

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황성규 소유물건(2024타경39518)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: gc01-2411-07

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.

금관감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김덕관

감정평가액	사억칠천삼백사십이만육천원정(₩473,426,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황성규 (2024타경39518)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.30	2024.11.28 ~ 2024.11.30	2024.12.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	18,004	토지	18,004	-	375,426,000
	제시외 물건	3식	수목	3식	-	98,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩473,426,000	
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 정촌면 대축리 [제시외물건]	산78-4	임야	보전녹지	13,983	13,983	13,000 * 제시외 감안한	181,779,000	수목 포함. 영향을 W170,000,000
a	동소	위지상	수목	벚나무 등 H; 약 3-5 m 내외 RD; 약 5-12 cm 내외 x 약2,300여 주 주목 등 H; 약 1-1.4 m 내외 x 약 300여 주	1식	1식	일괄	76,000,000	
2	경상남도 진주시 정촌면 대축리 [제시외물건]	286-1	전	보전녹지	721	721	55,000	39,655,000	
b	동소	위지상	수목	벚나무 등 H; 약 3-5 m 내외 RD; 약 5-12 cm 내외 x 약 500여 주	1식	1식	일괄	14,000,000	
3	경상남도 진주시 정촌면 대축리 [제시외수목]	380	전	보전녹지	764	764	55,000	42,020,000	수목 포함.
c	동소	위지상	수목	목련 등 H; 약 2.5-3.5 내외 RD; 약 5-10 cm 내외 x 약 200여 주	1식	1식	일괄	8,000,000	

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	
4	경상남도 진주시 정촌면 대축리	383	잡종지	자연녹지	235	235	101,000	23,735,000 * 일부 현황`도로`	수목 포함. 고려평가.
5	경상남도 진주시 정촌면 대축리	393-1	임야	보전녹지	1,127	1,127	21,000 * 제시외 강안한	23,667,000 분묘가 미철 감정평가액	수목 포함. 영향을 ₩20,000,000
6	경상남도 진주시 정촌면 대축리	394	전	보전녹지	1,174	1,174	55,000	64,570,000	수목 포함.
합 계								₩473,426,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 진주시 정촌면 대축리, 진주항공국가산업단지서측 경계지점에서 서측으로 직선거리 약250에서 400미터 반경 내에 위치하는 부동산으로서 창원지방법 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 규정에 의한 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 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.

(2) 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 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 감정가격의 합리성을 검토하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 11월 28, 30일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 11월 30일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1, 제시외 수목 등에 대한 평가의견

본건 기호1과 3지상에 식재되어 있는 벚나무, 주목, 목련 등은 수종`규격`수형`형상 및 관리상태 등을 참작하여 제시외 수목으로 별도로 평가하였으며 여타 경제성이 미미하다고 판단되 수목과 대나무, 소나무, 기타 활잡목 등 수목은 임지에 포함되어 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으므로 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시고,

수목의 수량과 규격 등은 식재되어 있는 면적과 식재거리 등을 참작하여 개략적으로 계량한 것이므로 토지의 필지별 정확한 지적경계를 측량감정하고 지적경계선 내 소재하는 수목의 수량과 규격 등을 계측할 경우 수량과 규격 등에 차이가 있을 수 있을 것이므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

2, 제시외 분묘 대한 평가의견

본건 기호1 지상에 제시외 분묘 약3 기, 기호5 지상에 약1 기가 소재하는 것이 목측되어 이것이 토지에 미칠 영향을 감안한 토지의 평가가액을 명세표 '비고' 란에 표시하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

3 현황`도로`부분 등에 관한 평가의견

본건 기호4 토지는 일부가 현황도로로 이용되고 있어 이를 참작하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

4, 임대관계 등에 대한 의견

본건은 토지로서 이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

5 지적경계 등에 관한 의견

본건 토지는 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계는 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/m ²)	비고
1	진주시 정촌면 대축리 산78-4	임야	13,983	자연림	보전녹 지	세각(불)	부정형 평지 서향	5,610	-
2	진주시 정촌면 대축리 286-1	전	721	전	"	맹지	부정형 완경사	28,200	-
3	진주시 정촌면 대축리 380	전	764	"	"	맹지	부정형 완경사	28,200	-
4	진주시 정촌면 대축리 383	잡	235	전 기타	자연녹 지	세로(가)	부정형 완경사	49,600	-
5	진주시 정촌면 대축리 393-1	임야	1,127	"	보전녹 지	맹지	부정형 급경사 동향	3,010	-
6	진주시 정촌면 대축리 394	전	1,174	전	"	맹지	부정형 급경사	18,600	-

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 유사한 아래 비교표준지가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024 공시지가 (원/m ²)	비고
A	진주시 정촌면 대축리 산115-1	8,430	임야	자연림	보전 녹지	맹지	부정형 완경사 북향	4,480	-
B	진주시 정촌면 대축리 427	1,484	전	전	보전 녹지	세로(불)	부정형 완경사	28,500	-
C	진주시 정촌면 대축리 381	235	전	전	자연 녹지	세로(가)	부정형 완경사	45,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 지가변동률을 적용함.

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (24.01.01~24.11.30) (녹지)	경상남도 진주시 (24.01.01~24.11.30) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.072 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.136 $(1 + 0.02072) * (1 + 0.00136 * 30/31)$ ≒ 1.02206	2.206 % 상승
※2024년 01월 01일부터 10월 31일까지는 지가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 10월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.		

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등 시 됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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

1-1) 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		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.10	1.30	-	1.00	1.00	1.430
5	A	-	1.00	2.30	-	1.00	1.00	2.300
2,3,6	B	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
4	c	-	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
비교 내용	<p>본건은 비교표준지와 비교 시</p> <p>기호1은 A와 비교 시 세로에 접면하여 맹지에 속하는 비교표준지 보다 접근조건에서 우세, 경사 등 자연조건에서 우세한 편이고 기호5는 경사 등 자연조건에서 우세한 편임.</p> <p>기호2,3,6은 B와 비교 시 맹지로서 접근조건에서 열세, 여타조건은 유사한 편이며,</p> <p>기호4는 C와 비교 시 비교표준지와 접면하고 있으나 지목이 잡종지로 행정조건에서 우세한 편이고 여타조건은 유사한 편임.</p>							

(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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m ²)	비고
①	진주시 정촌면 대축리 44*-*	과수원	보전녹지	2022-05-10	협의보상	22,005	평균가격
②	진주시 정촌면 대축리 산8*-*	임	"	2022-05-10	"	10,790 [평균가격]	기호A의 비교인근선례
③	진주시 정촌면 대축리 6**	전	"	2021-04-28	담보	31,000	-
④	진주시 정촌면 대축리 31*-*	과수원	"	2022-12-23	담보	55,000	-
⑤	진주시 정촌면 대축리 63*-*	"	"	2022-04-28	농지매입, 회생 등	45,000	기호B의 비교인근선례
⑥	진주시 정촌면 대축리 3*-*	전	자연녹지	2021-02-16	담보	90,000	기호C의 비교인근선례
본건 전례	진주시 정촌면 대축리 산78-4외	임야 외	보전녹지 [자연녹지]	2017-08-27	담보	기호1;@12,000 기호2, 3; @33,000 기호 4;@80,000 기호 5;@20,000	

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	보전녹지지역 내 유사한 임야는 @10,000-25,000원/m ² 농경지는 @40,000-60,000원/m ² 자연녹지지역 내 유사한 잡종지는 @80,000-110,000원/m ² 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ②를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 A와 선례 ②와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	10,790	1.04960	1.000	0.800	9,060	≒1.979		
기준시점 현재 표준지 가격	4,480	1.02206	-	-	4,578			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (22.05.10~24.11.30) (녹지) ≒ 1.04960 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
	개별요인	-	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.800
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 임도의 상태`취락`등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세한 편임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 B와 선례 ⑤와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	45,000	1.05096	1.000	1,200	56,751	≈1.948		
기준시점 현재 표준지 가격	28,500	1.02206	-	-	29,128			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (22.04.28~24.11.30) (녹지) ≈ 1.05096 산정식 기재 생략						
	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	1.20	-	1.00	1.00	1.200
비교표준지는 비교선례와 비교 시 지세 등으로 인한 경작의 편의성 등 자연조건에서 우세한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 C와 선례 ⑥와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	90,000	1.07470	1.000	0.950	91,886	≒1.993		
기준시점 현재 표준지 가격	45,100	1.02206	-	-	46,094			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (21.02.16~24.11.30) (녹지) ≒ 1.07470 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	0,95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 비교선례와 비교 시 농로의 상태`취락`등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가선례, 거래사례, 지가수준, 본건과 비교인근선례의 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	1.979	2.000
표준지 B	1.948	2.000
표준지 C	1.993	2.000

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일 련 번 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기 호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	4,480	1.02206	1.000	1.430	2.000	13,095	13,000	-
2,3, 6	B	28,500	1.02206	1.000	0.950	1.950	55,344	55,000	-
4	C	45,100	1.02206	1.000	1.100	2.000	101,408	101,000	-
5	A	4,480	1.02206	1.000	2.300	2.000	21,062	21,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중 토지만의 가격으로 거래된 a, e가' 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	진주시 정촌면 화개리 산12*~*		임	보전녹지	232,480,000 [29,672]	2022-08-19	기호1, 5의 비교거래사례
b	진주시 정촌면 대축리 8**		전	"	55,000,000 [80,764]	2022-05-13	기호2, 3, 6의 비교거래사례
c	진주시 정촌면 대축리 4**		전	보전녹지	40,000,000 [87,719]	2023-08-29	-
d	진주시 정촌면 화개리 163*~**		전	자연녹지	250,000,000 [137,816]	2023-11-09	기호4의 비교거래사례

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (22.08.19~24.11.30) (녹지)	경상남도 진주시 (22.08.19~24.11.30) (녹지) = 1.04173 계산식 기재 생략	4.173 % 상승
진주시 (22.05.13~24.11.30) (녹지)	경상남도 진주시 (22.05.13~24.11.30) (녹지) = 1.04926 계산식 기재 생략	4.926 % 상승
진주시 (23.11.09~24.11.30) (녹지)	경상남도 진주시 (23.11.09~24.11.30) (녹지) = 1.02411 계산식 기재 생략	2.411 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 상호 인근에 소재하고 있어 지역요인은 동일시 됨.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

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	-	0.70	0.65	-	1.00	1.00	0.455
2,3,6	b	-	0.80	1.00	0.85	1.00	1.00	0.680
4	d	-	0.90	1.00	1.00	0.80	1.00	0.720
5	a	-	0.70	1.00	-	1.00	1.00	0.700

본건은 비교거래사례와 비교 시

기호1은 a와 비교 시

기호1은 접근조건에서 열세, 경사 등 자연조건에서 열세,

기호5는 a와 비교 시 접근조건에서 열세,

기호2, 3, 6은 b와 비교 시

취락 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 규모 등으로 인한 경작의 편의성 등

획지조건에서 열세

기호4는 d와 비교 시

간선도로` 취락 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 일부가 현황`도로`로서 행정조건에서

열세한 편임.

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가 (원/m ²)							
1	a	29,672	1.000	1.04173	1.000	0.420	12,982	13,000	-
2,3,6	b	80,764	1,000	1.04926	1.000	0.680	57,624	58,000	-
4	d	137,816	1.000	1.02411	1.000	0.720	101,619	102,000	-
5	a	29,672	1.000	1.04173	1.000	0.700	21,637	22,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m ²)	비고
1	13,000	13000	-
2,3,6	55,000	58,000	-
4	101,000	102,000	-
5	21,000	22,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교 시 그 차액이 미미하여 객관성 및 합리성이 인정된다고 판단되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

(3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m ²)	비고
1	13,000	-
2,3,6	55,000	-
4	101,000	-
5	21,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례, 본건전례 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	375,426,000	-
제시외 물건	98,000,000	수목
합 계	₩473,426,000.-	-

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 진주시 정촌면 대축리, 진주항공국가산업단지서측 경계지점에서 서측으로 직선거리 약250에서 400미터 반경 내에 위치하고 있으며 부근은 단독주택, 농경지, 과수원 등으로 형성되어 있는 순수 농촌지대임.

(2) 교통상황

6필지가 상호 접면하여 1단으로 형성되어 있으며, 영농기계` 소형차량 등 접근과 출입 가능하고, 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려하여보면 일반적인 교통상황은 보통 시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1은

북서측과 동측으로 하향 경사진 부정형의 토지로서, 일부지상에는 벚나무, 주목, 대나무 등이 식재되어 있으나 대부분 소나무, 기타 활잡목이 성장하고 있는 임야임.

기호2는

동측으로 하향 경사진 부정형의 토지로서, 지상에 벚나무 등 수목이 식재되어 있음.

기호3은

완경사진 부정형의 토지로서, 지상에 목련 등 수목이 식재되어 있음.

기호4는

부정형의 토지로서, 일부는 도로로, 일부 지상에 대추나무(약7 주) 등 수목이 식재되어 있음.

기호5는

삼각형에 유사한 부정형의 토지(임야)로서, 대부분 묘지부지로 이용되고 있음.

기호6은

남동측으로 하향 경사진 부정형의 토지(전)으로 대나무 등이 성장하고 있는 목은 농경지 상태임.

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) | |

(4) 인접 도로상태

기호1은

북동측으로 소폭의 농로와 접하고, 이 농로가 서측으로 본 토지를 통과하고 있음.

기호2, 3은

지적도상 맹지임.

기호4는

북측 및 동측으로 소폭의 콘크리트 포장도로와 접함.

기호5, 6은

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 5은

보전녹지지역(2017-05-02), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호 구역<군사기지 및 군사시설

보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및

군사시설보호법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>

기호4는

자연녹지지역(2024-10-31)(자연녹지지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호 구역<군사기지 및 군사시설

보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호2, 3, 6은

보전녹지지역(2017-05-02), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호 구역<군사기지 및 군사시설

보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

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, 기호1 지상에 제시외 분묘 약3 기,
기호5 지상에 제시외 분묘 약1 기가 소재하고 있는 것이 관측되어 토지에 미칠 영향을
감안한 감정평가액을 감정평가명세표 `비고`란에 표기하였으며,

2, 본건 토지 상에 식재되어 있는 벚나무, 주목, 목련 등 수목은 제시외 물건으로 별도로
평가하였으며,
대나무, 소나무, 기타 활잡목 등 수목은 그 가치가 미미하고 임지에 포함되어 거래되는
관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

없음.

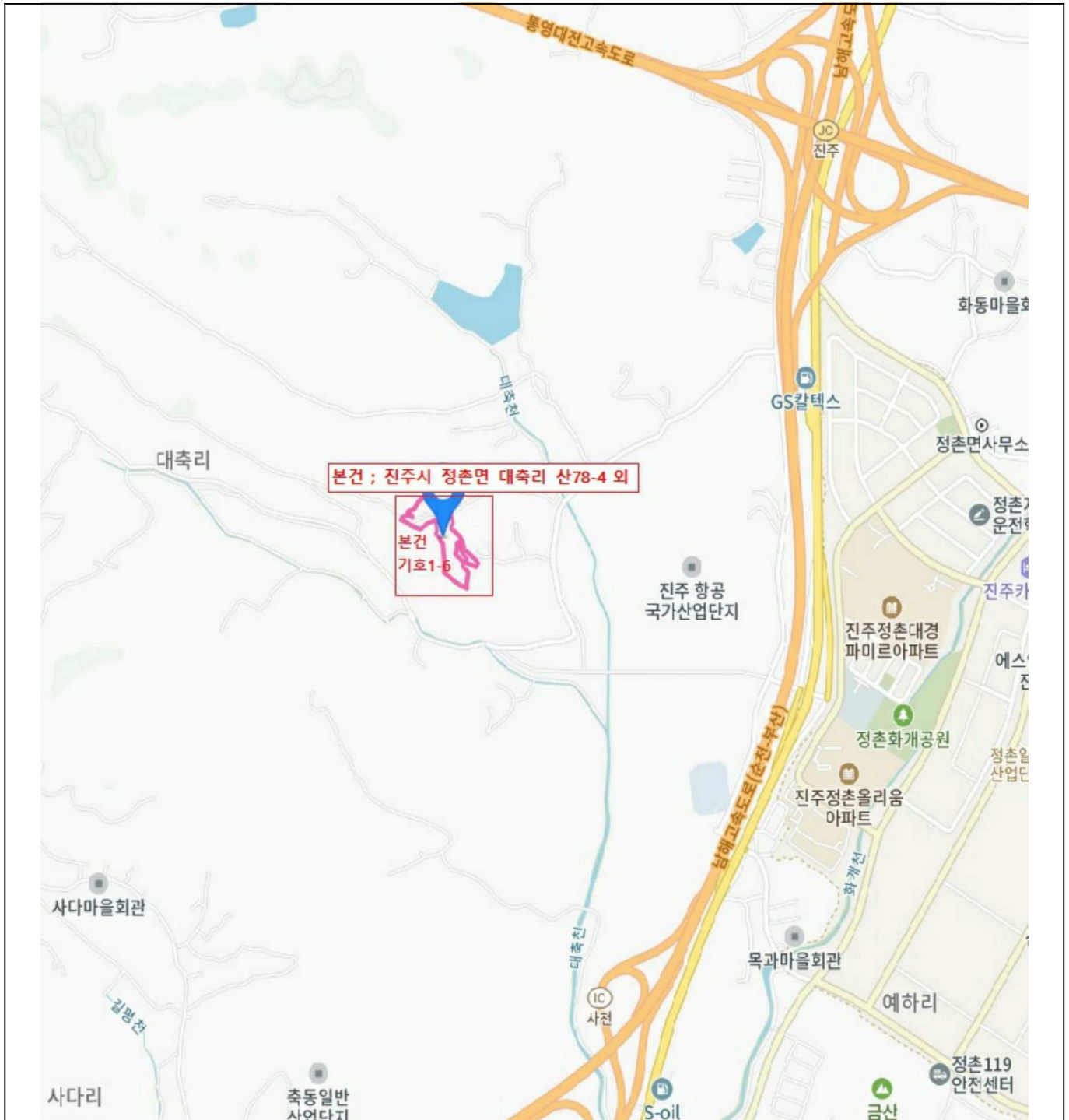
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 토지로서 이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인
요망됨.

광역위치도



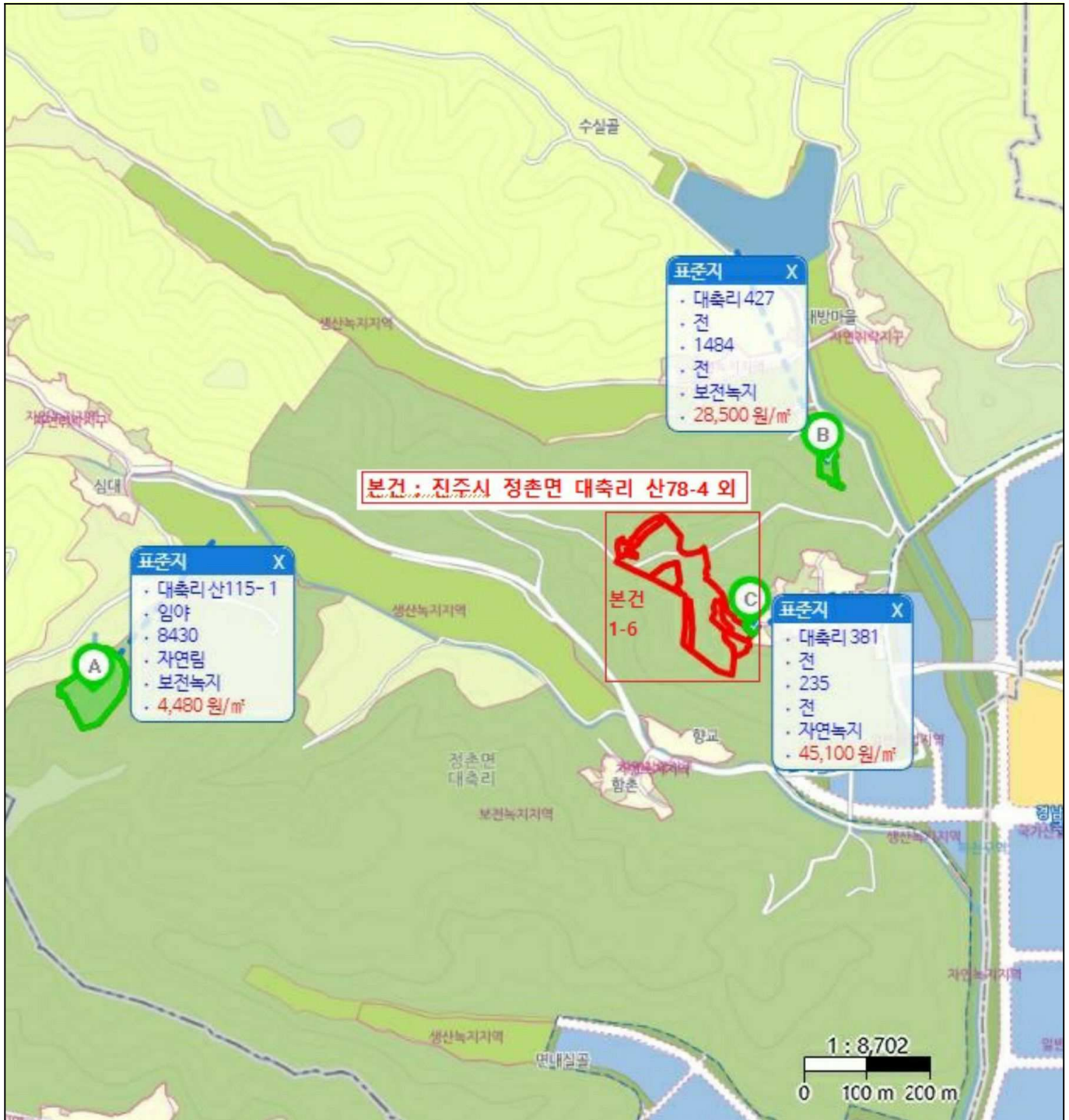
소재지 경상남도 진주시 정촌면 대축리 산78-4 외



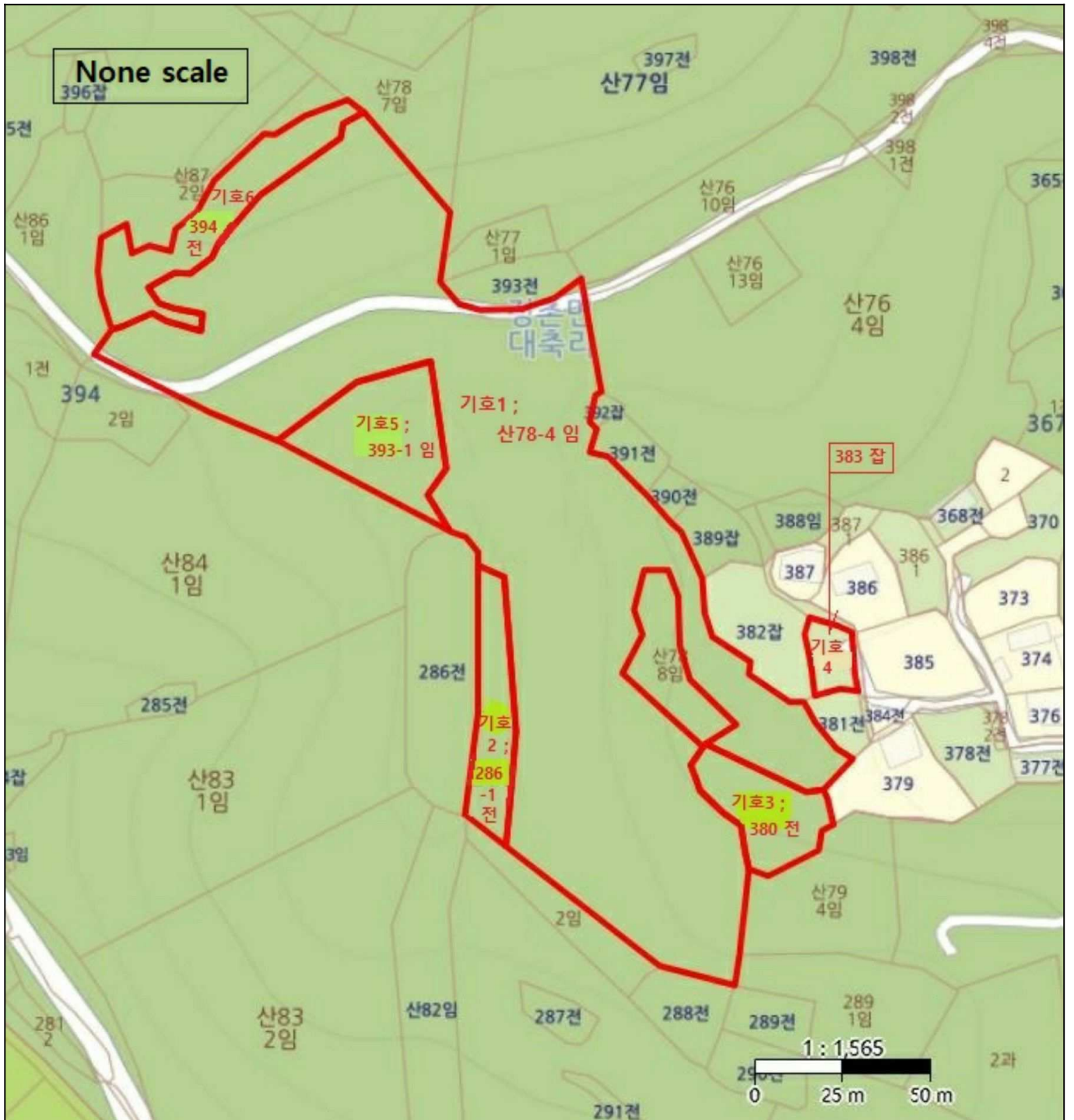
위치도



소재지 경상남도 진주시 정촌면 대축리 산78-4 외



지 적 도



위성도 참고용



사 진 용 지



본건의 전경
동측에서 서측을 향하여 원거리 촬영



기호1의 전경
북측에서 남측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호1
북서측 경계부근에서 남동측을 향하여 촬영

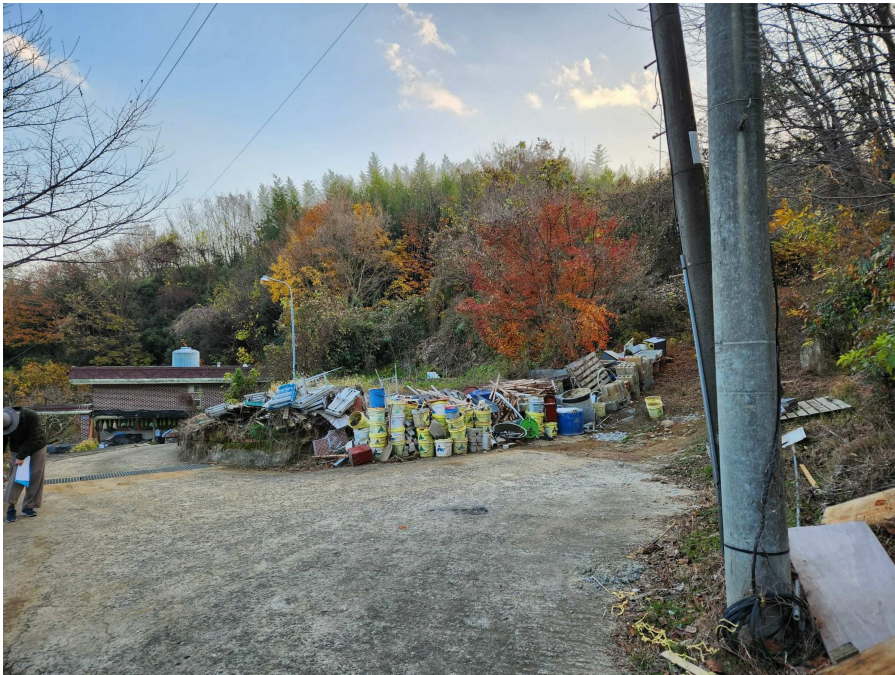


기호2 전경
남측에서 북측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호3
서측에서 동측을 향하여 촬영



기호4 전경
북측에서 남측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호4 현황 `도로'부분 상태 등
북측에서 남측을 향하여 촬영



기호4 잡종지부분 상태 등

사 진 용 지



기호5 전경
및 지상 제시외 분묘 1기 등



기호6 전경
북서측 경계부분에서 남동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



제시외 수목
기호1 지상 제시외 수목, 주목 상태 등



제시외 수목
기호1 지상 제시외 수목, 벚나무 상태 등

사 진 용 지



제시외 수목
기호1 지상 제시외 수목, 벗나무 상태 등

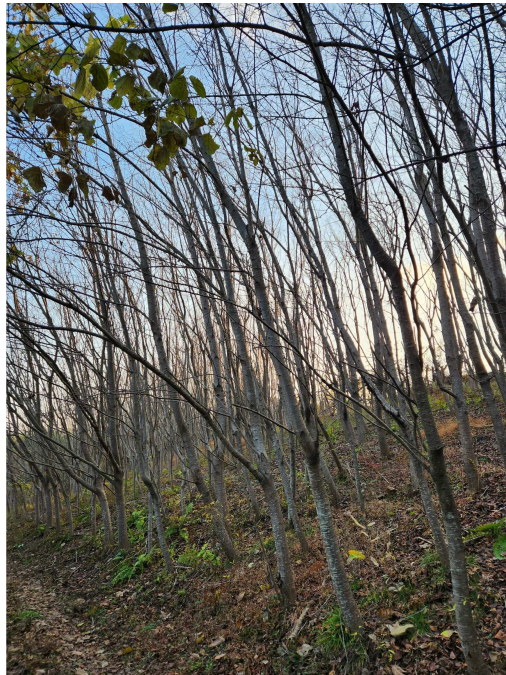


제시외 수목
기호2 지상 제시외 수목, 벗나무 상태 등

사 진 용 지



제시외 수목
기호1 지상 제시외 수목, 벗나무 상태 등



제시외 수목
기호2 지상 제시외 수목, 벗나무 상태 등

사 진 용 지



제시외 수목
기호1 지상 제시외 수목, 주목 상태 등



기호1 지상 수목의 상태 등

사 진 용 지



기호1 지상 수목의 상태 등



기호1 지상 수목의 상태 등

사 진 용 지



제시외 수목
기호3 지상 목련나무 상태 등



기호3 지상 수목의 상태 등

사 진 용 지



지상 수목의 상태 등

**현황사진의 본건 등에 대한 위치
표기는 개략적으로 표기한 것이며**

**정확한 위치 및 지적경계 등은
측량감정이 요망되므로
업무집행 시 참고하시기 바람.**