

감정평가서

건명	윤재철 소유물건 (2023타경36895)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	진산2023-0380

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

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 병 태

감정평가액	오억삼천칠백사십구만육천사백원정(₩537,496,400.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매5계		
소유자 (대상업체명)	윤재철 (2023타경36895)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.10.20	2023.10.04 ~ 2023.10.20	2023.10.20	
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	28,822	토지	28,822	-	406,839,500
	건물	329.3	건물	-	-	평가 외
	제시외건물	(868.4)	제시외건물	868.4	-	115,056,900
	제시외물건	(1식)	제시외물건	1식	-	15,600,000
합 계						₩537,496,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

토지건물감정평가명세표

기호(1~11, ~~표)

페이지: 1

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 지수면 압사리	산101	임야	계획관리지역	5,157	5,157	6,100	31,457,700	
2	"	산102	임야	계획관리지역	16,264	16,264	6,700	108,968,800	일부 내부진입로 등 감안
3	"	824-1	답	계획관리지역	987	987	35,000	34,545,000	현황 전 상태 등 일부 현황 유지 올타리시설 등 포함
	[제시외건물로	인한	토지	감안 가액 ₩	32,990,000]				
4	"	834	목장용지	계획관리지역	1,109	1,109	42,000	46,578,000	현황 휴경전 상태 등
5	"	834, 823-2 위 지상	축사	철파이프조 판넬지붕 단층	257.30	-	-	평가 외	현황 소재불명
5-1			관리사	경량철골조 판넬지붕 단층	72.00	-	-	평가 외	현황 소재불명
6	"	841	전	계획관리지역	1,913	1,913	21,000	40,173,000	분묘 소재 등 감안
	[제시외건물로	인한	토지	감안 가액 ₩	37,642,000]				
7	"	845	전	계획관리지역	1,848	1,848	41,000	75,768,000	기타시설 등 포함
	[제시외건물로	인한	토지	감안 가액 ₩	65,160,000]				

토지건물감정평가명세표

기호(1~11, ㄱ~ㅅ)

페이지: 2

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	
8	경상남도 진주시 지수면 압사리	849	전	계획관리지역	314	314	41,000	12,874,000	현황 창고 및 사육장 건부지 등
	[제시외건물로	인한	토지	감안 가액 ₩	9,012,000]				
9	"	850	답	계획관리지역	625	625	38,000	23,750,000	일부 내부진입로 등 감안
	[제시외건물로	인한	토지	감안 가액 ₩	22,610,000]				
10	"	851	전	계획관리지역	417	417	37,000	15,429,000	일부 내부진입로 등 감안
	[제시외건물로	인한	토지	감안 가액 ₩	16,050,000]				
11	경상남도 진주시 집현면 장흥리	549	잡종지	보전녹지지역	188	188	92,000	17,296,000	올타리시설 등 포함
	[제시외건물로	인한	토지	감안 가액 ₩	16,050,000]				
소 계								₩406,839,500	
	[제시외건물]								
ㄱ	경상남도 진주시 지수면 압사리	824-1 위 지상	사육장	철파이프조 보온덮개지붕 단층	(58.8)	58.8	18,000	1,058,400	
ㄴ	"	845 위 지상	창고 등	철골조 지붕노출 단층	(7.4)	7.4	8,000	59,200	
ㄷ	"	산102, 841,845 ,850 위 지상	관리사 및 창고 및 가추 등	경량철골조 및 철파이프조 판넬 및 강판지붕 단층	(172.5)	172.5	251,000	43,297,500	

토지건물감정평가명세표

기호(1~11, ㄱ~ㅍ)

페이지: 3

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	
ㄹ	경상남도 진주시 지수면 압사리	841,845 위 지상	사육장	철파이프조 판넬지붕 단층	(252)	252	114,000	28,728,000	건사시설 등 포함
ㅁ	"	841, 845,844 위 지상	창고	철파이프조 강판지붕 단층	(45.4)	45.4	212,000	9,624,800	냉동창고시설 등 포함
ㅂ	"	844,845 위 지상	축사	철파이프조 판넬지붕 단층	(40.8)	40.8	102,000	4,161,600	
ㅅ	"	844,845 위 지상	축사	철파이프조 강판지붕 단층	(33.7)	33.7	102,000	3,437,400	
ㅇ	"	844,845 위 지상	사육장	경량철골조 판넬지붕 단층	(36.6)	36.6	127,000	4,648,200	철망시설 등 포함
ㅈ	"	산102, 849 위 지상	사육장	철파이프조 강판지붕 단층	(156.3)	156.3	82,000	12,816,600	
ㅊ	"	산102, 849 위 지상	창고 등	경량철골조 판넬지붕 단층	(44)	44	109,000	4,796,000	
ㅋ	"	845 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(2.9)	2.9	68,000	197,200	
ㅌ	경상남도 진주시 집현면 장흥리	549 위 지상	사육장	판넬조 판넬지붕 단층	(18)	18	124,000	2,232,000	
소 계								₩115,056,900	

토지건물감정평가명세표

기호(1~11, ㄱ~ㅍ)

페이지: 4

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	
표	[제시외물건] 경상남도 진주시 지수면 압사리	산101, 산102, 845,849 ,846 위 지상	울타리시설	능형망울타리 등	(1식)	1식	-	15,600,000	
소 계								₩15,600,000	
합 계								₩537,496,400.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 지수면 압사리 및 집현면 장흥리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가하며, 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 2023년 10월 20일을 기준시점으로 함.

(2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2023년 10월 04일 ~ 20일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타 참고사항

- (1) 본건은 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 본건 토지 및 제시외건물의 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.
- (2) 본건 토지 기호(1) 지상에 별지 '사진용지' 와 같이 봉분의 형상, 상태 등을 고려할 때 이장된 것으로 추정되는 분묘 1기가 소재하고, 이장 여부는 불분명한 바, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.
- (3) 본건 토지 기호(2,9,10)의 일부는 내부진입도로 이용중인 바, 이를 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (4) 본건 토지 기호(2)의 남측 일부와 남측 인접토지(금곡리 566, 임야)의 경계선상에 별지 '사진용지' 와 같이 분묘 1기가 소재하나, 전체면적 대비 그 면적이 미미한 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (5) 본건 토지 기호(3)의 남서측 일부는 현황 유지이나, 전체면적 대비 그 면적이 미미한 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (6) 본건 토지 기호(3)의 귀 제시목록상 지목은 '답' 이나, 현황 '전 상태 등' 임.
- (7) 본건 토지 기호(3,11) 지상의 울타리시설 등은 토지가격에 포함하여 평가하였음.
- (8) 본건 토지 기호(4)의 귀 제시목록상 지목은 '목장용지' 이나, 현황 '휴경전 상태 등' 임.
- (9) 본건 건물 기호(5,5-1)(축사(257.30㎡), 관리사(72.00㎡))는 현황 소재불명임.
- (10) 본건 토지 기호(6) 지상에 별지 '사진용지' 와 같이 분묘 2기가 소재하는 바, 이를 감안하여 해당 토지를 평가하였음.
- (11) 본건 토지 기호(7) 지상에 별지 '사진용지' 와 같이 소재하는 지하수관정(1식)은 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였음.
- (12) 본건 토지 기호(8)의 귀 제시목록상 지목은 '전' 이나, 대부분은 현황 '창고 및 사육장 건부지 등' 으로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (13) 본건 토지 기호(2,3,6,7,8,9,11) 및 인접토지(압사리 844, 전) 일부 지상에 별지 '지적 및 건물 개황도' 와 같이 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ)(사육장, 창고 등, 관리사 및 창고 및 가추 등, 창고, 축사 등)이 소재하여 실측사정하여 평가하였으며, 제시외건물로 인한 토지 감안 가액을 토지건물감정평가 명세표상에 별도 표기하되, 기호(2)는 광면적의 임야로서, 토지의 가격형성에 미치는 영향이 미미한 점을 고려하여 해당 토지를 평가하였으니. 제시외건물의 소유관계 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.
- (14) 본건 토지 기호(1,2,7,8) 및 인접토지(압사리 846, 전) 일부 지상에 동일인 소유로 탐문조사되는 제시외물건 기호(ㄹ)(울타리시설, 1식)은 현황에 의거 평가하였으며, 제시외물건의 구조, 이용상황, 이설 가능성 등을 고려할 때, 토지의 가격형성에 미치는 영향이 미미한 점을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (15) 본건 지상의 입목 등은 입목의 상황과 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하되, 기호(1,2)는 광면적의 임야이고, 기호(3,4,6~10)의 일부는 수풀 등이 무성하여 육안으로는 확인되지 않는 분묘 등이 소재할 수 있으니, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2023년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	지수면 압사리 산101	임야	5,157	자연림 등	계획 관리	부정형 완경사	2,820	-
2	지수면 압사리 산102	임야	16,264	자연림 등	계획 관리	부정형 완경사	2,820	-
3	지수면 압사리 824-1	답	987	전 상태 등	계획 관리	부정형 완경사	16,400	-
4	지수면 압사리 834	목장 용지	1,109	휴경전 상태 등	계획 관리	부정형 완경사	27,200	-
6	지수면 압사리 841	전	1,913	휴경전 상태 등	계획 관리	부정형 완경사	12,800	-
7	지수면 압사리 845	전	1,848	전기타 등	계획 관리	부정형 완경사	12,800	-
8	지수면 압사리 849	전	314	전기타	계획 관리	부정형 완경사	2,460	-
9	지수면 압사리 850	답	625	휴경답 상태 등	계획 관리	부정형 완경사	16,400	-
10	지수면 압사리 851	전	417	휴경전 상태 등	계획 관리	부정형 완경사	2,850	-
11	집현면 장흥리 549	잡종지	188	잡종지	보전 녹지	부정형 완경사	31,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	지수면 금곡리 산109-2	16,463	임야	자연림	계획 관리	맹지	부정형 완경사	3,980	-
B	지수면 압사리 817-4	2,188	전	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	17,000	-
C	집현면 장흥리 526	602	답	답	보전 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	27,200	-

* 공시기준일:2023.01.01.

(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 진주시 (23.01.01~23.10.20) (계획관리)	2023.01.01 ~ 2023.08.31 : 0.309 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.065 $(1 + 0.00309) * (1 + 0.00065 * 50/31)$ ≈ 1.00414	0.414%
경상남도 진주시 (23.01.01~23.10.20) (녹지)	2023.01.01 ~ 2023.08.31 : 0.884 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.143 $(1 + 0.00884) * (1 + 0.00143 * 50/31)$ ≈ 1.01117	1.117%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

(4) 개별요인 비교

1) 임야지대의 개별요인 비교항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 농경지대(전)의 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
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	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

3) 농경지대(답)의 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

4) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	0.85	0.95	-	1.00	1.00	0.808
	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(방위 등)에서 열세함.							
2	A	-	0.95	0.95	-	1.00	0.99	0.893
	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(방위 등), 기타조건(일부 내부진입로 등)에서 열세함.							
3	B	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.02	0.969
	본건은 비교표준지와 대비시 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세하고, 기타조건(울타리시설 등)에서 우세함.							
4	B	-	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.155
	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 등)에서 우세함.							
6	B	-	1.00	1.00	0.60	1.00	0.98	0.588
	본건은 비교표준지와 대비시 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(분묘 소재 등)에서 열세함.							
7	B	-	1.08	1.00	0.98	1.00	1.07	1.132
	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 기타조건(기타시설 등)에서 우세하고, 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.							
8	B	-	1.08	1.00	1.05	1.00	1.00	1.134
	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 우세함.							
9	B	-	1.10	1.00	0.97	1.00	0.99	1.056
	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(일부 내부진입로 등)에서 열세함.							
10	B	-	1.10	1.00	0.95	1.00	0.98	1.024
	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(일부 내부진입로 등)에서 열세함.							
11	C	-	0.95	1.05	1.00	1.10	1.03	1.130
	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 자연조건(주위환경 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(울타리시설 등)에서 우세함.							

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 적절하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근지역의 사례

기호	소재지 (진주시)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	구분	2023년 개별지가 (원/㎡)
①	지수면 압사리 산9*	임야	계획관리	8,800	2022.08.26	담보	3,580
②	지수면 금곡리 127*	전	계획관리	36,000	2019.12.05	법원 경매	20,000
③	집현면 장흥리 53*	답	보전녹지	76,000	2020.03.02	담보	24,200

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 인근 유사 토지의 지가수준

구분	용도지역	지가수준	비고
기호(1,2)	계획관리	7,000원/㎡ 내외	-
기호(3,4,6~10)	계획관리	40,000원/㎡ 내외	-
기호(11)	보전녹지	90,000원/㎡ 내외	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

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

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가액 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	---

※ 비교표준지(A)와 사례(①)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	8,800	1.00782	1.00	0.850	7,538	= 1.886		
기준시점 현재 표준지 가격	3,980	1.00414	-	-	3,996			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 계획관리 (2022.08.26 ~ 2023.10.20): 0.782%(1.00782)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
	-	0.85	1.00	-	1.00	1.00	0.850	
		비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열 세함.						

* 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	36,000	1.04274	1.00	0.966	36,262	≒ 2.124		
기준시점 현재 표준지 가격	17,000	1.00414	-	-	17,070			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 계획관리 (2019.12.05 ~ 2023.10.20): 4.274%(1.04274)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	0.92	1.00	1.05	1.00	1.00	0.966
비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 획지조건(획지의 상황 등)에서 우세함.								

* 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	76,000	1.06656	1.00	1.000	81,059	≙ 2.947		
기준시점 현재 표준지 가격	27,200	1.01117	-	-	27,504			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 녹지 (2020.03.02 ~ 2023.10.20): 6.656%(1.06656)						
	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 유사함.								

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	1.89
표준지 B	2.12
표준지 C	2.95

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기 호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	3,980	1.00414	1.00	0.808	1.89	6,103	6,100	-
2	A	3,980	1.00414	1.00	0.893	1.89	6,745	6,700	-
3	B	17,000	1.00414	1.00	0.969	2.12	35,067	35,000	-
4	B	17,000	1.00414	1.00	1.155	2.12	41,799	42,000	-
6	B	17,000	1.00414	1.00	0.588	2.12	21,279	21,000	-
7	B	17,000	1.00414	1.00	1.132	2.12	40,966	41,000	-
8	B	17,000	1.00414	1.00	1.134	2.12	41,039	41,000	-
9	B	17,000	1.00414	1.00	1.056	2.12	38,216	38,000	-
10	B	17,000	1.00414	1.00	1.024	2.12	37,058	37,000	-
11	C	27,200	1.01117	1.00	1.130	2.95	91,684	92,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	2023년 개별지가 (원/㎡)
a	지수면 압사리 산7*	9,917	계획관리	임야	7,059	2021.09.03	2,820
b	지수면 압사리 86*-*	520	계획관리	답	53,846	2023.06.02	34,700
c	집현면 냉정리 29*, 29*-*	1,323	보전녹지	답	136,054	2021.10.12	21,900

* 출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 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 진주시 (21.09.03~23.10.20) (계획관리)	2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.105 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.095 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.098 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.075 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.403 2023.01.01 ~ 2023.08.31 : 0.309 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.065 $(1 + 0.00105 * 28/30) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.01403) * (1 + 0.00309) * (1 + 0.00065 * 50/31)$ ≈ 1.02196	2.196%

* 기호 b

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 진주시 (23.06.02~23.10.20) (계획관리)	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.033 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.089 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.065 $(1 + 0.00033 * 29/30) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00065 * 50/31)$ ≈ 1.00291	0.291%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호 c

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 진주시 (21.10.12~23.10.20) (녹지)	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.150 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.196 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.204 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.247 2023.01.01 ~ 2023.08.31 : 0.884 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.143 $(1 + 0.00150 * 20/31) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.02247) * (1 + 0.00884) * (1 + 0.00143 * 50/31)$ ≈ 1.03903	3.903%

(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) 임야지대의 개별요인 비교항목

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	-	0.95	0.95	-	1.00	1.00	0.903
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(방위 등)에서 열세함.							
2	a	-	1.05	0.95	-	1.00	0.99	0.988
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 자연조건(방위 등), 기타조건(일부 내부진입로 등)에서 열세함.							
3	b	-	0.70	0.95	0.95	1.00	1.02	0.644
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세하고, 기타조건(울타리시설 등)에서 우세함.							
4	b	-	0.80	0.95	1.00	1.05	1.00	0.798
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 열세하고, 행정적조건(지목 등)에서 우세함.							
6	b	-	0.70	0.95	0.60	1.00	0.98	0.391
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(분묘 소재 등)에서 열세함.							
7	b	-	0.78	0.95	0.98	1.00	1.07	0.777
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세하고, 기타조건(기타시설 등)에서 우세함.							
8	b	-	0.78	0.95	1.05	1.00	1.00	0.778
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 열세하고, 획지조건(획지의 상황 등)에서 우세함.							
9	b	-	0.80	0.95	0.97	1.00	0.99	0.730
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(일부 내부진입로 등)에서 열세함.							
10	b	-	0.80	0.95	0.95	1.00	0.98	0.708
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(일부 내부진입로 등)에서 열세함.							
11	c	-	0.65	0.95	1.00	1.10	1.03	0.700
	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 열세하고, 행정적조건(지목 등), 기타조건(울타리시설 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	단가 (원/㎡)							
1	a	7,059	1.00	1.02196	1.00	0.903	6,514	6,500	-
2	a	7,059	1.00	1.02196	1.00	0.988	7,127	7,100	-
3	b	53,846	1.00	1.00291	1.00	0.644	34,778	35,000	-
4	b	53,846	1.00	1.00291	1.00	0.798	43,094	43,000	-
6	b	53,846	1.00	1.00291	1.00	0.391	21,115	21,000	-
7	b	53,846	1.00	1.00291	1.00	0.777	41,960	42,000	-
8	b	53,846	1.00	1.00291	1.00	0.778	42,014	42,000	-
9	b	53,846	1.00	1.00291	1.00	0.730	39,422	39,000	-
10	b	53,846	1.00	1.00291	1.00	0.708	38,234	38,000	-
11	c	136,054	1.00	1.03903	1.00	0.700	98,955	99,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/㎡)	비고
1	6,100	6,500	-
2	6,700	7,100	-
3	35,000	35,000	-
4	42,000	43,000	-
6	21,000	21,000	-
7	41,000	42,000	-
8	41,000	42,000	-
9	38,000	39,000	-
10	37,000	38,000	-
11	92,000	99,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 거래사례비교법에 의한 토지 단가와 비교하여 객관성 및 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지 단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/㎡)	비고
1	6,100	-
2	6,700	-
3	35,000	-
4	42,000	-
6	21,000	-
7	41,000	-
8	41,000	-
9	38,000	-
10	37,000	-
11	92,000	-

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	406,839,500	감정평가 명세표 참조
제시외건물	115,056,900	
제시외물건	15,600,000	
합 계	537,496,400	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 지수면 압사리 소재 '오동골소류지' 북측 인근에 기호(3), 동측 및 남동측 인근에 기호(1,2,4,6~10), 집현면 장흥리 소재 '장흥소류지' 남서측 인근에 기호(11)이 각각 위치하고, 기호(1~4,6~10) 주위는 농경지, 임야 등으로, 기호(11) 주위는 마을 내 주택, 마을주변 농경지, 임야 등으로 각각 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 공히 완경사지 내지 급경사지인 부정형의 토지로서, 자연림 상태 등임.

기호(3) : 부정형의 토지로서, 대체로 평탄하며, 전 상태 등임.

기호(4,10) : 공히 부정형의 토지로서, 대체로 평탄하며, 휴경전 상태 등임.

기호(6,7,9) : 공히 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 일부는 휴경전·답 상태이고, 일부는 제시외건물 부지 등으로 이용중임.

기호(8) : 부정형의 토지로서, 대체로 평탄하며, 대부분 제시외건물 부지 등으로 이용중임.

기호(11) : 잡종지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,6) : 지적도상 맹지임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

기호(2) : 지적도상 맹지이나, 북서측으로 소폭의 진입로를 통하여 접근 가능한 상태이며, 본건 일부가 진입로 중 일부임.

기호(3) : 서측으로 지적도상 도로(압사리 1598, 도로)와 접하나, 서측 지적도상 도로를 통한 접근은 곤란한 상태임.

기호(4) : 남서측 구거(압사리 1599-3, 구거)를 통하여 접근 가능한 상태임.

기호(7) : 지적도상 맹지이나, 남측으로 인접토지(기호(2,9))상 소폭의 진입로를 통하여 접근 가능한 상태임.

기호(8) : 지적도상 맹지이나, 서측으로 인접토지(기호(2))상 소폭의 진입로를 통하여 접근 가능한 상태임.

기호(9) : 남서측 구거(압사리 1599-3, 구거) 및 남측으로 인접토지(기호(2))상 소폭의 진입로를 통하여 접근 가능한 상태이며, 본건 일부가 진입로 중 일부임.

기호(10) : 서측으로 구거(압사리 1599-3, 구거)를 통하여 접근 가능한 상태이며, 본건 일부가 진입로 중 일부임.

기호(11) : 서측으로 지적도상 도로(장흥리 840, 도로)와 접하나, 서측 지적도상 도로를 통한 접근은 곤란한 상태이며, 남동측으로 인접토지(장흥리 548(답), 산60-1(임야))상 소폭의 진입로를 통하여 접근 가능한 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) : 공히 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(3) : 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

기호(4,6~10) : 공히 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(11) : 보전녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

- 1) 기호(3,11) 지상의 울타리시설 등은 토지가격에 포함하여 평가하였음.
- 2) 기호(7) 지상에 별지 '사진용지' 와 같이 소재하는 지하수관정(1식)은 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였음.
- 3) 기호(2,3,6,7,8,9,11) 및 인접토지(압사리 844, 전) 일부 지상에 별지 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물 기호(ㄱ~ㄷ)(사육장, 창고 등, 관리사 및 창고 및 가추 등, 창고, 축사 등)이 소재하여 실측사정하여 평가하였음.
- 4) 기호(1,2,7,8) 및 인접토지(압사리 846, 전) 일부 지상에 동일한 소유로 탐문조사되는 제시외물건 기호(ㄹ)(울타리시설, 1식)은 현황에 의거 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

- 1) 기호(3)의 귀 제시목록상 지목은 '답' 이나, 현황 '전 상태 등' 임.
- 2) 기호(4)의 귀 제시목록상 지목은 '목장용지' 이나, 현황 '휴경전 상태 등' 임.
- 3) 건물 기호(5,5-1)(축사(257.30㎡), 관리사(72.00㎡))는 현황 소재불명임.
- 4) 기호(8)의 귀 제시목록상 지목은 '전' 이나, 대부분은 현황 '창고 및 사육장 건부지 등' 으로 이용중임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

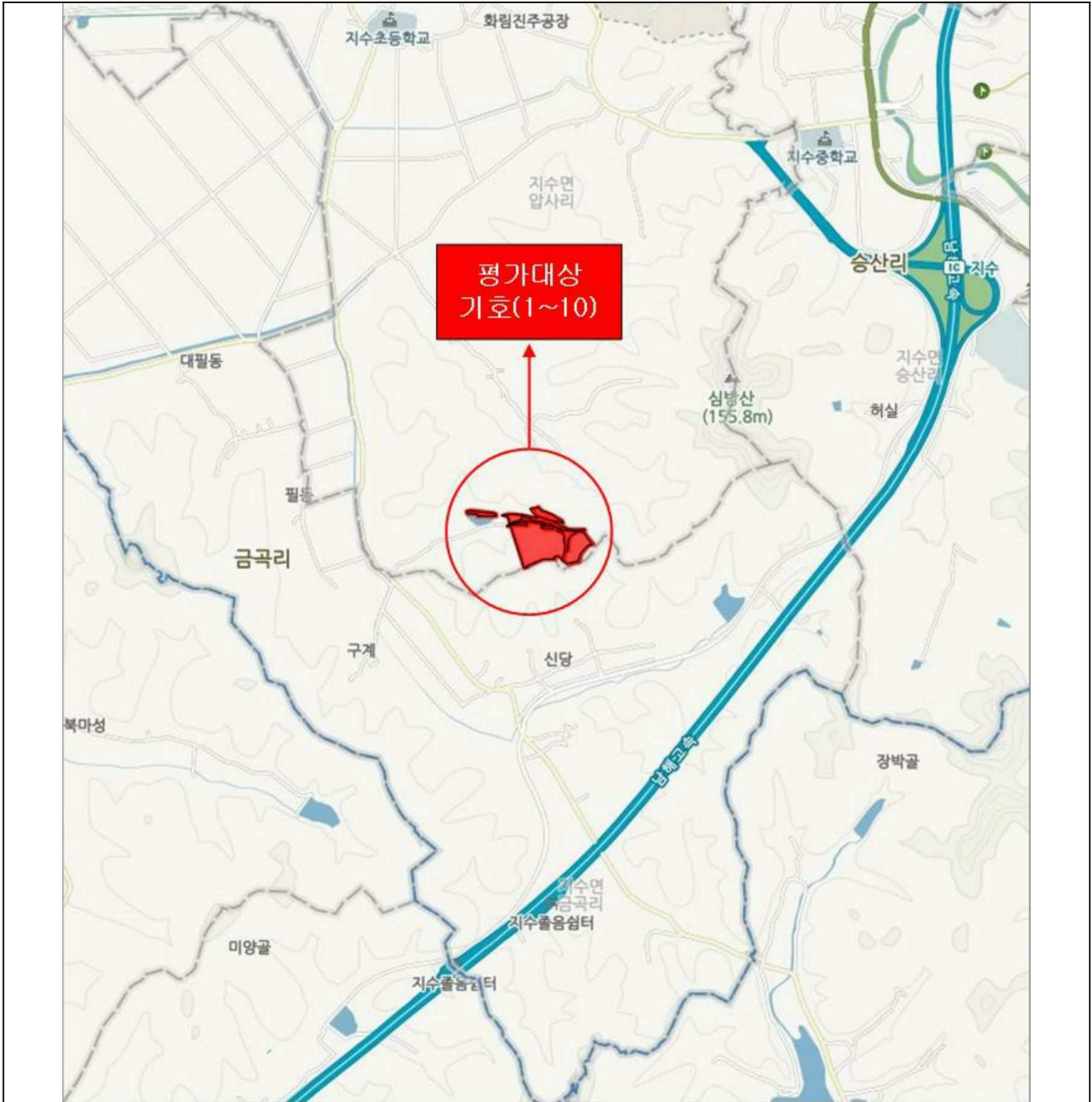
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

광역위치도



소재지 경상남도 진주시 지수면 압사리 산101 외

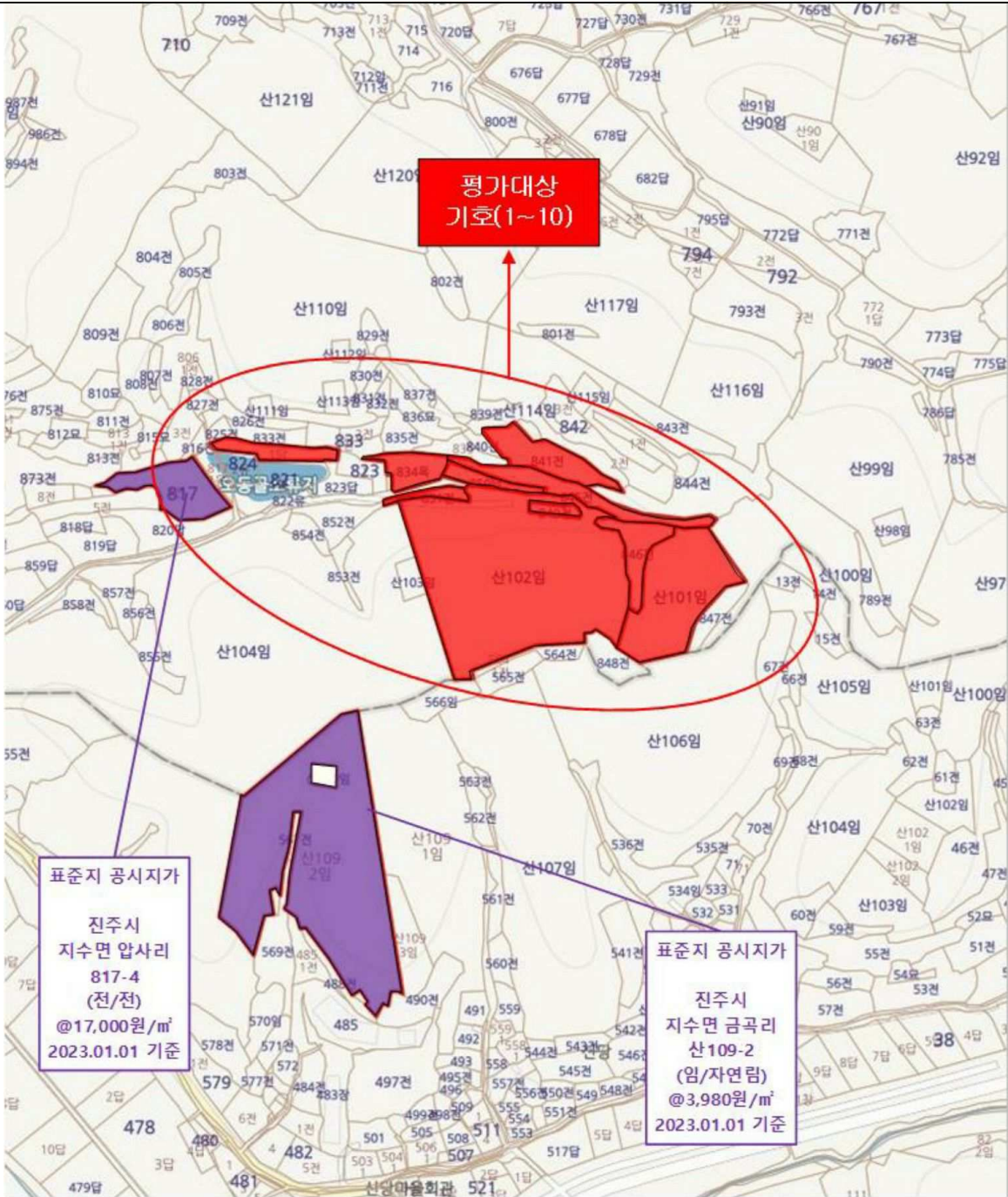


S = Non-Scale

상세위치도



소재지 경상남도 진주시 지수면 압사리 산101 외

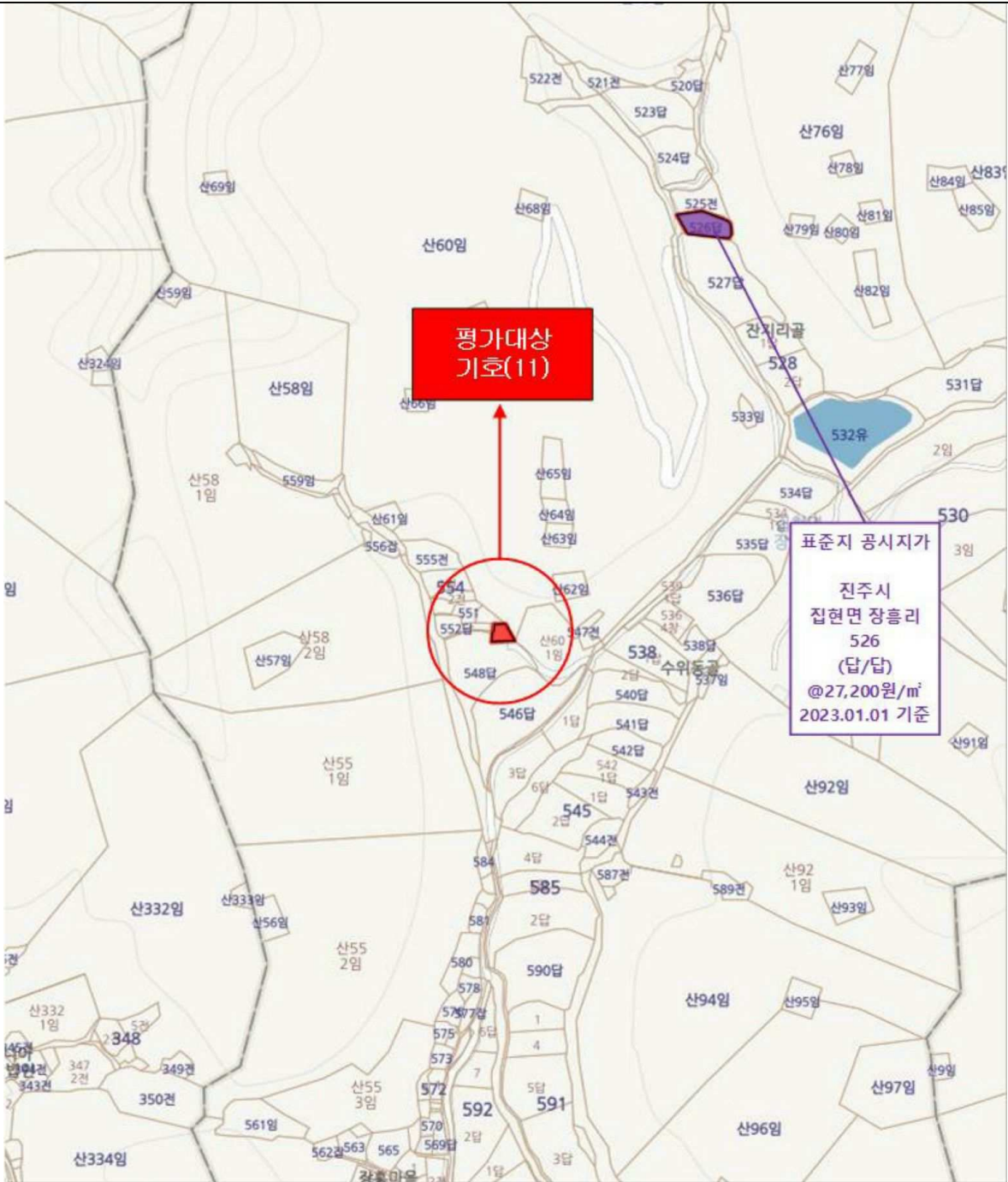


S = Non-Scale

상세위치도

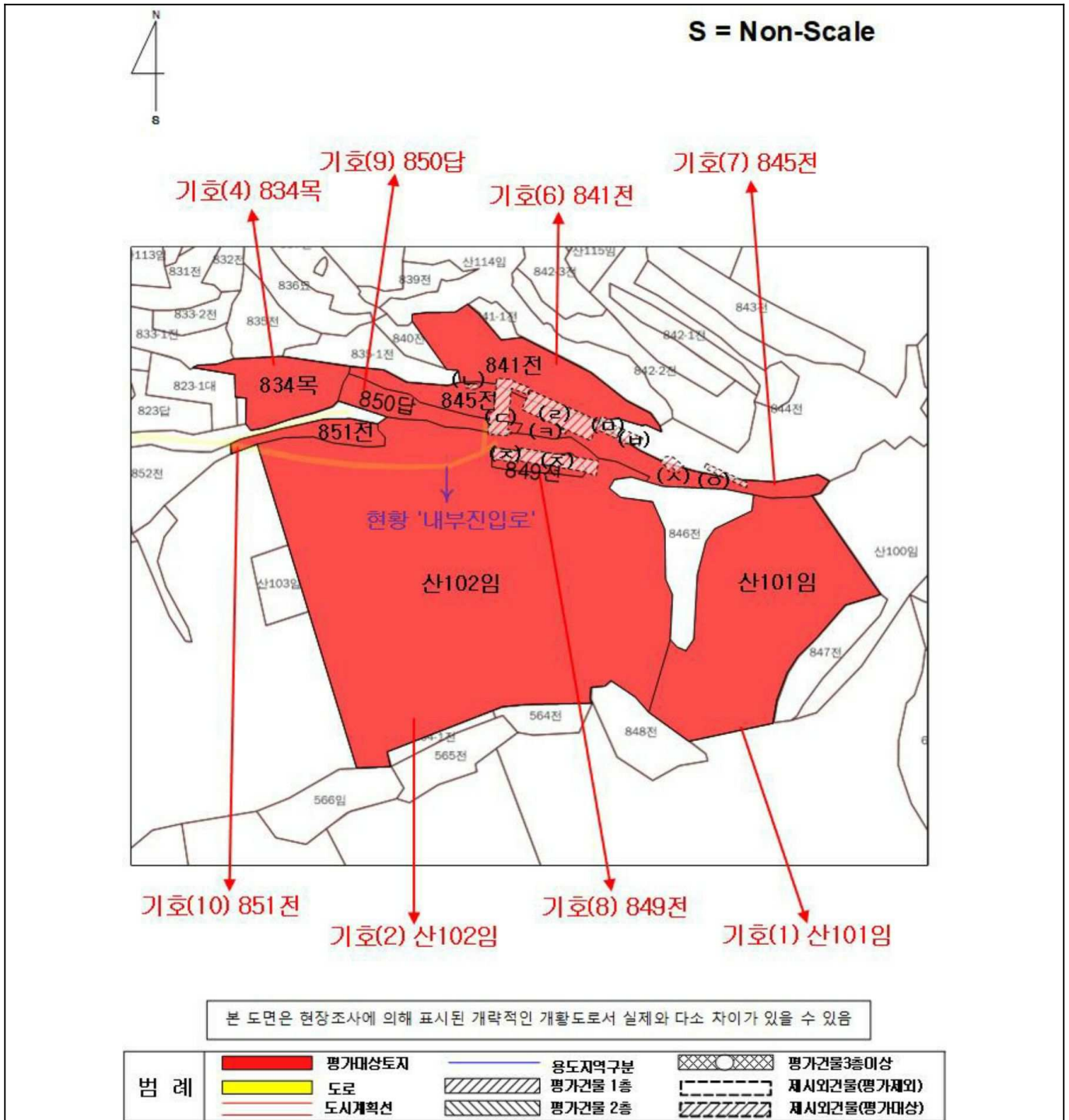


소재지 경상남도 진주시 집현면 장흥리 549

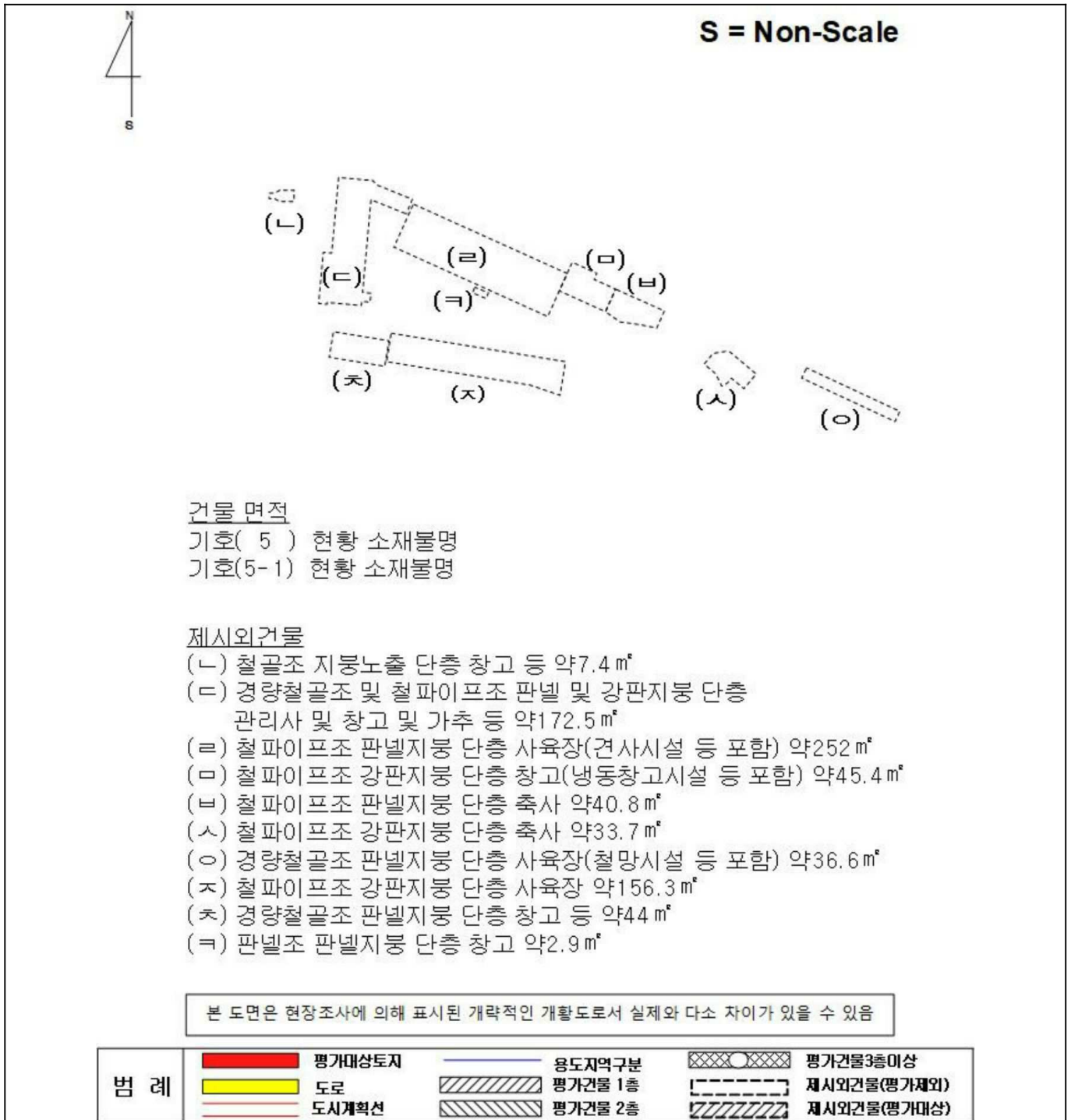


S = Non-Scale

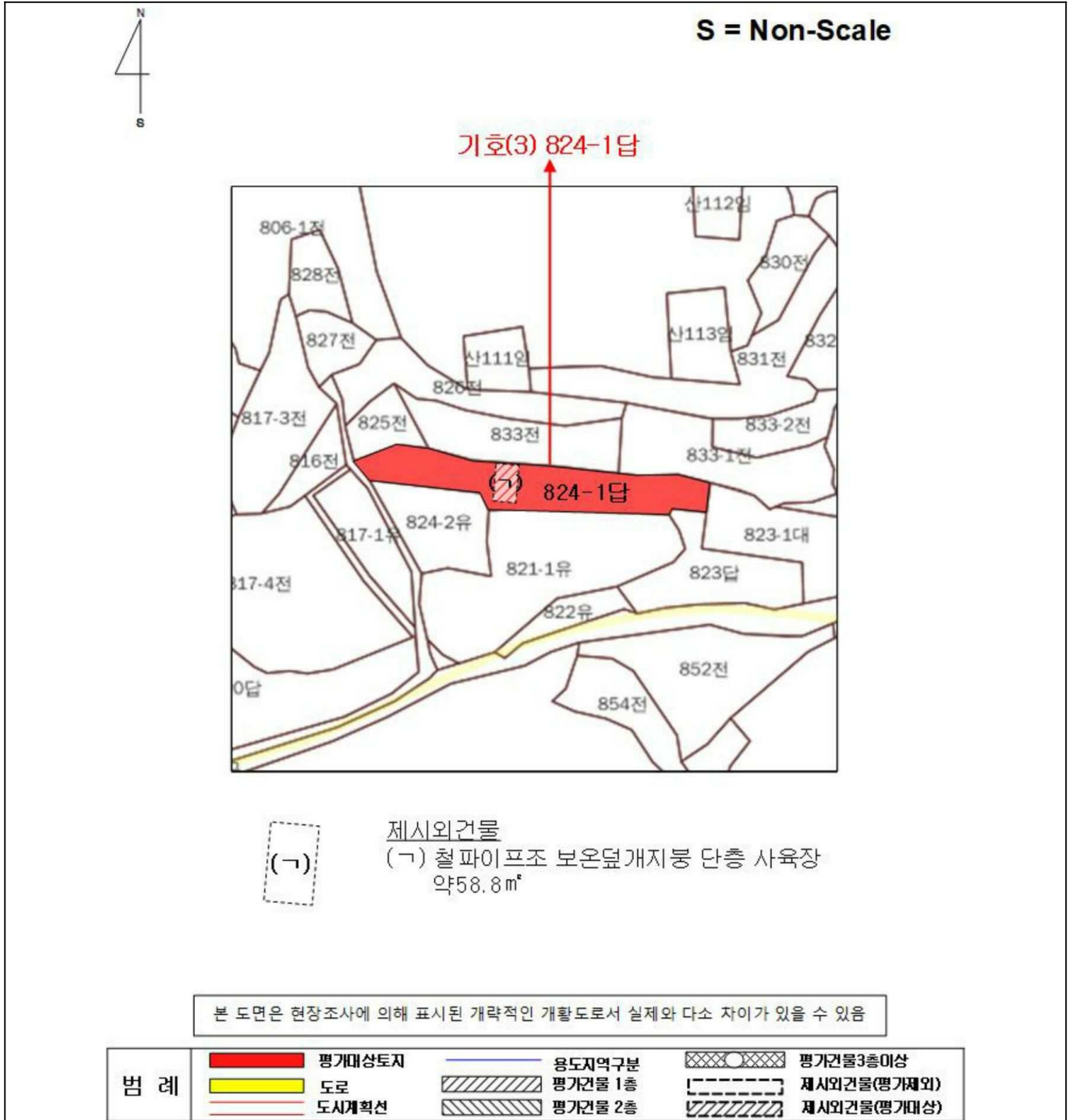
지 적 및 건물 개 황 도



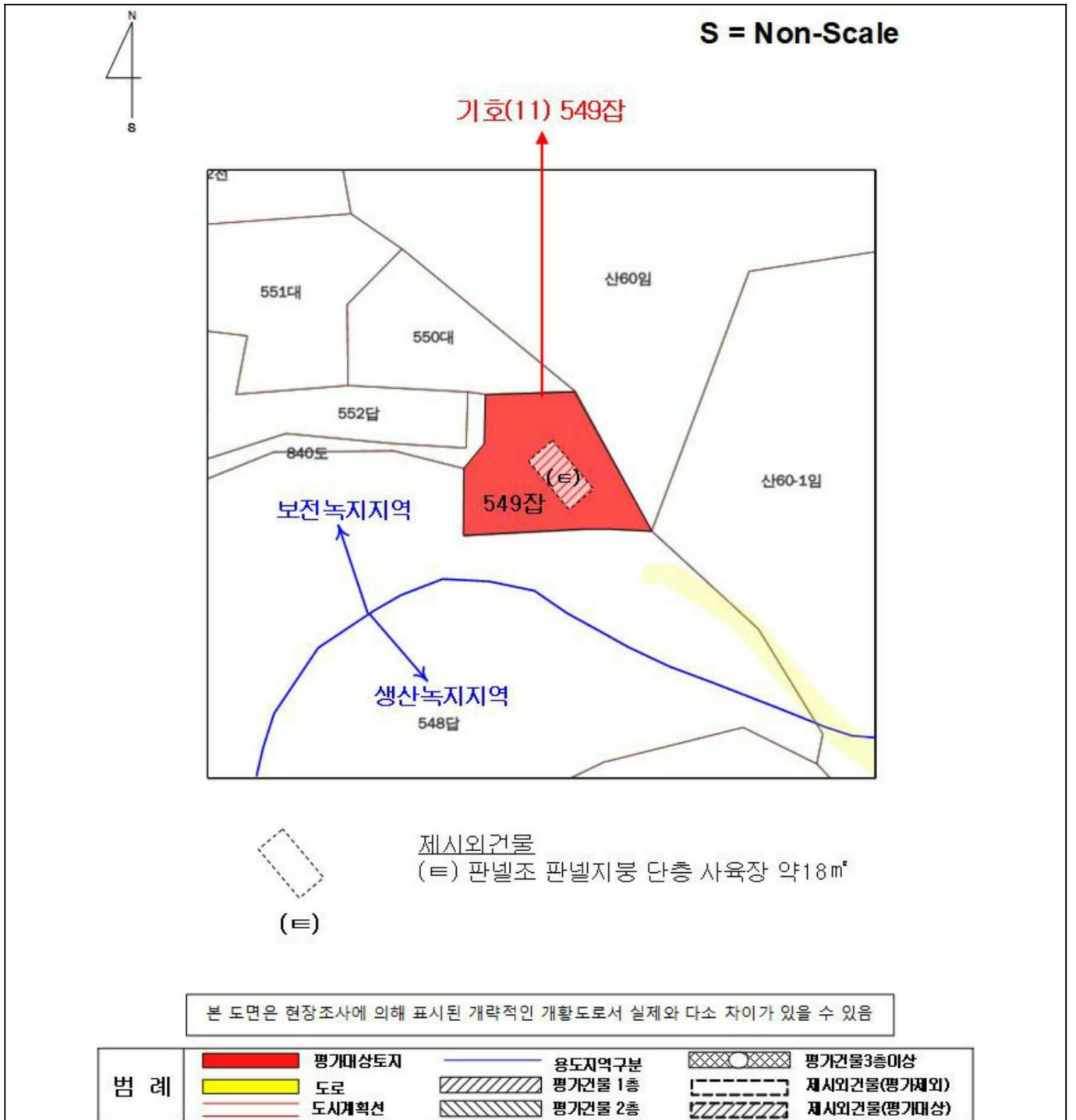
건물 개황도



지 적 및 건물 개 황 도



지 적 및 건물 개 황 도





(1, 2)



(1)



(1) ()



(2)



(2) (566)



(3)



(3)



(4)



(6)



(6)



(6)



(7)



(7)



(7)

(1)



(8)



(9)



(10)



(11)



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()