 3. 기타 참고자료

### 가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	자연녹지지역	전	맹지	210,000	270,000	
본건 인근	생산녹지지역	답	세로(불)	90,000	140,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	금산면 중천리 1033-1	992	답	125,800	124,793,600
2	금산면 장사리 1432-2	929	답	74,000	68,746,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 진주시	단독주택	2025-03-31	23	54.7	최근1년
경상남도 진주시	다가구주택	2025-03-31	14	47.7	최근1년
경상남도 진주시	연립주택,다세대	2025-03-31	8	85.1	최근1년
경상남도 진주시	대지	2025-03-31	15	61.3	최근1년
경상남도 진주시	임야	2025-03-31	18	57.2	최근1년
경상남도 진주시	전답	2025-03-31	51	45.7	최근1년
경상남도 진주시	겸용	2025-03-31	1	35.6	최근1년
경상남도 진주시	오피스텔	2025-03-31	19	60.5	최근1년
경상남도 진주시	근린시설	2025-03-31	33	48.5	최근1년

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

## 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	345,167,000	
거래사례비교법	347,340,000	

### 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.

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

### 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 도시근교 농경지로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	345,167,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-09 )

## III. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	345,167,000	
제외물건	15,000,000	
합 계	360,167,000	

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 경상남도 진주시 금산면 중천리 소재 '진주동중학교' 남서측 근거리(기호1) 및 북서측 근거리(기호2)에 위치하며, 부근은 농경지, 농가주택 등으로 형성된 도시근교 농촌지대임.

**(2) 교통상황**

기호(1) 차량 출입 불가능하며, 기호(2) 인근까지 소형차량 접근하나 관내 대중교통 사정은 보통정도임.

**(3) 형태 및 이용상태**

기호(1) 남측의 도로보다는 다소 저지이나 자체지반 평탄한 사다리형의 토지임.  
 기호(2) 인접필지와 등고 평탄한 세로장방형의 토지임.

**(4) 인접 도로상태**

기호(1) 지적도상 맹지, 기호(2)남서측으로 폭 약 3~4m 정도의 콘크리트 포장 농로와 접함.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

기호(1) 자연녹지지역(2018-10-04), 가축사육제한구역(모든축종제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉  
 기호(2) 생산녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 농업진흥구역〈농지법〉임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

기호(1.2) 지상에 철파이조 비닐지붕의 비닐하우스(채소용)가 소재함.

**(7) 공부와의 차이**

없 음.

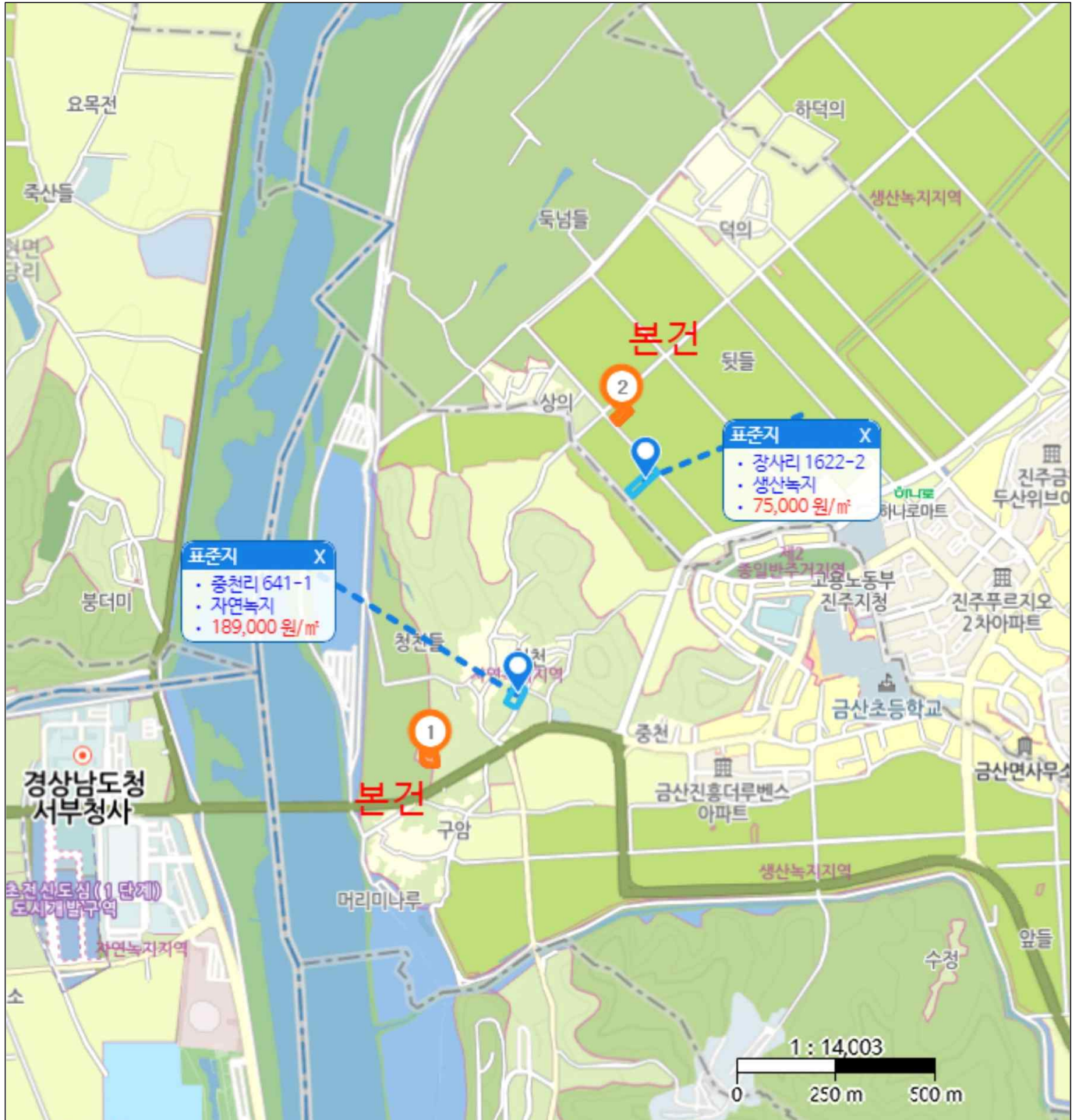
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

현재 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경상남도 진주시 금산면 중천리 1033-1번지 외
-----	-----------------------------



# 위 치 도



소재지 경상남도 진주시 금산면 중천리 1033-1번지



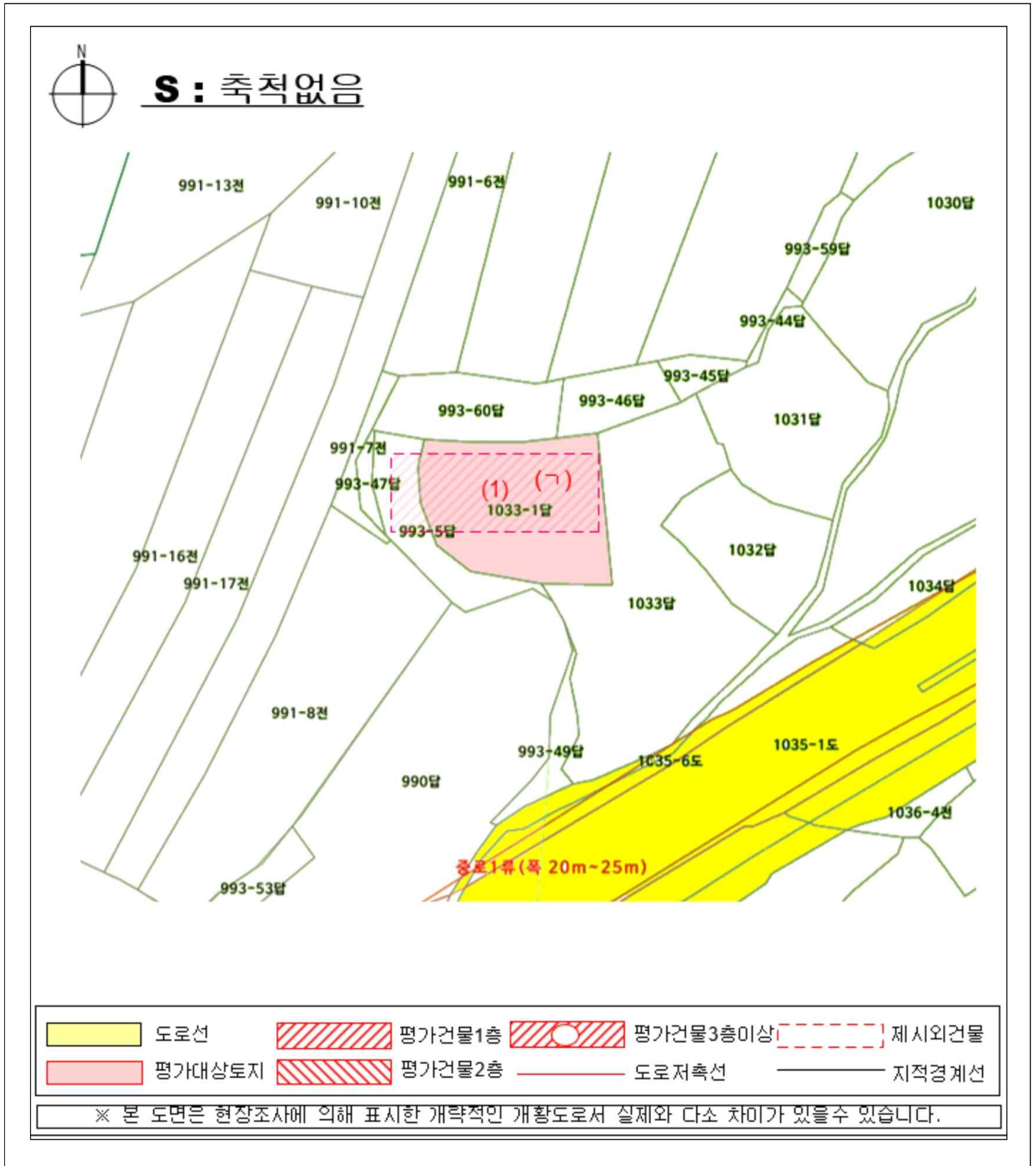
# 위 치 도



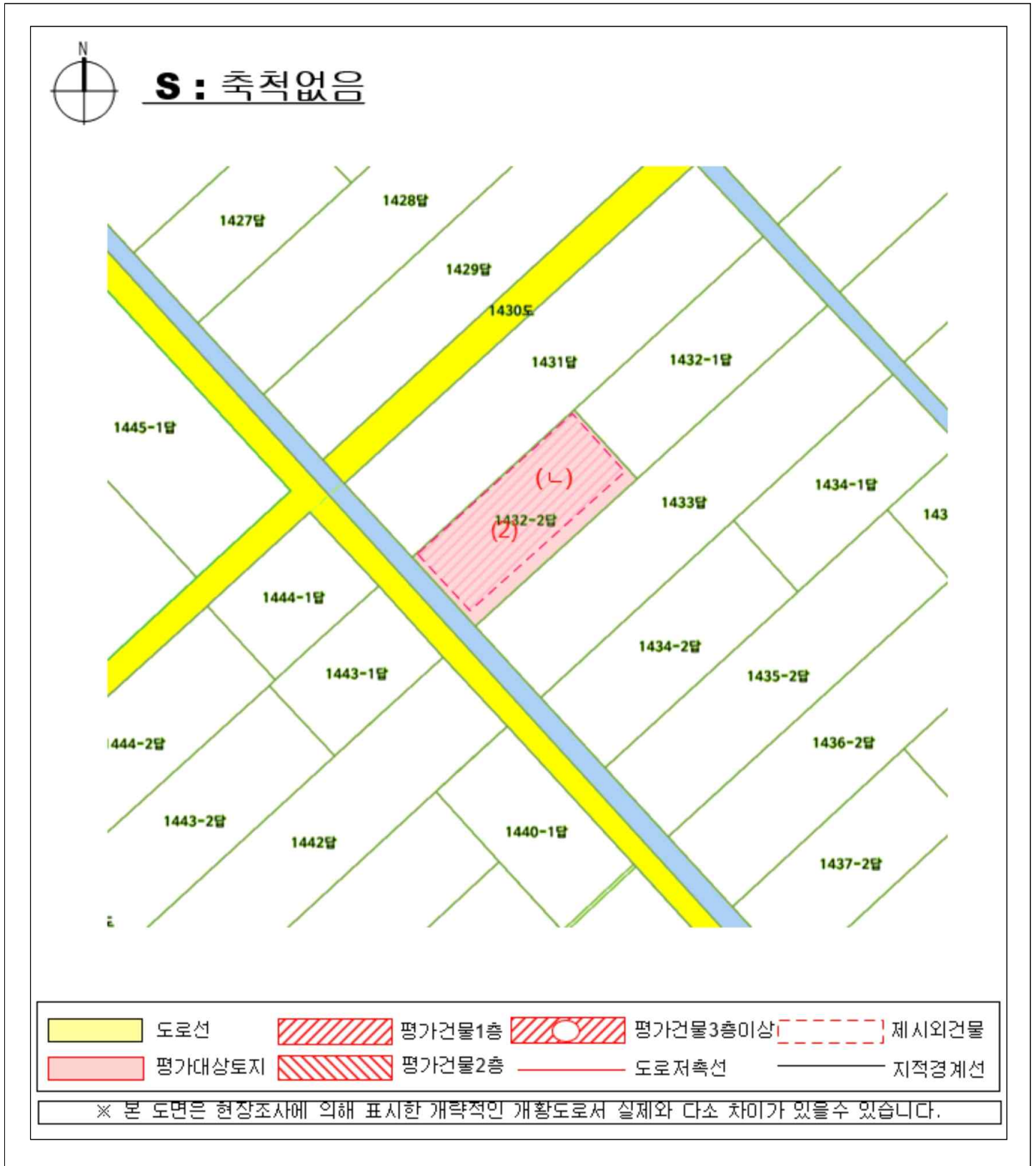
소재지 경상남도 진주시 금산면 장사리 1432-2번지



# 지 적 도



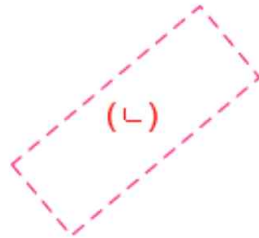
# 지 적 도



# 건물개황도



**S : 축척없음**



**제시외건물**

(ㄱ) 철파이프조 비닐지붕 단층 비닐하우스 약600m<sup>2</sup>

(ㄴ) 철파이프조 비닐지붕 단층 비닐하우스 약600m<sup>2</sup>

	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, 남동측 인근에서 촬영



본건 전경, 제시외물건 기호(ㄱ), 동측 근접 촬영

# 사 진 용 지



본건 기호(1) 전경사진, 남동측 인근에서 촬영



본건 기호(2) 전경사진, 남측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 기호(2, 제시외물건 ㄴ), 근접촬영



본건 기호(2, 제시외물건 ㄴ), 근접촬영