

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장 영 규
건명:	김진선 소유물 (2025타경31509)
평가서번호:	중앙 102025-1222-002

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



(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지, 건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박 동 성



 (인) 

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강 동



감정평가액	육억구천팔백오십삼만사천일백원정 (₩698,534,100.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장 영 규		감정평가목적	경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진선 (2025타경31509)		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	의뢰 목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.01.16	2025.12.29 ~2026.01.16	2026.01.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,894m ²	토지	2,894m ²	-	583,935,000
	건물	373.43m ²	건물	373.43m ²	270,000	100,826,100
	(제시외건물)	(58.8m ²)	제시외건물	58.8m ²	-	13,373,000
	(제시외수목)	(약4주)	제시외수목	약4주	일괄	400,000
합 계					₩698,534,100	

심사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 한 정 훈</p> <p> (인) </p>
--------------	--

(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 경	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 진주시 진성면 상촌리	221-2	전	계획관리지역	661	661	195,000	128,895,000	
2	경상남도 진주시 일반성면 운천리	364	답	농림지역	232	232	56,000	12,992,000	
3	"	364-2	답	농림지역	31	31	68,000	2,108,000	
4	"	365	답	농림지역	1,640	1,640	61,000	100,040,000	
5	경상남도 진주시 일반성면 창촌리	728-5	대	제2종 일반주거지역	146	146	1,030,000	150,380,000	
6	"	729-20	대	제2종 일반주거지역	184	184	1,030,000	189,520,000	
※	본건 5),6) 그 토지가	지상에 소유권	소재하는 행사를	제시외 건물이 제한 받을	경매 경우의	대상에서 가액:	제외 되어 288,915,000		
※	본건5),6) 그 토지가	지상에 소유권	소재하는 행사를	제시외 수목이 제한 받을	경매 경우의	대상에서 가액:	제외 되어 336,501,000		

(토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
※	본건5),6) 그 토지가	지상에 소유권	소재하는 행사를	제시의 건물 및 제한 받을	수목이 경매 경우의	대상에서 가액:	제외 되어 285,516,000		
7	" [도로명] 경상남도 진주시 일반성면 동부로 1945	728-5, 729-20 위 지상	주택 및 점포 및 근린생활 시설	시멘트 벽돌조 및 철근콘크리트구조 스라브지붕 2층					
				1층	196.81	373.43	270,000	100,826,100	관찰감가 1,350,000 x10/50
				2층	176.62				
	(제시외 건물)								
㉠	경상남도 진주시 일반성면 창촌리	729-20 위 지상	(현관)	경량철골조 판넬지붕 단층	(2.5)	2.5	34,000	85,000	120,000 x 10/35 미등기
㉡	"	728-5 위 지상	(가추)	조적조 슬래브지붕 단층	(2.3)	2.3	90,000	207,000	450,000 x 10/50 미등기
㉢	"	728-5 위 지상	(주택)	조적조 슬래브지붕 단층	(39.7)	39.7	288,000	11,433,600	1,300,000 x 10/45 미등기 일부 타지상 걸쳐 소재

(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
㊸	"	728-5 위 지상	(보일 러실)	조적조 함석지붕 단층	(1.4)	1.4	71,000	99,400	250,000 x 10/35 미등기 일부 타지상 걸쳐 소재
㊹	"	728-5 위 지상	(보일 러실)	조적조 슬래브지붕 지하	(10.9)	10.9	120,000	1,308,000	600,000 x 10/50 미등기
㊺	"	728-5 위 지상	(보일 러실)	조적조 슬래브지붕 2층 소재	(2)	2	120,000	240,000	600,000 x 10/50 미등기
㊻	(제시외 경상남도 진주시 일반성면 창촌리 합 계	수목) 728-5, 729-20 위 지상	(단풍 나무 등)	-	(약4주)	약4주	일괄	400,000	
								₩698,534,100	
								- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 진성면 상촌리 소재 '진성면사무소' 남측 인근(기호1), 일반성면 운천리 소재 원당마을 동측 인근(기호2~4) 및 일반성면 창촌리 소재 진주일반성 우체국 남측 인근(기호5,6)에 위치하는 토지 및 건물로서, 창원지방법원 진주지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 1월 16일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 12월 29일 ~ 2026년 1월 16일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 기호5),6)토지는 2필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

1) 본건 기호1) 지상에 소재하는 배롱나무(약 590㎡) 등은 전체 벌목 및 토지 정지작업 이후 자연적으로 자생하여 장기간 방치된 상태로 경제적 가치가 미미할 것으로 사료되는 바, 거래관행상 이를 고려하여 토지에 포함하여 평가 하였음.

2) 본건 기호3) 토지는 '구.반성역~반성역(면도101호선 도로 확장공사'에 편입되어 보상액이 산정된 토지로서, 이를 감안하여 평가하였으며, 기준시점일 현재 관할관공서에 문의 한바, 보상금은 미지급 상태로 조사되니 경매 진행시 재확인 하시기 바람.

3) 본건 기호5),6) 지상에 제시외 수목(단풍나무 등)이 식재되어 있으며, 토지의 사용수익상 다소 영향이 있을 것으로 사료되는 바, 평가 목적을 고려 수량 사정하여 평가하오니, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 4) 본건 기호7) 건물은 현상, 관리상태 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가하였음.
- 5) 본건 기호5),6) 지상에 제시외건물 6동이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 제시외건물 기호㉠,㉡은 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단되며, 제시외건물은 평가 목적을 고려 실측 사정하여 평가하오니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인 하시기 바람.
- 6) 제시외건물 기호㉠,㉡은 일부 타지상에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되는 바, 정확 위치 및 지적 경계 확인은 지적 측량을 요하니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

7. 그 밖의 사항

본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 **처리 하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	진성면 상촌리 221-2	661	전	전	계획관리	맹지	가장형 평지	75,700	-
2	일반성면 운천리 364	232	답	답	농림지역	세로(불)	사다리 평지	30,900	
3	일반성면 운천리 364-2	31	답	답	농림지역	세로(불)	사다리 평지	30,900	
4	일반성면 운천리 365	1,640	답	답	농림지역	세로(불)	부정형 평지	30,900	
5	일반성면 창촌리 728-5	146	대	상업용	2종일주	중로한면	사다리 평지	619,100	
6	일반성면 창촌리 729-20	184	대	상업용	2종일주	중로한면	사다리 평지	619,100	
합계	-	2,894	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가 기준이며, 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

기호	소재지 (진주시)	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
7	일반성면 창촌리 728-5외	시멘트 벽돌조 및 철근콘크리트구조 스라브지중	2층	주택 및 점포 및 근린생활시설	373.43	1980 (일부증축: 1989)	-
합계	-	-	-	-	373.43	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 진성면 상촌리 소재 '진성면사무소' 남측 인근(기호1), 일반성면 운천리 소재 원당마을 동측 인근(기호2~4) 및 일반성면 창촌리 소재 진주일반성 우체국 남측 인근(기호5,6)에 위치하며, 기호1) 주위는 면소재지 내 공장 및 농경지 혼용지대, 기호2)~4) 주위는 마을주변 경지정리지대, 기호5),6) 주위는 면소재지내 노선 상가지대임.

나. 교통상황 및 접근성

- 기호(1) : 본건까지 제 차량의 출입이 불가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
- 기호(2) : 지적도상 맹지이나, 기호3),4) 토지를 경유하여 차량 접근 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
- 기호(3~6) : 본건까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

- 기호(1) : 가장형의 토지로서 지면은 인접지와 등고 평탄하며, 현황 '전'으로 이용중임.
- 기호(2~4) : 사다리형의 토지로서 지면은 인접지와 등고 평탄하며, 현황 '답'으로 이용중임.
- 기호(5,6) : 2필지 일단으로 이용중인 사다리형의 토지로서 지면은 인접지와 등고 평탄하며, 현황 '주상용 건부지'로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 접면도로 상태

- 기호(1,2) : 맹지임.
- 기호(3) : 본건 남측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.
- 기호(4) : 본건 서측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.
- 기호(5,6) : 본건 서측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(2) : 농림지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2019-12-26)<농지법>
- 기호(3) : 농림지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2019-12-26)<농지법>
- 기호(4) : 농림지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2019-12-26)<농지법>
- 기호(5) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(6) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

바. 제시목록 외의 물건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
7	구조 : 시멘트 벽돌조 및 철근콘크리트구조 스라브지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 벽돌치장쌓기 및 물탈위 페인트 마감 등 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등 바닥 : 장판지 깔기, 일부 타일 붙임 등 창호 : 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
7	1층	근린생활시설 및 주택
	2층	근린생활시설 및 주택

다. 냉난방설비

난방설비가 되어 있음.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합율 및 종물관계

본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외건물(기호㉠~㉣)이 소재하며, 제시외건물 기호㉡,㉢은 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2026.01.01]

기호	소재지 (진주시)	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	진성면 상촌리 218-8	1,343	답	답	계획관리	맹지	부정형 평지	69,700
B	일반성면 운천리 381-5	2,026	답	답	농림지역	세각(불)	세장형 평지	30,900
C	일반성면 창촌리 644-14	149	대	상업용	2종일주	중로한면	세장형 평지	586,200

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 A,B,C를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 진주시 계획관리지역 (2026.01.01 ~ 2026.01.16)	0.033% (1.00033)	(1 + 0.00062 * 16/30) ≒ 1.00033
B	경상남도 진주시 농림지역 (2026.01.01 ~ 2026.01.16)	0.012% (1.00012)	(1 + 0.00023 * 16/30) ≒ 1.00012
C	경상남도 진주시 주거지역 (2026.01.01 ~ 2026.01.16)	0.002% (1.00002)	(1 + 0.00004 * 16/30) ≒ 1.00002

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.03	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 및 접면도로 상태 등에서 열세하나 면적 등에서 우세한 바, 종합적으로 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.882	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 및 접면도로 상태 등에서 열세하나 면적 등에서 우세한 바, 종합적으로 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.04	본건은 [구.반성역~반성역(면도 101호선) 도로 확장공사]에 편입되어 보상액이 산정된 것으로 이를 반영함.
		기타		
개별요인 비교치			1.070	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.96	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 및 형상 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5,6)/표준지(C)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.12	본건은 비교표준지 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	본건은 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.207	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	담보	2023.11.20	진성면 상촌리 2***	664	답	답	계획관리	세로(불) 세장형	194,000	83,300
(2)	경매	2025.04.18	사봉면 무촌리 2**	2,040	답	답	농림지역	세로(불) 세장형	62,000	44,500
(3)	일반 거래	2024.08.21	사봉면 무촌리 2**	2,000	답	답	농림지역	세각(불) 세장형	62,000	45,700
(4) (본건)	협의 보상	2024.12.12	일반성면 운천리 3***	31	답	답	농림지역	세로(가) 사다리	68,000	-
(5)	담보	2025.01.08	일반성면 창촌리 6***	774	답	상업용	2종일주 자연녹지	중로한면 사다리	854,000	571,600
(6)	담보	2025.09.16	일반성면 창촌리 ***외	879	대	주상용	2종일주	중로한면 사다리	820,000	494,900
(7)	경매	2024.11.15	일반성면 창촌리 7***	161	대	주거 기타	2종일주	중로한면 부정형	806,000	340,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2021.05.25	진성면 상촌리 2***외	695	답	답	계획 관리	세로(가) 부정형	271,942	72,300
비 고	거래금액 : 189,000,000원 토지단가 : 189,000,000원 ÷ 695㎡ ≒ 271,942원/㎡								
#2	2023.02.14	사봉면 무촌리 2**	2,050	답	답	농림 지역	세로(불) 세장형	62,000	44,300
비 고	거래금액 : 127,100,000원 토지단가 : 127,100,000원 ÷ 2,050㎡ ≒ 62,000원/㎡								
#3	2023.02.15	사봉면 무촌리 2**외	4,053	답	답	농림 지역	세로(불) 세장형	62,000	43,500
비 고	거래금액 : 251,286,000원 토지단가 : 251,286,000원 ÷ 4,053㎡ ≒ 62,000원/㎡								
#4	2020.07.21	일반성면 창촌리 7***	90	대	단독주택	2층 일주	소로한면 가장형	1,066,285	309,400
비 고	거래금액 : 240,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 근린생활시설(53.32㎡) 및 주택 (45.78㎡) (사용승인일: 2017.05.17) 건물단가 : 1층 근생 1,500,000원/㎡ × 47/50 ≒ 1,410,000원/㎡ 2층 주택 1,600,000원/㎡ × 47/50 ≒ 1,504,000원/㎡ 토지단가 : {240,000,000원 - (1,410,000원/㎡ × 53.32㎡) - (1,504,000원/㎡ × 45.78㎡)} ÷ 90㎡ ≒ 1,066,285원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
기호1) 인근 계획관리지역 내 맹지 - 답	180,000 ~ 210,000원/㎡	-
기호4) 인근 농림지역 내 세로(가) - 답	60,000 ~ 63,000원/㎡	
기호5),6) 인근 제2종일반주거지역 내 중로한면 - 대지	900,000 ~ 1,100,000원/㎡	

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 진주시 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	28,154,297,750	15,135,024,800	53.8	221	23	10.4
점포	1,701,603,500	934,987,000	54.9	27	5	18.5
답	12,132,905,450	5,188,197,601	42.8	223	38	17.0
대지	5,580,313,500	2,782,650,000	49.9	105	16	15.2
전	5,642,967,460	2,171,294,100	38.5	197	21	10.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	194,000	-	1.02567	1.000	0.950	189,030	2.711
비교표준지 공시지가	A	69,700	-	1.00033	-	-	69,723	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 진주시 계획관리지역 (2023.11.20~2026.01.16)						1.02567
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	
	비교	비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상 등) 등에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 B

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (2)	62,000	-	1.00476	1.000	1.030	64,163	2.076
비교표준지 공시지가	B	30,900	-	1.00012	-	-	30,903	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(2)>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 진주시 농림지역 (2025.04.18~2026.01.16)						1.00476
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	
비고	비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등) 등에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 C

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (5)	854,000	-	1.00273	1.000	1.000	856,331	1.461
비교표준지 공시지가	C	586,200	-	1.00002	-	-	586,211	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(5)>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 진주시 주거지역 (2025.01.08~2026.01.16)						1.00273
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교	상호 대등함.					

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.71
B	2.07
C	1.46

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준치를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	69,700	1.00033	1.000	1.030	2.71	194,618	195,000	-
2	30,900	1.00012	1.000	0.882	2.07	56,422	56,000	-
3	30,900	1.00012	1.000	1.070	2.07	68,449	68,000	-
4	30,900	1.00012	1.000	0.960	2.07	61,412	61,000	-
5	586,200	1.00002	1.000	1.207	1.46	1,033,034	1,030,000	-
6	586,200	1.00002	1.000	1.207	1.46	1,033,034	1,030,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	195,000	661	128,895,000	-
2	56,000	232	12,992,000	-
3	68,000	31	2,108,000	-
4	61,000	1,640	100,040,000	-
5	1,030,000	146	150,380,000	-
6	1,030,000	184	189,520,000	-
합 계	-	2,894	583,935,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2021.05.25	진성면 상촌리 2*** 외	695	답	답	계획 관리	세로(가) 부정형	271,942	72,300
비 고	거래금액 : 189,000,000원 토지단가 : 189,000,000원 ÷ 695㎡ ≃ 272,000원/㎡								
#2	2023.02.14	사봉면 무촌리 2**	2,050	답	답	농림 지역	세로(불) 세장형	62,000	44,300
비 고	거래금액 : 127,100,000원 토지단가 : 127,100,000원 ÷ 2,050㎡ ≃ 62,000원/㎡								
#4	2020.07.21	일반성면 창촌리 7***	90	대	단독주택	2층 일주	소로한면 가장형	1,066,285	309,400
비 고	거래금액 : 240,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 근린생활시설(53.32㎡) 및 주택 (45.78㎡) (사용승인일: 2017.05.17) 건물단가 : 1층 근생 1,500,000원/㎡ × 47/50 ≃ 1,410,000원/㎡ 2층 주택 1,600,000원/㎡ × 47/50 ≃ 1,504,000원/㎡ 토지단가 : {240,000,000원 - (1,410,000원/㎡ × 53.32㎡) - (1,504,000원/㎡ × 45.78㎡)} ÷ 90㎡ ≃ 1,066,285원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경상남도 진주시 계획관리지역 (2021.05.25 ~ 2026.01.16)	5.260% (1.05260)	$(1 + 0.00140 \times 7/31) \times (1 + 0.00136) \times (1 + 0.00113) \times (1 + 0.00075) \times (1 + 0.00105) \times (1 + 0.00095) \times (1 + 0.00098) \times (1 + 0.00075) \times (1 + 0.01403) \times (1 + 0.00586) \times (1 + 0.01421) \times (1 + 0.00917) \times (1 + 0.00062 \times 47/30)$ ≈ 1.05260
#2	경상남도 진주시 농림지역 (2023.02.14 ~ 2026.01.16)	1.379% (1.01379)	$(1 + 0.00043 \times 15/28) \times (1 + 0.00083) \times (1 + 0.00031) \times (1 + 0.00005) \times (1 + 0.00013) \times (1 + 0.00026) \times (1 + 0.00009) \times (1 + 0.00042) \times (1 + 0.00026) \times (1 + 0.00032) \times (1 + 0.00032) \times (1 + 0.00468) \times (1 + 0.00546) \times (1 + 0.00023 \times 47/30)$ ≈ 1.01379
#4	경상남도 진주시 주거지역 (2020.07.21 ~ 2026.01.16)	5.412% (1.05412)	$(1 + 0.00088 \times 11/31) \times (1 + 0.00113) \times (1 + 0.00105) \times (1 + 0.00130) \times (1 + 0.00165) \times (1 + 0.00169) \times (1 + 0.01862) \times (1 + 0.01772) \times (1 + 0.00092) \times (1 + 0.00583) \times (1 + 0.00277) \times (1 + 0.00004 \times 47/30)$ ≈ 1.05412

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(#2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 열세하나 면적 등에서 우세한 바, 종합적으로 대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3)/거래사례(#2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 열세하나 면적 등에서 우세한 바, 종합적으로 대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.04	본건은 [구.반성역~반성역(면도 101호선) 도로 확장공사]에 편입되어 보상액이 산정된 건으로 이를 반영함.
		기타		
개별요인 비교치			1.092	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/거래사례(#2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.99	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5,6)/거래사례(#4)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	271,942	1.00	1.05260	1.000	0.700	200,372	200,000	-
2	62,000	1.00	1.01379	1.000	0.900	56,569	57,000	-
3	62,000	1.00	1.01379	1.000	1.092	68,637	69,000	-
4	62,000	1.00	1.01379	1.000	0.990	62,226	62,000	-
5	1,066,285	1.00	1.05412	1.000	1.000	1,123,992	1,120,000	-
6	1,066,285	1.00	1.05412	1.000	1.000	1,123,992	1,120,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	200,000	661	132,200,000	-
2	57,000	232	13,224,000	-
3	69,000	31	2,139,000	-
4	62,000	1,640	101,680,000	-
5	1,120,000	146	163,520,000	-
6	1,120,000	184	206,080,000	-
합 계	-	2,894	618,843,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	583,935,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	618,843,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	195,000	661	128,895,000	-
2	56,000	232	12,992,000	-
3	68,000	31	2,108,000	-
4	61,000	1,640	100,040,000	-
5	1,030,000	146	150,380,000	-
6	1,030,000	184	189,520,000	-
합 계	-	2,894	583,935,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,288,000	50 (45~55)
03-01-02-09	점포 및 상가	벽돌조/평지붕	4	1,193,000	45 (40~50)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/㎡)	비고
7	1층,2층	373.43	근린생활시설 및 주택	시멘트 벽돌조 및 철근콘크리트구조 스라브지붕	1,350,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	부대설비 내역	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
7	-	-	-	-

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
7	1층,2층	1,350,000	-	1,350,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
7	1층,2층	1980 (일부 증축 : 1989)	1,350,000	50	46 (37)	40	10/50	270,000	270,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
7	1층,2층	270,000	373.43	100,826,100	-
합계		-	373.43	100,826,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	195,000	661	128,895,000	-	
	2	56,000	232	12,992,000	-	
	3	68,000	31	2,108,000	-	
	4	61,000	1,640	100,040,000	-	
	5	1,030,000	146	150,380,000	-	
	6	1,030,000	184	189,520,000	-	
토지소계		-	2,894	583,935,000	-	
건물	7	1층,2층	270,000	373.43	100,826,100	-
건물소계		-	373.43	100,826,100	-	
제시외 건물	㉠~㉡	-	-	58.8	13,373,000	-
제시외 수목	㉢	-	일괄	약 4주	400,000	-
제시외건물,수목소계		-	-	13,773,000	-	
합 계		-	-	698,534,100	-	

2. 결정의견

본건은 계획관리지역, 농림지역 및 제2종일반주거지역 내에 소재하는 농업용, 상업용 및 주거용 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하되, 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가 하였음.

토지평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 진성면 상촌리 소재 '진성면사무소' 남측 인근(기호1), 일반성면 운천리 소재 원당마을 등측 인근(기호2~4) 및 일반성면 창촌리 소재 진주일반성 우체국 남측 인근(기호5,6)에 위치하며, 기호1) 주위는 면소재지 내 공장 및 농경지 혼용지대, 기호2)~4) 주위는 마을주변 경지정리지대, 기호5),6) 주위는 면소재지내 노선 상가지대임.

2. 교통상황

- 기호(1) : 본건까지 제 차량의 출입이 불가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
- 기호(2) : 지적도상 맹지이나, 기호(3),4) 토지를 경유하여 차량 접근 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
- 기호(3~6) : 본건까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 가장형의 토지로서 지면은 인접지와 등고 평탄하며, 현황 '전'으로 이용중임.
- 기호(2~4) : 사다리형의 토지로서 지면은 인접지와 등고 평탄하며, 현황 '답'으로 이용중임.
- 기호(5,6) : 2필지 일단으로 이용중인 사다리형의 토지로서 지면은 인접지와 등고 평탄하며, 현황 '주상용 건부지'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1,2) : 맹지임.
- 기호(3) : 본건 남측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.
- 기호(4) : 본건 서측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.
- 기호(5,6) : 본건 서측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(2) : 농림지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2019-12-26)<농지법>

토지평가요항표

- 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(3) : 농림지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2019-12-26)<농지법>

- 기호(4) : 농림지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2019-12-26)<농지법>

- 기호(5) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

- 기호(6) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

건물평가요항표

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

1. 건물의 구조

구조 : 시멘트 벽돌조 및 철근콘크리트구조 스라브지붕 지상2층 건물로서
 외벽 : 벽돌치장쌓기 및 몰탈위 페인트 마감 등
 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등
 바닥 : 장판지깔기, 일부 타일 붙임 등
 창호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

근린생활시설 및 주택

3. 설비내역

난방설비, 위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외건물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 제시외건물 기호㉠,㉡은 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단됨.

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

상세위치도



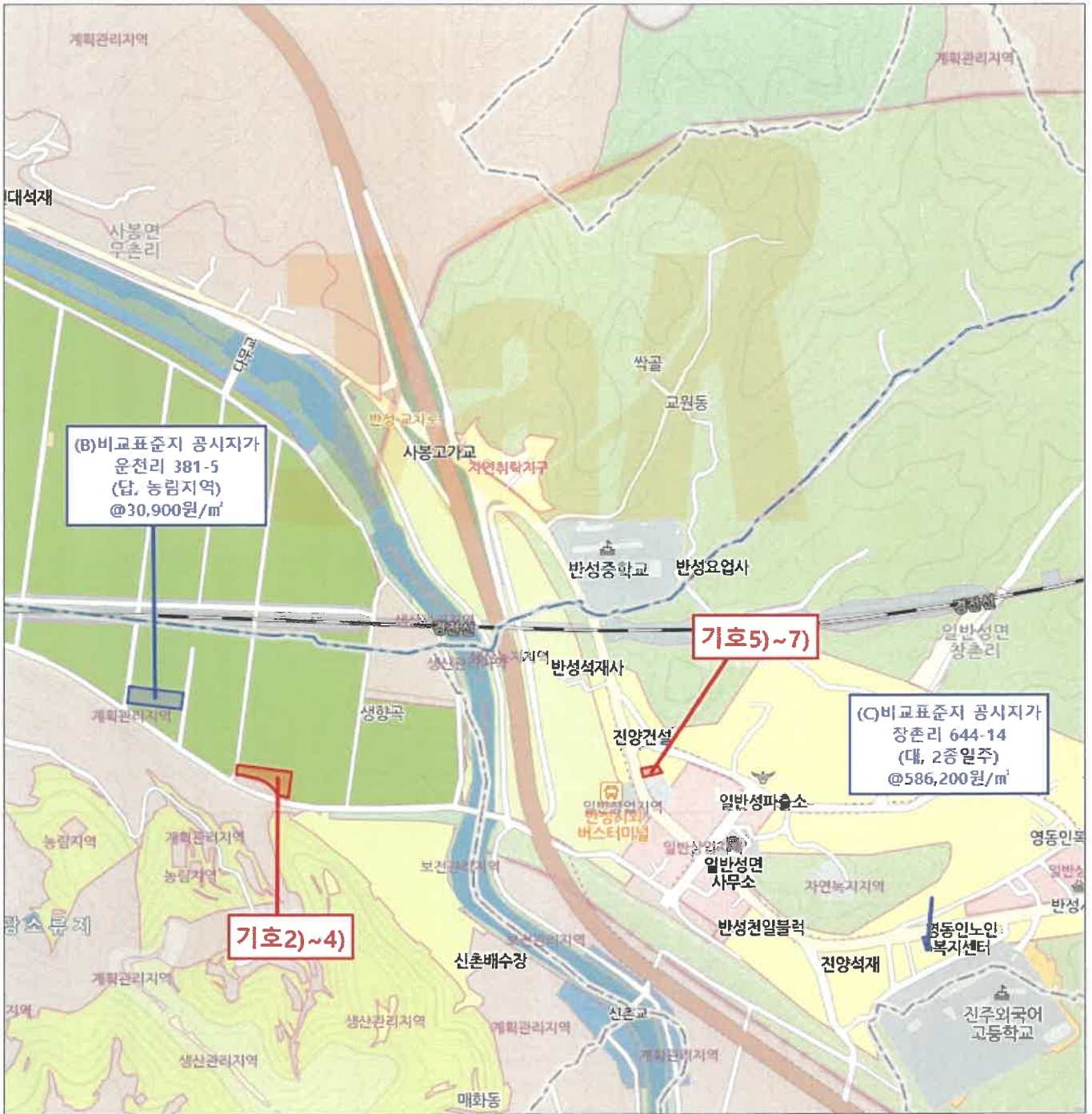
소재지 경상남도 진주시 진성면 상촌리 221-2 외



상 세 위 치 도



소재지	경상남도 진주시 일반성면 운천리 364 외
-----	-------------------------

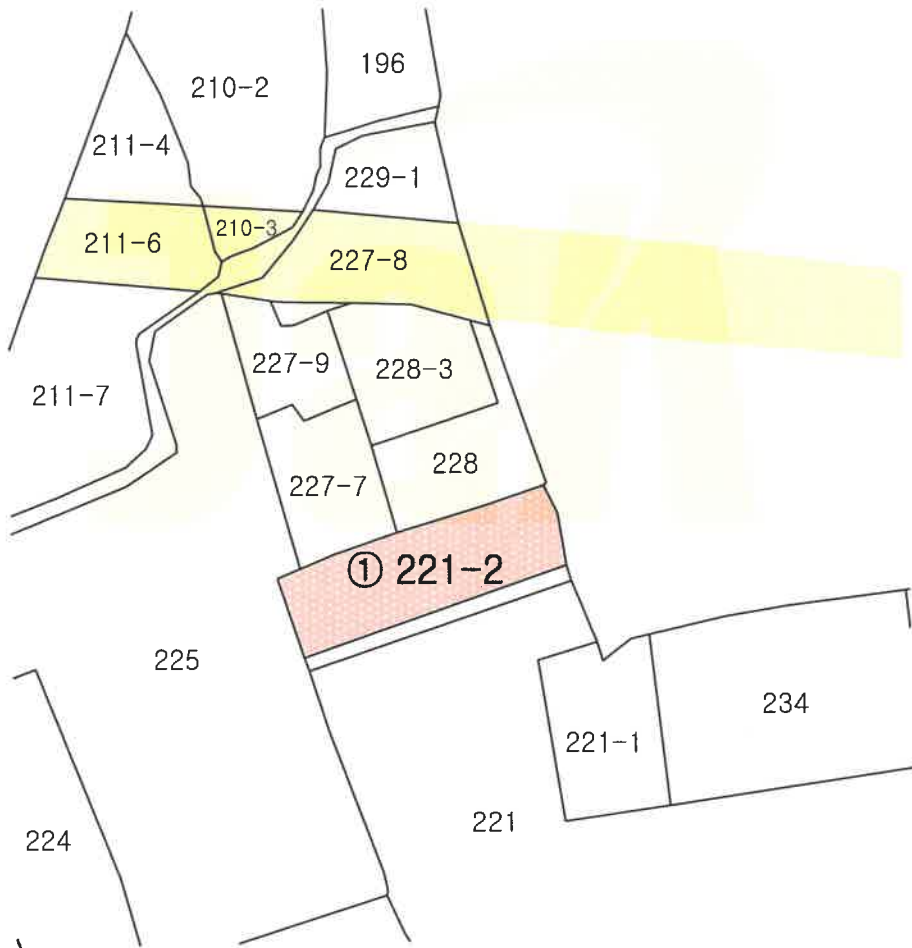





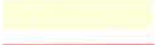



지적개황도 1



Non-Scale

소재지 경상남도 진주시 진성면 상촌리 221-2번지



범례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		








지적개황도 II



Non-Scale

소재지 경상남도 진주시 일반성면 운천리 364번지 외



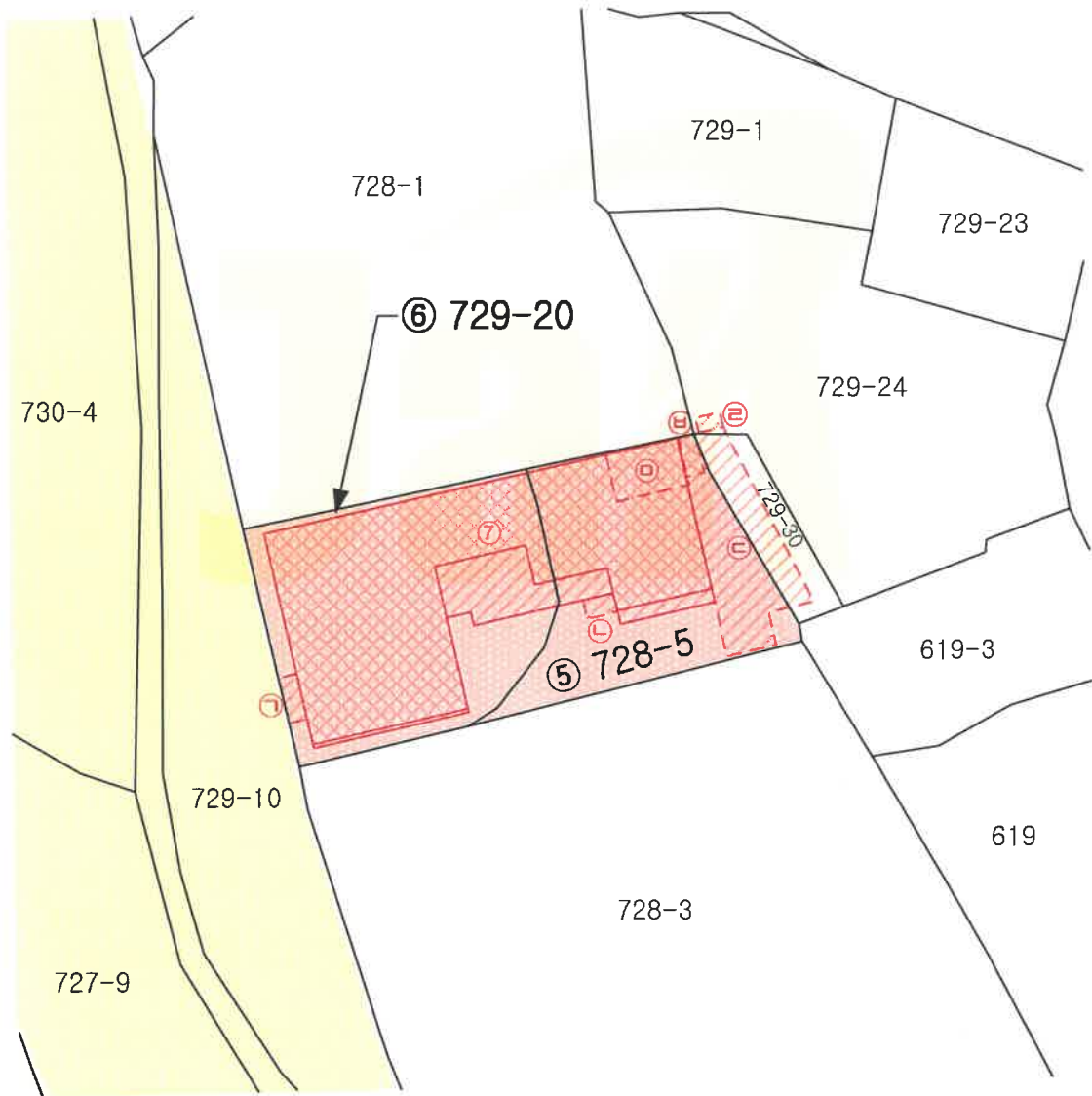
도 례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

지적개황도 III



Non-Scale

소재지 경상남도 진주시 일반성면 창촌리 728-5번지 외



범례

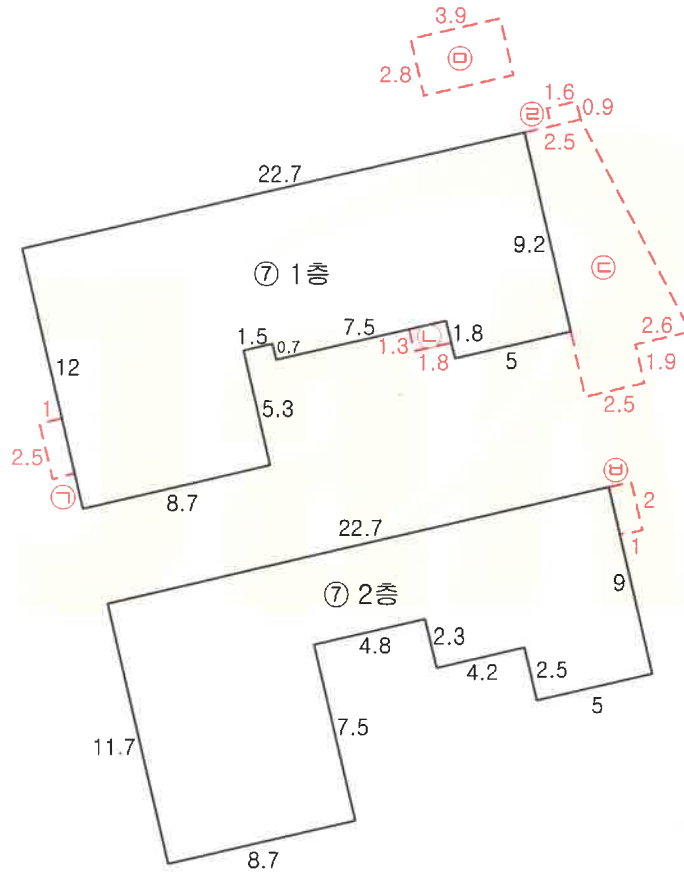
	평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
	도로		평가건물2층		
	도시계획선		평가건물3층 이상		

건물개황도



Non-Scale

소재지	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 728-5번지 외
-----	-----------------------------



건물면적 산출근거

- ㉦ 1층 : $(22.7 \times 12) - (1.5 \times 5.3) - (7.5 \times 4.6) - (5 \times 2.8) \approx 215.9 \text{ m}^2$
- 2층 : $(22.7 \times 11.7) - (7.5 \times 4.8) - (5.4 \times 4.2) - (2.7 \times 5) \approx 194.2 \text{ m}^2$

제시외 건물(종물 및 부합물)

- ㉧ 경량철골조 판넬지붕 단층(현관) : $1 \times 2.5 \approx 2.5 \text{ m}^2$
- ㉨ 조적조 슬래브지붕 단층(가주) : $1.3 \times 1.8 \approx 2.3 \text{ m}^2$
- ㉩ 조적조 슬래브지붕 단층(주택) : $\{(5.1 + 2.5) \times 9.2 \div 2\} + (2.5 \times 1.9) \approx 39.7 \text{ m}^2$
- ㉪ 조적조 함석지붕 단층(보일러실) : $1.6 \times 0.9 \approx 1.4 \text{ m}^2$
- ㉫ 조적조 슬래브지붕 지하(보일러실) : $2.8 \times 3.9 \approx 10.9 \text{ m}^2$
- ㉬ 조적조 슬래브지붕 2층소재(보일러실) : $1 \times 2 \approx 2 \text{ m}^2$

사진용지



본건 전 경 기호1)
남측에서 북측으로



본건 전 경 기호2)~4)
남동측에서 북서측으로

사 진 용 지



본 건 전 경 기호4)
서측에서 동측으로



본 건 전 경 기호5)~7)
남서측에서 북동측으로

사진용지



본건 건물 기호7)



본건 건물 기호7)

사진용지



제시외건물 기호㉠

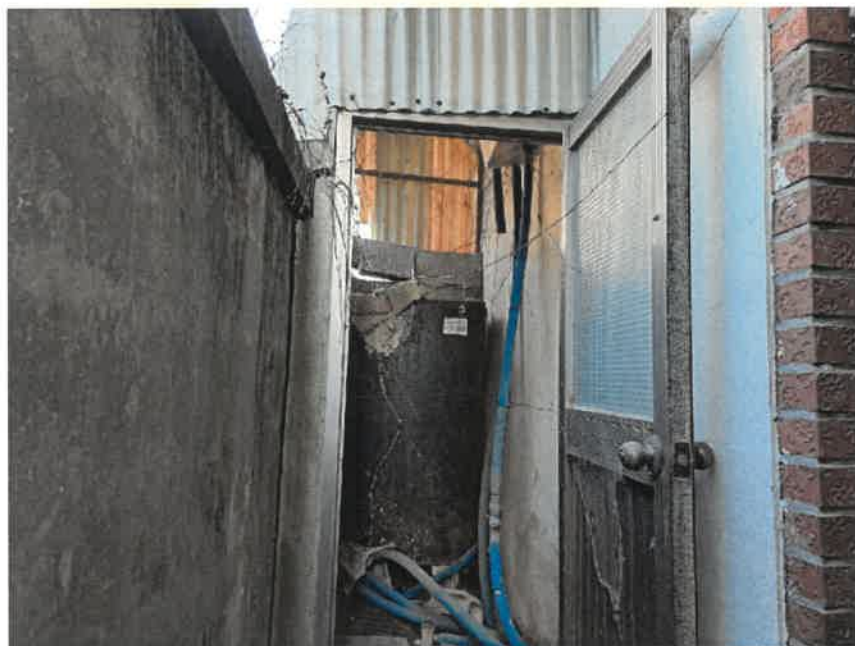


제시외건물 기호㉡

사진용지



제시외건물 기호㉞



제시외건물 기호㉞

사진용지



제시외건물 기호㉔



제시외건물 기호㉕

사진용지



제시외수목 기호㉞



제시외수목 기호㉞