

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강미화 소유물건
(2024타경2769)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의

감정평가서번호: HAF2024-02-087-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	이십팔억구천일백일십사만팔천원정(₩2,891,148,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강미화 (2024타경2769)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.27	2024.05.25 ~ 2024.05.27	2024.06.10	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,808	토지	5,808	-	2,885,448,000
	제시외수목	(약306주)	제시외수목	약306주	-	5,700,000
	이	하	여	백		
합계					₩2,891,148,000	
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 하대동	704-1	전	자연녹지	2,603	2,603	537,000	1,397,811,000	
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 1,327,920,450]					
a	동 소	704-1 지상	소나무	R15-20	(3주)	3주	일 팔	1,500,000	
2	동 소	704-2	전	자연녹지	767	767	635,000	487,045,000	
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 462,692,750]					
b	동 소	704-2 지상	소나무	R15-20	(2주)	2주	일 팔	1,000,000	
3	동 소	704-3	전	자연녹지	671	671	635,000	426,085,000	
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 404,780,750]					
c	동 소	704-3 지상	소나무 정원석 포함	R15-20	(1주)	1주	-	800,000	
4	동 소	704-4	전	자연녹지	296	296	127,000	37,592,000	현황:도로

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	
5	동 소	산18	임야	자연녹지	1,471	1,471	365,000	536,915,000	
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의 <제시외수목>	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 483,223,500]					
d	동 소	산18 지상	편백나무	0.7~1(H)	(약300여주)	약300여주	일 팔	2,400,000	
합 계								₩2,891,148,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-05-27)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 하대동 소재 '진주제일여자고등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서 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 2024.05.27.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.05.25.~27.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-05-27)

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 : 2024-05-27)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 전체가 토목공사가 완료된 토지로서, 기호(1)은 2022.01.04.일자(건축과-277)로 건축 신청 신고를 득한 상태이며, 기호(5)는 자연재해예방을 위한 구조물(전석) 설치를 목적으로 개발행위 허가(허가기간:2022.04.01.~2024.03.31.)를 득한 후 현재 원상회복을 위해 지상에 편백 묘목이 식재되어 있는 상태인 바 경매진행 및 입찰 참가시 건축신고 및 개발행위 허가에 관한 실효사항과 존속여부 및 승계여부 등을 반드시 재확인 하시기 바람.
2. 본건 지상의 옹벽 및 보강토 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 해당토지에 포함하여 평가하였는 바 경매진행 및 입찰 참가시 참고하시기 바람.
3. 본건 지상에 철거 및 이동이 용이한 비닐하우스 및 컨테이너하우스(첨부된 현황사진 참조)가 소재하나 이동성이 용이한 물건으로서 평가에서 제외하였으며, 축조된 옹벽위에 설치(고정)된 휨스는 부합물로 보아 토지에 포함하여 평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바람.
4. 본건 지상에 식재되어 있는 수목(소나무 및 편백나무)은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 개략적으로 수량 사정하여 평가에 포함하였는 바 향후 경매시 일괄 경매여부 및 수량을 재확인하시기 바람. 제시외수목이 경매에서 제외되어 토지사용 수익에 영향이 미치는 경우의 감안가격은 '토지감정평가명세표'상에 별도 부기하였는 바 업무에 참고하시기 바람.
5. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

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 하대동 704-1	2,603	전	자연녹지지역	전	세로(가)	부정형 환경사	204,700
2	경상남도 진주시 하대동 704-2	767	전	자연녹지지역	전	세로(가)	사다리 환경사	215,600
3	경상남도 진주시 하대동 704-3	671	전	자연녹지지역	전	세로(가)	세장형 환경사	229,600
4	경상남도 진주시 하대동 704-4	296	전	자연녹지지역	도로등	세로(가)	세장형 환경사	102,500
5	경상남도 진주시 하대동 산18	1,471	임야	자연녹지지역	자연립	맹지	부정형 환경사	11,800

※ 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, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

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 하대동 697	2,245	전 전	자연녹지 세로(가)	부정형 환경사	제일여고 서측 인근	177,500

(2) 선정사유

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

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2024-01-01 ~ 2024-05-27	경상남도 진주시	녹지
2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.655%	4월까지 누계
2024.04.01 ~ 2024.04.30	0.182% x 27/30	4 월 지가변동률 : 0.182%
누 계(2024.01.01 ~ 2024.05.27)	0.82%(≒ 1.00820)	(1 + 0.00655) * (1 + 0.00182 * 27/30)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

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	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
5	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

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 비교치

기호	표준지 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.21	본건과 표준지 대비시 본건이 형질변경 등으로 자연조건에서 우세, 면적, 형상 등 획지조건에서 우세함.
2	A	1.00	1.10	1.30	1.00	1.00	1.43	본건과 표준지 대비시 본건이 형질변경 등으로 자연조건에서 우세, 면적, 형상 등 획지조건에서 우세함.
3	A	1.00	1.10	1.30	1.00	1.00	1.43	본건과 표준지 대비시 본건이 형질변경 등으로 자연조건에서 우세, 면적, 형상 등 획지조건에서 우세함.
4	A	1.00	1.10	1.30	1.00	0.20	0.286	본건과 표준지 대비시 본건이 형질변경 등으로 자연조건에서 우세, 면적, 형상 등 획지조건에서 우세하나 현황 도로로서 기타요인에서 열세함.
5	A	0.85	1.10	1.10	0.80	1.00	0.823	본건과 표준지 대비시 본건이 접근조건에서 열세, 형질변경 등으로 자연조건에서 우세, 면적, 형상 등 획지조건에서 우세, 행정상의 조장 등 행정조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

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 하대동 ***-**	1,053	전	자연녹지지역 전	제1금융권 담보 2023-04-11	680,000	형질변경 완료
선2	경상남도 진주시 하대동 ***-**	1,189	전	자연녹지지역 전	제1금융권 담보 2022-07-12	311,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 하대동 ***	2,641	전	자연녹지지역 전	2024-04-19	302,537	
거2	경상남도 진주시 하대동 ***-*	9,858	전	자연녹지지역 전	2022-01-20	232,299	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	799,000,000	-	-	-	-	-	799,000,000
거2	2,290,000,000	-	-	-	-	-	2,290,000,000

(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 표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 유사한 선2를 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선2	311,000	-	1.03011	1.00	1.386	444,025

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선2	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선2	2022-07-12 ~ 2024-05-27	경상남도 진주시 녹지	1.03011

㉡ 지역요인 (농경지대(전지대))

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉢ 개별요인 (농경지대(전지대))

표준지 기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선2	1.05	1.10	1.20	1.00	1.00	1.386	본건과 표준지 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 다소 우세, 토양, 토질 등 자연조건에서 우세, 형상, 경사 등의 획지조건에서 우세함.

(라) 기준시점 현재 공시지가 표준지가액

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	177,500	1.0082	-	-	178,956

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 공시지가 표준지가액과의 보정치

표주지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	444,025	178,956	2.481

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 공시지가 표준지가액 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
선2	444,025	A	178,956	2.48	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	177,500	1.0082	1.00	1.21	2.48	537,009	537,000
2	A	177,500	1.0082	1.00	1.43	2.48	634,647	635,000
3	A	177,500	1.0082	1.00	1.43	2.48	634,647	635,000
4	A	177,500	1.0082	1.00	0.286	2.48	126,929	127,000
5	A	177,500	1.0082	1.00	0.823	2.48	365,255	365,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 하대동 704-1	2,603.00	537,000	1,397,811,000
2	경상남도 진주시 하대동 704-2	767.00	635,000	487,045,000
3	경상남도 진주시 하대동 704-3	671.00	635,000	426,085,000
4	경상남도 진주시 하대동 704-4	296.00	127,000	37,592,000
5	경상남도 진주시 하대동 산18	1,471.00	365,000	536,915,000
	합 계			2,885,448,000

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.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 하대동 ***	2,641	전	자연녹지지역 전	2024-04-19	302,537	
거2	경상남도 진주시 하대동 산**	595	임야	자연녹지지역 임야	2023-03-14	168,067	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	799,000,000	-	-	-	-	-	799,000,000
거2	100,000,000	-	-	-	-	-	100,000,000

(2) 선정사유

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

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거1	302,537	1.00	1.00237	1.00	1.782	540,399	540,000
2	거1	302,537	1.00	1.00237	1.00	2.112	640,472	640,000
3	거1	302,537	1.00	1.00237	1.00	2.112	640,472	640,000
4	거1	302,537	1.00	1.00237	1.00	0.422	127,973	128,000
5	거2	168,067	1.00	1.02017	1.00	2.210	378,919	379,000

㉠ 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 : 2024-05-27)

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2024-04-19 ~ 2024-05-27	경상남도 진주시 녹지	1.00237
거2	2023-03-14 ~ 2024-05-27	경상남도 진주시 녹지	1.02017

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

㉡ 지역요인

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

㉔ 개별요인

기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.20	1.10	1.35	1.00	1.00	1.782	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 토양, 토질 등 자연조건에서 우세, 형상 등 획지조건에서 우세함.
2	거1	1.20	1.10	1.60	1.00	1.00	2.112	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 토양, 토질 등 자연조건에서 우세, 형상 등 획지조건에서 우세함.
3	거1	1.20	1.10	1.60	1.00	1.00	2.112	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 토양, 토질 등 자연조건에서 우세, 형상 등 획지조건에서 우세함.
4	거1	1.20	1.10	1.60	1.00	0.20	0.422	본건과 거래사례 대비시 본건이 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 토양, 토질 등 자연조건에서 우세, 형상 등 획지조건에서 우세, 본건 현황 도로인 바 기타조건에서 열세함.
5	거2	1.30	1.70	-	1.00	1.00	2.210	본건과 거래사례 대비시 본건이 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 우세, 지형, 지세 등의 획지조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 하대동 704-1	2,603.00	540,000	1,405,620,000
2	경상남도 진주시 하대동 704-2	767.00	640,000	490,880,000
3	경상남도 진주시 하대동 704-3	671.00	640,000	429,440,000
4	경상남도 진주시 하대동 704-4	296.00	128,000	37,888,000
5	경상남도 진주시 하대동 산18	1,471.00	319,000	557,509,000
	합 계			2,921,337,000

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	세로(가)	500,000	700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	하대동 704-1	2,603	전	204,700	532,834,100
2	하대동 704-2	767	전	215,600	165,365,200
3	하대동 704-3	671	전	229,600	154,061,600
4	하대동 704-4	296	전	102,500	30,340,000
5	하대동 산18	1,471	임야	11,800	17,357,800

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 진주시	단독주택	2024-05-31	23	62.2	최근1년
경상남도 진주시	다가구주택	2024-05-31	16	53.1	최근1년
경상남도 진주시	대지	2024-05-31	13	49.4	최근1년
경상남도 진주시	임야	2024-05-31	9	32.7	최근1년
경상남도 진주시	전답	2024-05-31	58	49.9	최근1년
경상남도 진주시	겸용	2024-05-31	1	35.6	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	2,885,448,000	
거래사례비교법	2,921,337,000	

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 자연녹지지역내 토목공사 완료된 토지로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	2,885,448,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-05-27)

III. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	2,885,448,000	
제외수목	5,700,000	
합 계	2,891,148,000	

토지 감정평가요항표

기호(1~5)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 하대동 소재 '진주제일여자고등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 교회, 단독주택, 아파트, 농경지, 자연림 등이 혼재하며, 주위환경은 보통정도임.

(2) 교통상황

기호(1~4) 본건까지 차량 출입이 가능하고 시내노선 버스정류소가 원거리에 위치하여 대중 교통 사정 보통정도임.

기호(5) 본건 인근까지 차량출입 가능하고 시내노선 버스정류소가 원거리에 위치하여 대중 교통 사정 보통정도임.

(3) 형태 및 이용상태

북하향 완경사지내 축대 조성하여 기호(1)은 2단으로 조성되었으며, 형상은 부정형이며, 기호(2)는 평탄하게 조성된 사다리형이며, 기호(3)은 평탄하게 조성된 세장형이며, 기호(4) 현황 도로이며, 기호(5)대체적으로 평탄하게 조성된 사다리형으로서, 공히 현재 토목공사 완료된 상태이나 기호(5)는 현재 지상에 유령수 편백나무를 식재하여 원상회복된 임야 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2)는 북측으로 폭 약 4~5m 정도의 포장도로와 기호(1~4)는 폭 약 6M 정도의 진입 도로와 접함, 기호(5)는 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~4) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 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(5) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 이동 및 철거가 용이한 비닐하우스 및 컨테이너하우스, 수목등이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경상남도 진주시 하대동 704-1번지 외
-----	------------------------

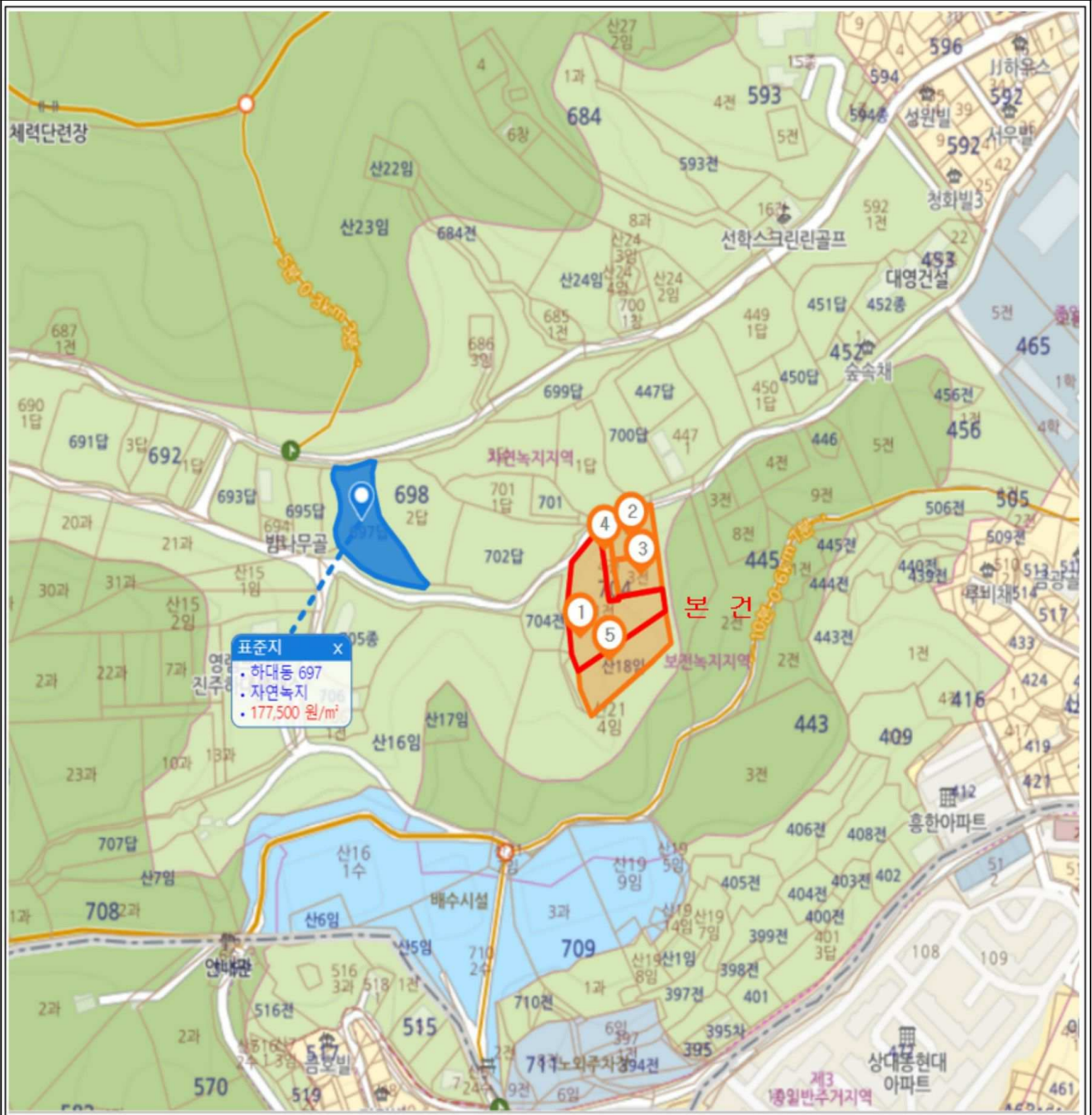


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

위치도



소재지	경상남도 진주시 하대동 704-1번지 외
-----	------------------------

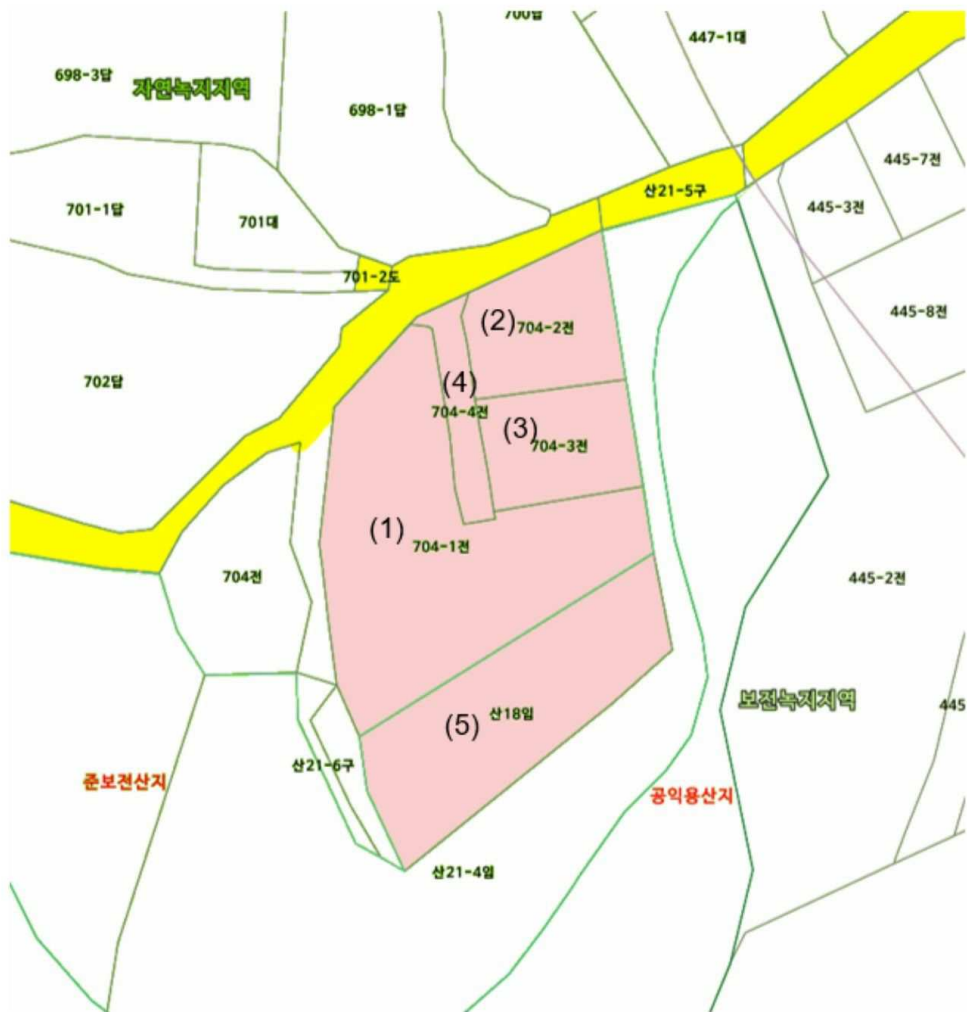


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지 적 도



S : 축척없음



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		체시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

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





(1, 5)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(3)



(4)



(5)



(5)



(1)



(1)



(2)



(3)



(5)



(5)