감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	강미경 소유물건 (2024타경37819)
의 뢰 인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정평가서번호:	HAF2024-02-169-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.

감 정 평 가 사 (인)
김 석 천

감정평가액	삼천일백이십오만일천원정(₩31,251,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강 미 경 (2024타경37819)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.15	2024.10.13 ~ 2024.10.15	2024.10.17

감정평가내용	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	1 2,357x-2	토지	1,178.5	-	24,748,500
	제시외수목	1 (약154주)x-2	제시외수목	77주	-	6,502,500
	제시외수목	1 (약 15㎡)x-2	제시외수목	약 7.5㎡		
	합 계					₩31,251,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 진주시 수곡면 창촌리	650	과수원	보전관리	1 2,357x-2	1,178.5	21,000	24,748,500	강미경 지분
	[지상 소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격:	경매대상에서 행사를 제한 ₩17,323,950]					
	<제시외수목>								
a	동 소	650 지상	배나무	약10~13년생	1 (약126주)x-2	63주	일괄	6,502,500	강미경 지분
			감나무	약10~13년생	1 (약20주)x-2	10주			
			차나무	약10~13년생	1 (약15㎡)x-2	7.5㎡			
			단풍나무 동백나무 주목 등	R25 외	1 (약8주)x-2	4주			
	합 계							₩31,251,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅰ

(기준시점 : 2024-10-15)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 수곡면 창촌리 소재 '조계마을' 북측 근거리에 위치하는 농업용 토지(과수원)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 2024.10.15.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.13.~15.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-10-15)

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. 본건 제시외수목은 「수종, 규격, 수령, 수량, 식수면적, 관리상태, 수익성 등 그 밖에 가격형성에 미치는 제요인을 참작하여 현재 식재되어 있는 상태의 비준가액으로 평가하되, 장기간 관리치 않은 점을 감안하여 평가하였음.

4. 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-10-15)

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음.

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 본건은 공유지분 토지로서 평가대상지분(강미경지분)의 위치, 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 평균가격으로 산정한 후 지분지율에 의거 면적사정 평가하였음.

2. 본건 지상에 소유자 미상의 제시외수목(배나무 및 감나무 등)이 소재하여 개략적인 목측에 의거 수종 및 수량 사정하되, 장시간 관리치 않아 출입이 불가능하여 목측이 불가능한 수목은 과수원의 정상 관리를 상정한 정상식재주수 등에 의거 수량을 사정하여 평가에 포함 하였는바 경매진행시 경매대상에 포함여부, 수종 및 수량을 재확인하시기 바라며, 제시외수목이 경매대상에서 제외되어 토지의 사용, 수익에 영향을 감안한 가격은 토지감정평가명세표 상에 별도 기재하였는바 업무에 참고하시기 바람.

3. 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 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

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 수곡면 창촌리 650	2,357	과수원	보전관리지역	과수원	세로 (불)	부정형 급경사	3,250

※ 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.

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 수곡면 창촌리 451	2,813	답	보전관리 세로(불)	부정형 완경사	삼바위마을 북동측 인근	6,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

(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 비고
2024-01-01 ~ 2024-10-15	경상남도 진주시	보전관리
2024.01.01 ~ 2024.08.31 2024.09.01 ~ 2024.10.15 누 계(2024.01.01 ~ 2024.10.15)	0.621% 0.057% x 45/31 0.704%(≒ 1.00704)	8월까지 누계 8 월 지가변동률 : 0.057% (1 + 0.00621) * (1 + 0.00057 * 45/31)

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

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

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	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	본건과 비교표준지 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 진주시 수곡면 대천리 ***	1,633	전	보전관리지역	제1금융권 담보 2023-09-12	19,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 수곡면 창촌리 ***-*	1,653	답	보전관리지역 답	2022-06-15	22,505	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	37,200,000	-	-	-	-	-	37,200,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

사례기준 표준지 가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기준시점 표준지 공시지가 = 공시지가 × 시점수정

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 유사한 선1을 비교사례로 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	19,000	-	1.00853	1.00	1.155	22,132

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-09-12 ~ 2024-10-15	경상남도 진주시 보전관리	1.00853

㉢ 지역요인 (농경지대(전지대))

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

㉣ 개별요인 (농경지대(전지대))

표준지 기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155	비교사례와 비교표준지 대비시 표준지가 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 경사도 등의 획지조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	6,100	1.00704	-	-	6,143

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	기준시점 현재 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	22,132	6,143	3.603

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 표준지 공시지가를 기준한 대상토지 가액 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	기준시점 공시지가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	22,132	A	6,143	3.60	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	6,100	1.00704	1.00	0.95	3.60	21,026	21,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액(강미경지분)

기호	소재지	면적 (㎡)	지분	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 수곡면 창촌리 650	2,357.00	1/2	21,000	24,748,500

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 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 수곡면 창촌리 ***-*	1,653	답	보전관리지역 답	2022-06-15	22,505	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	37,200,000	-	-	-	-	-	37,200,000

(2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거1	22,505	1.00	1.01793	1.00	0.95	21,763	22,000

㉠ 사정보정

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

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2022-06-15 ~ 2024-10-15	경상남도 진주시 보전관리	1.01793

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

㉢ 지역요인 (농경지대(답지대))

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 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

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

㉣ 개별요인 (농경지대(답지대))

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조,통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 등에서 다소 열세함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액(강미경지분)

기호	소재지	면적 (㎡)	지분	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 수곡면 창촌리 650	2,357.00	1/2	22,000	25,927,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	보전관리지역	과수원	세로(불)	20,000	24,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	수곡면 창촌리 650	2,357	과수원	3,250	7,660,250

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 진주시	단독주택	2024-09-30	24	55.3	최근1년
경상남도 진주시	다가구주택	2024-09-30	13	50.7	최근1년
경상남도 진주시	대지	2024-09-30	10	49	최근1년
경상남도 진주시	임야	2024-09-30	10	44.8	최근1년
경상남도 진주시	전답	2024-09-30	39	51.1	최근1년
경상남도 진주시	겸용	2024-09-30	1	35.6	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	24,748,500	
거래사례비교법	25,927,000	

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 과수원으로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	24,748,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2024-10-15)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	24,748,500	
제시외수목	6,502,500	
합 계	31,251,000	

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 경상남도 진주시 수곡면 창촌리 소재 '조계마을' 북측 근거리에 위치하며, 부근은 순수임야, 농경지 등으로 형성된 산간농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량 접근 가능하며, 관내 대중교통 사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

남하향 완경사지내의 부정형의 토지로서 현재 과수원으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 2~3정도의 콘크리트 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강 수계 물관리 및 지원 등에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행률 제14조의3 1호)<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

지상에 소유자 미상의 과수목(배나무, 감나무, 매실나무 등) 및 기타수목(차나무, 단풍나무, 동백나무 등)이 식재되어 있으나 현재 장기간 관리치 않아 생육상태는 보통이하인 바 경매 응찰시 참고하시기 바람.)

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)	

(7) 공부와의 차이

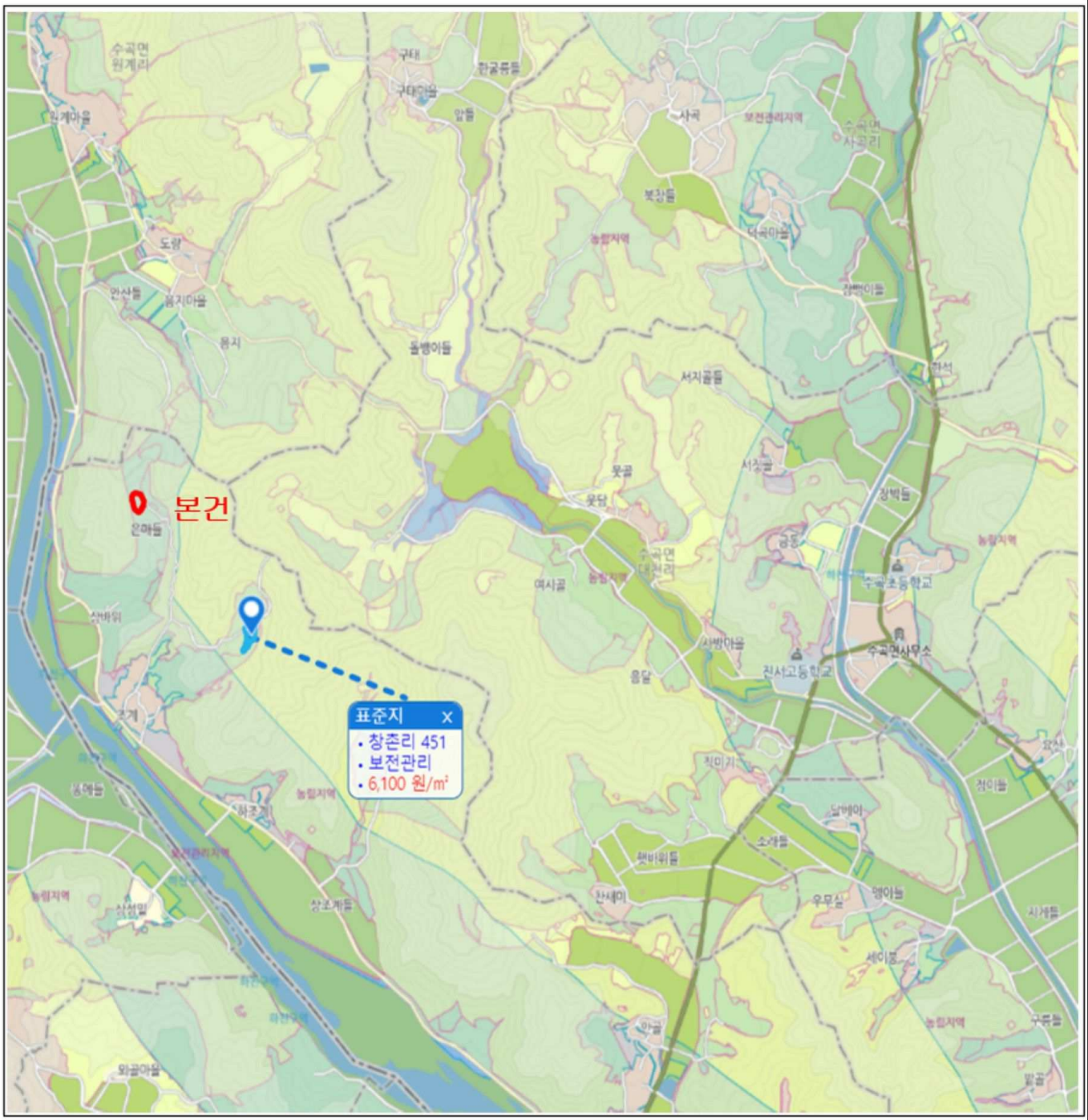
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

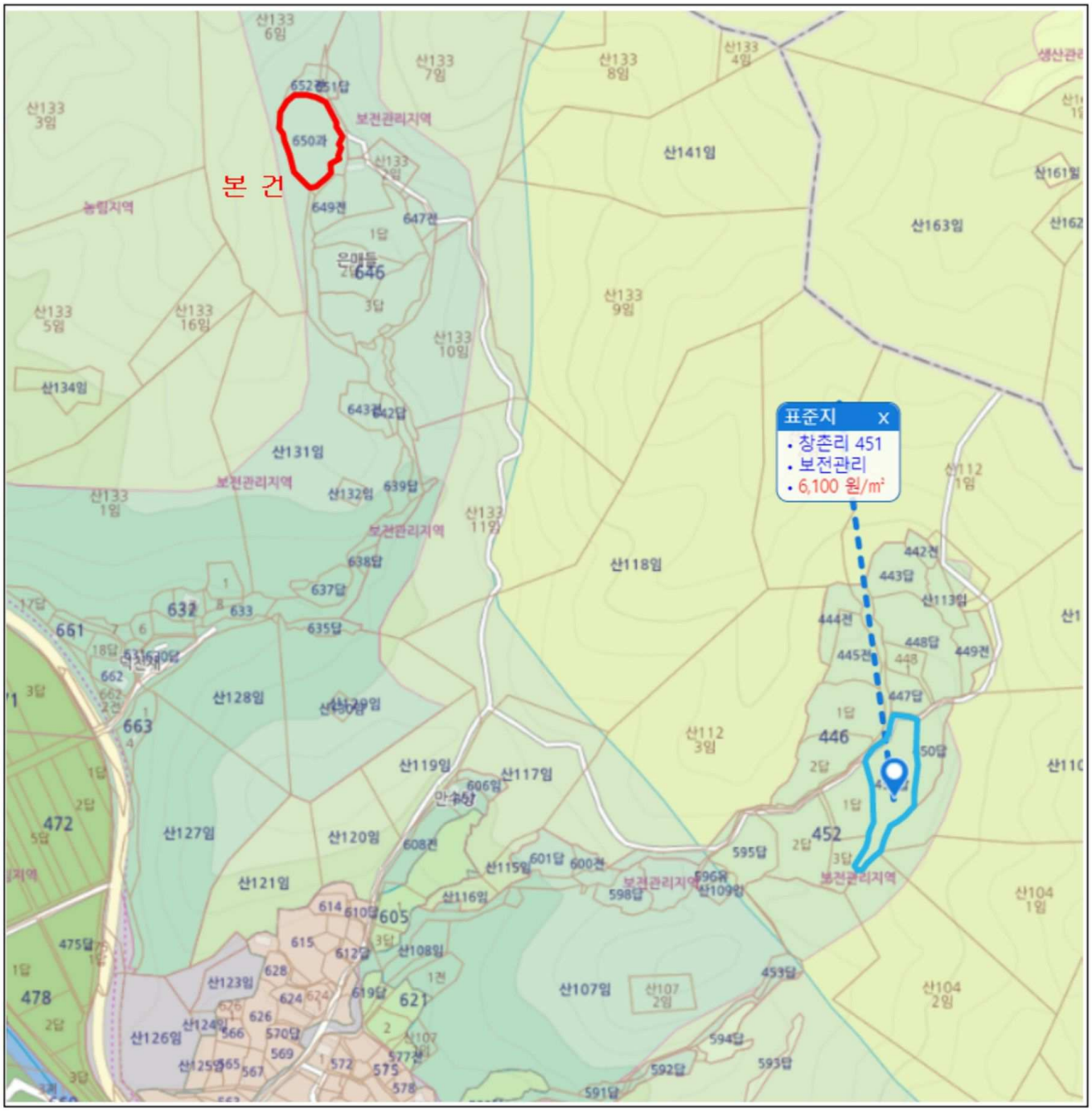
소 재 지	경상남도 진주시 수곡면 창촌리 650번지



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

위 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 수곡면 창촌리 650번지

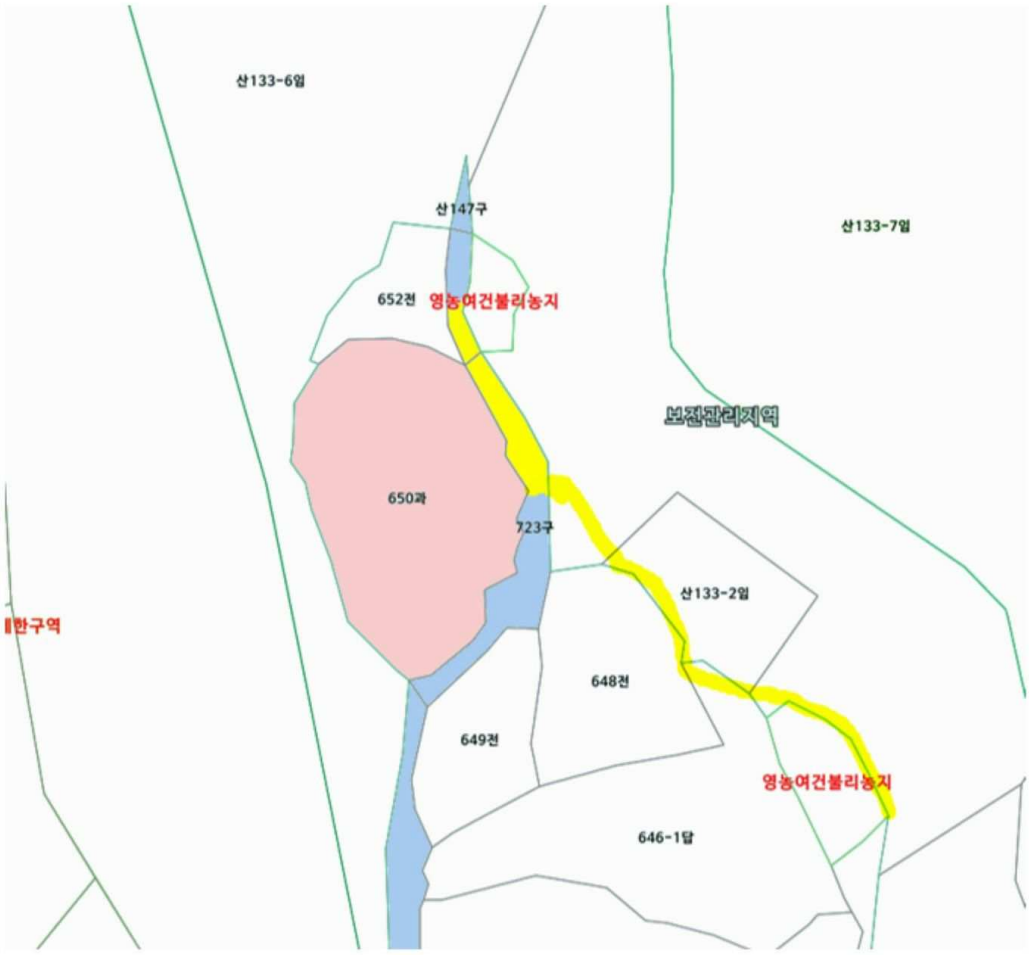


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지 적 도

N

S : 축척없음



도로선	평가건물1층	평가건물3층이상	제시외건물
평가대상토지	평가건물2층	도로저촉선	지적경계선

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

사 진 용 지

본건 전경, 남동측 인근에서 촬영

본건 전경, 드론 촬영

사 진 용 지

본건 내부, 근접 촬영

본건 내부, 근접 촬영

사 진 용 지

본건 제시외수목

본건 제시외수목

사 진 용 지

본건 전경, 제시외수목 등

본건 전경, 제시외수목 등