

감정평가서

건명	이길영 소유물건(2024타경35240)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	B-2407-05-0101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
김종규

김종규 (인)

(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장 민해수 (인)

감정평가액	육십칠억구천구십만칠천구백사십원정(W6,790,907,940.-)		
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계
소유자 (대상업체명)	이길영 (2024타경35240)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2024.11.19	2024.07.09 ~ 2024.11.19
			작성일
			2024.11.22

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
		별	지	창	조	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

민 (인) 해 수 (인)

(토지및건물)감정평가표

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	145,884	토지	145,884	-	1,739,620,960
	건물	135.8	건물	135.8	-	97,917,120
	[제시외건 물]	(917.16)	[제시외건 물]	(917.16)	-	187,319,860
	[제시외수 목]	(27642주)	[제시외수 목]	(27642주)	-	4,716,050,000
	[제시외구 축물]	(1식)	[제시외구 축물]	(1식)	-	50,000,000
	이		하	여	본	
	합 계					₩6,790,907,940

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 미천면 반지리에 소재하는 부동산(토지 및 건물)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

평가대상의 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 기준가치 결정

평가대상에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준 시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 19일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2024년 11월 19일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법의 방식

(1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

(2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 적용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

(3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

(4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가대상 토지에 적용하는 평가방식

- (1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법 규정하고 있고,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용 하여 감정평가 하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절 한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,
- (3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (4) 평가대상 토지(1)는 토지이용계획확인서상 둘 이상의 용도지역(농림지역, 생산관리지역)에 걸쳐있는 토지이나, 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 감정평가하였음.
- (5) 평가대상 토지(6)지상에는 별첨사진용지와 같이 철거 용이한 비닐하우스가 소재하나 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였음.
- (6) 평가대상 토지(9)지상에 분묘가 소재하는 것으로 탐문조사되나, 임야의 지형적 특성, 잡초 등으로 인하여 육안으로는 정확한 분묘의 소재 및 수량 파악이 곤란한 바, 경매집행시 참조하시기 바라며, 기호(10)토지는 별첨사진용지와 같이 분묘가 소재하여 토지의 사용·수익에 영향을 미치는 가액을 토지건물감정평가명세표상에 각각 별도 부기하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (7) 평가대상 토지(13)지상에 이동가능한 컨테이너하우스가 소재하나 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (8) 평가대상 토지(8, 17)지상에는 토지의 사용·수익에 영향을 미치는 제시외 건물이 소재하여 그 건물의 소재로 인하여 토지에 미치는 영향 가액을 토지건물 감정평가명세표에 별도부기하였습.
- (9) 평가대상 토지(14, 18, 19, 34)상에는 별첨지적 개황도와 같이 토지의 사용·수익에 미치는 영향이 없는 것으로 판단되는 종물 및 부합물이 소재하여 이에구애됨이 없이 토지를 감정평가하였습.
- (10) 평가대상 토지(1~8, 11~27, 29~34)의 지상에 토지의 사용·수익에 영향을 미치는 제시외수목이 소재하는 그 영향가액을 토지건물감정평가명세표에 각각 별도로 부기하였는 바 경매진행 시 업무에 참고 하시기 바람.
- (11) 평가대상 토지(28)은 묘지로서 별첨사진용지와 같이 제시외 납골당시설이 설치되어 있고 토지의 사용수익에 영향을 미치는 바 이로 인하여 영향받는 토지가액을 토지건물감정평가명세표상에 별도 부기하였으니 일괄 경매여부등 경매진행시 재 확인하시기 바람.
- (12) 평가대상 토지(31, 33)는 토지이용계획확인서상 둘이상의 용도지역(농림지역, 생산관리지역), (농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지이므로, 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖의 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 감정평가하고 용도지역에 따른 면적을 개략 산정한 평균단가로 감정평가하였습.
- (13) 평가대상토지(32)는 공부상 지목이 '도로'로서 토지에 대한 감정평가는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행규칙 등 제26조 관련 규정에 의거 인근 토지에 대한 평가금액을 기준으로 불리한 정도를 감안하여 개별 토지의 감정평가지 개별요인에 반영하여 감정평가하였습.

3) 평가대상 건물에 적용하는 평가방법

- (1) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였으며, 타 감정평가 방법을 적용하여 시산가액의 검토는 생략하였습.

(2) 제시외건물의 감정평가는 원가법으로 감정평가하되 구조, 용도, 사용자재, 시공 정도, 현상 및 관리상태 감안하여 잔존내용년수는 관찰감가법을 병용하였고, 면적사정은 실측면적에 의하였으며, 제시외 건물로 인하여 영향받는 토지의 가액은 “토지건물감정평가명세표” 비교란에 별도 표기하였으니 경매집행시 참조하시기 바람.

4) 수목의 감정평가에 적용하는 평가방법

평가대상 토지(1-8, 11-27, 29-34)상에 소재하는 향나무 등은 수종, 수령, 규격, 수량, 수익성, 관리상태 및 유사 수목 등의 정상적인 가격수준 등을 종합참작하여 거래사례비교법으로 감정평가하였습.

5) 건축물의 감정평가에 적용하는 평가방법

납골당 및 그 시설은 구조, 용도, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 감정평가하였으며, 잔존내용년수는 관찰감가법을 병용하였습.

2. 감정평가 조건 및 기타 참고사항

1) 감정평가조건은 해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지, 건물의 개요

일련 번호	물건 종류	소재지 (진주시)	지번	지목	공부 면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	형상및 지 세	2024년 개발공시지가 (원/㎡)	비고
1	토지	미천면 반지리	37	전	843	전	농림지역	가장형 완경사	12,200	-
2	토지	미천면 반지리	38	전	330	전	농림지역	가장형 완경사	12,300	-
3	토지	미천면 반지리	42-1	전	108	전	농림지역	사다리 완경사	10,200	-
4	토지	미천면 반지리	42-2	전	698	전	농림지역	가장형 완경사	10,200	-
5	토지	미천면 반지리	43	전	850	전	농림지역	가장형 완경사	10,200	-
6	토지	미천면 반지리	44	전	287	전	농림지역	가장형 완경사	10,200	-
7	토지	집현면 덕오리	1196	답	384	답	생산관리 지역	부정형 평지	33,700	-
8	토지	집현면 덕오리	1209-2	답	1,600	답	생산관리 지역	부정형 평지	29,700	-
9	토지	집현면 덕오리	1212-2	임야	278	임야기타	농림지역	부정형 급경사	1,750	-
10	토지	집현면 덕오리	1212-3	임야	117	임야기타	농림지역	부정형 급경사	1,750	-
11	토지	집현면 덕오리	1235	답	2,327	답	생산관리 지역	부정형 완경사	18,000	-
12	토지	집현면 덕오리	1236	답	2,202	답	생산관리 지역	부정형 완경사	18,000	-
13	토지	집현면 덕오리	1237	답	2,383	답	생산관리 지역	부정형 완경사	18,000	-
14	토지	집현면 덕오리	1238-1	답	1,769	답	생산관리 지역	부정형 완경사	18,000	-
15	토지	집현면 덕오리	1238-2	답	2,407	전	생산관리 지역	부정형 완경사	18,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	물건 종류	소재지 (진주시)	지번	지목	공부 면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	형식및 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
16	토지	장현면 덕오리	1239	전	195	전	생산관리지역	사다리 완경사	18,900	-
17	토지	장현면 덕오리	1242	답	1,300	답	생산관리지역	부정형 완경사	18,000	-
18	토지	장현면 덕오리	1242-1	답	882	답	생산관리지역	부정형 완경사	18,000	-
19	토지	장현면 덕오리	1243	답	1,200	답	생산관리지역	부정형 완경사	18,000	-
20	토지	장현면 덕오리	1244-1	전	644	전	생산관리지역	사다리 완경사	18,900	-
21	토지	장현면 덕오리	1245	전	1,458	전	생산관리지역	사다리 완경사	18,900	-
22	토지	장현면 덕오리	1246	임야	721	자연림	생산관리지역	사다리 완경사	3,410	-
23	토지	장현면 덕오리	1247	전	1,339	전	생산관리지역	사다리 완경사	19,400	-
24	토지	장현면 덕오리	1248	전	129	전	생산관리지역	자루형 완경사	18,500	-
25	토지	장현면 덕오리	1249	전	945	전	생산관리지역	자루형 완경사	18,500	-
26	토지	장현면 덕오리	1250	전	413	전	생산관리지역	자루형 완경사	18,500	-
27	토지	장현면 덕오리	1241	전	476	전	생산관리지역	사다리 급경사	13,100	-
28	토지	장현면 덕오리	1249-1	묘지	200	임야기타	보전관리지역	세장형 고지	2,600	-
29	토지	장현면 덕오리	1249-2	과수원	9,587	과수원	농림지역	부정형 완경사	13,600	-
30	토지	장현면 덕오리	산214	임야	33,719	조림	농림지역	부정형 급경사	1,740	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	물건 종류	소재지 (건주시)	지번	지목/ 용도	공부 면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	형상및 지 세	2023년 개발공시지가 (원/㎡)	비고
31	토지	집현면 막오리	산255	임야	44,314	자연림	농림지역 생산관리지역	부정형 급경사	2,000	-
32	토지	집현면 막오리	산255-1	도로	314	전기타	생산관리지역	삼각형 평지	-	-
33	토지	집현면 막오리	산263	임야	30,645	자연림	농림지역 보전관리지역	부정형 급경사	2,140	-
34	토지	집현면 막오리	1244	대	820	단독주택	생산관리지역	부정형 완경사	37,800	-
35	건물	집현면 막오리	1244 위지상	주택	86.64	단독주택	시멘트벽돌조 판넬지붕 단층	-	-	-
	건물	집현면 막오리	1244 위지상	사무실	49.20	단독주택	경량철골조 조립식판넬지붕 단층	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

1) 비교표준지 선정 기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도지역·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- (2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- (3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	미천면 반지리 577-3	2,739.00	답	답	농림지역	세로 (가)	세장형 평지	18,500	-
B	집현면 덕오리 1300	2,066.00	답	답	생산관리 지역	세로 (불)	부정형 원경사	20,800	-
C	집현면 덕오리 1204	1,927.00	답	답	생산관리 지역	세로 (불)	부정형 평지	31,000	-
D	집현면 낭정리 643-1	201.00	대	단독 주택	생산관리 지역	세로 (가)	부정형 평지	77,400	-
E	집현면 대암리 산137-2	1,587.00	임야	자연림	생산관리 지역	평지	부정형 급경사	2,880	-
F	집현면 덕오리 산214	33,719.00	임야	조림	농림지역	세로 (가)	부정형 급경사	1,740	-
G	집현면 대암리 563	1,491.00	전	전	보전관리	세로 (불)	부정형 원경사	23,500	-
H	집현면 장수리 산122	2,876.00	임야	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 급경사	1,620	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

(1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

(2) 지가변동률(2024.01.01 ~ 2024.11.19) : 경상남도 진주시

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 비지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	진주시 생산관리지역	비고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.581%	-
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.042%	-
누 계 (2024.01.01-2024.11.19)	$(1 + 0.00581) * (1 + 0.00042 * 50/30)$ ≈ 1.00651	

기간	진주시 농림지역	비고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.254%	-
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.024%	-
누 계 (2024.01.01-2024.11.19)	$(1 + 0.00254) * (1 + 0.00024 * 50/30)$ ≈ 1.00294	

기간	진주시 보전관리지역	비고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.716%	-
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.094%	-
누 계 (2024.01.01-2024.11.19)	$(1 + 0.00716) * (1 + 0.00094 * 50/30)$ ≈ 1.00874	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 공표한 용도지역 별 지가변동률을 적용하였으며, 가격시점 당시 해당 월의 지가변동률이 고시되지 아니하여 전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교[감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제 조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 대상토지와 비교표준지는 인근 지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(지역요인비교치 : 1.00)

4) 개별요인 비교

평가 대상토지의 공법상 용도지역과 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 용도지대에 따른 가로조건·접근조건·환경/자연조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 “조건단위” 별 격차율을 곱한 것으로 하였음.

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
		토양, 토질
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인	비고
1~5	A	-	0.85	0.90	0.85	1.00	1.00	0.650	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 면적, 형상, 경작의 편부등 확지조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
6	A		0.85	0.90	0.95	1.00	1.00	0.727	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 면적, 형상, 경작의 편부등 확지조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
7	C	-	1.20	1.10	0.80	1.00	1.00	0.792	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 우세하고, 면적, 형상, 경작의 편부등 확지조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
8	C	-	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건 열세하고, 형상, 경작의 편부는 우세하나 전체적인 개별요인은 열세함.
9,10	F	-	2.50	1.50	-	1.10	1.00	4.125	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 면적, 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건, 지목등에서 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
11, 14 · 15	C	-	0.90	0.90	0.98	1.00	1.00	0.794	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 경작의 편부등 확지조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
12,13	C	-	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
16	C	-	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 형상, 면적, 경작의 편부등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
17	D	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	1.00	0.810	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 인근토지의 이용상활과의 적합성등 환경조건, 지목은 '담'으로 행정상의 조장 및 규제정도등 행정적조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
18	B	-	0.98	0.98	1.00	1.00	1.00	0.960	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
19,20 · 21	B	-	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.103	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
22	B	-	0.98	0.98	1.00	0.97	1.00	0.932	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 지목이 임야로서 행정적조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인	비고
23	B	-	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.903	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등이 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
24 ~2 7	B	-	0.90	0.95	0.90	1.00	1.00	0.770	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 형상, 경작의 면부등 획지조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
28	G	-	0.90	1.00	1.50	1.00	1.00	1.350	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건은 열세이고, 형상, 면적, 조성의 정도등 획지조건 등은 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
29	F	-	1.15	1.20	1.00	1.00	1.00	1.380	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
30	F	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	평가대상 토지는 공시지가표준지로서 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등은 동일하여 전체적인 개별요인은 동일함.
31	F	-	1.20	1.15	-	1.00	1.00	1.380	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 임도의 배치 상태등 접근조건, 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
	E	-	1.30	1.10	-	0.95	1.00	1.359	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 임도의 배치 상태등 접근조건, 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 우세하고, 대상지는 산지번으로 행정상 규제 및 조장의 정도는 열세하나 전체적인 개별요인은 우세함.
32	C	-	2.50	2.51	0.60	0.90	0.33	1.118	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 우세하고, 면적, 형상, 경작의 면부등 획지조건, 지목이 "도로"로서 행정적규제등 행정적조건, "도로"로서 장래의 동향 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
33	F	-	1.00	1.20	-	1.00	1.00	1.200	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
	H	-	1.00	1.20	-	0.95	1.00	1.140	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 우세하고, 대상지는 산지번으로 행정상 규제 및 조장의 정도는 열세하나 전체적인 개별요인은 우세함.
34	D	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900	평가대상 토지는 공시지가표준지와 비교할 때 인근토지의 이용상활과의 적합성등 환경조건은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 적정가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

③ 산식

$$\begin{array}{l} \text{그 밖의} \\ \text{요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\begin{array}{c} \text{가격시점 현재의 선례(사례)기준 비교표준지 가격} \\ ((\text{선례})\text{사례가격} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}) \end{array}}{\begin{array}{c} \text{가격시점 현재의 비교표준지 가격} \\ (\text{표준지가격} \times \text{시점수정치}) \end{array}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
1	집현면 반지리 5*	전	340	농림지역	20,000	2021.03.02	담보	-
2	집현면 반지리 4**→	답	831	농림지역	37,000	2021.03.02	담보	-
3	집현면 덕오리 1***	대	350	생산관리	100,000	2022.12.05	담보	-
4	집현면 남정리 6**	대	294	생산관리	140,000	2020.01.31	법원 경매	-
5	집현면 남정리 1**	답	1,119	농림지역	65,000	2024.04.09	담보	-
6	집현면 덕오리 1***	답	456	생산관리	56,000	2022.12.05	담보	-
7	집현면 덕오리 산1**	임야	97,785	농림지역	2,200	2023.03.22	시가참고	-
8	집현면 덕오리 1***	전	1,646	생산관리	45,000	2024.01.20	법원 경매	-
9	집현면 덕오리 1***	답	2,509	생산관리	51,000	2024.01.20	법원 경매	-
10	집현면 덕오리 1***	답	2,149	생산관리	45,000	2024.01.20	법원 경매	-
11	집현면 덕오리 1***	임야	545	생산관리	28,000	2024.01.20	법원 경매	-
12	집현면 남정리 7**→	답	191	보전관리	54,000	2020.11.25	담보	-
13	집현면 덕오리 산2**	임야	33,719	농림지역	3,700	2021.02.08	담보	-
14	집현면 덕오리 산2**	임야	3,471	농림지역	4,000	2024.05.23	법원 경매	-
15	집현면 남정리 산3**	임야	64,165	보전관리	3,300	2022.02.17	법원 경매	-
16	집현면 덕오리 산1**	임야	51,000	보전관리	5,100	2023.06.22	법원 경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역의 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	미천면 반지리 6*	1,194.0	답	농림 지역	51,000,000	2023.11.27	42,714	토지만거래
2	집현면 덕오리 1***	698.0	전	생산 관리	35,000,000	2023.06.26	50,143	토지만거래
3	집현면 덕오리 1***	734.0	답	생산 관리	28,860,000	2023.03.28	39,319	토지만거래
4	집현면 덕오리 1***	350.0	답	생산 관리	34,300,000	2021.01.11	98,000	토지만거래
5	집현면 남정리 6**	294.0	대	생산 관리	21,750,000	2020.05.04	73,980	토지만거래
6	집현면 남정리 1**	1,214.0	답	농림 지역	47,710,000	2024.04.17	39,300	토지만거래
7	집현면 남정리 1**	1,999.0	답	농림 지역	84,700,000	2024.07.26	42,371	토지만거래
8	집현면 남정리 2**	1,150.0	임야	농림 지역	17,500,000	2023.05.19	15,217	토지만거래
9	집현면 덕오리 1***	430.0	전	생산 관리	10,000,000	2023.07.10	23,256	토지만거래
10	집현면 덕오리 1***	1,230.0	전	생산 관리	40,000,000	2023.06.26	32,520	토지만거래
11	집현면 남정리 7**~*	90.0	답	보전 관리	3,600,000	2023.08.30	40,000	토지만거래
12	집현면 남정리 8**	1,355.0	전	보전 관리	55,000,000	2022.06.02	40,590	토지만거래
13	집현면 덕오리 산1**	97,785.0	임야	농림 지역	230,000,000	2024.02.21	2,352	토지만거래 조합
14	집현면 덕오리 산2**~*	1,652.0	임야	농림 지역	5,800,000	2024.03.28	3,511	토지만거래 자연림
15	집현면 남정리 1**	1,214.0	답	농림 지역	47,710,000	2024.04.17	39,300	토지만거래
16	미천면 상미리 산1***~*	8,941.0	임야	생산 관리	9,500,000	2024.07.06	1,063	토지만거래 조합
17	집현면 덕오리 산2***~*	996.0	임야	생산 관리	2,000,000	2022.07.13	2,008	토지만거래 자연림
18	집현면 덕오리 산1**	97,785	임야	농림 지역	230,000,000	2024.02.21	2,352	토지만거래 자연림
19	대곡면 단목리 산1~*	29,962.0	임야	보전 관리	54,000,000	2022.04.13	1,802	토지만거래 조합

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례의 선정

인근지역에 위치하며, 대상부동산 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 평가사례 및 매매사례 중에서 지리적 위치, 지목 및 이용상황, 평가 또는 거래시점 및 가격의 적정성 등을 종합적으로 고려하여 아래 전례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 격차율산정

- 평가사례(2) / 비교표준지(A)와 비교

소재지 (진주시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
미천면 반지리 4**→	평가사례(2)기준 표준지가액	37,000	-	1.02861	1.00	1.050	39,961	2.153
미천면 반지리 577-3	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	18,500	-	1.00294	-	-	18,554	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정(2021.03.02 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 농림지역 :							1.02861	
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 농림지역 :							1.00294	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	참근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경사, 형상, 경작의 관부에서 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*평가사례 시점수정 : 경상남도 진주시 (21.03.02-24.11.19) (농림)

2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.149

2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.133

2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.155

2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.127

2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.080

2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.092

2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.075

2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.089

2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.083

2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.088

2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.143

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.326

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.254

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.024

(1 + 0.00149 * 30/31) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.01143) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00024 * 50/30) ≒ 1.02861

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(9) / 비교표준지(B)와 비교

소재지 (진주시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
집현면 덕오리 1***	평가사례(9)기준 표준지가액	51,000	-	1.00596	1.00	0.903	46,327	2.212
집현면 덕오리 1300	표준지공시지가 (B)기준 현재가액	20,800	-	1.00651	-	-	20,935	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정(2024.01.20 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 생산관리지역							1.00596	
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 생산관리지역							1.00651	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성은 동일하고, 농로의 상태 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경사, 형상, 경작의 편부에서 열세함. 행정적조건 : 지역, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 정래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.						

*평가사례 시점수정 : 경상남도 진주시 (24.01.20~24.11.19) (생산관리)

2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.089

2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.022

2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.072

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.105

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.032

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.059

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.086

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.072

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.042

$$(1 + 0.00089 * 12/31) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00042 * 50/30) \approx 1.00596$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(9) / 비교표준지(C)와 비교

소재지 (진주시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
집현면 덕오리 1***	평가사례(9)기준 표준지가액	51,000	-	1.00596	1.00	1.009	51,766	1.659
집현면 덕오리 1204	표준지공시지가 (C)기준 현재가액	31,000	-	1.00651	-	-	31,202	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정 (2024.01.20 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 생산관리지역							1.00596	
* 공시지가표준지 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 생산관리지역							1.00651	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.03	1.00	0.98	1.00	1.00	1.009
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성은 우세함. 자연조건 : 일조, 동풍 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경사, 형상, 경작의 편부에서 열세함. 행정적조건 : 지역, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장애의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*평가사례 시점수정 : 경상남도 진주시 (24.01.20-24.11.19) (생산관리)

2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.089

2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.022

2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.072

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.105

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.032

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.059

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.086

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.072

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.042

$$(1 + 0.00089 * 12/31) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00042 * 50/30) \approx 1.00596$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(3) / 비교표준지(D)와 비교

소재지 (진주시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
집현면 덕오리 1***	평가사례(3)기준 표준지가액	100,000	-	1.01121	1.00	1.050	106,177	1.362
집현면 냉정리 643-1	표준지공시지가 (D)기준 현재가액	77,400	-	1.00651	-	-	77,904	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정 (2022.12.05 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 생산관리지역 :							1.01121	
* 공시지가표준지 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 생산관리지역 :							1.00651	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	개별요인	표준지공시지가가 평가사례 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 연속성 등 동일함. 접근조건 : 공공 및 편의시설과의 접근성, 인근대중교통시설과의 거리 등 우세함. 환경조건 : 자연환경, 인근환경 등 동일함. 획지조건 : 면적, 지세, 형상 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*평가사례 시점수정 : 경상남도 진주시 (22.12.05~24.11.19) (생산관리)

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.033

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.438

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.581

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.042

(1 + 0.00033 * 27/31) * (1 + 0.00438) * (1 + 0.00581) * (1 + 0.00042 * 50/30)

≒ 1.01121

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 실거래사례(16) / 비교표준지(E)와 비교

소재지 (진주시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
미천면 삼미리 산1**→*	실거래사례(16)기준 표준지가액	1,063	-	1.00256	1.00	3.625	3,863	1.332
집현면 대암리 산137-2	표준지공시지가 (E)기준 현재가액	2,880	-	1.00651	-	-	2,899	
사정보정	-							
* 인근 거래사례 시점수정(2024.07.06 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 생산관리지역 :							1.00256	
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 생산관리지역 :							1.00651	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	2.50	1.45	-	1.00	1.00	3.625
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성은 동일하고, 임도의 배치상대 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 경사, 굴곡의 위치 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*거래사례 시점수정 : 경상남도 진주시 (24.07.06-24.11.19) (생산관리)

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.086

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.072

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.042

$(1 + 0.00086 * 26/31) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00042 * 50/30)$

≒ 1.00256

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(7) / 비교표준지(F)와 비교

소재지 (진주시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
집현면 덕오리 산1**	평가사례(7)기준 표준지가액	2,200	-	1.00538	1.00	1.560	3,450	1.977
집현면 덕오리 산214	표준지공시지가 (F)기준 현재가액	1,740	-	1.00294	-	-	1,745	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정 (2023.03.22 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 농림지역 :							1.00538	
* 공시지가표준지 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 농림지역 :							1.00294	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가도 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.30	1.20	-	1.00	1.00	1.560
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성은 동일하고, 임도의 배치상태 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 경사, 굴곡의 위치 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*평가사례 시점수정 : 경상남도 진주시 (23.03.22~24.11.19) (농림)

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.083

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.031

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.005

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.013

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.026

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.009

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.042

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.026

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.032

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.032

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.254

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.024

$$(1 + 0.00083 * 10/31) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00024 * 50/30) \approx 1.00538$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(12) / 비교표준지(G)와 비교

소재지 (진주시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
집현면 냉정리 7**~*	평가사례(12)기준 표준지가액	54,000	-	1.03821	1.00	1.050	58,867	2.483
집현면 대암리 563	표준지공시지가 (G)기준 현재가액	23,500	-	1.00874	-	-	23,705	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정(2020.11.25 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 보전관리지역 :							1.03821	
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 보전관리지역 :							1.00874	
산장내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성은 동일하고, 농로의 상태 등 동일함. 자연조건 : 일조, 동풍 등 동일함. 획지조건 : 면적, 경사, 형상, 경작의 편부에서 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*평가사례 시점수정 : 경상남도 진주시 (20.11.25~24.11.19) (보전관리)

2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.145

2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.098

2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.230

2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.143

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.395

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.716

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.094

$(1 + 0.00145 * 6/30) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.01230) * (1 + 0.01143) * (1 + 0.00395) * (1 + 0.00716) * (1 + 0.00094 * 50/30) \approx 1.03821$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 평가사례(15) / 비교표준지(H)와 비교

소재지 (진주시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
집현면 냉청리 산3**	평가사례(15)기준 표준지가액	3,300	-	1.02348	1.00	1.440	4,864	2.976
집현면 정수리 산122	표준지공시지가 (H)기준 현재가액	1,620	-	1.00874	-	-	1,634	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정(2022.02.17 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 보전관리지역 :							1.02348	
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.11.19) - 경상남도 진주시 보전관리지역 :							1.00874	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	1.20	1.20	-	1.00	1.00	1.440
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성은 동일하고, 임도의 배치상태 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 경사, 굴곡의 위치 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상의 조장 및 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등 기타조건은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.						

*평가사례 시점수정 : 경상남도 진주시 (22.02.17-24.11.19) (보전관리)

2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.052
 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.122
 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.084
 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.071
 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.163
 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.175
 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.078
 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.099
 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.095
 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.110
 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.038
 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.395
 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.716
 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.094

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$(1 + 0.00052 \times 12/28) \times (1 + 0.00122) \times (1 + 0.00084) \times (1 + 0.00071) \times (1 + 0.00163) \times (1 + 0.00175) \times (1 + 0.00078) \times (1 + 0.00099) \times (1 + 0.00095) \times (1 + 0.00110) \times (1 + 0.00038) \times (1 + 0.00395) \times (1 + 0.00716) \times (1 + 0.00094 \times 50/30) \approx 1.02348$$

(5) 그 밖의 요인의 결정

① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상기의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 접근조건 및 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사·분석됨.

인근지역 전,답의 지가수준 농림지역	30,000원/㎡내외
인근지역 전,답의 지가수준 생산관리지역	42,000 ~54,000원/㎡내외
인근지역 대의 지가수준 생산관리지역	100,000원/㎡내외
인근지역 임야의 지가수준 생산관리지역	6,000 ~7,000원/㎡내외
인근지역 임야의 지가수준 농림지역	4,000 ~6,000원/㎡내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례·거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.15
B	2.21
C	1.65
D	1.36
E	1.33
F	1.97
G	2.48
H	2.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산출 및 결정

일련번호	비교표준지		시정수정	지역요인	개별요인	그 밖의요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	18,500	1.00294	1.00	0.650	2.15	25,930	25,900
2	A	18,500	1.00294	1.00	0.650	2.15	25,930	25,900
3	A	18,500	1.00294	1.00	0.650	2.15	25,930	25,900
4	A	18,500	1.00294	1.00	0.650	2.15	25,930	25,900
5	A	18,500	1.00294	1.00	0.650	2.15	25,930	25,900
6	A	18,500	1.00294	1.00	0.727	2.15	29,001	29,000
7	C	31,000	1.00651	1.00	0.792	1.65	40,775	40,800
8	C	31,000	1.00651	1.00	0.998	1.65	51,380	51,400
9	F	1,740	1.00294	1.00	4.125	1.97	14,181	14,200
10	F	1,740	1.00294	1.00	4.125	1.97	14,181	14,200
11	C	31,000	1.00651	1.00	0.794	1.65	40,877	40,900
12	C	31,000	1.00651	1.00	0.810	1.65	41,701	41,700
13	C	31,000	1.00651	1.00	0.810	1.65	41,701	41,700
14	C	31,000	1.00651	1.00	0.794	1.65	40,877	40,900
15	C	31,000	1.00651	1.00	0.794	1.65	40,877	40,900
16	B	20,800	1.00651	1.00	0.800	2.21	37,014	37,000
17	D	77,400	1.00651	1.00	0.810	1.36	85,819	85,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교표준지		시정수정	지역요인	개별요인	그 밖의요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
18	B	20,800	1.00651	1.00	0.960	2.21	44,417	44,400
19	B	20,800	1.00651	1.00	1.103	2.21	51,033	51,000
20	B	20,800	1.00651	1.00	1.103	2.21	51,033	51,000
21	B	20,800	1.00651	1.00	1.103	2.21	51,033	51,000
22	B	20,800	1.00651	1.00	0.932	2.21	43,121	43,100
23	B	20,800	1.00651	1.00	0.903	2.21	41,779	41,800
24	B	20,800	1.00651	1.00	0.770	2.21	35,626	35,600
25	B	20,800	1.00651	1.00	0.770	2.21	35,626	35,600
26	B	20,800	1.00651	1.00	0.770	2.21	35,626	35,600
27	B	20,800	1.00651	1.00	0.770	2.21	35,626	35,600
28	G	23,500	1.00874	1.00	1.350	2.48	79,366	79,400
29	F	1,740	1.00294	1.00	1.380	1.97	4,744	4,740
30	F	1,740	1.00294	1.00	1.000	1.97	3,438	3,440
31	F	1,740	1.00294	1.00	1.380	1.97	4,744	4,850
	E	2,880	1.00651	1.00	1.359	1.33	5,239	
32	E	2,880	1.00651	1.00	1.188	1.33	4,580	4,580
33	F	1,740	1.00294	1.00	1.200	1.97	4,125	4,640
	H	1,620	1.00874	1.00	1.140	2.97	5,533	
34	D	77,400	1.00651	1.00	0.900	1.36	95,354	95,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	843.0	25,900	21,833,700	-
2	330.0	25,900	8,547,000	-
3	108.0	25,900	2,797,200	-
4	698.0	25,900	18,078,200	-
5	850.0	25,900	22,015,000	-
6	287.0	29,000	8,323,000	-
7	384.0	40,800	15,667,200	-
8	1,600.0	51,400	82,240,000	-
9	278.0	14,200	3,947,600	-
10	117.0	14,200	1,661,400	-
11	2,327.0	40,900	95,174,300	-
12	2,202.0	41,700	91,823,400	-
13	2,383.0	41,700	99,371,100	-
14	1,769.0	40,900	72,352,100	-
15	2,407.0	40,900	98,446,300	-
16	195.0	37,000	7,215,000	-
17	1,300.0	85,800	111,540,000	-
	소계	18,078.0	761,032,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 교
18	882.0	44,400	39,160,800	-
19	1,200.0	51,000	61,200,000	-
20	644.0	51,000	32,844,000	-
21	1,458.0	51,000	74,358,000	-
22	721.0	43,100	31,075,100	-
23	1,339.0	41,800	55,970,200	-
24	129.0	35,600	4,592,400	-
25	945.0	35,600	33,642,000	-
26	413.0	35,600	14,702,800	-
27	476.0	35,600	16,945,600	-
28	200.0	79,400	15,880,000	-
29	9,587.0	4,740	45,442,380	-
30	33,719.0	3,440	115,993,360	-
31	44,314.0	4,850	214,922,900	-
32	314.0	4,580	1,438,120	-
33	30,645.0	4,640	142,192,800	
34	820.0	95,400	78,228,000	
	소계	127,806.0	978,588,460	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법의 의한 시산가액

1) 거래사례의 선택

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

(1) 거래사례의 선정기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(1,2,3,5,8,9,11,14,16,19)를 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

기호	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	미현면 반지리 6*	1,194.0	답	농림 지역	51,000,000	2023.11.27	42,714	토지만거래
2	집현면 덕오리 1***	698.0	전	생산 관리	35,000,000	2023.06.26	50,143	토지만거래
3	집현면 덕오리 1***	734.0	답	생산 관리	28,860,000	2023.03.28	39,319	토지만거래
5	집현면 냉정리 6**	294.0	대	생산 관리	21,750,000	2020.05.04	73,980	토지만거래
8	집현면 남정리 2**	1,150.0	임야	농림 지역	17,500,000	2023.05.19	15,217	토지만거래
9	집현면 덕오리 1***	430.0	전	생산 관리	10,000,000	2023.07.10	23,256	토지만거래
11	집현면 냉정리 7***	90.0	답	보전 관리	3,600,000	2023.08.30	40,000	토지만거래
14	집현면 덕오리 산2***	1,652.0	임야	농림 지역	5,000,000	2024.03.28	3,027	토지만거래 자연림
16	미현면 상미리 산1***	8,941.0	임야	생산 관리	9,500,000	2024.07.06	1,063	토지만거래 조림
19	대곡면 단목리 산1**	29,962.0	임야	보전 관리	54,000,000	2022.04.13	1,802	토지만거래 조림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련번호	기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1~6	1	경상남도 진주시	농림지역	2023.11.27~2024.11.19	1.00330
11~16, 32	2	경상남도 진주시	생산관리	2023.06.26~2024.11.19	1.00936
7,8	3	경상남도 진주시	생산관리	2023.03.28~2024.11.19	1.01029
17,34	5	경상남도 진주시	생산관리	2020.05.04~2024.11.19	1.04674
9,10	8	경상남도 진주시	농림지역	2023.05.19~2024.11.19	1.00477
18~27	9	경상남도 진주시	생산관리	2023.07.10~2024.11.19	1.00917
28	11	경상남도 진주시	보전관리	2023.08.30~2024.11.19	1.01034
29~31	14	경상남도 진주시	농림지역	2024.03.28~2024.11.19	1.00177
31	16	경상남도 진주시	생산관리	2024.07.06~2024.11.19	1.00256
33	19	경상남도 진주시	보전관리	2022.04.13~2024.11.19	1.02166

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

(1) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

(2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 통과와의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 임야지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가대상 토지의 개별요인 비교치]

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인	비고
1~5	1	-	0.85	0.90	0.80	1.00	1.00	0.612	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 면적, 형상, 경작의 편부등 획지조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
6	1		0.85	0.90	0.90	1.00	1.00	0.689	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 면적, 형상, 경작의 편부등 획지조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
7	3	-	1.45	1.30	0.60	1.00	1.00	1.131	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 우세하고, 면적, 형상, 경작의 편부등 획지조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
8	3	-	1.15	1.15	1.05	1.00	1.00	1.389	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 면적, 형상, 경작의 편부등 획지조건 등은 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
9,10	8	-	0.95	0.95	-	1.00	1.00	0.903	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 임도의 배치상태등 접근조건, 면적, 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
11, 14, 15	2	-	0.95	0.95	0.98	1.00	1.00	0.884	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 경작의 편부등 획지조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
12, 13	2	-	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.903	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
16	3	-	0.98	0.98	1.00	1.00	1.00	0.960	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 상가 및 공공시설의 접근성등 접근조건, 인근토지의 이용상활과의 적합성등 환경조건 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
17	5	1.05	1.10	1.15	1.00	0.90	1.00	1.195	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 가로의 폭등 가로조건, 상가 및 공공시설의 접근성등 접근조건, 인근토지의 이용상활과의 적합성등 환경조건 등은 우세하나, 지목은 "답"으로 행정상의 조장 및 규제정도등 행정적조건 등은 열세하나 전체적인 개별요인은 우세함.
18	9	-	1.40	1.40	1.00	1.00	1.00	1.960	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
19, 20, 21	9	-	1.50	1.50	1.00	1.00	1.00	2.250	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건 등은 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.
22	9	-	1.40	1.35	1.00	0.97	1.00	1.833	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연조건, 지목이 임야로서 행정적조건 등은 열세하나 전체적인 개별요인은 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인	비고
23	9	-	1.33	1.33	1.00	1.00	1.00	1.769	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연 조건 등이 우수하여 전체적인 개별요인은 우수함.
24-27	9	-	1.25	1.25	1.00	1.00	1.00	1.563	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연 조건등은 우수하여 전체적인 개별요인은 우수함.
28	11	-	1.20	1.10	1.50	1.00	1.00	1.980	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건은 우수하고, 형상, 면적, 조성의 정도등 획지조건 등은 우수하여 전체적인 개별요인은 우수함.
29	14	-	1.30	1.20	1.00	1.00	1.00	1.560	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연 조건 등은 우수하여 전체적인 개별요인은 우수함.
30	14	-	1.10	1.10	-	1.00	1.00	1.210	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 임도의 배치 상태등 접근조건, 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 우수하여 전체적인 개별요인은 우수함.
31	14	-	1.30	1.25	-	1.00	1.00	1.625	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 임도의 배치 상태등 접근조건, 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 우수하여 전체적인 개별요인은 우수함.
	16	-	2.50	2.30	-	1.00	1.00	5.750	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 임도의 배치 상태등 접근조건, 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 우수하여 전체적인 개별요인은 우수함.
32	2	-	1.30	1.30	0.40	0.90	0.33	0.201	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태등 접근조건, 토양, 토질, 일조, 통풍등 자연 조건은 우수하고, 면적, 형상, 경작의 편부등 획지조건, 지목이 "도로"로서 행정적규제를 행정적조건, "도로"로서 장래의 동향 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.
33	14	-	1.20	1.20	-	1.00	1.00	1.440	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 임도의 배치 상태등 접근조건, 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 우수하여 전체적인 개별요인은 우수함.
	19	-	2.20	1.50	-	1.00	1.00	3.300	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 취락과의 접근성, 임도의 배치 상태등 접근조건, 표고, 방위, 경사의 굴곡등 자연조건 등은 우수하여 전체적인 개별요인은 우수함.
34	5	1.05	1.10	1.15	1.00	1.00	1.00	1.328	평가대상 토지는 사례토지와 비교할 때 가로의 폭등 가로 조건, 상가 및 공공시설의 접근성등 접근조건, 인근토지의 이용상합과의 적합성등 환경조건 등은 우수하나, 지목은 "담"으로 행정상의 조장 및 규제정도등 행정적조건 등은 열세하나 전체적인 개별요인은 우수함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법의 의한 토지단가산출 및 결정

일련번호	비교거래사례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)					
1~5	1	42,714	1.00330	1.00	0.612	26,227	26,200
6	1	42,714	1.00330	1.00	0.689	29,527	29,500
7	3	39,319	1.01029	1.00	1.131	44,927	44,900
8	3	39,319	1.01029	1.00	1.389	55,176	55,200
9, 10	8	15,217	1.00477	1.00	0.903	13,806	13,800
11, 14, 15	2	50,143	1.00936	1.00	0.884	44,764	44,800
12, 13	2	50,143	1.00936	1.00	0.903	45,678	45,700
16	3	39,319	1.01029	1.00	0.960	38,135	38,100
17	5	73,980	1.04674	1.00	1.195	92,538	92,500
18	9	23,256	1.00917	1.00	1.960	46,000	46,000
19, 20, 21	9	23,256	1.00917	1.00	2.250	52,806	52,800
22	9	23,256	1.00917	1.00	1.833	43,019	43,000
23	9	23,256	1.00917	1.00	1.769	41,517	41,500
24~27	9	23,256	1.00917	1.00	1.563	36,682	36,700
28	11	40,000	1.01034	1.00	1.980	80,019	80,000
29	14	3,027	1.00177	1.00	1.560	4,730	4,730
30	14	3,027	1.00177	1.00	1.210	3,669	3,670

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교거래사례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)					
31	14	3,027	1.00177	1.00	1.625	4,928	5,190
	16	1,063	1.00256	1.00	5.750	6,128	
32	9	23,256	1.00936	1.00	0.201	4,718	4,720
33	14	3,027	1.00177	1.00	1.440	4,367	4,990
	19	1,802	1.02166	1.00	3.300	6,075	
34	5	73,980	1.04674	1.00	1.328	102,837	102,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	843.0	26,200	22,086,600	-
2	330.0	26,200	8,646,000	-
3	108.0	26,200	2,829,600	-
4	698.0	26,200	18,287,600	-
5	850.0	26,200	22,270,000	-
6	287.0	29,500	8,466,500	-
7	384.0	44,900	17,241,600	-
8	1,600.0	55,200	88,320,000	-
9	278.0	13,800	3,836,400	-
10	117.0	13,800	1,614,600	-
11	2,327.0	44,800	104,249,600	-
12	2,202.0	45,700	100,631,400	-
13	2,383.0	45,700	108,903,100	-
14	1,769.0	44,800	79,251,200	-
15	2,407.0	44,800	107,833,600	-
16	195.0	38,100	7,429,500	-
17	1,300.0	92,500	120,250,000	-
합 계			822,147,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
18	882.0	46,000	40,572,000	-
19	1,200.0	52,800	63,360,000	-
20	644.0	52,800	34,003,200	-
21	1,458.0	52,800	76,982,400	-
22	721.0	43,000	31,003,000	-
23	1,339.0	41,500	55,568,500	-
24	129.0	36,700	4,734,300	-
25	945.0	36,700	34,681,500	-
26	413.0	36,700	15,157,100	-
27	476.0	36,700	17,469,200	-
28	200.0	80,000	16,000,000	-
29	9,587.0	4,730	45,346,510	-
30	33,719.0	3,670	123,748,730	-
31	44,314.0	5,190	229,989,660	-
32	314.0	4,720	1,482,080	-
33	30,645.0	4,990	152,918,550	-
34	820.0	102,800	84,296,000	-
합 계			1,027,312,730	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지단가의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	145,884	-	1,739,620,960	-
거래사례비교법	145,884	-	1,849,460,030	-

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

평가대상 토지의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3) 토지가액의 결정

본건의 수요성, 공시지가와 인근지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	1,739,620,960
----------	---------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조의 규정에 따라 대상 건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가는 대상물건의 구조, 시공의 정도, 관리상태등의 고려하여 한국부동산원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 건물특성 등을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 적용단가를 산정함.

<평가대상건물의 개요>

일련번호	물건종류	소재지(진주시)	지번	용도	층	면적(㎡)	구조	사용승인일자
35	건물	김현면 덕오리	1244	단층주택	1층	86.64	시멘트벽돌조판별지붕	2003.11.05
				단층사무실	1층	49.20	경량철골조조립식판별지붕	
건축면적(㎡)					연면적(㎡)		층수(지하/지상)	주용도
147.14					135.84		지상1층	단독주택

2. 보정단가 산정 및 재조달원가 결정

1) 표준단가

[출처: 한국부동산원 2023 건물신축단가표]

일련번호	분류번호	용도	구조	내용년수
35	1-1-2-4	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 목조지붕틀/시멘트기와잇기	45 (40-50)
	급수	2급	3급	4급
	표준단가	1,860,000	1,552,000	1,321,000
	분류번호	용도	구조	내용년수
	8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치판넬, 조립식샌드위치판넬	35 (30-40)
	급수	4급	5급	
	표준단가	632,000	508,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 전기, 전등 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

일련 번호	용도	전기설비	위생설비	난방설비	승강기설비	기타설비 (태양광설비)
35	주택	○	○	○	-	-
	사무실	○	○	○	-	-

3) 재조달원가

재조달원가는 '건물신축단가표' 을 참조하되 본 건물의 신축년도 건축자재, 설비 현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가등을 고려하여 결정하였음.

[출처 : 한국부동산원 2023 건물신축단가표]

일련 번호	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
35	주택	1,600,000	표준단가에 포함	1,600,000	-
	사무실	750,000	표준단가에 포함	750,000	
보정단가 (원/㎡)		일련번호(35)의 표준단가에 포함하여 결정하였음.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 결정

- 1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 · 기능적 · 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업임.
- 2) 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법 · 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 이에 따른 감가수정이 적정하지 아니한 경우에는 물리적 · 기능적 · 경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있는 바, 본건 감정평가 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하였음.

일련 번호	용도	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	잔존내용연수			적용단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
35	주택	1,600,000	2003.11.5	50	21	-	29	928,000
	사무실	750,000	2003.11.5	40	21	-	19	356,000

4. 건물가액의 결정

일련 번호	용도	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
35	주택	928,000	86.64	80,401,920	-
	사무실	356,000	49.20	17,515,200	-
합계			135.8	97,917,120	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 제시외건물의 가액의 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조에 따라 미등기 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하여었으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.

2. 제시외건물의 개요

일련 번호	물건 종류	소재지 (진주시)	구조	층수	실측면적 (㎡)	용도	신축일자	비고
8-1	건물	집현면 덕오리 1209-2 위치상	철골조판넬지붕	단층	207.58	마방	미상	-
8-2	건물		철골조비닐위차양막	단층	160.52	말춘연장	미상	-
14-1	건물	집현면 덕오리 1238-1 위치상	블럭조스레트지붕	단층	6.50	창고	미상	-
17-1	건물	집현면 덕오리 1242 위치상	철골조판넬지붕	단층	147.91	가추	미상	-
17-2	건물		판넬조판넬지붕	단층	44.59	냉장고	미상	-
17-3	건물		철근콘크리트조 슬래브지붕 및 판넬조 판넬지붕	단층	282.64	작업장	미상	-
18-1	건물	집현면 덕오리 1242-1 위치상	컨테이너하우스	단층	27.00	창고	미상	-
19-1	건물	집현면 덕오리 1243 위치상	판넬조판넬지붕	단층	5.40	창고	미상	-
34-1	건물	집현면 덕오리 1244 위치상	판넬조판넬지붕	단층	3.12	보일러실	미상	-
34-2	건물		판넬조판넬지붕	단층	10.96	창고	미상	-
34-3	건물		판넬조판넬지붕	단층	10.64	가추	미상	-
34-4	건물		판넬조판넬지붕	단층	1.10	보일러실	미상	-
34-5	건물		판넬조판넬지붕	단층	7.20	가추	미상	-
34-6	건물		판넬조판넬지붕	단층	22.00	가추	미상	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 제시외건물 감정평가액의 산출근거

후첨 '토지건물감정평가명세표' 참조 바람.

4. 기타사항

해당사항없음.

5. 제시외건물 및 구축물 가액의 결정

일련 번호	구조	층수	용도	실측면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	비고
8-1	철골조판넬지붕	단층	마방	207.58	200,000	41,516,000	-
8-2	철골조비닐위차양막	단층	말출련장	160.52	150,000	24,078,000	-
14-1	블럭조스레트지붕	단층	창고	6.50	100,000	650,000	-
17-1	철골조판넬지붕	단층	가추	147.91	50,000	7,395,500	-
17-2	판넬조판넬지붕	단층	냉장고	44.59	500,000	22,295,000	-
17-3	철근콘크리트조 슬래브지붕 및 판넬조 판넬지붕	단층	작업장	262.64	324,000	85,095,360	-
18-1	컨테이너하우스	단층	창고	27.00	40,000	1,080,000	-
19-1	판넬조판넬지붕	단층	창고	5.40	150,000	810,000	-
34-1	판넬조판넬지붕	단층	보일러실	3.12	200,000	624,000	-
34-2	판넬조판넬지붕	단층	창고	10.96	80,000	876,800	-
34-3	판넬조판넬지붕	단층	가추	10.64	80,000	851,200	-
34-4	판넬조판넬지붕	단층	보일러실	1.10	200,000	220,000	-
34-5	판넬조판넬지붕	단층	가추	7.20	40,000	288,000	-
34-6	판넬조판넬지붕	단층	가추	22.00	70,000	1,540,000	-
	소계			917.16		187,319,860	
28-1	화강석조	-	남골당	1석	-	50,000,000	심석 및 부대 시설포함
합계						237,319,860	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 수목가액의 산출근거

1. 개요

수목은 수형이 보통인 향나무, 소나무 등 현상 및 관리상태는 보통시됨.

2. 수목의 감정평가

평가대상 토지상에 소재하는 수목은 수종, 수고, 수폭 등을 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가한 비준가액으로 결정하였음.

3. 평가액 산출근거

별첨 토지감정평가명세표 참조바람.

VII. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	결정단가 (원)	감정평가액(원)	비고
토지	145,884.0	-	1,739,620,960	-
건물	135.84	-	97,917,120	-
(제시외건물)	(917.16)	-	187,319,860	-
(제시외수목)	(약27,642주)	일괄	4,716,050,000	-
(제시외구축물)	(1식)	-	50,000,000	-
감정평가액(합계)			6,790,907,940	

토지건물 감정평가명세표

면적 연호	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 미천면 반지리	37	전	농림지역 생산관리지역	843	843	25,900	21,833,700	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩15,283,000
2	경상남도 진주시 미천면 반지리	38	전	농림지역	330	330	25,900	8,547,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩5,982,000
3	경상남도 진주시 미천면 반지리	42-1	전	농림지역	108	108	25,900	2,797,200	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩1,958,000
4	경상남도 진주시 미천면 반지리	42-2	전	농림지역	698	698	25,900	18,078,200	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩12,654,000
5	경상남도 진주시 미천면 반지리	43	전	농림지역	850	850	25,900	22,015,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩15,410,000
6	경상남도 진주시 미천면 반지리	44	전	농림지역	287	287	29,000	8,323,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩5,826,000
7	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1196	답	생산관리지역	384	384	40,800	15,667,200	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩10,967,000

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	
8	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1209-2	답	생산관리지역	1600	1,600	51,400	82,240,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩57,456,000 제시외건물 로인하여영향 받는토지가액 ₩57,456,000
9	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1212-2	임야	농림지역	278	278	14,200	3,947,600	제시외분묘로 인하여영향받 는토지가액 ₩2,685,000
10	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1212-3	임야	농림지역	117	117	14,200	1,661,400	제시외분묘로 인하여영향받 는토지가액 ₩1,130,000
11	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1235	답	생산관리지역	2327	2,327	40,900	95,174,300	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩66,459,000
12	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1236	답	생산관리지역	2202	2,202	41,700	91,823,400	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩64,276,000
13	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1237	답	생산관리지역	2383	2,383	41,700	99,371,100	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩69,559,000
14	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1238-1	답	생산관리지역	1769	1,769	40,900	72,352,100	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩50,522,000

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	
15	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1238-2	답	생산관리지역	2407	2,407	40,900	98,446,300	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩68,743,000
16	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1239	전	생산관리지역	195	195	37,000	7,215,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩5,050,000
17	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1242	답	생산관리지역	1300	1,300	85,800	111,540,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩78,078,000 제시외건물 로인하여영향 받는토지가액 ₩78,078,000
18	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1242-1	답	생산관리지역	882	882	44,400	39,160,800	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩27,412,000
19	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1243	답	생산관리지역	1200	1,200	51,000	61,200,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩42,840,000
20	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1244-1	전	생산관리지역	644	644	51,000	32,844,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩22,990,000
21	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1245	전	생산관리지역	1458	1,458	51,000	74,358,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩52,050,000

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	
22	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1246	임야	생산관리지역	721	721	43,100	31,075,100	제시외수목으로 인하여영향 받는토지가액 ₩21,752,000
23	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1247	전	생산관리지역	1339	1,339	41,800	55,970,200	제시외수목으로 인하여영향 받는토지가액 ₩39,085,000
24	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1248	전	생산관리지역	129	129	35,600	4,592,400	제시외수목으로 인하여영향 받는토지가액 ₩3,214,000
25	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1249	전	생산관리지역	945	945	35,600	33,642,000	제시외수목으로 인하여영향 받는토지가액 ₩23,549,000
26	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1250	전	생산관리지역	413	413	35,600	14,702,800	제시외수목으로 인하여영향 받는토지가액 ₩10,291,000
27	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1241	전	생산관리지역	476	476	35,600	16,945,600	제시외수목으로 인하여영향 받는토지가액 ₩11,861,000
28	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1249-1	묘지	보전관리지역	200	200	79,400	15,880,000	남굴당으로인 하여영향받는 토지가액 ₩10,864,000
29	경상남도 진주시 집현면	1249-2	과수원	농림지역	9587	9,587	4,740	45,442,380	제시외수목으로 인하여영향 받는토지가액

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	
30	경상남도 진주시 집현면 덕오리	산214	임야	농림지역	33719	33,719	3,440	115,993,360	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩81,195,000
31	경상남도 진주시 집현면 덕오리	산255	임야	농림지역 생산관리지역	44314	44,314	4,850	214,922,900	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩150,446,000
32	경상남도 진주시 집현면 덕오리	산255-1	도로	생산관리지역	314	314	4,580	1,438,120	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩1,694,000
33	경상남도 진주시 집현면 덕오리	산263	임야	농림지역 보전관리지역	30645	30,645	4,640	142,192,800	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩99,534,000
34	경상남도 진주시 집현면 덕오리	1244	대	생산관리지역	820	820	95,400	78,228,000	제시외수목으 로인하여영향 받는토지가액 ₩54,759,000
35	* [도로명주소] 경상남도 진주시 집현면 향양로 271-103	1244 위지상	주택	시멘트벽돌조 판별지붕 단층	86.64	86.64	928,000	80,401,920	1,600,000 x 29/50
	"	"	사무실	경향철골조 조립식판별지붕 단층	49.2	49.2	356,000	17,515,200	750,000 x 19/40
	소 계							₩1,837,538,080	

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	
8-1	[제시외건물 및 건축물] 경상남도 김현면 덕오리	1209-2 위지상	마방	철골조판넬지붕 단층	(207.58)	207.58	200,000	41,516,000	600,000 x 10/30
8-2	"	"	말뚝연장	철골조비닐워 차양막 단층	(160.52)	160.52	150,000	24,078,000	450,000 x 10/30
14-1	"	1238-1 위지상	창고	블럭조 스레트지붕 단층	(6.50)	6.50	100,000	650,000	300,000 x 10/30
17-1	"	1242 위지상	가추	철골조판넬지붕 단층	(147.91)	147.91	50,000	7,395,500	150,000 x 10/30
17-2	"	"	냉장고	철골조판넬지붕 단층	(44.59)	44.59	500,000	22,295,000	1,000,000 x 15/30
17-3	"	"	작업장	철근콘크리트조 슬래브지붕 및 판넬조판넬지붕 단층	(262.64)	262.64	324,000	85,095,360	540,000 x 30/50
18-1	"	1242-1 위지상	창고	컨테이너하우스 단층	(27.00)	27.00	40,000	1,080,000	80,000 x 10/20
19-1	"	1243 위지상	창고	판넬조판넬지붕 단층	(5.40)	5.40	150,000	810,000	300,000 x 10/20
34-1	"	1244 위지상	보일러실	판넬조판넬지붕 단층	(3.12)	3.12	200,000	624,000	300,000 x 20/30
34-2	"	"	창고	판넬조판넬지붕 단층	(10.96)	10.96	80,000	876,800	120,000 x 20/30

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	
34-3	*	*	가추	판넬조판넬지붕 단층	(10.64)	10.64	80,000	851,200	240,000 x 10/30
34-4	"	*	보일러실	판넬조판넬지붕 단층	(1.10)	1.10	200,000	220,000	300,000 x 20/30
34-5	*	*	가추	판넬조판넬지붕 단층	(7.20)	7.20	40,000	288,000	120,000 x 10/30
34-6	*	"	가추	판넬조판넬지붕 단층	(22.00)	22.00	70,000	1,540,000	210,000 x 10/30
소 계								₩187,319,860	
1-1	[제시외수목] 경상남도 진주시 미천면 반지리	37 위지상	수목	메타세콰이어 H10*B40	(20)	20	일괄	82,000,000	
			"	메타세콰이어 H10*B35	(30)	30			
			"	메타세콰이어 H10*B30	(30)	30			
			"	느티나무 H6.0*R35	(5)	5			
			"	느티나무 H6.0*R30	(6)	6			
			"	은행나무 H9.0*B30	(10)	10			
			"	은행나무 H8.0*B25	(5)	5			
			"	왕벚나무 H5.0*B20	(7)	7			
			"	왕벚나무 H5.0*B15	(10)	10			
			"	목련 H5.0*R20	(10)	10			
2-1	"	38 위지상	수목	메타세콰이어 H10*B40	(30)	30	일괄	40,000,000	

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	
3-1	*	42-1 위 지 상	수 목	메타세콰이어	(20)	20	일괄	13,000,000	
				H10*B35					
				곰솔					
				H5.0*R30					
				곰솔					
H4.5*R25									
4-1	*	42-2 위 지 상	수 목	목련	(50)	50	일괄	94,000,000	
				H5.0*R30					
				목련					
				H5.0*R25					
				곰솔					
				H6.0*R30					
				곰솔					
				H5.0*R25					
				왕벚나무					
				H5.0*B20					
왕벚나무									
H5.0*B15									
5-1	*	43 위 지 상	수 목	메타세콰이어	(50)	50	일괄	80,300,000	
				H12*B45					
				메타세콰이어					
				H12*B40					
				메타세콰이어					
				H10*B35					
				팽나무					
H7.0*R30									
팽나무									
H8.0*R35									
6-1	*	44 위 지 상	수 목	팽나무	(5)	5	일괄	14,300,000	
				H7.0*R40					
				팽나무					
				팽나무	(6)	6			

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	
7-1	경상남도 진주시 잡현면 덕오리	1196 위지상	수목 * * *	해송 H4.0*15	(50)	50	일괄	47,000,000	
				해송 H5.0*R20	(80)	80			
				해송 H6.0*R25	(70)	70			
8-3	"	1209-2 위지상	수목 * *	느티나무 H7.0*R30	(10)	10	일괄	23,000,000	
				느티나무 H6.0*R25	(5)	5			
				느티나무 H5.0*R20	(8)	8			
11-1	"	1235 위지상	수목 * * * * * * * * * * * *	소나무(조형) H3.0*R25	(20)	20	일괄	198,500,000	
				소나무(조형) H3.0*R20	(30)	30			
				소나무(조형) H2.5*R15	(30)	30			
				배롱나무 H3.0*R20	(5)	5			
				배롱나무 H3.0*R10	(20)	20			
				배롱나무 H2.5*R8	(30)	30			
				배롱나무 H2.0*R6	(50)	50			
				팽나무 H6.0*R20	(5)	5			
				중국단풍 H4.0*R20	(30)	30			
				중국단풍 H5.0*R25	(30)	30			
				중국단풍 H5.0*R30	(20)	20			
				향나무 (특수목) H3.0*R50*W30	(2)	2			

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	
12-1	*	1236 위지상	수목	청단풍 H5.0*R30	(20)	20	일괄	451,700,000	
				청단풍 H4.5*R25	(30)	30			
				청단풍 H4.0*R20	(30)	30			
				향나무 H6.0*W2.5*R20	(100)	100			
				향나무 H5.0*W2.0*R15	(150)	150			
				향나무 H5.0*W2.0*R12	(100)	100			
				향나무 (특수목) H6.0*W3.0*R30	(2)	2			
				피라칸사스 H30*W1.0*R5	(100)	100			
				에메칼드골드 H4.0*W2.0	(10)	10			
				소나무(장송) H10*R30	(10)	10			
				동근소나무 H2.0*W1.5	(5)	5			
13-1	*	1237 위지상	수목	향나무 H6.0*W2.5*R20	(50)	50	일괄	140,500,000	
				소나무 H5.0*R30	(30)	30			
				소나무 H4.5*R25	(30)	30			
				소나무 H4.0*R20	(30)	30			
				해송 H5.0*R25	(20)	20			
				해송 H4.5*R20	(25)	25			
				소나무(장송) H9.0*R30	(10)	10			

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		
14-2	"	1238-1 위지상	수목	목련(고부시)	(1)	1	일괄	66,850,000		
				H9.0*R70						
				조선						
				향나무(조형)						
				H2.0*W3.0*R30						
				(1)						1
				향나무(조형)						
				H3.0*W1.5*R60						
				(1)						1
				배롱나무						
				H3.0*R20						
				(3)						3
소나무										
H2.0*R20										
(5)	5									
해송										
H3.0*R25										
(10)	10									
향나무(조형)										
H6.0*W3.0*R70										
(1)	1									
원추리										
(아생화)										
6-7본열	(3000)	3000								
황금메타										
세과이어										
H6.0*B15										
(1)	1									
향나무										
H3.0*W1.5										
(10)	10									
15-1	"	1238-2 위지상	수목	배롱나무	(1)	1	일괄	37,100,000		
				H3.0*W3.0*R20						
				소나무(장송)						
				H8.0*R30						
				(10)						10
향나무										
H3.0*W1.5*R20										
(20)	20									
은행나무										
H8.0*B20										
(4)	4									
16-1	"	1239 위지상	수목	영산홍	(1500)	1500	일괄	15,000,000		
17-4	"	1242 위지상	수목	가이즈까	(30)	30	일괄	50,600,000		
				향나무						
				H3.0*W2.0						

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							
			*	금송 H5.0*W2.5	(1)	1									
				금목서 H3.0*W1.5	(10)	10									
				배롱나무 H3.0*R15	(10)	10									
				목련 H60*R50	(1)	1									
				태산목 H7.0*R60	(1)	1									
				웅뿔나무 H8.0*B30	(3)	3									
				자두나무 H8.0*R40	(2)	2									
				논향나무 H1.0*W1.0	(30)	30									
				영두나무 H5.0*R30	(1)	1									
				가시나무 H5.0*R35	(2)	2									
				18-2	*	1242-1 위지상				수목	회양목(조형) W2.5*W20*R15	(200)	200	일괄	23,000,000
										*	대나무 H10	(3000)	3000		
				19-2	*	1243 위지상				수목	섬잣나무 (조형) H4.0*W2.0*R30	(20)	20	일괄	93,700,000
										"	가이즈까 향나무(조형) H5.0*W2.5*R30	(30)	30		
										"	느티나무 H5.0*R40	(2)	2		
			"	느티나무 H8.0*R60	(3)	3									
			"	은행나무 H9.0*B20	(3)	3									
			"	금송 H3.0*W1.5	(5)	5									

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			
20-1	"	1244-1 위지상	수목	금송 H6.0*W2.0	(10)	10	일괄	4,700,000			
				금송 H9.0*W2.5	(20)	20					
				이팔나무 H4.0*R15	(20)	20					
				느티나무 H6.0*R40	(2)	2					
				둥근소나무 H3.0*W1.5	(1)	1					
				소나무 H3.0*R30	(1)	1					
21-1	"	1245 위지상	수목	홍단풍	(200)	200	일괄	65,000,000			
				32년생							
				영산홍						(500)	500
22-1	"	1246 위지상	수목	섬잣나무 45년생	(300)	300	일괄	210,000,000			
23-1	"	1247 위지상	수목	오죽 H3.0	(200)	200	일괄	464,000,000			
				해송 H5.0*R20						(50)	50
				해송(금송)						(30)	30
				H5.0*R25							
				해송 H5.5*R30						(20)	20
				이팔나무 H3.0*R10						(100)	100
				이팔나무 H5.0*R15						(30)	30
				이팔나무 H6.0*R20						(30)	30
				24-1						"	1248

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	
25-1	"	1249	"	"					
26-1	"	1250 위3지상	"	"					
27-1	"	1241 위지상	수목	대나무 (맹종죽) H10	(300)	300	일괄	9,800,000	
			"	소나무(장송) H9.0~10.0*R50	(5)	5			
			"	왕벚나무 H8.0*B30	(2)	2			
29-1	"	1249-2 위지상	수목	곰솔 H3.0*R15	(100)	100	일괄	480,000,000	
			"	곰솔 H3.5*R20	(800)	800			
			"	곰솔 H4.0*R25	(300)	300			
			"	곰솔 H4.5*R30	(200)	200			
			"	곰솔 H5.0*R35	(100)	100			
			"	곰솔 H5.0*R35	(100)	100			
30-1	"	산214 위지상	수목	금송 H4.0*W2.0*R20	(10)	10	일괄	181,000,000	
			"	금송 H5.0*W2.5*R30	(20)	20			
			"	금송 H6.0*W3.0*R35	(20)	20			
			"	금송 H7.0*W3.5*R35	(30)	30			
			"	금송 H8.0*W3.5*R35	(20)	20			
			"	목백합나무 (둘림나무) H4.0*R20	(20)	20			
			"	목백합나무 (둘림나무) H4.5*R25	(30)	30			
			"	목백합나무					
			"	목백합나무					

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	
31-1	"	산255 위지상	수목	(들림나무) H5.0*R30	(50)	50	일괄	817,500,000	
				옥백합나무 (들림나무) H6.0*R35	(40)	40			
				선주목 H3.0*W1.5	(20)	20			
				선주목 H4.0*W2.0	(30)	30			
				선주목 H5.0*W2.5	(20)	20			
				소나무(장송) H10*R45	(5)	5			
				소나무(장송) H9*R40	(10)	10			
				소나무 H8*R40	(100)	100			
				소나무 H7*R35	(300)	300			
				소나무 H6*R30	(300)	300			
				소나무 H5.5*R20	(400)	400			
				소나무 H5.5*R20	(400)	400			
				소나무 H4.5*R18	(300)	300			
				소나무 H4*R15	(200)	200			
32-1	"	산255-1 위지상	수목	소나무 H5.0*R20	(30)	30	일괄	42,000,000	
				소나무 H5.1*R25	(30)	30			
				소나무 H6.0*R30	(20)	20			
				소나무 H7.0*R35	(10)	10			
				소나무					

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	
33-1	"	산263 위지상	수목	H7.5*R40	(5)	5	일괄	676,100,000	
				매화나무 H3.0*R25	(100)	100			
				매화나무 H3.5*R30	(100)	100			
				굴거리나무 H2.5*W2.5	(50)	50			
				굴거리나무 H3.0*W3.0	(50)	50			
				* 둥근소나무 H5.0*W5.0	(20)	20			
				* 둥근소나무 H6.0*W5.0	(30)	30			
				* 둥근소나무 H7.0*W6.0	(20)	20			
				* 소나무 H9.0*R40	(50)	50			
				" 소나무 H8.0*R35	(50)	50			
				" 소나무 H8.0*R30	(80)	80			
				" 소나무 H7.0*R25	(80)	80			
				" 소나무 H6.0*R20	(100)	100			
				* 공솔 H5.0*R35	(50)	50			
				* 공솔 H5.0*R30	(100)	100			
				* 공솔 H4.0*R25	(150)	150			
				* 공솔 H4.0*R20	(100)	100			
				* 서양측백 H8.0*W3.0	(30)	30			
				* 서양측백 H7.0*W2.5	(40)	40			
				* 서양측백 H6.5*W2.0	(20)	20			

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		
34-7	*	1244 위지상	*	섬잣나무 H4.0*W2.0*R30	(10)	10	일괄	274,400,000		
			*	섬잣나무 H3.5*W1.5*R25	(20)	20				
			*	수양벚나무 H5.0*B25	(4)	4				
			*	수양벚나무 H4.5*B20	(5)	5				
			"	산딸나무 H5.0*R20	(50)	50				
			"	산딸나무 H4.5*R15	(100)	100				
			*	산딸나무 H4.0*R10	(100)	100				
			*	이팝나무 H4.0*R20	(50)	50				
			*	이팝나무 H3.5*R15	(30)	30				
			*	이팝나무 H3.5*R12	(30)	30				
			*	차나무 H1.2*W1.2	(200)	200				
			*	고사리	(2000)	2000				
			*	수목	히말라야시다 47년생	(500)				500
			*	"	가이즈까 향나무 47년생	(100)				100
			*	"	동근소나무 H2.0*W2.0	(4)				4
			*	"	곰솔 H5.0*R25	(2)				2
			*	"	소나무 H5.0*R30	(2)				2
*	"	은행서 H3.0*W3.0	(2)	2						
*	"	치자나무 H10*W1.0	(20)	20						
*	"	논향나무 H1.0*W0.5	(50)	50						

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	
			*	배롱나무 H2.0*R20	(2)	2			
			*	왕벚나무 H5.0*B20	(2)	2			
			*	왕벚나무 H6.0*B25	(3)	3			
			*	원추리 (야생화)					
			*	6-7분얼 비비추	(200)	200			
			*	6-7분얼 수국	(200)	200			
			*	H1.0	(100)	100			
			*	목수국 H1.5	(100)	100			
			*	동근소나무 H2.5*W2.5	(10)	10			
			*	동근소나무 H3.0*W3.0	(20)	20			
	소 계							₩4,716,050,000	
28-1	[제시외구축물] 경상남도 진주시 집현면 덕오리	1249-1 위지상	납골당	석조 화강석 외측화강석 내측화강석 석등 화명 향로석 삼석 사성 모과나무외					
					1	1	일괄	50,000,000	
					1	1			
					1	1			
					2	2			
					1	1			
					1	1			
					1	1			
			수목		(15)	15			
	소 계							₩50,000,000	
	합 계							₩6,790,907,940.-	
				이	하	여	백		

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

평가대상토지는 경상남도 미천면 반지리 및 집현면 덕오리에 산재하여 소재하는 토지로서 "반지리마을회관 남측 및 남서측에 소재하고 주위는 경지정리되지 아니한 전, 답, 자연림, 일부 자연마을로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

평가대상 토지는 진주시 시외곽에 소재하여 대중교통편은 다소 불편한 상태임.

(3) 형태 및 이용상태

평가대상 토지(1,3~8) : 부정형 토지로 대체로 지반 평탄한 "전"의 상태임.

평가대상 토지(2) : 부정형토지로 동하향경사지에 일부는 지반 평탄한 "전"의 상태임.

평가대상 토지(8) : 대체로 삼각형토지로 인접지와 일단으로 사용중이며 마사육장으로 이용중임.

평가대상 토지(9) : 북동향의 경사지에 대체로 부정형으로 "묘지"로 이용중임.

평가대상 토지(10) : 북동향의 경사지에 대체로 사각형으로 "묘지"로 이용중임.

평가대상 토지(11~16) : 대체로 부정형 토지로서 "전"으로 이용중임.

평가대상 토지(17) : 대체로 부정형 토지로서 자체지반 평탄하며 "건부지"로 이용중임.

평가대상 토지(18) : 남동 하향경사지대에 부정형 토지로서 "전"으로 이용중임.

평가대상 토지(19,20) : 대체로 지반 평탄한 부정형 토지로서 "전"으로 이용중임.

평가대상 토지(21~23) : 동향, 남동향 경사지대에 부정형 토지로서 "전"으로 이용중임.

평가대상 토지(24~26) : 동하향 경사지대에 부정형 토지로서 "전"으로 이용중임.

평가대상 토지(27) : 서하향 경사지대에 부정형 토지로서 "전"으로 이용중임.

평가대상 토지(28) : 남동하향 경사지대에 사각형 토지로서 "묘지"로 이용중임.

평가대상 토지(29) : 남동하향 경사지대에 부정형 토지로서 "전"으로 이용중임.

평가대상 토지(30) : 북동하향 경사지대에 부정형 토지로서 "임야"의 상태임.

평가대상 토지(31) : 남서하향 경사지대에 부정형 토지로서 "임야"의 상태임.

평가대상 토지(32) : 대체로 지반평탄한 부정형 토지로서 "도로"의 상태임.

평가대상 토지(33) : 남동하향 경사지대에 부정형 토지로서 "임야"의 상태임.

평가대상 토지(34) : 대체로 지반평탄한 부정형 토지로서 "대"로 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) | |

(4) 인접 도로상태

평가대상 토지(1,3~8) : 지적도상 맹지의 상태임.

평가대상 토지(2) : 서측으로 지방도에 접하는 상태이나 진출입은 불가능한 상태임.

평가대상 토지(9,10) : 지적도상 맹지임.

평가대상 토지(11~16) : 북동측으로 폐구거인 폭약2~3미터의 비포장도로에 접하는 상태임.

평가대상 토지(17) : 지적도상 맹지이나 일단의 토지가 폐구거인 비포장 도로에 접하는 상태임.

평가대상 토지(18) : 지적도상 맹지이나 일단의 토지가 폐구거인 비포장 도로에 접하는 상태임.

평가대상 토지(19~30) : 지적도상 맹지이나 일단의 토지가 폐구거인 비포장 도로에 접하는 상태임.

평가대상 토지(31) : 남서측으로 폐구거인 폭약2~3미터의 비포장도로에 접하는 상태임.

평가대상 토지(32) : 폭약6미터내외의 포장도로에 접하는 상태임.

평가대상 토지(33,34) : 지적도상 맹지이나 일단의 토지가 폐구거인 비포장 도로에 접하는 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

평가대상 토지(1) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(2016-06-30)<농지법>, 하천구역(2022-07-14)(향양천)<하천법>.

평가대상 토지(2) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(2016-06-30)<농지법>, 하천구역(2022-07-14)(향양천)<하천법>.

평가대상 토지(3) : 농림지역, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(2016-06-30)<농지법>, 하천구역(2022-07-14)(향양천)<하천법>.

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) | |

평가대상 토지(4,5) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(2016-06-30)<농지법>, 하천구역(2022-07-14)(향양천)<하천법>.

평가대상 토지(6) : 농림지역, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(2016-06-30)<농지법>, 하천구역(2022-07-14)(향양천)<하천법>.

평가대상 토지(7) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2022-07-14)(향양천)<하천법>, 홍수관리구역(2022-07-14)(향양천)<하천법>.

평가대상 토지(8) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

평가대상 토지(9,10) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

평가대상 토지(11,12,14,15) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

평가대상 토지(13) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2022-07-01)(잔지락천)<소하천정비법>.

평가대상 토지(16,17,18,19,20,21,23,24,25,26) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

평가대상 토지(22) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

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) | |

평가대상 토지(27) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지,

평가대상 토지(28) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

평가대상 토지(29) : 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

평가대상 토지(30) : 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

평가대상 토지(31) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(2022-07-01)(잔지락천)<소하천정비법>.

평가대상 토지(32) : 생산관리지역, 소로2류(폭 8m-10m)(저속), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2022-07-01)(잔지락천)<소하천정비법>.

평가대상 토지(33) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "토지건물감정평가 명세표" 참조

(7) 공부와의 차이

일련번호(17)토지는 공부상 지목이 "전"이나 현황 "대"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 및 기타는 미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 중물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

평가대상 일련번호(35-주택)건물 : 시멘트벽돌조 판넬지붕 단층으로 2003.11.5일 사용승인을 득한 건물로서

외벽 : 드라이비트

내벽 : 벽지도배

창호 : 새시복층유리2중창호

바닥 : 장판마감

평가대상 일련번호(35-사무실)건물 : 경량철골조 조립식판넬지붕단층으로 사용승인일은 위와같고

외벽 : 판넬붙임.

창호 : 새시창호

바닥 : 장판마감

평가대상 일련번호(8-1)건물 : 철골조판넬지붕 단층

외벽 : 판넬붙임.

창호 : 새시창호

바닥 : 콘크리트 등

평가대상 일련번호(8-2)건물 : 철골조비닐위차양막 단층

내외벽 : 철골위 비닐마감

평가대상 일련번호(14-1)건물 : 블럭조스레트지붕 단층

내외벽 : 블럭조적

창호 : 목재창호

평가대상 일련번호(17-1)건물 : 철골조판넬지붕 단층

내외벽 없음.

평가대상 일련번호(17-2)건물 : 판넬조판넬지붕 단층

내외벽 : 판넬붙임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

평가대상 일련번호(17-3)건물 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 및 판넬조판넬지붕 단층
 내외벽 : 판넬붙임 등
 창호 : 새시창호
 바닥 : 세멘물탈, 에폭시코팅 등

평가대상 일련번호(18-1)건물 : 컨테이너하우스 단층
 내외벽 : 철재
 창호 : 새시창호 마감

평가대상 일련번호(19-1)건물 : 판넬조판넬지붕 단층
 내외벽 : 판넬붙임.

평가대상 일련번호(34-1)건물 : 판넬조판넬지붕 단층
 내외벽 : 판넬붙임
 창호 : 새시창호

평가대상 일련번호(34-2)건물 : 판넬조판넬지붕 단층
 내외벽 : 판넬붙임.

평가대상 일련번호(34-3)건물 : 판넬조판넬지붕 단층
 벽체 없음.

평가대상 일련번호(34-4)건물 : 판넬조판넬지붕 단층
 내외벽 : 판넬붙임
 창호 : 새시창호

평가대상 일련번호(34-5,-6)건물 : 판넬조판넬지붕 단층
 벽체 없음

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 중물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(2) 이용상태

일련번호(35)건물 : 주택, 사무실로 이용중임.
 일련번호(8-1)건물 : 마방으로 이용중임.
 일련번호(8-2)건물 : 말훈련장으로 이용중임.
 일련번호(14-1)건물 : 창호로 이용중임.
 일련번호(17-1)건물 : 가추로 이용중임.
 일련번호(17-2)건물 : 냉장고로 이용중임.
 일련번호(17-3)건물 : 작업장으로 이용중임.
 일련번호(18-1)건물 : 창고로 이용중임.
 일련번호(19-1)건물 : 창고로 이용중임.
 일련번호(34-1)건물 : 보일러실로 이용중임.
 일련번호(34-2)건물 : 창고로 이용중임.
 일련번호(34-3)건물 : 가추로 이용중임.
 일련번호(34-4)건물 : 보일러실로 이용중임.
 일련번호(34-5,-6)건물 : 가추로 이용중임.

(3) 설비내역

일련번호(35)건물 위생설비, 난방설비등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

별첨 "토지건물감정평가명세표" 참조

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

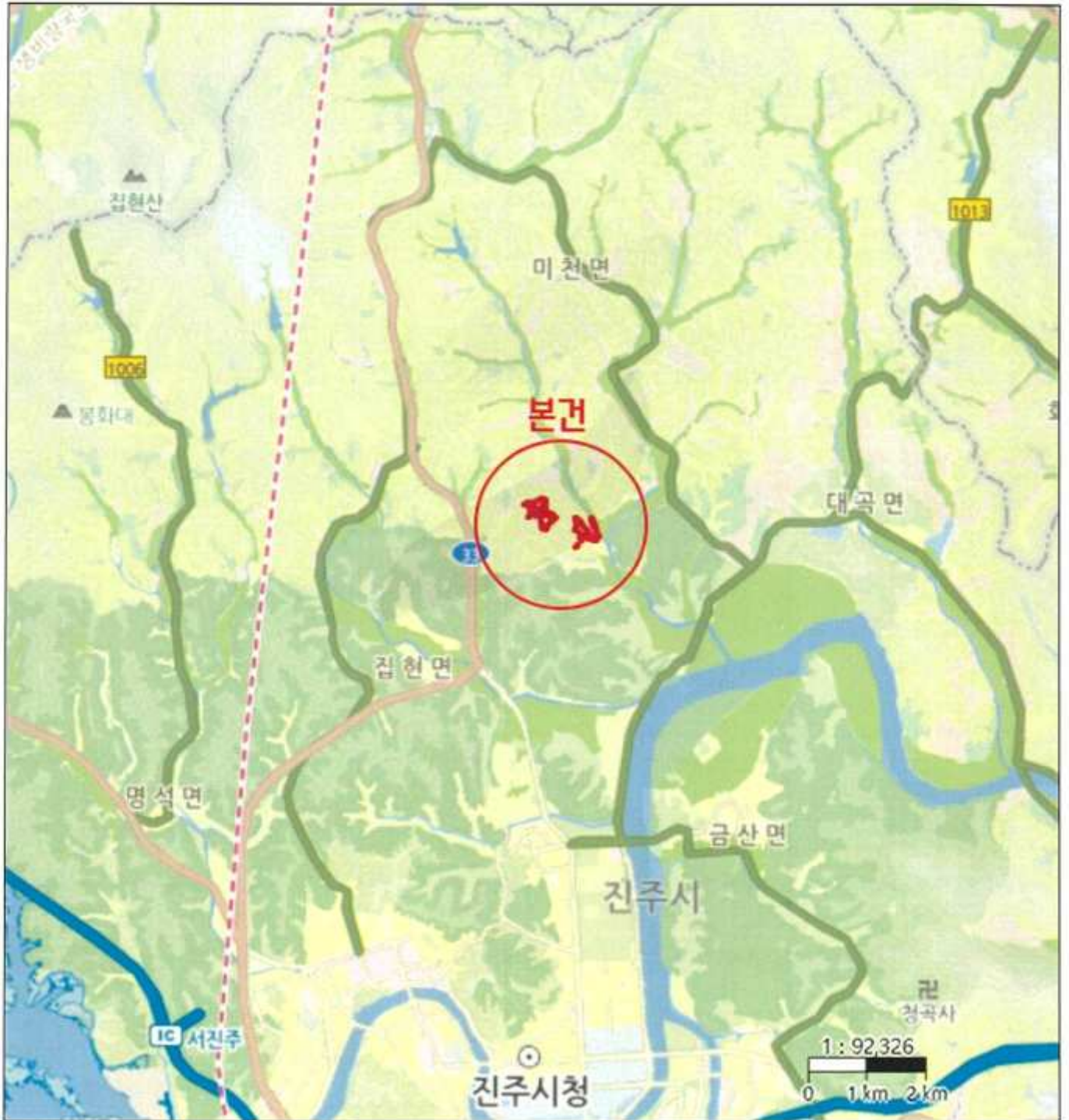
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 및 기타는 미상임.

광역위치도



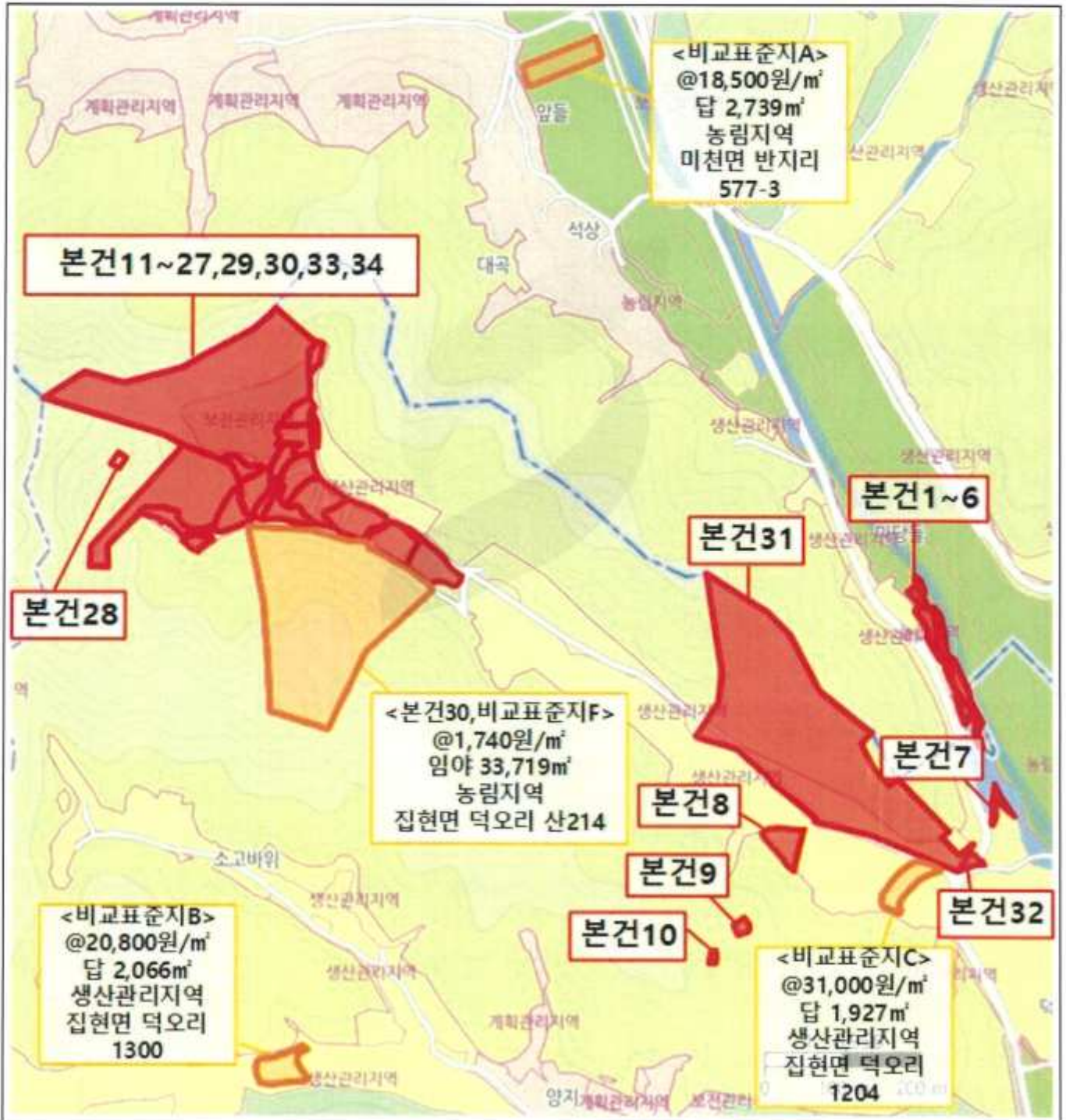
소재지	경상남도 진주시 미천면 반자리 37외 33필지
-----	---------------------------



상세위치도



소재지 경상남도 진주시 미천면 반지리 37외 33필지



상세 위치도



소재지	경상남도 진주시 미천면 반자리 37
-----	---------------------



상세위치도



소재지 경상남도 진주시 미천면 반자리 37



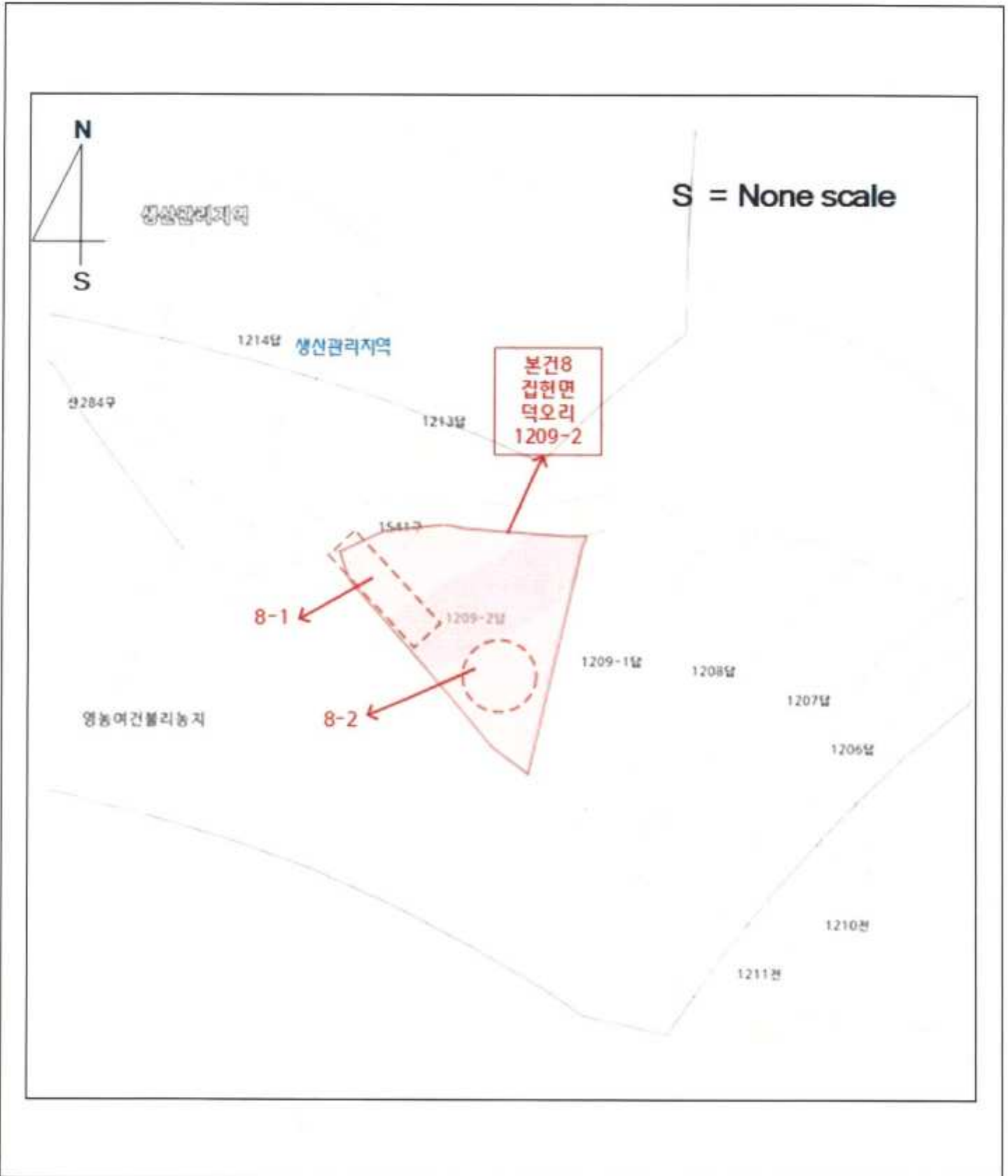
상세 위치도



소재지 경상남도 진주시 미천면 반자리 37



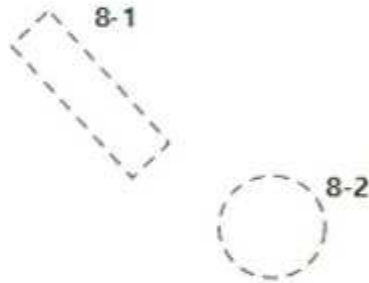
지 적 개 황 도



건물개황도



S = None scale



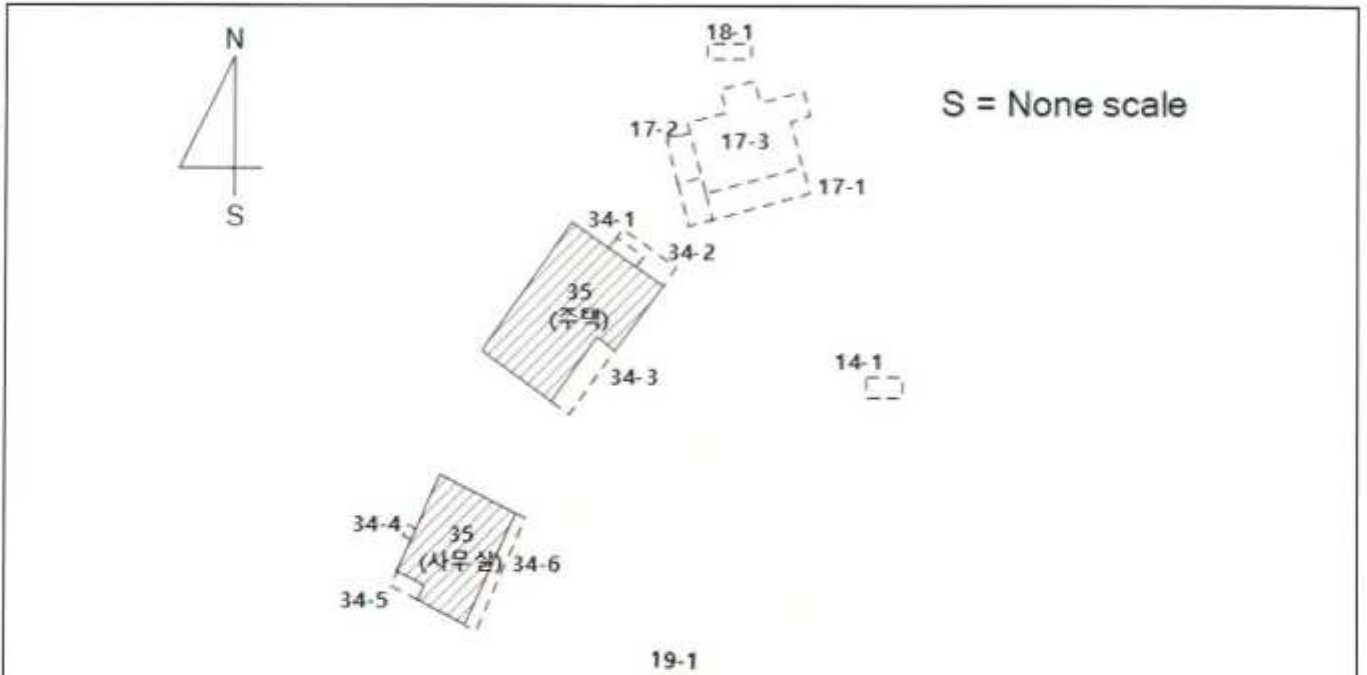
<면적산출근거>
[공부면적]

[제시외건물]

8-1) 철골조판넬지붕 단층(마방) $21.4 \times 9.7 \approx 207.58\text{m}^2$

8-2) 철골조비닐워차양막 단층(말훈연장) $\approx 160.52\text{m}^2$

건물개황도



< 면 적 산 출 근 거 >

[공 부 면 적]

- 35) 시멘트벽돌조 판넬지붕 단층(주택) $\approx 86.64 \text{ m}^2$
- 경량철골조 조립식판넬지붕 단층(사무실) $\approx 49.20 \text{ m}^2$

[제시외건물]

- 14-1) 블록조스레트지붕 단층(창고): $2.6 \times 2.5 \approx 6.50 \text{ m}^2$
- 17-1) 철골조판넬지붕 단층(가추): $(18.9 \times 5.7) + (4.9 \times 8.2) \approx 147.91 \text{ m}^2$
- 17-2) 판넬조판넬지붕 단층(냉장고): $4.9 \times 9.1 \approx 44.59 \text{ m}^2$
- 17-3) 철근콘크리트조 슬래브지붕 및 판넬조판넬지붕 단층(작업장): $(12.6 \times 18.9) + (3 \times 5.5) + (2 \times 4) \approx 262.64 \text{ m}^2$
- 18-1) 컨테이너하우스 단층(창고): $9 \times 3 \approx 27.00 \text{ m}^2$
- 19-1) 판넬조판넬지붕 단층(창고): $3 \times 1.8 \approx 5.40 \text{ m}^2$
- 34-1) 판넬조판넬지붕 단층(보일러실): $1.3 \times 2.4 \approx 3.12 \text{ m}^2$
- 34-2) 판넬조판넬지붕 단층(창고): $(4 \times 2.2) + (0.9 \times 2.4) \approx 10.96 \text{ m}^2$
- 34-3) 판넬조판넬지붕 단층(가추): $5.6 \times 1.9 \approx 10.64 \text{ m}^2$
- 34-4) 판넬조판넬지붕 단층(보일러실): $1 \times 1.1 \approx 1.10 \text{ m}^2$
- 34-5) 판넬조판넬지붕 단층(가추): $2 \times 3.6 \approx 7.20 \text{ m}^2$
- 34-6) 판넬조판넬지붕 단층(가추): $2 \times 11 \approx 22.00 \text{ m}^2$

사 진 용 지



일련번호(1,2)토지 및 수목



일련번호(3)토지 및 수목



일련번호(4,5)토지 및 수목



일련번호(6)토지 및 수목

사 진 용 지



일련번호(7)토지 및 수목



일련번호(7)토지 및 수목



일련번호(8)토지 및 수목



일련번호(8)토지(입구) 및 수목

사 진 용 지



일련번호(8)토지(지적경계) 및 수목



일련번호(9, 10)토지



일련번호(11)토지 및 수목



일련번호(12)토지 및 수목

사 진 용 지



일련번호(13)토지 및 수목



일련번호(14)토지 및 수목



일련번호(15)토지 및 수목



일련번호(16)토지 및 수목

사 진 용 지



일련번호(17)토지 및 수목



일련번호(18)토지 및 수목



일련번호(19)토지 및 수목

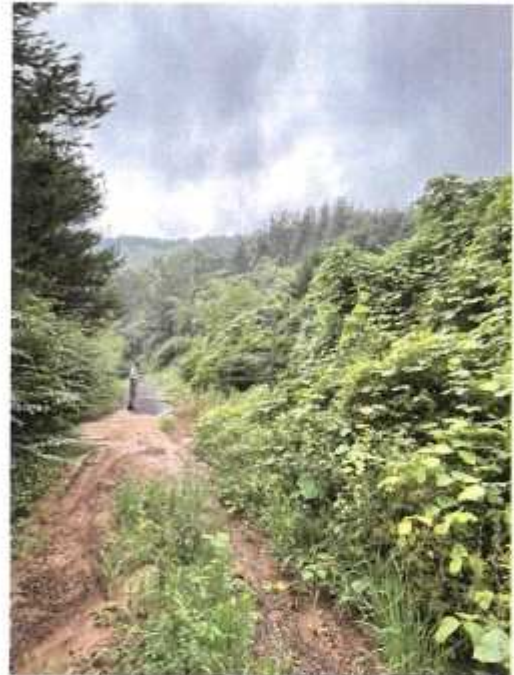


일련번호(20)토지 및 수목

사 진 용 지



일련번호(21)토지 및 수목



일련번호(22)토지 및 수목



일련번호(23)토지 및 수목



일련번호(24)토지 및 수목

사 진 용 지



일련번호(25)토지 및 수목



일련번호(26)토지 및 수목



일련번호(27)토지 및 수목



일련번호(28)토지

사 진 용 지



일련번호(29)토지 및 수목



일련번호(30)토지 및 수목



일련번호(31)토지 및 수목



일련번호(31)토지 및 수목

사 진 용 지



일련번호(31)토지 및 수목



일련번호(31)토지(올라가는 출입구) 및 수목



일련번호(32)토지 및 수목



일련번호(33)토지 및 수목

사 진 용 지



일련번호(33)토지 및 수목



일련번호(34)토지 및 수목
일련번호(35-사무실)건물, (34-6)제시외건물



일련번호(35-주택)건물, 일련번호(34-3)제시외건물



일련번호(8-1)제시외건물

사진용지



일련번호(8-1)제시외건물 내부



일련번호(8-2)제시외건물



일련번호(8-2)제시외건물 내부



일련번호(14-1)제시외건물

사진용지



일련번호(17-1)제시외건물



일련번호(17-2)제시외건물



일련번호(17-3)제시외건물



일련번호(17-3)제시외건물 내부

사진용지



일련번호(18-1)제시외건물



일련번호(19-1)제시외건물



일련번호 (34-1,34-2) 제시외건물



일련번호(34-4,34-5)제시외건물