

감정평가서

건명	구승진 소유물건(2025타경904)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
감정서번호	SH2509-10110

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



산하감정평가사사무소

경상남도 함양군 마천면 천왕봉로 1167-1
TEL. 055-963-3370 FAX. 0505-182-3317

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	일십억사천팔백육십칠만오천원정(₩1,048,675,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	구승진 (2025타경904)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.23	2025.09.05 ~ 2025.09.23	2025. 09. 23	
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	15,772	토지	15,772	-	926,868,000
	제시외 건물	(15.7)	제시외 건물	15.7	-	3,057,000
	제시외 수목	(425주)	제시외 수목	425주	-	118,750,000
합 계					₩1,048,675,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지 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 사천시 송포동	산185-5	임야	자연녹지지역	527	527	520,000	274,040,000	현황 "주거나지"
2	경상남도 진주시 문산읍 두산리	산60	임야	보전녹지지역	4,029	4,029	12,000	48,348,000	인접지수목 등 으로 영향받는 토지가액 :39,348,000
3	경상남도 진주시 문산읍 두산리	522-1	과수원	보전녹지지역	11,179	11,179	54,000	603,666,000	인접지수목 등 으로 영향받는 토지가액 :589,896,000
4	경상남도 진주시 문산읍 두산리	522-2	임야	보전녹지지역	37	37	22,000	814,000	제시외수목 및 제시외 건물(ㄴ)으로 영향받는 토지가액 :442,087,200
소 계								₩926,868,000	
ㄱ	(제시외) 경상남도 진주시 문산읍 두산리	522-1, 산60 위 지상	창고	경량철골조 강판지붕 단층	(10.6)	10.6	171,000	1,812,600	300,000 ×20/35 관찰감가
ㄴ	동소	522-1 위 지상	창고	조적조 슬래브지붕 단층	(5.1)	5.1	244,000	1,244,400	650,000 ×15/40 관찰감가 옥상 원두막 포함

토지 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	
ㄷ	경상남도 진주시 문산읍 두산리	522-1 위 지상	수목	배나무 매실나무 자두나무 감나무	(350주) (50주) (15주) (10주)	425주	-	118,750,000	
	소 계							₩121,807,000	
	합 계							₩1,048,675,000.-	
				이	하	여	백		

I | 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 사천시 송포동 소재 "남양광포마을" 북동측 인근 및 진주시 문상을 두산리 소재 "두산마을" 남동측 인근에 위치하는 토지에 대한 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의하여 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 기준시점은 가격조사를 완료한 일자인 2025년 09월 23일을 기준하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.09.05.~2025.09.23.에 시행하여, 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

II | 감정평가기준 및 방법

1. 감정평가기준

본건은 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 제반 감정평가 관련 법규 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였음.

2. 토지의 평가

가. 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 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 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

나. 기호(2),(3)지상에 인접지(산61번지) 소유로 탐문조사된 과수목(배나무 등) 및 제시외 건물(ㄱ)이 소재하는바, 이로 인해 영향받는 토지가액은 감정평가명세표상 별도 부기하였으니 업무 진행시 참조하시기 바람.

다. 기호(2)지상 자연생 입목은 별도의 경제적 가치가 미미하며, 임지와 일체로 거래되는 일반적인 시장상황을 고려하여 임지에 포함 감정평가하였음.

라. 기호(3)토지는 일부 현황 도로인바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 기호(3)지상에 소유자 미상의 제시외건물(ㄴ)이 소재하는바, 구조·용도·현상·부대설비·관리상태 등을 종합고려하여 감정평가하였으며, 제시외건물로 인해 영향받는 토지가액을 감정평가명세표상 별도 부기하였으니 업무 진행시 참조하시기 바람.

바. 기호(3)지상에 소유자 미상의 제시외수목이 소재하는바 수종·규격·관리상태·수익성 및 유사수목의 정상적인 거래가격수준 등을 종합 참작하여 감정평가하였으며, 제시외수목으로 인해 영향받는 토지가액은 감정평가명세표상 별도 부기하였으니 업무 진행시 참조하시기 바람.

바. 기호(4)지상에 연고자 미상의 분묘 소재하는바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

4. 기타 참고사항

가. 기호(2),(3)지상에 후첨 “위성도”와 같이 인접지(산61번지) 소유로 탐문조사된 과수목(배나무 등) 및 농업용 창고인 제시외건물(ㄱ)이 소재하며, 이로 인해 영향받는 토지가액은 아래와 같은바 경매진행시 참고하시기 바람.

일련번호	구분	토지가액
2	인접지수목 및 제시외건물(ㄱ)로 영향받는 경우	39,348,000원
3	인접지수목 및 제시외건물(ㄱ)로 영향받는 경우	589,896,000원
	제시외수목 및 제시외건물(ㄴ)로 영향받는 경우	442,087,200원
	인접지수목 및 제시외건물(ㄱ), 제시외수목 및 제시외건물(ㄴ)으로 영향받는 경우	428,317,200원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 기호(3)토지는 인접필지와 지적 경계 불분명하여 제시외수목의 수량을 개략적으로 확인하였는바, 경매참여시 참조하시기 바람.

- 다. 기호(3)지상 소재 제시외건물(ㄴ)은 옥상 위 원두막 포함하여 감정평가하였는바, 경매참여시 참조하시기 바람.

- 라. 기호(3)지상에 후첨 “사진용지”와 같이 이동가능한 비닐하우스 소재하는바, 경매참여시 참고하시기 바람.

- 마. 기호(4)지상에 후첨 “사진용지”와 같이 연고자 미상의 분묘 1기 소재하는바, 경매참여시 참고하시기 바람.

III 토지가액 산출

<1> 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	사천시 송포동 산185-5	임야	527.0	자연녹지	185,000	-
2	진주시 문산읍 두산리 산60	임야	4,029.0	보전녹지	1,100	-
3	진주시 문산읍 두산리 522-1	과수원	11,179.0	보전녹지	21,200	-
4	진주시 문산읍 두산리 522-2	임야	37.0	보전녹지	1,120	-

<2> 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

1. 공시지가 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정기준

- (ㄱ) 용도지역·지역·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- (ㄴ) 이용상황이 같거나 비슷할 것
- (ㄷ) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- (ㄹ) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

※ 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 표준지를 비교표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	사천시 송포동 산185-6	492.0	임야	주거 나지	자연녹지	세로(가)	사다리 환경사	187,700
나	문산읍 두산리 601	1,947.0	전	과수원	보전녹지	세로(불)	부정형 환경사	14,100
다	문산읍 두산리 산65	21,421.0	임야	자연림	보전녹지	세로(불)	부정형 환경사	1,180

2. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

■ 경상남도 [2025.01.01. ~ 2025.09.23.]

용도지역	지가변동률(%)	계산식
사천시 녹지지역	0.352 (1.00352)	$2025.01.01 \sim 2025.07.31 : 0.301$ $2025.07.01 \sim 2025.07.31 : 0.029$ $(1 + 0.00301) * (1 + 0.00029 * 54/31)$ ≈ 1.00352
진주시 농림지역	0.934 (1.00934)	$2025.01.01 \sim 2025.07.31 : 0.751$ $2025.07.01 \sim 2025.07.31 : 0.104$ $(1 + 0.00751) * (1 + 0.00104 * 54/31)$ ≈ 1.00934

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

4. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(1)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 비교표준지 대비 제조건에서 대등함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오 시설 등의 유무 및 거리	1.00	1.00	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.00	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(다)	대상(2)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	1.00	대상은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수규격 등	1.00	1.35	
행정적조건	조장의 정도, 국도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		1.350		1.00 x 1.35 x 1.00 x 1.00

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(나)	대상(3)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	1.10	대상은 비교표준지 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 우세하나, 경사도 등 경작의 편부 및 현황 일부 도로인 점에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.87	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.957		1.10 x 1.00 x 0.87 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(다)	대상(4)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	1.00	대상은 비교표준지 대비 분묘 소재하는 점에서 열세하나, 지세 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·분수·규격 등	1.00	2.50	
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		2.500		1.00 x 2.50 x 1.00 x 1.00

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 『감정평가 실무기준』, 대법원판례(2003다 38207 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25.)), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,(1991.12.28.)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역의 정상거래사례 또는 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자함.

나. 인근 거래사례 및 평가사례

〈실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
A	사천시 송포동 산185-**	임야	자연녹지	493,000	2024.05.03	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
B	사천시 송포동 산190-**	임야	자연녹지	438,000	2024.03.22	법원경매
C	사천시 송포동 148*	대	자연녹지	403,225	2024.02.16	실거래
D	사천시 송포동 산185-*	임야	자연녹지	474,383	2020.12.17	실거래
E	문산읍 두산리 산14*	임야	보전녹지	73,000	2023.08.01	법원경매
F	문산읍 두산리 74*	전	보전녹지	66,500	2023.07.11	실거래
G	문산읍 두산리 30*	전	보전녹지	87,647	2023.06.11	실거래
H	문산읍 두산리 55*	전	보전녹지	69,000	2023.05.30	법원경매
I	문산읍 두산리 17* 외	전	보전녹지	31,921	2022.01.15	실거래
J	문산읍 두산리 산5*	임야	보전녹지	13,000	2023.05.30	법원경매
K	문산읍 두산리 산16*	임야	보전녹지	11,194	2023.03.06	실거래
L	문산읍 두산리 산13*	임야	보전녹지	15,120	2021.10.28	실거래

다. 격차율의 산정

상기 사례는 본건 토지가 소재한 인근지역의 유사토지에 대한 자료로서 본건 토지의 가격수준, 기타 평가사례 등과 유사성을 보이는 바, 용도지역과 이용상황이 유사하고 비교가능성이 높은 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정 산출자료로 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 산 식

$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 표준지가액}}$
$\text{* 사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액} = \text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
$\text{* 기준시점 당시의 표준지가액} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

2) 격차율 산정

표준지 기 호	사례 표준지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	비고
가	A	493,000	1.00684	1.000	※)1.050	521,191	2.767	사례 대비 표준지는 형상 등에서 우세함.
	가	187,700	1.00352	-	-	188,361		
나	F	66,500	1.04016	1.000	※)0.810	56,028	3.937	사례 대비 표준지는 취락과의 접근성, 농로의 상태, 경사도 등 경작의 편부 측면에서 열세함.
	나	14,100	1.00934	-	-	14,232		
다	J	13,000	1.04210	1.000	※)0.640	8,670	7.280	사례 대비 표준지는 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.
	다	1,180	1.00934	-	-	1,191		

※ (가)개별요인 : 1.00 (가로) × 1.00 (접근) × 1.00 (환경) × 1.05 (획지) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 1.050

※ (나)개별요인 : 0.90 (접근) × 1.00 (자연) × 0.90 (획지) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 0.810

※ (다)개별요인 : 0.80 (접근) × 0.80 (자연) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 0.640

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 인근지의 지가수준·표준지공시지가의 시가반영정도·평가사례와의 균형 및 평가사례를 기준으로 한 격차율 등을 종합 고려하여, 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지기호	산정보정치	적용보정치
가	2.767	2.760
나	3.937	3.930
다	7.280	7.280

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

가. 산식

비교표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정(지가변동률) × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정 = 산출단가(원/㎡) ≒ 적용단가(원/㎡)

나. 토지단가 산출

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	187,700	1.00352	1.000	1.000	2.760	519,876	520,000
2	1,180	1.00934	1.000	1.350	7.280	11,705	12,000
3	14,100	1.00934	1.000	0.957	3.930	53,526	54,000
4	1,180	1.00934	1.000	2.500	7.280	21,677	22,000

<3> 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

1. 거래사례 선정

가. 거래사례 선택기준

- (ㄱ) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- (ㄴ) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- (ㄷ) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치 형성요인의 비교가 가능한 사례

※ 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 거래사례를 선정하였음.

나. 거래사례

<출처 : KAIS감정평가정보체계>

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
C	사천시 송포동 148*	대	자연녹지	403,225	2024.02.16	-
F	문산읍 두산리 74*	전	보전녹지	66,500	2023.07.11	-
K	문산읍 두산리 산16*	임야	보전녹지	11,194	2023.03.06	-

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지므로 별도의 사정보정 없음(1.000)

3. 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 경상남도

기호	용도지역	기 간	지가변동률(%)
C	사천시 녹지지역	2024.02.16. ~ 2025.09.23.	0.791(1.00791)
F	진주시 녹지지역	2023.07.11. ~ 2025.09.23.	4.016(1.04016)
K	진주시 녹지지역	2023.03.06. ~ 2025.09.23.	4.513(1.04513)

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

4. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

5. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(C)	대상(1)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.20	대상은 거래사례 대비 지목 등에서 열세하나, 가로의 폭, 계통 및 연속성, 교통시설 및 편익시설과의 접근성, 인근환경 등에서 우세함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오 시설 등의 유무 및 거리	1.00	1.10	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.00	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	0.95	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		1.317		1.20 x 1.05 x 1.10 x 1.00 x 0.95 x 1.00

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(K)	대상(2)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	1.10	대상은 거래사례 대비 교통의 편부 등에서 우세하나, 지세 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수·규격 등	1.00	0.90	
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.990		1.10 x 0.90 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(F)	대상(3)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.85	대상은 거래사례 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태, 경사도 등 경작의 편부, 현황 일부 도로인 점에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.92	
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.782		$0.85 \times 1.00 \times 0.92 \times 1.00 \times 1.00$

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(K)	대상(4)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	1.10	대상은 거래사례 대비 분묘 소재하는 점에서 열세하나, 교통의 편부, 지세 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수·규격 등	1.00	1.80	
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		1.980		$1.10 \times 1.80 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

가. 산식

$$\text{거래사례(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정(지가변동률)} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{산출단가(원/㎡)} \approx \text{적용단가(원/㎡)}$$

나. 토지단가산출

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	403,225	1.000	1.00791	1.000	1.317	535,248	535,000
2	11,194	1.000	1.04513	1.000	0.990	11,582	12,000
3	66,500	1.000	1.04016	1.000	0.782	54,091	54,000
4	11,194	1.000	1.04513	1.000	1.980	23,164	23,000

<4> 토지 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 비교

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	520,000(원/㎡)	535,000(원/㎡)	-
2	12,000(원/㎡)	12,000(원/㎡)	-
3	54,000(원/㎡)	54,000(원/㎡)	-
4	22,000(원/㎡)	23,000(원/㎡)	-

2. 검토의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV | 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (A, 원/㎡)	면적 (B, ㎡)	감정평가액 (C=A×B, 원)	비고
1	520,000	527.0	274,040,000	토지
2	12,000	4,029.0	48,348,000	토지
3	54,000	11,179.0	603,666,000	토지
4	22,000	37.0	814,000	토지
제시외 건물	-	15.7	3,057,000	(ㄱ),(ㄴ)
제시외 수목	-	425주	118,750,000	(ㄷ)
(합 계)			1,048,675,000	

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

기호(1) : 경상남도 사천시 송포동 소재 "남양광포마을" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 카페, 음식점, 주거나지, 상업나지 등이 소재하고 있음.

기호(2)~(4) : 경상남도 진주시 문산읍 두산리 소재 "두산마을" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 과수원, 농경지, 임야 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 관내교통편 및 도로사정 등을 고려할때 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 북서하향 경사지대 내 자체지반은 대체로 등고평탄한 조성된 장방형 토지로 "주거나지"임.

기호(2) : 북서하향 경사의 부정형 토지로 현황 "임야 및 일부 과수원"임.

기호(3) : 북하향 경사의 부정형 토지로 현황 "과수원 및 일부 도로"임.

기호(4) : 북하향 경사지대 내 부정형 토지로 현황 "묘지"임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 북서측 및 북동측으로 현황 폭 약6m 포장도로에 접하고 있음.

기호(2) : 지적도상 "맹지"이며, 본건 일부가 내부 작업도로임.

기호(3) : 북동측 및 북서측으로 현황 폭 약3m내외 포장농로에 접하고 있으며, 본건 일부가 현황 도로임.

기호(4) : 지적도상 "맹지"임.

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)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 자연녹지지역(2017-08-31)(자연녹지지역), 고도지구(2층이하 또는 8m이하), 가축사육제한 구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준 보전산지<산지관리법>임.
- 기호(2),(4) : 보전녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>임.
- 기호(3) : 보전녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행 안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

- 후첨 "지적개황도" 및 "사진용지"와 같이 기호(2),(3)지상에 제시외건물(ㄱ), 기호(3)지상에 제시외건물(ㄴ) 소재하고 있음.
- 후첨 "사진용지"와 같이 기호(3)지상에 제시외수목(배나무 등) 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

-

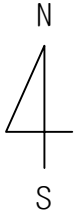
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 :

- 기호(2),(3)지상에 후첨 "위성도" 및 "사진용지"와 같이 인접지(산61번지) 소유로 탐문조사된 과수목 (배나무 등) 및 제시외(ㄱ) 소재하고 있음.
- 기호(3)지상에 후첨 "사진용지"와 같이 이동가능한 비닐하우스 소재하고 있음.

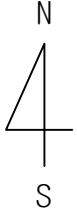
위 치 도



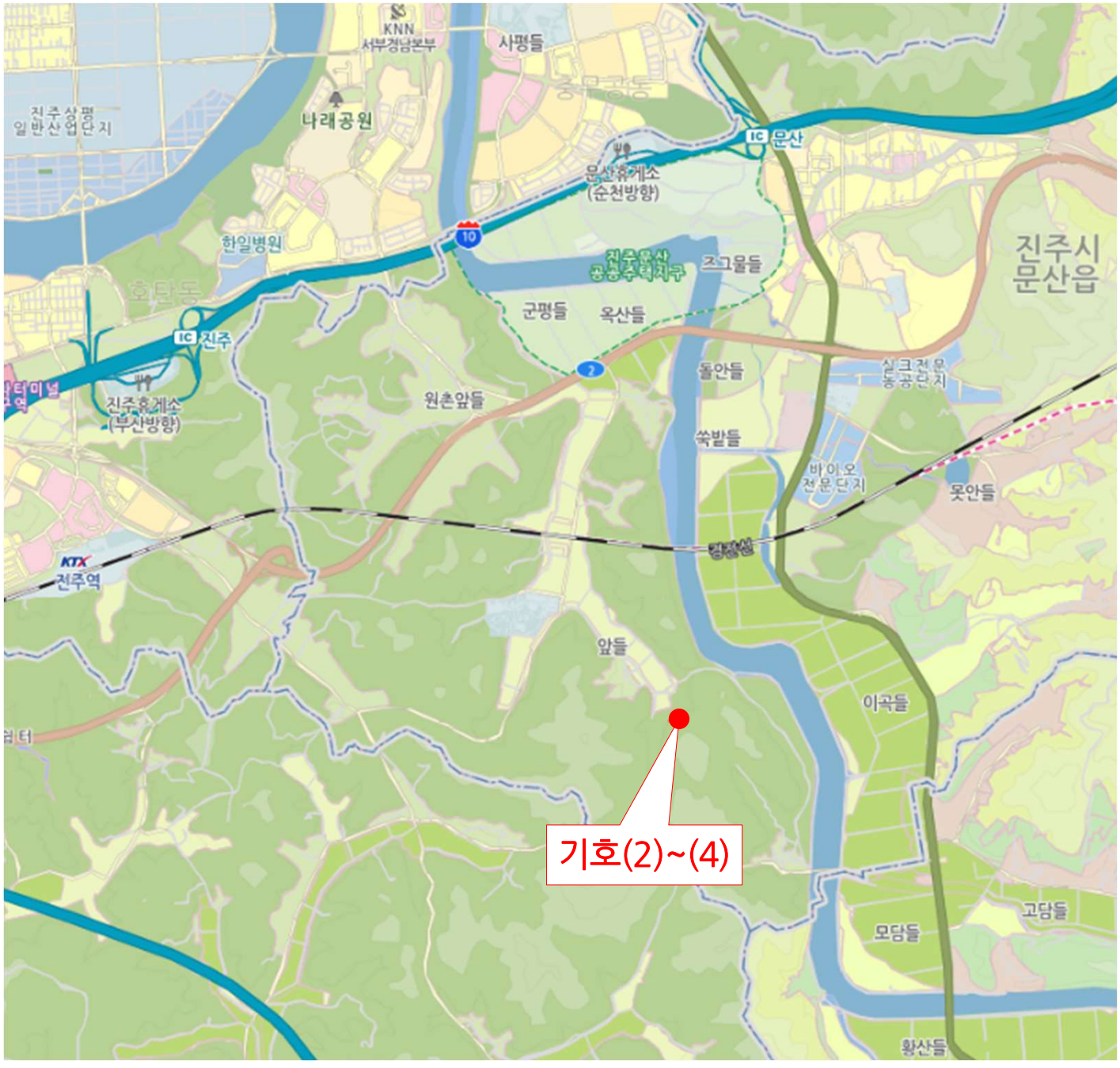
소재지	경상남도 사천시 송포동 산185-5
-----	---------------------



위 치 도

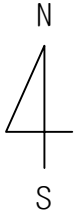


소재지	경상남도 진주시 문산읍 두산리 산60 외
-----	------------------------



기호(2)~(4)

상 세 위 치 도



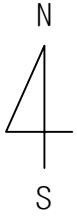
소재지	경상남도 사천시 송포동 산185-5
-----	---------------------



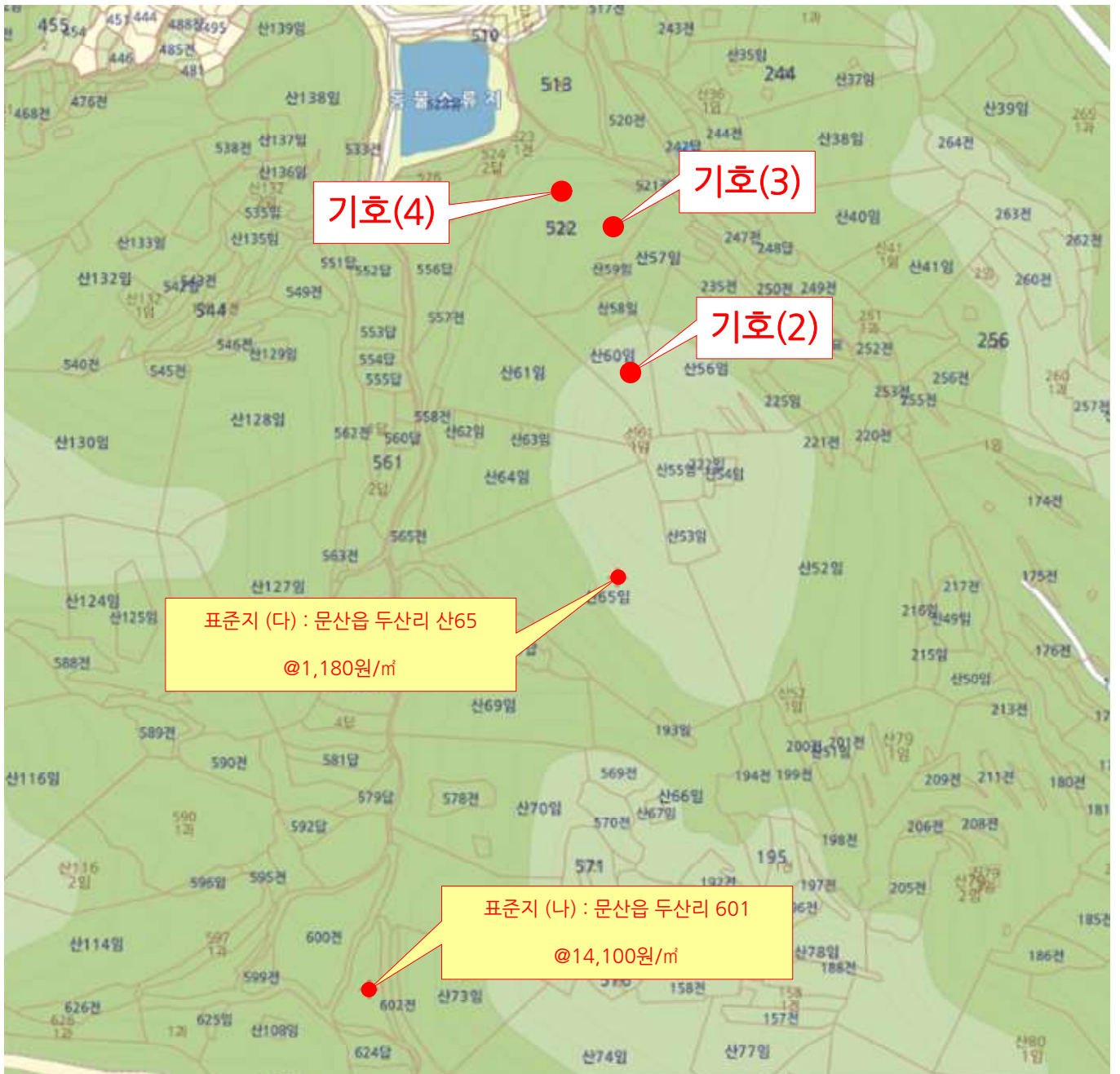
표준지 (가) : 사천시 송포동 산185-6
@187,700원/m²

기호(1)

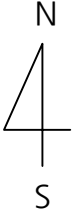
상 세 위 치 도



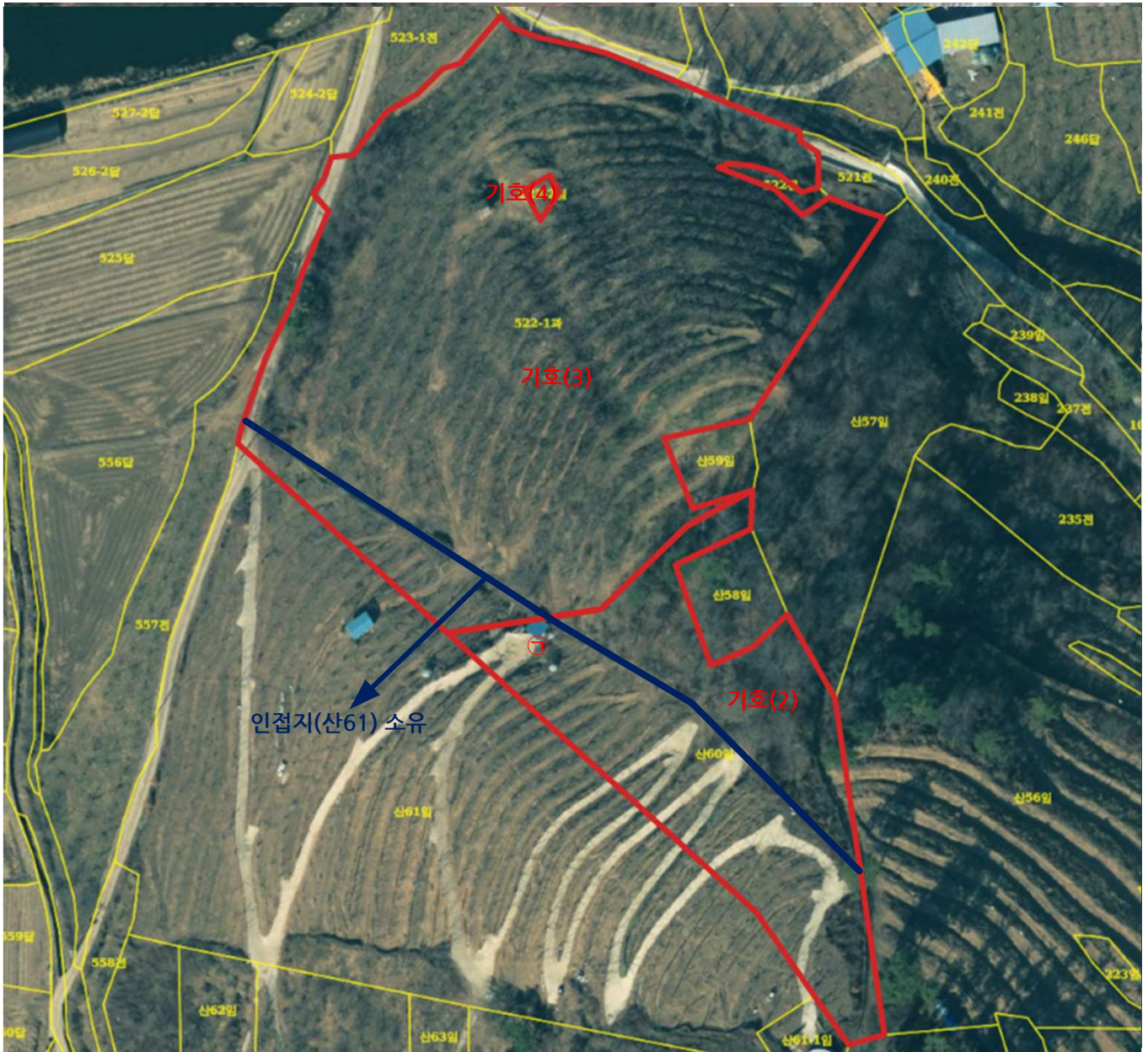
소재지	경상남도 진주시 문산읍 두산리 산60 외
-----	------------------------



위 성 도

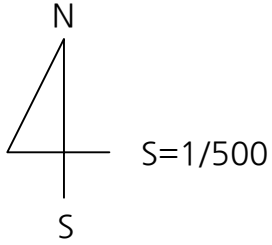


소재지	경상남도 진주시 문산읍 두산리 산60 외
-----	------------------------

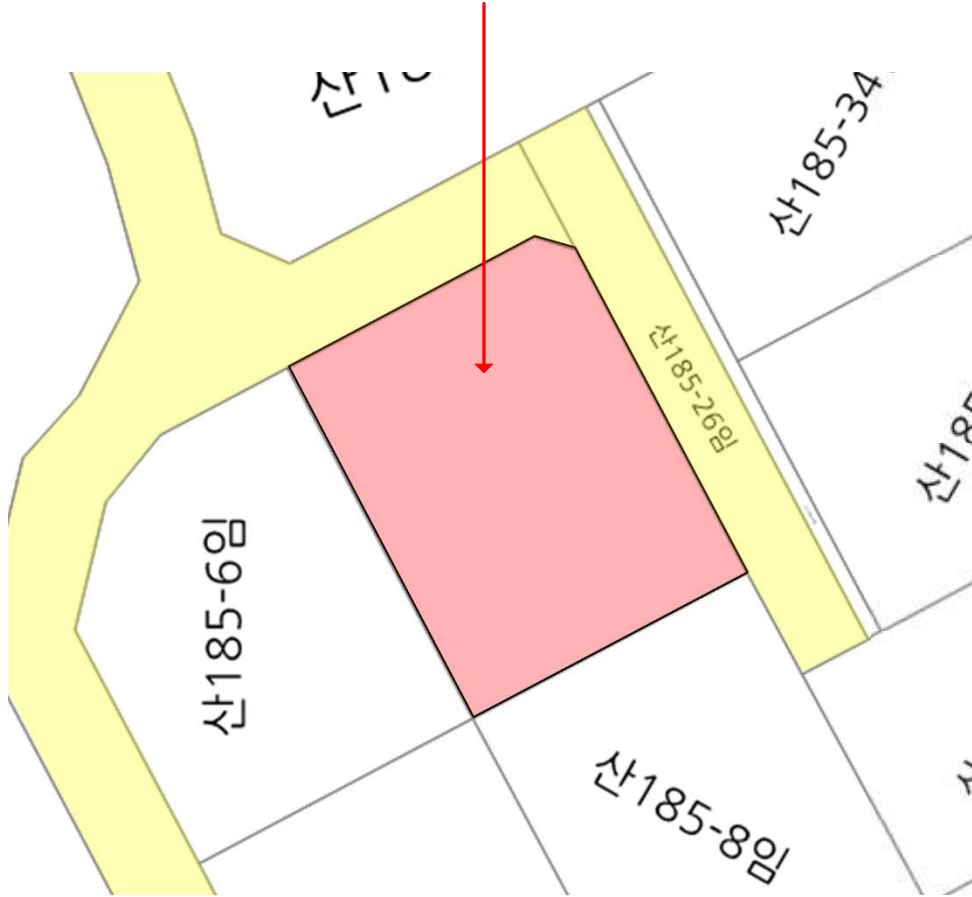


※ 본 도면은 개략적인 위치표시 도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

지 적 개 황 도



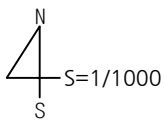
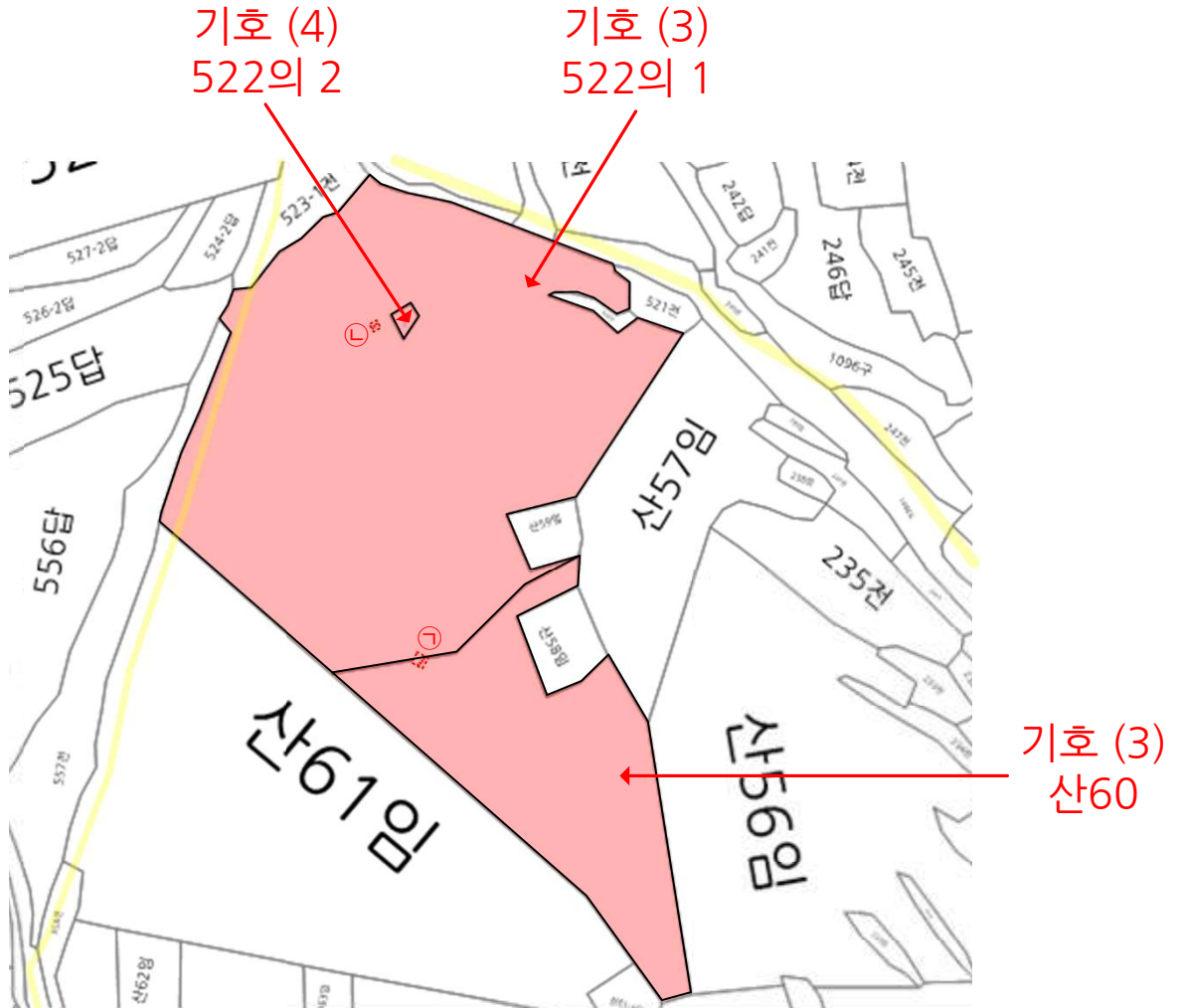
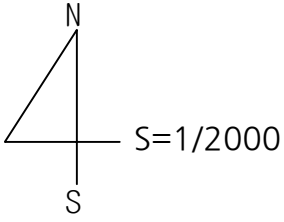
기호 (1)
산185의 5



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물

지 적 개 황 도



2.3
2.2
3.2
3.3

제시외

㉠ 경량철골조 강판지붕 단층 창고 : 약 10.6㎡

㉡ 조적조 슬래브지붕 단층 창고 : 약 5.1㎡

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계 획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물

사진용지



기호(1) 토지전경



기호(1) 토지전경

사진용지



기호(1) 토지전경



기호(1) 인근전경

사진용지



기호(2)~(4) 토지전경

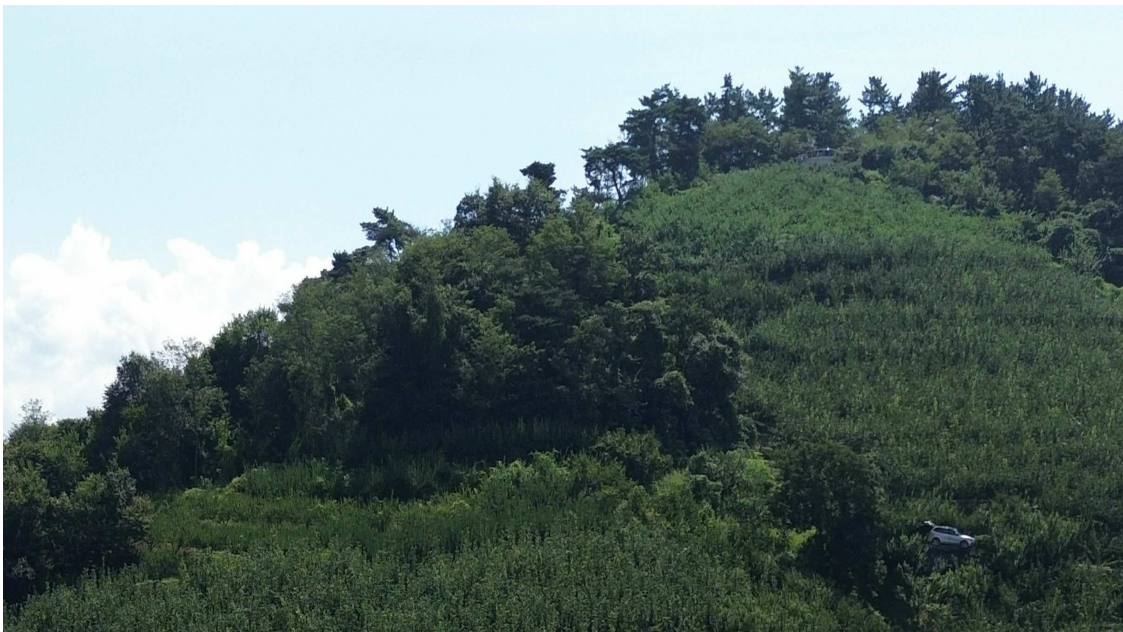


기호(2)~(4) 토지전경

사진용지



기호(2)~(4) 토지전경



기호(2) 토지전경

사진용지



기호(3) 토지전경



제시외(ㄱ)

사진용지



제시외(ㄱ)



제시외(ㄴ)

사진용지



제시외(ㄴ)



제시외수목

사진용지



제시외수목



제시외수목

사진용지



제시외수목



제시외수목

사진용지



제시외수목



제시외수목

사진용지



기호(3)지상 비닐하우스



인접지(산60) 소유로 탐문조사된 수목

사진용지



기호(4) 토지전경



기호(4)지상 소재 분묘