

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 하원준 소유물건
(2025타경1026)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 장영규

감정평가서번호: D042511-2-020

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.

동인감정평가법인(주) 경남지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
손정이

동인감정평가법인(주) 경남지사 지사장 손정이 (서명또는인)

감정평가액	일십일억사천이백이십삼만이백원정(₩1,142,230,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	하원준 (2025타경1026)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.20	2025.11.20	2025.11.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	250,106	토지	250,106	-	1,116,280,200
	제시외 수목	(390주) 이	제시외 수목	390주 하 여	일괄 백	25,950,000
합계					₩1,142,230,200	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김철태				(인)	

토지 감정평가명세표

기호(1~6, @~㉔)

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 진주시 수곡면 대천리	산1	임야	농림지역 생산관리지역 보전관리지역	64,539	64,539	5,100	329,148,900	일부 계획 도로 저촉 고려 분묘로 인한 토지 감안 가액: 312,600, 000원
2	"	산6-6	임야	보전관리지역 계획관리지역	15,564	15,564	15,000	233,460,000	일부 개간된 점 고려 분묘 등으로 인한 토지 감안 가액: 210,100, 000원 기호(@) 제시외수목 이 매각에서 제외될 경우 토지 감안 가액: 221,700, 000원 분묘 등으로 인한 토지 감안 가액 및 기호(@) 제시외수목 이 매각에서 제외될 경우 토지 감안 가액: 198,400, 000원

토지 감정평가명세표

기호(1~6, ㉠~㉢)

페이지: 2

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	
㉠	(제시외수목) 경상남도 진주시 수곡면 대천리	산6-6 지상	수목	강나무 등	(100주)	100주	일괄	5,100,000	
3	"	산6-8	임야	농림지역 보전관리지역	33,155	33,155	5,500	182,352,500	일부 타인 점유 고려 분묘로 인한 토지 감안 가액: 173,200, 000원 기호(㉠) 제시외수목 이 매각에서 제외될 경우 토지 감안 가액: 173,200, 000원 분묘로 인한 토지 감안 가액 및 기호(㉠) 제시외수목 이 매각에서 제외될 경우 토지 감안 가액: 164,100, 000원

토지 감정평가명세표

기호(1~6,㉠~㉢)

페이지: 3

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	
㉠	(제시외수목) 경상남도 진주시 수곡면 대천리	산6-8 지상	수목	방나무 등	(230주)	230주	일괄	7,350,000	
㉡	"	산6-8 지상	수목	향나무 등	(60주)	60주	일괄	13,500,000	
4	경상남도 진주시 수곡면 사곡리	산41	임야	농림지역	18,956	18,956	2,100	39,807,600	일부 하천 구역 저축 고려
5	"	산159-2	임야	농림지역 보전관리지역	92,900	92,900	2,600	241,540,000	일부 개간된 점 및 일부 타인 점유, 일부 수변 구역 고려 분묘로 인한 토지 감안 가액: 229,400, 000원
6	경상남도 진주시 수곡면 효자리	산 102	임야	농림지역	24,992	24,992	3,600	89,971,200	수변구역 고려 분묘로 인한 토지 감안 가액: 85,400,000원
합 계								₩1,142,230,200.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 수곡면 대천리(기호1~3) 및 사곡리(기호4,5), 효자리(기호6)에 각각 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.11.20 일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.11.20 일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.)으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

1) 감정평가방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법에 의한 감정평가방식
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘적산가액’이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘비준가액’이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

- 1) 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.
- 2) 제시외수목의 평가는 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였습니다.

7. 기타 참고사항

- 가. 기호(1~3,5) 토지는 둘이상의 용도지역 내에 속한 토지로서, 주된 용도지역을 기준하여 평가하되, 각 용도지역별 가치를 달리하는 점을 고려하여, 해당 토지를 평가하였습니다.
- 나. 기호(1) 토지는 일부 계획도로에 저촉되고, 기호(4) 토지는 일부 하천구역에 저촉되며, 기호(5) 토지는 일부 수변구역, 기호(6) 토지는 전체 수변구역인바, 이를 고려하여 해당 토지를 평가하였습니다.
- 다. 기호(2,5) 토지는 일부 개간된 상태이고, 기호(3,5) 토지는 일부 타인점유 상태(건부지)인바, 이를 고려하여 해당 토지를 평가하였습니다.
- 라. 본건 임지상에 육안으로 확인된 분묘[기호(1)-11기, 기호(2)-12기, 기호(3)-9기, 기호(5)-9기, 기호(6)-7기]와 비석[기호(2)-1식]이 소재하며, 해당 분묘 등으로 인한 토지 감안가액은 ‘토지 감정평가명세표’ 상에 별도 표기하되, 본건 임지상에 육안으로 확인되지 않은 분묘 등이 추가로 소재할수 있으니, 경매 진행 및 응찰시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 마. 기호(㉔,㉕) 제시외수목은 개략적으로 수량 사정하여 평가하였으니, 대상에 포함여부를 확인하시기 바라며, 본 제시외수목이 매각에서 제외되어 해당 토지 사용·수익에 영향을 미칠 경우 토지가액은 ‘토지 감정평가명세표’ 상에 별도 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 바. 기호(㉔) 제시외수목은 개략적으로 수량 사정하여 평가하였으니, 대상에 포함여부를 확인하시기
바라며, 본 제시외수목은 본건 토지 북측 상단부 경계선상에 소재하고, 본건 토지 내 식재 면적이
전체면적 비율 대비 과소한 점 등을 고려컨대, 매각에서 제외될 경우 해당 토지 사용·수익에
미치는 영향은 경미할 것으로 판단됩니다.
- 사. 기호(1~6) 토지 지상에 자생하는 자연생 소나무, 활·잡목, 대나무 등은 거래관행상 해당 임지
가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 아. 기호(1~6) 토지는 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 정확한 위치, 경계 등의
확인으 측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

- 대상 토지의 개요

기호	소재지 (진주시 수곡면)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	대천리 산1	임야	64,539	농림 생산관리 보전관리	자연림	소로 한면	부정형 완경사	757
2	대천리 산6-6	임야	15,564	보전관리 계획관리	자연림	세각 (가)	부정형 완경사	1,070
3	대천리 산6-8	임야	33,155	농림 보전관리	자연림	세로 (가)	부정형 완경사	836
4	사곡리 산41	임야	18,956	농림	자연림	맹지	부정형 완경사	824
5	사곡리 산159-2	임야	92,900	농림 보전관리	자연림	세로 (가)	부정형 완경사	757
6	효자리 산102	임야	24,992	농림	자연림	맹지	부정형 완경사	703

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

i. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

가. 공시지가기준법의 적용

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 따라 평가하되, 본건 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 유사하다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가 변동률 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을 주는 지역요인, 개별요인을 비교·분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였습니다.

$$\boxed{\text{표준지 공시지가}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{지역요인 비 교}} \times \boxed{\text{개별요인 비 교}} \times \boxed{\text{그 밖의 요인 보 정}} = \boxed{\text{공시지가기준법 시 산 가 액}}$$

나. 비교표준지 공시지가의 선정 및 사유

비교표준지의 선정은 용도지역이 같은 표준지로서, 당해 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하고 실제 지목 및 이용상황이 같거나 유사하며, 용도지역, 지구·구역 등 공법상 제한사항과 주위환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 가능한 한 근접하여 있는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2025.01.01.기준)

기호	소재지 (진주시 수곡면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	사곡리 산229	임야	23,802	농림	자연림	세로 (불)	부정형 완경사	897	기호(1,3) 토지와 비교
B	사곡리 산177-1	임야	15,875	보전 관리	조림	세로 (불)	부정형 급경사	910	기호(2) 토지와 비교
C	사곡리 산57	임야	81,890	농림	자연림	세로 (불)	부정형 급경사	897	기호(4,5) 토지와 비교
D	효자리 산127-2	임야	33,620	농림	조림	맹지	부정형 급경사	731	기호(6) 토지와 비교

※ 기호(B) 비교표준지는 수변구역이고, 기호(C) 비교표준지는 하천구역에 저촉되는바, 개별요인 비교시 이를 고려하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 2025년 11월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 전월 지가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 경상남도 진주시 (25.01.01~25.11.20) (농림)

2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.523

2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.056

$(1 + 0.00523) * (1 + 0.00056 * 20/31) \approx 1.00559$

- 경상남도 진주시 (25.01.01~25.11.20) (보전관리)

2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.466

2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.048

$(1 + 0.00466) * (1 + 0.00048 * 20/31) \approx 1.00497$

라. 지역요인 비교

지역요인은 일반 경제사회의 부동산 상태 및 가격형성에 영향을 주는 일반적 요인인 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 요인의 상관결합에 의해 규모, 구성내용, 기능 등에 미치는 각 지역의 특성을 형성하고, 그 지역에 속한 부동산의 가치형성에 전반적인 영향을 주는 요인으로서, 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 다음과 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 임야지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 표준지							
1	A	1.35	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.485
2	B	1.25	1.00	1.00	1.10	1.26	1.00	1.733
3	A	1.20	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	1.584
4	C	0.65	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.715
5	C	0.85	1.00	1.00	1.10	0.97	1.00	0.907
6	D	1.00	1.20	1.00	1.20	0.95	1.00	1.368

* 본건(1,3)과 비교표준지(A) 비교시

: 본건(1)은 가로조건(접근도로의 상태 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세합니다.

: 본건(3)은 가로조건(접근도로의 상태 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세합니다.

* 본건(2)와 비교표준지(B) 비교시

: 본건은 가로조건(접근도로의 상태 등), 획지조건(토지이용상황 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세합니다.

* 본건(4,5)와 비교표준지(C) 비교시

: 본건(4)는 획지조건(경사 등)에서 우세하나, 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.

: 본건(5)는 획지조건(경사 등)에서 우세하나, 가로조건(접근도로의 상태 등), 행정적조건(본건 수변구역 저축 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.

* 본건(6)과 비교표준지(D) 비교시

: 본건은 행정적조건(본건 수변구역 등)에서 열세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 우세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인(기타요인)의 보정

1) 필요성 및 근거

그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호 및 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 ‘2006두11507(2007.07.12선고)’, ‘2003다38207(2004.05.14선고)’, ‘2002두5054(2003.07.25선고)’, 국토교통부 유권해석(1999. 06.21 토관58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725, 1991.12.28 건설부 토정30241-36538) 등에서 그 밖의 요인(기타요인)의 보정의 필요성을 인정하고 있는 것으로 해석되는 바, 공시지가는 현실지가와 차이를 내포할 수 있으므로 인근의 평가 사례, 지가 수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인(기타요인)의 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

2) 인근 평가사례 및 거래사례

[출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서·감정평가정보체계]

기호	소재지 (진주시)	토지	평가목적 또는 거래사례	용도지역	평가가격 또는 거래가격 (원/㎡)	기준시점 또는 거래시점	비 고
		건물					
①	대평면 상촌리 산169	임야	법원경매 평가	농림	3,700	2025.09.05	-
		-					
②	대평면 당촌리 산318-7	임야	시가참고 평가	보전관리	17,000	2021.07.06	-
		-					
③	수곡면 자매리 산58	임야	공매 평가	농림	2,300	2025.05.26	-
		-					
④	수곡면 효자리 산153	임야	공매 평가	농림	2,900	2025.09.04	-
		-					
a	수곡면 대천리 산138-2	임야	거래사례	농림 외	2,743	2021.11.04	-
		-					
b	수곡면 사곡리 산6	임야	거래사례	보전관리	24,193	2022.02.17	-
		-					
c	수곡면 사곡리 산27	임야	거래사례	농림 외	8,229	2024.12.05	-
		-					
d	수곡면 효자리 산5	임야	거래사례	농림	3,855	2022.07.06	-
		-					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

(1) 평가사례 등의 선정기준

인근 지역에 소재한 것으로서, 용도지역의 동일성과 제반 개별요인의 유사성을 고려하며, 인근 지역 내 다른 평가 사례와 균형을 이루고 있는지의 여부와 적절한 시가를 반영하는지의 여부 등을 검토하여, 표준적인 사례를 그 밖의 요인(기타요인)의 보정치 산정을 위하여 활용 하였습니다.

(2) 보정치 산정

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가(사례평가가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교)}}{\text{가격시점(기준시점)일 현재 공시지가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{기타요인보정치}$$

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (진주시)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	대평면 상촌리 산169	3,700	1.00103	1.000	0.935	3,463	= 3.839
시점일 현재 공시지가	수곡면 사곡리 산229	897	1.00559	--	--	902	
비교요인	시점수정	진주시 농림지역(2025.09.05~2025.11.20)					1.00103
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례 대비 개별적 제 요인에서 열세합니다.					0.935

※ 평가사례(①) 기준 비교표준지(A) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.10	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.935
비교표준지는 사례와 대비시 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 비교표준지가 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

* 비교표준지(B)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (진주시)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	대평면 당촌리 산318-7	17,000	1.03634	1.000	0.500	8,809	≒ 9.627
시점일 현재 공시지가	수곡면 사곡리 산177-1	910	1.00497	--	--	915	
비교요인	시점수정	진주시 보전관리지역(2021.07.06~2025.11.20)					1.03634
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례 대비 개별적 제 요인에서 열세합니다.					0.500

※ 평가사례(②) 기준 비교표준지(B) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.00	1.00	1.00	0.50	1.00	1.00	0.500
비교표준지는 사례와 대비시 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.						

* 비교표준지(C)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (진주시)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	수곡면 자매리 산58	2,300	1.00322	1.000	1.260	2,907	≒ 3.223
시점일 현재 공시지가	수곡면 사곡리 산57	897	1.00559	--	--	902	
비교요인	시점수정	진주시 농림지역(2025.05.26~2025.11.20)					1.00322
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례 대비 개별적 제 요인에서 우세합니다.					1.260

※ 평가사례(③) 기준 비교표준지(C) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.50	1.00	1.00	0.80	1.05	1.00	1.260
비교표준지는 사례와 대비시 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 가로조건(접근도로의 상태 등), 행정적조건(사례 수변 구역 등)에서 우세하여, 전체적인 개별요인은 비교표준지가 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

* 비교표준지(D)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (진주시)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	수곡면 효자리 산153	2,900	1.00104	1.000	0.900	2,613	≙ 3.554
시점일 현재 공시지가	수곡면 효자리 산127-2	731	1.00559	--	--	735	
비교요인	시점수정	진주시 농림지역(2025.09.04~2025.11.20)					1.00104
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례 대비 개별적 제 요인에서 열세합니다.					0.900

※ 평가사례(④) 기준 비교표준지(D) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 사례와 대비시 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 열세합니다.						

4) 인근 유사 토지의 지가수준

구분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
자연림	마을주변 야산지대	세로 (불)	9,000 ~ 12,000 내외	보전관리 지역
		소로 한면	4,500 ~ 5,500 내외	농림지역
		세로 (불)	2,700 ~ 3,600 내외	

5) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 격차가 있는바, 표준지 공시지가와 인근 지가와와의 격차, 기 시행된 평가 수준 및 최근의 지가동향 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인을 상기 격차율의 범위 내에서 다음과 같이 보정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	3.83
B	9.62
C	3.22
D	3.55

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	897	1.00559	1.000	1.485	3.83	5,130	5,100
2	910	1.00497	1.000	1.733	9.62	15,246	15,000
3	897	1.00559	1.000	1.584	3.83	5,472	5,500
4	897	1.00559	1.000	0.715	3.22	2,077	2,100
5	897	1.00559	1.000	0.907	3.22	2,634	2,600
6	731	1.00559	1.000	1.368	3.55	3,570	3,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

가. 실거래가에 의한 거래사례비교법의 적용

본건 토지의 가격은 대상 토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 평가하였습니다.

$$\boxed{\text{거래사례가}} \times \boxed{\text{사정보정}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{지역요인비교}} \times \boxed{\text{개별요인비교}} = \boxed{\text{거래사례비교법시산가액}}$$

나. 거래사례 선정

1) 인근 거래사례 현황

[출처: 등기사항전부증명서·감정평가정보체계]

기호	소재지 (진주시)	토지	목적	용도지역	거래가격 (원/㎡)	거래시점	비 고
		건물					
a	수곡면 대천리 산138-2	임야	거래사례	농림 외	2,743	2021. 11. 04	기호(1,3) 토지와 비교
		-					
b	수곡면 사곡리 산6	임야	거래사례	보전관리	24,193	2022. 02. 17	기호(2) 토지와 비교
		-					
c	수곡면 사곡리 산27	임야	거래사례	농림 외	8,229	2024. 12. 05	기호(4,5) 토지와 비교
		-					
d	수곡면 효자리 산5	임야	거래사례	농림	3,855	2022. 07. 06	기호(6) 토지와 비교
		-					

2) 비교 거래사례 선정 및 사유

대상 토지의 인근 지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용 상황 등이 같거나 유사한 사례로서, 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 **기호(a~d)**를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 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, 선정된 사례는 현장 조사 시 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됩니다. (1.000)

라. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 2025년 11월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 전월 지가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 기호(1,3) 토지와 기호(a) 거래사례 비교시

경상남도 진주시 (21.11.04~25.11.20) (농림)

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 ~ 2024.12.31 : 0.468

2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.523

2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.056

$(1 + 0.00083 * 27/30) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.01143) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.00468) * (1 + 0.00523) * (1 + 0.00056 * 20/31) \approx 1.02685$

- 기호(2) 토지와 기호(b) 거래사례 비교시

경상남도 진주시 (22.02.17~25.11.20) (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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 ~ 2024.12.31 : 1.041

2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.466

2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.048

$(1 + 0.00052 * 12/28) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00395) * (1 + 0.01041) * (1 + 0.00466) * (1 + 0.00048 * 20/31) \approx 1.03027$

- 기호(4,5) 토지와 기호(c) 거래사례 비교시

경상남도 진주시 (24.12.05~25.11.20) (농림)

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.122

2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.523

2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.056

$(1 + 0.00122 * 27/31) * (1 + 0.00523) * (1 + 0.00056 * 20/31) \approx 1.00666$

- 기호(6) 토지와 기호(d) 거래사례 비교시

경상남도 진주시 (22.07.06~25.11.20) (농림)

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.105

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.097

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.085

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.085

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.058

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.026

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.326

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.468

2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.523

2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.056

$(1 + 0.00105 * 26/31) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.00468) * (1 + 0.00523) * (1 + 0.00056 * 20/31) \approx 1.01805$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

지역요인은 일반 경제사회의 부동산 상태 및 가격형성에 영향을 주는 일반적 요인인 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 요인의 상관결합에 의해 규모, 구성내용, 기능 등에 미치는 각 지역의 특성을 형성하고, 그 지역에 속한 부동산의 가치형성에 전반적인 영향을 주는 요인으로서, 비교 거래사례와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교거래사례의 개별요인을 이용상황별로 다음과 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 임야지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 거래사례							
1	a	1.35	1.00	1.20	1.00	1.09	1.00	1.766
2	b	0.80	1.00	1.00	0.65	1.20	1.00	0.624
3	a	1.20	1.00	1.20	1.10	1.19	1.00	1.885
4	c	0.90	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	0.270
5	c	1.10	1.00	1.00	0.30	0.97	1.00	0.320
6	d	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990

* 본건(1,3)과 비교거래사례(a) 비교시

: 본건(1)은 가로조건(접근도로의 상태 등), 환경조건(자연환경 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세합니다.

: 본건(3)은 가로조건(접근도로의 상태 등), 환경조건(자연환경 등), 획지조건(토지이용상황 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세합니다.

* 본건(2)와 비교거래사례(b) 비교시

: 본건은 행정적조건(용도지역 등)에서 우세하나, 가로조건(접근도로의 상태 등), 획지조건(경사 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.

* 본건(4,5)와 비교거래사례(c) 비교시

: 본건(4)는 가로조건(접근도로의 상태 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

: 본건(5)는 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등), 행정적조건(본건 수변구역 저축 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.

* 본건(6)과 비교거래사례(d) 비교시

: 본건은 행정적조건(수변구역 저축상황 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,743	1.00	1.02685	1.000	1.766	4,974	5,000
2	24,193	1.00	1.03027	1.000	0.624	15,553	16,000
3	2,743	1.00	1.02685	1.000	1.885	5,309	5,300
4	8,229	1.00	1.00666	1.000	0.270	2,237	2,200
5	8,229	1.00	1.00666	1.000	0.320	2,651	2,700
6	3,855	1.00	1.01805	1.000	0.990	3,885	3,900

4. 토지단가 결정

가. 산정된 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비교
1	5,100	5,000	-
2	15,000	16,000	-
3	5,500	5,300	-
4	2,100	2,200	-
5	2,600	2,700	-
6	3,600	3,900	-

나. 검토 및 토지가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)이 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따른 공시지가기준법에 의한 단가로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ii. 수목가격 산출

수목은 수종, 수령, 수고, 수관폭, 수량, 식수면적 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 거래 사례비교법으로 평가하였습니다.

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	250,106	-	1,116,280,200	-
제시외 수 목	390주	일괄	25,950,000	-
합 계			1,142,230,200	-

2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 거래사례비교법에 의한 수목가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가요항표

기호(1~6)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

- 기호(1~3) 경상남도 진주시 수곡면 대천리 소재 구태마을 북동측 인근(기호1,2) 및 북측 인근(기호3)에 각각 위치하며, 부근은 일반주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어져 있습니다.
- 기호(4,5) 경상남도 진주시 수곡면 사곡리 소재 하대마을 북서측 인근(기호4) 및 남동측 인근(기호5)에 각각 위치하며, 부근은 일반주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어져 있습니다.
- 기호(6) 경상남도 진주시 수곡면 효자리 소재 효동마을회관 동측 근거리에 위치하며, 부근은 일반주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어져 있습니다.

(2) 교통상황

- 기호(1~3,5) 차량 접근 가능하고, 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려컨대 지역내 일반적 교통사정은 보통시됩니다.
- 기호(4,6) 차량 접근 곤란하고, 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려컨대 지역내 일반적 교통사정은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) 완·중경지세 내 부정형의 토지로서, 자연림입니다.
- 기호(2) 완·중경지세 내 부정형의 토지로서, 대부분 자연림이고, 일부는 조림지 등입니다.
- 기호(3) 완·중경지세 내 부정형의 토지로서, 대부분 자연림이고, 일부는 조림지입니다.
- 기호(4) 완·중경지세 내 부정형의 토지로서, 자연림입니다.
- 기호(5) 완·중경지세 내 부정형의 토지로서, 대부분 자연림이고, 일부는 개간된 상태입니다.
- 기호(6) 완·중경지세 내 부정형의 토지로서, 자연림입니다.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) 서측으로 왕복 2차선 포장도로에 접합니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

기호(2) 북서측 및 남측으로 폭 약 4m내외의 포장도로에 각각 접합니다.

기호(3) 남동측으로 폭 약 4m내외의 포장도로에 접합니다.

기호(4) 맹지로서, 인접 토지를 통하여 접근 가능합니다.

기호(5) 남동측으로 폭 약 3m내외의 포장 진입로 개설되어 있고, 남측으로 폭 약 2m내외의 포장농로에 접합니다.

기호(6) 맹지로서, 인접 토지를 통하여 접근 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 농림지역(농림지역), 보전관리지역, 생산관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한(2025-10-27)(모든축종 제한), 가축사육제한구역(2025-10-27)(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한), 역사문화환경보존지역(2023-05-30), 보전산지, 임업용산지, 준보전산지, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3 1호)에 속합니다.

기호(2) 계획관리지역(계획관리지역), 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한), 준보전산지, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)에 속합니다.

기호(3) 농림지역(농림지역), 보전관리지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한), 가축사육제한구역(2025-10-27)(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한), 역사문화환경보존지역(2023-05-30), 사방지, 보전산지, 임업용산지, 준보전산지, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)에 속합니다.

기호(4) 농림지역(농림지역), 가축사육제한구역(2025-10-27)(닭 오리 메추리 돼지 개 제한), 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한), 가축사육제한구역(2025-10-27)(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한), 보전산지, 임업용산지, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 하천구역(2019-08-16)(수곡천)에 속합니다.

기호(5) 농림지역(농림지역), 보전관리지역, 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한), (낙동강)수변구역, 역사문화환경보존지역(2023-05-30), 사방지, 보전산지, 임업용산지, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)에 속합니다.

기호(6) 농림지역(농림지역), 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한), (낙동강)수변구역, 보전산지, 임업용산지, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)에 속합니다.

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

별지 '토지 감정평가명세표' 참조 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

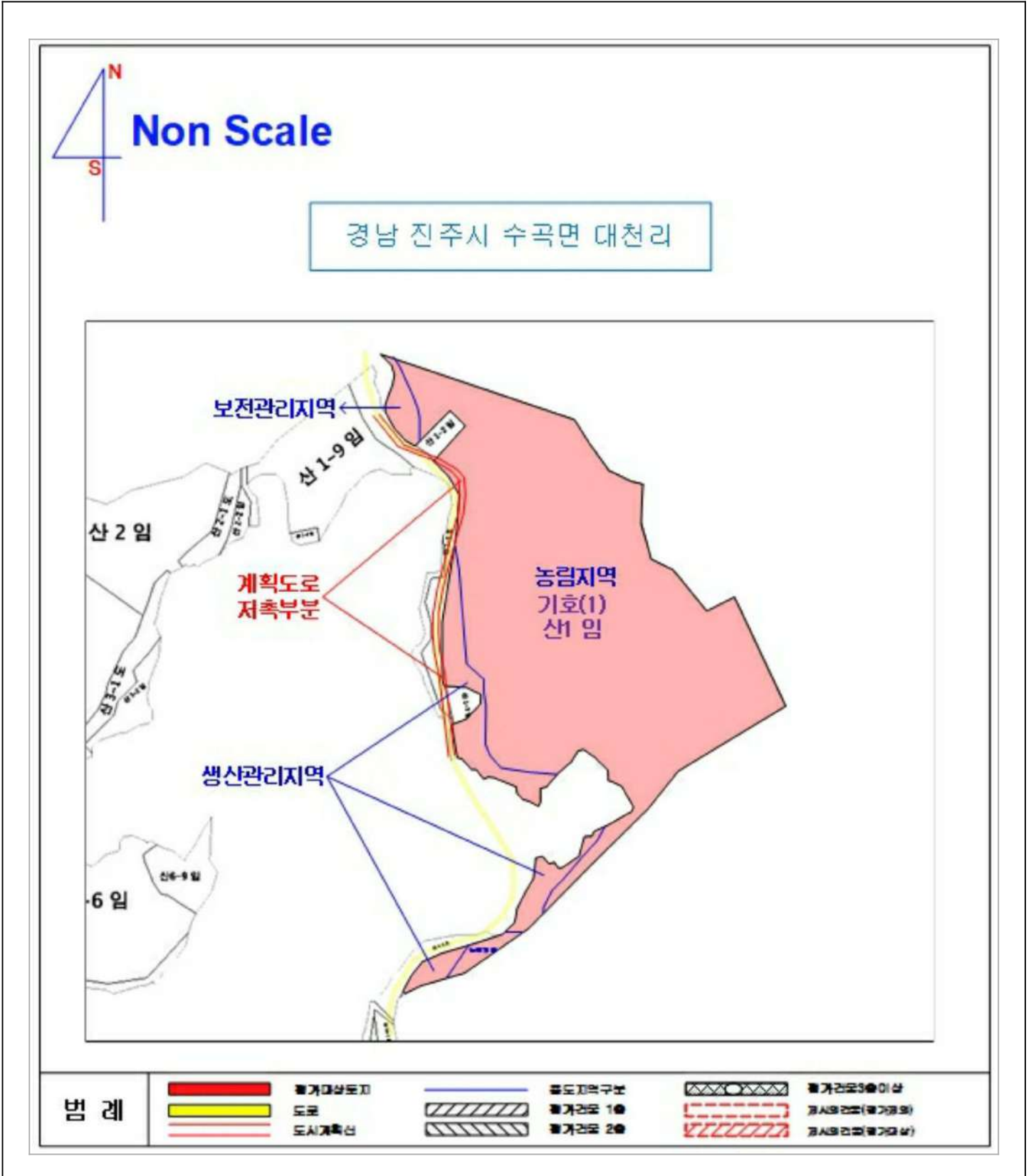
없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

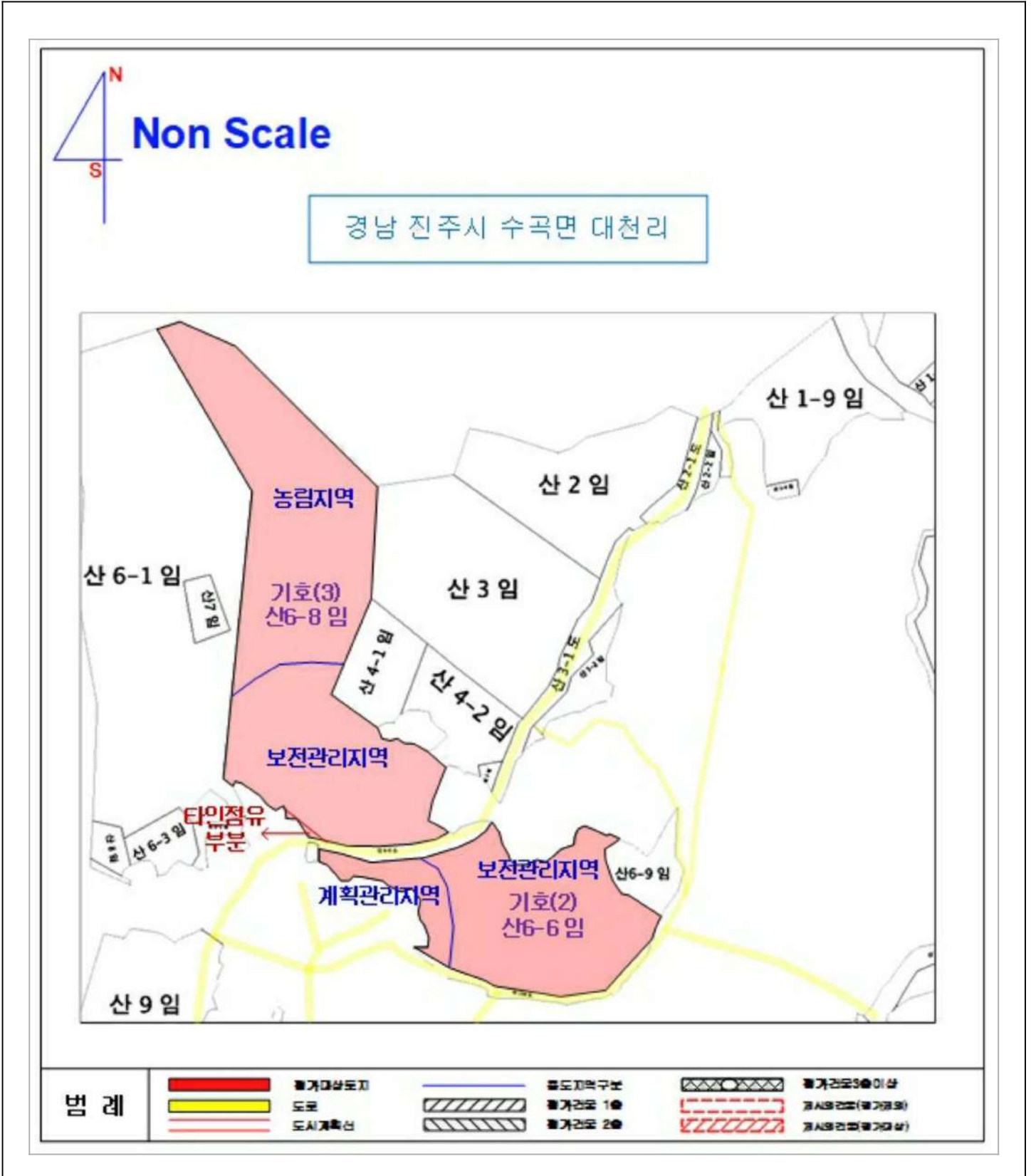
(가) 임대관계: 미상입니다.

(나) 기 타: 별지 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 참조 바랍니다.

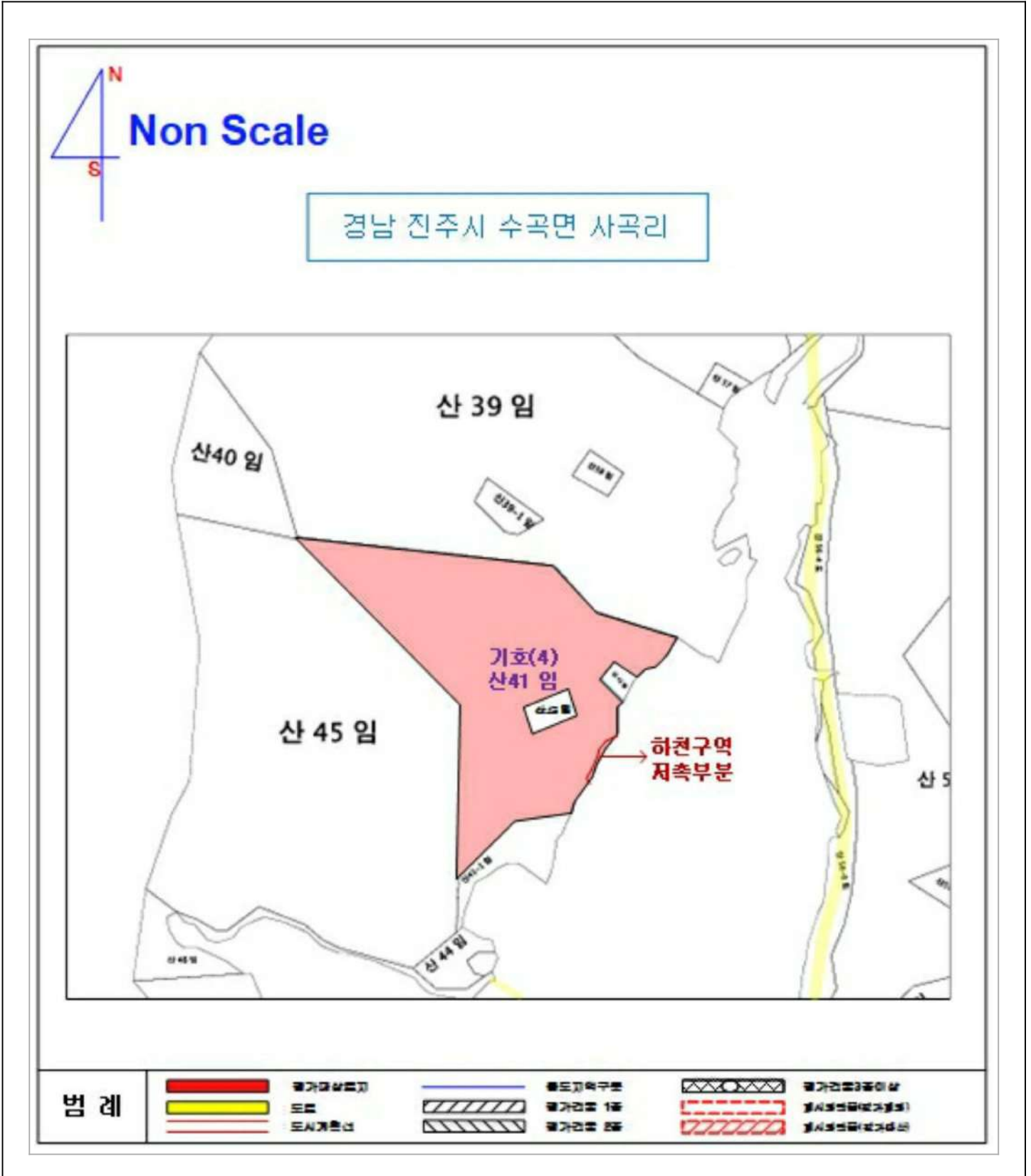
지적개황도



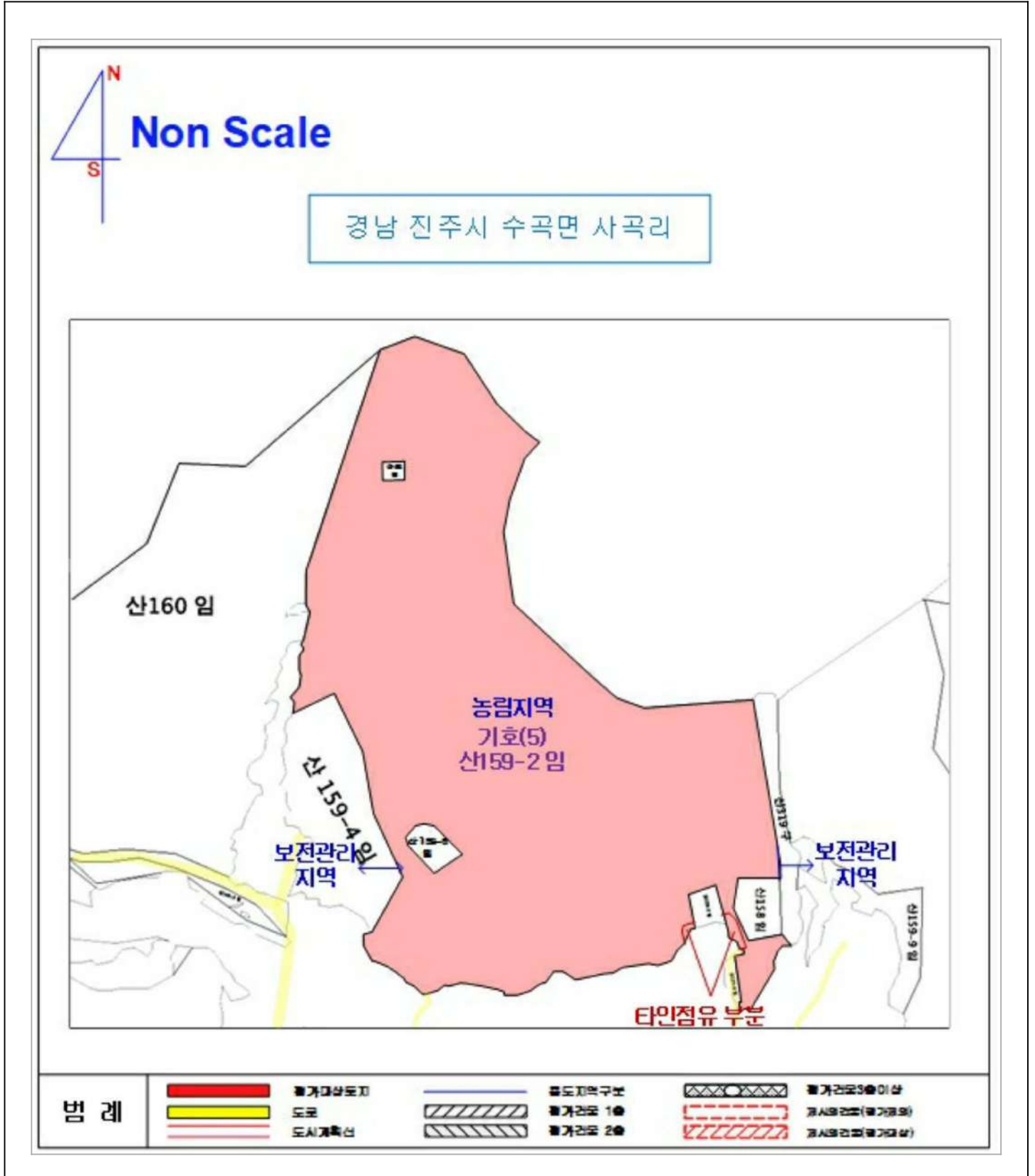
지적개황도



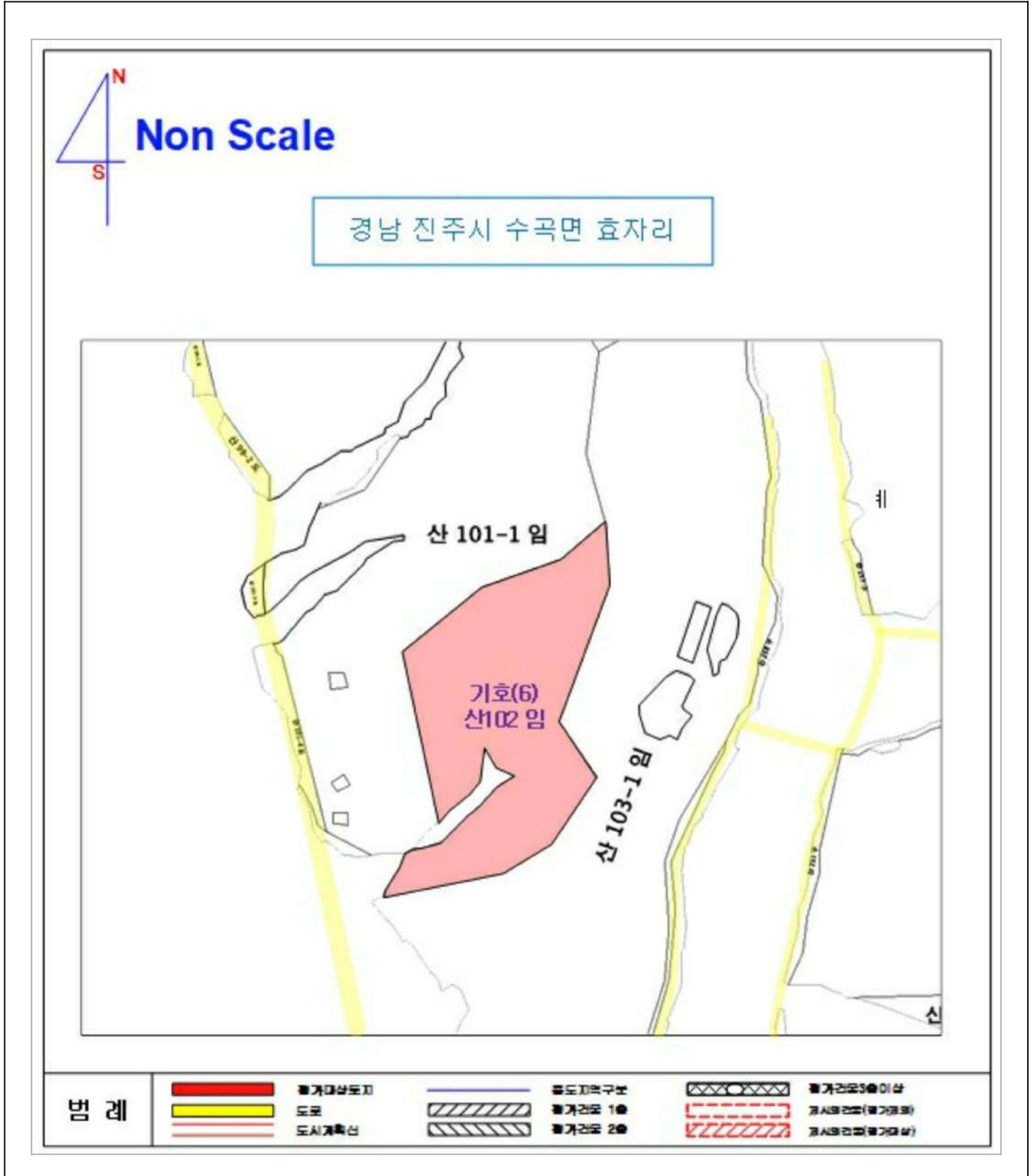
지적개황도



지적개황도



지적개황도





(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)
()



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



()



()



(4)



(4)



(5)



(5)



(5)



(5)



(5)



(5)



(5)



(5)



(5)



(6)



(6)



(6)



(6)



(6)