

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강영미 외 2명 소유물건(2025타경519)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2502-02

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

금관감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 덕 관

(인)

감정평가액	삼십칠억칠천팔백사만원정 (₩3,778,040,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강영미 외 2명 (2025타경519)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.20	2025.02.17 ~ 2025.02.20	2025.02.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	23,710	토지	23,710	-	3,778,040,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,778,040,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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	
1	경상남도 진주시 금산면 용아리	542	답	자연녹지	1,269	1,269	269,000	341,361,000	
2	경상남도 진주시 금산면 용아리	545	답	자연녹지 일부 보전녹지	1,792	1,792	261,000	467,712,000	일부보전녹지 참작평가.
3	경상남도 진주시 금산면 용아리	546	답	자연녹지	586	586	376,000	220,336,000	
4	경상남도 하동군 금남면 대치리	70-53	답	농림 일부 생산관리	1,877	1,877	137,000	257,149,000 * 일부 생산관리	평균가격 참작 평가.
5	경상남도 하동군 금남면 대치리	산120-6	임야	생산관리 일부 농림	9,354	9,354	137,000 * 일부 농림	1,281,498,000 지역 참작, 내부 석축옹벽 부분 등	평균가격 도로 포장, 포함 평가.
6	경상남도 하동군 금남면 대치리	산 120 -34	임야	생산관리	8,832	8,832	137,000 * 내부 도로	1,209,984,000 포장, 석축옹벽	평균가격 부분 등 포함 평가.
합 계								₩3,778,040,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건 중 기호1-3은 진주시 금산면 용아리, 갈전초등학교에서 북동측으로 직선거리 약2.2킬로미터 지점에 위치하고,
기호4-6은 오케이쉼터에서 남동측으로 직선거리 약1.1km 지점에 위치에 위치하는 부동산으로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 규정에 의한 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 감정가격의 합리성을 검토하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 02월 17, 20일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 02월 20일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1, 택지후보지 상태 등을 고려한 평균가격 평가의견

대지조성사업계획승인 사항 등

본건 토지 기호4-6 중 일부는 2020-10-22자로 대지조성사업계획승인을 득하여 2021-04월 착공신고를 하고 공사 진행하다가 현재는 공사가 중단되고 허가가 취소된 상태에 있고,

일부는 2022-003-23자로 제2종근린생활시설 건축신고수리를 득하여 현재 허지부지 중단된 상태로 있으나, 허가/신고사항은 현재 유효한 것으로 하동군청 관계공무원으로부터 탐문, 조회되고 있음.

[* 대지조성사업계획승인

-사업구분 ; 대지조성사업승인

-승인번호 ; 2020-도시건축과-대지조성사업승인-1

-상호 및 대표자 ; 오성산업개발 강동학

-등록번호 ; 경상남도-대지조성사업자-2020-0001

-대지위치 및 지번 ; 경상남도 하동군 금남면 대치리 산120-6, 산120-34,

-대지면적 ; 12,211㎡ (사업부지 9,767㎡ , 진입도로 2,444㎡)

-주택형별 ; 단독

-주용도 ; 주거용지 (12,211㎡, 단독주택 용 13필지 예정)

-승인일 ; 2020-10-22

* 근린생활시설 건축신고

-건축구분 ; 허가/신고사항변경(변경차수 ; 1)

-신고번호 ; 2020-도시건축과-신축신고-199

-건축주 ; 박오성

-대지위치 및 지번 ; 경상남도 하동군 금남면 대치리 산120-6, 산120-34, 70-53

-대지면적 ; 6,075㎡

-주용도 ; 제2종근린생활시설

-건축면적 및 건폐율 ; 490.61㎡ / 8.08%

-연면적 및 용적율 ; 490.61㎡ / 8.08%]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

따라서 본건 중 기호4-6은 3필지를 일단으로 하여 총20,063㎡ 중 약6,075㎡는 건축신고 부지, 약2,444㎡는 도로부지 약9,767㎡는 대지조성사업계획 승인을 득한 부지, 약1,777㎡는 잔여지로서

현재 개발하다가 중단되고 있는 택지후보지 상태의 토지로, 대지조성사업계획승인부지 부분과 잔여지 부분을 구분하여 평가하되, 도로부분은 그 가치가 대지조성사업계획승인부지 중 유효대지면적, 즉 사업부지 9,767㎡ 등에 화체된 것으로 보고 택지화의 조성정도 등을 참작하여 전체를 일단으로 하여 평균가격으로 감정평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

평균가격 산출 ; (건축신고 부지 6,075㎡ x 169,000원/㎡
+ 대지조성사업계획 승인을 득한 부지 9,767㎡ x 169,000원/㎡
+ 잔여지 부분 1,777㎡ x 36,000원/㎡) = ₩2,741,270
₩2,741,270 ÷ 20,063㎡ = 136,633 원/㎡
[결정단가 @137,000 원/㎡]

2 석축옹벽` 내부 포장도로 등에 대한 평가의견

본건 대지조성사업 구역 내부에 개설되어 있는 포장도로, 석축옹벽 등은 토지의 효용가치를 증가시키는 부분이므로 이런 상황을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

3, 용도지역 등에 관한 의견

본건 중 기호2는 일부가 보전녹지에 속하여 이를 고려하여 평가하였으며, 기호4는 미미한 부분이 생산관리지역에, 또 기호5는 극히 미미한 부분이 농림지역에 속하여 이런 상황을 참작하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

4, 임대관계 등에 대한 의견

본건은 6필지가 전부 토지로서 이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행시 재확인이 요망됨.

5, 지적경계 등에 관한 의견

본건 토지는 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계는 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/m ²)	비고
1	진주시 금산면 용아리 542	답	1,269	답	자연 녹지	맹지	부정형 평지	68,800	-
2	진주시 금산면 용아리 545	"	1,792	"	자연 녹지, 일부 보전 녹지"	"	"	68,800	-
3	진주시 금산면 용아리 546	"	586	"	자연 녹지	중로 한면	"	123,000	-
4	하동군 금남면 대치리 70-53	답	1,877	"	농림, 일부 생관	세로 (가)	부정형 완경사	13,800	-
5	하동군 금남면 대치리 산120-6	임야	9,354	자연림	생산 관리, 일부 농림	"	부정형 급경사 서향	8,570	-
6	하동군 금남면 대치리 산120-34	임야	8,832	"	생산 관리	맹지	부정형 급경사 서향	7,710	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사한 아래 비교표준지가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025 공시지가 (원/m ²)	비고
A	진주시 금산면 용아리 547	1,741	답	답	자연 녹지	중로 한면	부정형 평지	123,600	-
B	진주시 금산면 용아리 459	1,830	"	"	보전 녹지	중로 각지	부정형 완경사	98,700	-
C	하동군 금남면 대치리 63-2	1,248	전	전	생산 관리	세각(가)	부정형 완경사 남향	28,400	-
D	하동군 금남면 노량리 산4-1	5,125	임	자연림	"	소로 한면	부정형 급경사 서향	6,990	-
E	하동군 금남면 대치리 415-2	1189	전	전	농림	세로(가)	가장형 완경사	25,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 자가변동률을 적용함.

구 분	시점수정치	자가변동률
진주시 (녹지)	경상남도 진주시 (25.01.01~25.02.20) (녹지) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.102 $(1 + 0.00102 * 51/31)$ ≈ 1.00168	0.168 % 상승
남해군 (농림)	경상남도 남해군 (25.01.01~25.02.20) (농림) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.072 $(1 + 0.00072 * 51/31)$ ≈ 1.00118	0.118 % 상승
남해군 (생산관리)	경상남도 남해군 (25.01.01~25.02.20) (생산관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.062 $(1 + 0.00062 * 51/31)$ ≈ 1.00102	0.102 % 상승
※2024년 01월 01일부터 12월 31일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 12월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.		

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등 시 됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

1) 임야지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 농림지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	0.700
2	A	-	0.70	1.00	1.00	0.97	1.00	0.679
3	A	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
4	E	-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
5	C	-	1.20	1.00	1.35	0.92	1.00	1.490
6	C	-	1.20	1.00	1.35	0.92	1.00	1.490

비교 내용	<p>본건은 비교표준지와 비교 시</p> <p>기호1은 A와 비교 시</p> <p>접근도로의 상태 등 접근조건에서 열세하고</p> <p>기호2는</p> <p>접근도로의 상태 등 접근조건에서 열세하고, 일부가 보전녹지지역에 속하여 행정조건에서 약간 열세한 편이며, $[350\text{-보전}, 1,442\text{-자연} ; 0.83 \times 350 + 1.00 \times 1442 \div 1,792 = 0.9667]$</p> <p>기호3은</p> <p>형상 등으로 인한 효용성 등 획지조건에서 열세한 편임.</p> <p>기호4는 E와 비교 시</p> <p>농로의 상태 등 접근조건에서 우세,</p> <p>기호5, 6은 C와 비교 시</p> <p>접근도로의 상태 등 접근조건에서 우세, 택지조성사업으로 인한 지반·지세 등 획지조건에서 우세, 지목이 임야이므로 행정조건에서 열세한 편임.</p>
----------	---

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고2006두 11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m ²)	비고
①	진주시 금산면 용아리 53*-*	답	자연녹 지	2023-12-26	법원 경매	289,000	기호A의 비교선례
②	" 5**	답	"	2023-06-20	담보	207,000	-
③	진주시 금산면 용아리 46*-**	전	보전녹 지	2023-09-14	담보	148,000	-
④	" 46*-**	전	"	2023-09-14	담보	151,000	-
본건 전례 [담보]	본건 기호1-3	답	자연녹 지 외	2022-06-13	담보	기호1-2 @265,000 기호3 @378,000	총감정평가액 ₩1,032,673,000
본건 전례 [경매]	본건 기호1-3	"	"	2022.11.09	법원경 매	기호1 @259,000 기호2 @253,000 기호3 @351,000	총감정평가액 ₩987,733,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m ²)	비고
⑤	하동군 금남면 대치리 4*_*	전	생산관 리	2022-10-21	시가참 고	113,000	C의 비교선례
⑥	" 1*_*	대	"	2022-12-22	담보	134,000	-
⑦	" 7*_*	답	"	2023-09-25	공매 [공기관, 지자체]	65,400 [평균가격]	-
⑧	하동군 금남면 대치리 44*_*	전	농림	2023-09-26	취득처분 [매입 매각]	26,000 [평균가격]	E의 비교선례
⑨	" 7*_*	답	"	2022-11-07	담보	34,000	기호4의 서측 인근 소재
본건 전례 [담보]	본건 기호4-6	담, 임야	생산관 리 외	2022-06-13	담보	대지조성공 사 중인부분 기호4-6 @144,000	총감정평가액 ₩2,281,248,00 0

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	금산면 용아리 부근 자연녹지지역 내 유사한 농경지는 접면도로 등 위치에 따라 @250,000-400,000원/m ² 하동 금남면 대치리 부근 농림지역 내 유사한 토지는 @25,000-40,000원/m ² 생산관리지역 내 유사한 토지는 @130,000-170,000원/m ² 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ② ⑤ ⑧을 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가격 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 A와 선례 ①과의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	289,000	1.02496	1.000	1.300	385.077	≒3.110		
기준시점 현재 표준지 가격	123,600	1.00168	-	-	123,807			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (23.12.26~25.02.20) (녹지) ≒ 1.02496 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.300
비교표준지는 비교선례와 비교 시 농로의 상태`취락`등에로의 접근성 등 접근조건에서 우세한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 C와 선례 ⑤와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	113,000	1.00075	1.000	1.000	113,084	≈3.977		
기준시점 현재 표준지 가격	28,400	1.00102	-	-	28,428			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 (22.10.21~25.02.20) (생산관리) ≈ 1.00705 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교선례와 비교 시 상호 인근에 소재하고, 농로의 상태`취락` 등에로의 접근성 등 특성이 유사하여 개별요인도 유사한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 E와 선례 ㉔과의 비교

구분	기준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	26,000	1.00428	1.000	1.150	30,027	≒1.158		
기준시점 현재 표준지 가격	25,900	1.00118	-	-	25,930			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 (23.09.26~25.02.20) (농림) ≒ 1.00428 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
비교표준지는 비교선례와 비교 시 상호 인근에 소재하나, 농로의 상태 등으로 인한 취락 등에서의 접근성 등 접근조건에서 우세한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가선례, 거래사례, 지가수준, 본건과 비교인근선례의 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	3.110	3.100
표준지 C	3.977	4.000
표준지 E	1.158	1.200

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일 련 번 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기 호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	123,600	1.00168	1.000	0.700	3.100	268,662	269,000	-
2	A	123,600	1.00168	1.000	0.679	3.100	260,602	261,000	-
3	A	123,600	1.00168	1.000	0.980	3.100	376,127	376,000	-
4	E	25,900	1.00118	1.000	1.150	1.200	35,784	36,000	-
5	C	28,400	1.00102	1.000	1.490	4.000	169,436	169,000	-
6	C	28,400	1.00102	1.000	1.490	4.000	169,436	169,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중 토지만의 가격으로 거래된 'a, f'가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	지목	용도지 역	거래가액 토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	진주시 금산면 용아리 42*.*	411	답	자녹	120,000,000 [291,970]	2024-04-22	기호1-3의 비교 거래사례
b	진주시 금산면 용아리 4**	2532	답	"	600,000,000 [236,966]	2023-04-27	-
c	진주시 금산면 용아리 41*.*	149	답	"	37,909,620 [254,426]	2024-09-30	-
d	하동군 금남면 대치리 산10*.*	1719	임	생관	10,400,000 [60,500]	2022-09-14	-
e	하동군 금남면 대치리 산10*.*	263	임	"	16,000,000 [60,836]	2022-09-14	-
f	하동군 금남면 대치리 17*.*	420	전	"	31,750,000 [75,595]	2024-10-22	기호4-6의 비교 거래사례
g	하동군 금남면 대치리 4*.*	983	전	"	95000000 [96,642]	2023-08-08	-

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정 보정은 없음.(1.000)

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (24.04.22~25.02.20) (녹지)	경상남도 진주시 (24.04.22~25.02.20) (녹지) = 1.01857 산정식 기재 생략	1.857 % 상승
하동군 (24.10.22~25.02.20) (생산관리)	경상남도 하동군 (24.10.22~25.02.20) (생산관리) = 1.00100 산정식 기재 생략	0.100 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 상호 인근에 소재하고 있어 지역요인은 동일시 됨.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	-	0.85	1.00	1.10	1.00	1.00	0.935
2	a	-	0.85	1.00	1.10	0.97	1.00	0.907
3	a	-	1.00	1.25	1.05	1.00	1.00	1.313
4	f	-	1.10	1.20	1.50	0.92	1.00	1.822
5	f	-	1.10	1.20	1.50	0.92	1.00	1.822
6	f	-	1.10	1.20	1.50	0.92	1.00	1.822

비교 내용	<p>본건은 비교거래사례와 비교 시</p> <p>기호1은 거래사례 `a`와 비교 시 접근도로의 상태 등 접근조건에서 열세, 규모`형상` 등 획지조건에서 우세한 편이고,</p> <p>기호2는 거래사례 `a`와 비교 시 접근도로의 상태 등 접근조건에서 열세, 일부가 보전녹지지역에 속하여 행정조건에서 약간 열세, 규모`형상` 등 획지조건에서 우세한 편이고, [350-보전, 1,442-자연 ; 0.83x350 + 1.00x1442 ÷ 1,792 = 0.9667]</p> <p>기호3은 거래사례 `a`와 비교 시 주변토지의 이행상황`부근상황` 등으로 인한 환경조건에서 우세, 형상`면적` 등으로 인한 효용성 등 획지조건에서 우세한 편임.</p> <p>기호4-6을 일단의 택지조성사업부지로 하여 거래사례 `f`와 비교 시 간선도로 등에서의 접근성은 불리하나 접면도로 등으로 인한 전체적인 접근조건은 우세, 택지조성사업으로 인한 지반`지세` 등 택지화의 정도를 고려하면 획지조건에서 우세, 해안변 위치로 조망 등 환경조건 우세, 지목이 임야이므로 행정조건에서 열세한 편임.</p>
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가 (원/m ²)							
1	a	291,970	1.000	1.01857	1.000	0.935	278,061	278,000	-
2	a	291,970	1,000	1.01857	1.000	0,907	269,734	270,000	-
3	a	291,970	1.000	1.01857	1.000	1.313	390,475	390,000	-
4	f	75,595	1.000	1.00100	1.000	1.822	137,871	138.000	일단 평균가격
5	f	75,595	1.000	1.00100	1.000	1.822	137,871	138.000	"
6	f	75,595	1.000	1.00100	1.000	1.822	137,871	138.000	"

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m ²)	비고
1	269,000	278,000	-
2	261,000	270,000	-
3	376,000	390,000	-
4	137,000 (36,000)	138.000	평균가격으 로 비교
5	137,000 (169,000)	138.000	평균가격으 로 비교
6	137,000 (169,000)	138.000	평균가격으 로 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교 시 그 차액이 미미하여 객관성 및 합리성이 인정된다고 판단되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

(2-1) 기호4-6 토지에 대한 평균가격 의견

본건 중 기호4-6은 3필지를 일단으로 하여 총20,063㎡ 중 약6,075㎡는 건축신고 부지, 약2,444㎡는 도로부지 약9,767㎡는 대지조성사업계획 승인을 득한 부지, 약1,777㎡는 잔여지로서

현재 개발하다가 중단되고 있는 택지후보지 상태의 토지로,

대지조성사업계획승인부지 부분과 잔여지 부분을 구분하여 평가하되,

도로부분은 그 가치가 대지조성사업계획승인부지 중 유효대지면적, 즉 사업부지 9,767㎡ 등에 화체된 것으로 보고 택지화의 조성정도 등을 참작하여 전체를 일단으로 하여 평균가격으로 감정평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

평균가격 산출 ; (건축신고 부지 6,075㎡ x 169,000원/㎡

+ 대지조성사업계획 승인을 득한 부지 9,767㎡ x 169,000원/㎡

+ 잔여지 부분 1,777㎡ x 36,000원/㎡) = ₩2,741,270

₩2,741,270 ÷ 20,063㎡ = 136,633 원/㎡

[결정단가 @137,000 원/㎡]

(3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/㎡)	비고
1	269,000	-
2	261,000	-
3	376,000	-
4	137,000	평균가격
5	137,000	평균가격
6	137,000	평균가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례, 본건전례 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	3,778,040,000	-
합 계	₩3,778,040,000.-	-

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

본건 중 기호1-3은

진주시 금산면 용아리, 갈전초등학교에서 북동측으로 직선거리 약2.2키로미터 지점에 위치하고, 부근은 임야, 농경지, 떡엄떡엄 음식점`Cafe 등 상업용지 등으로 형성되어 있고,

기호4-6은

하동군 금남면 대치리, 오케이쉼터에서 남동측으로 직선거리 약1.1km 지점에 위치에 위치하며 주위는 임야`농경지`해안변 등으로 형성되어 있으며, 농경지대로 주위환경은 보통 시 됨.

(2) 교통상황

본건 기호1, 2는 인접지를 경유하여 영농기구, 영농차량 등 접근이 가능하고, 기호3은 본건까지 영농기구, 영농차량 등 접근이 가능하고,

기호4-6은 일단으로 하여 서측으로 폭 약10미터 도로가 개설되어 있어 차량출입 가능하며 교통상황은 보통 시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1-3은 부정형의 토지로서 인근 토지와 대체로 등고하며, 답으로 이용되고 있으며,

기호4-6은 일단으로 하여 사다리형에 유사한 토지로서 대지조성사업계획승인을 득하여 지반공사, 내부도로공사 등이 완료된 상태로서 상당한 공정정도를 나타내고 있으며, 서측으로 하향 경사진 토지를 2단으로 하여 대지조성사업부지로 형성되어 있는 택지후보지 상태이며, 내부 진입도로 개설 및 포장공사, 석축옹벽공사 등이 거의 완료되고 상당한 공정정도를 보이고 있는 단계에 있음.

[축대`석축옹벽공사, 내부 진입로 포장공사 상태 등 보다 자세한 상황은 첨부된 현황사진 등 참조 요망]

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) | |

(4) 인접 도로상태

기호1, 2는 지적도상 맹지이며,
 기호3은 종로한면, 즉 지방도1009번(월아산로)법면부분에 접하여 있으나 지대가 낮아 이 도로를 통하여 직접 출입은 불가하고,

기호4-6은 3필지를 일단으로 하여 서측으로 폭 약10m 내외의 포장도로가 개설되어 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 3은
 자연녹지지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호2는
 보전녹지지역(2023-07-03), 자연녹지지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호4는
 농림지역, 생산관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2021-05-13)(소로 2-162호선)(저축)
 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 농업진흥구역(경남 고시 제2018-78호)<농지법>

기호5는
 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(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 준보전산지<산지관리법>

기호6은
 생산관리지역 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 준보전산지<산지관리법>에 속함.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1, 임대관계는 미상임.

2, 대지조성사업계획승인 사항 등

본건 토지 기호4-6 중 일부는 2020-10-22자로 대지조성사업계획승인을 득하여 2021-04월 착공신고를 하고 공사 진행하다가 현재는 공사가 중단되고 허가가 취소된 상태에 있고,

일부는 2022-003-23자로 제2종근린생활시설 건축신고수리를 득하여 현재 허지부지 중단된 상태로 있으나, 허가/신고사항은 현재 유효한 것으로 하동군청 관계공무원으로부터 조회되고 있음.

[* 대지조성사업계획승인

- 사업구분 ; 대지조성사업승인
- 승인번호 ; 2020-도시건축과-대지조성사업승인-1
- 상호 및 대표자 ; 오성산업개발 강동학
- 등록번호 ; 경상남도-대지조성사업자-2020-0001
- 대지위치 및 지번 ; 경상남도 하동군 금남면 대치리 산120-6, 산120-34,
- 대지면적 ; 12,211㎡ (사업부지 9,767㎡ , 진입도로 2,444㎡)
- 주택형별 ; 단독
- 주용도 ; 주거용지 (12,211㎡, 단독주택 용 13필지 예정)
- 승인일 ; 2020-10-22

* 근린생활시설 건축신고

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) | |

-건축구분 ; 허가/신고사항변경(변경차수 ; 1)

-신고번호 ; 2020-도시건축과-건축신고-199

-건축주 ; 박오성

-대지위치 및 지번 ; 경상남도 하동군 금남면 대치리 산120-6, 산120-34, 70-53

-대지면적 ; 6,075㎡

-주용도 ; 제2종근린생활시설

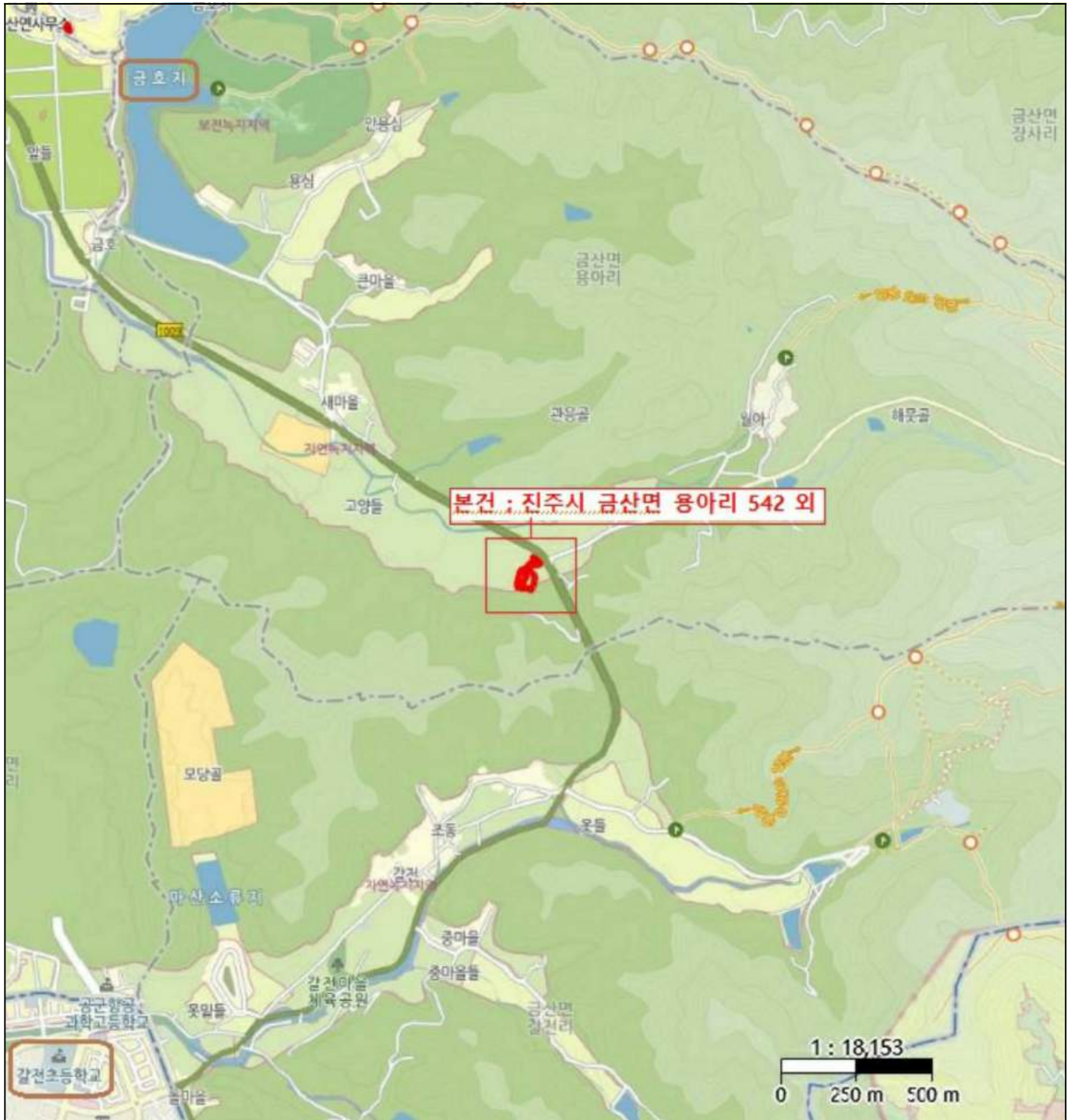
-건축면적 및 건폐율 ; 490.61㎡ / 8.08%

-연면적 및 용적율 ; 490.61㎡ / 8.08%]

광역위치도 [기호1-3]



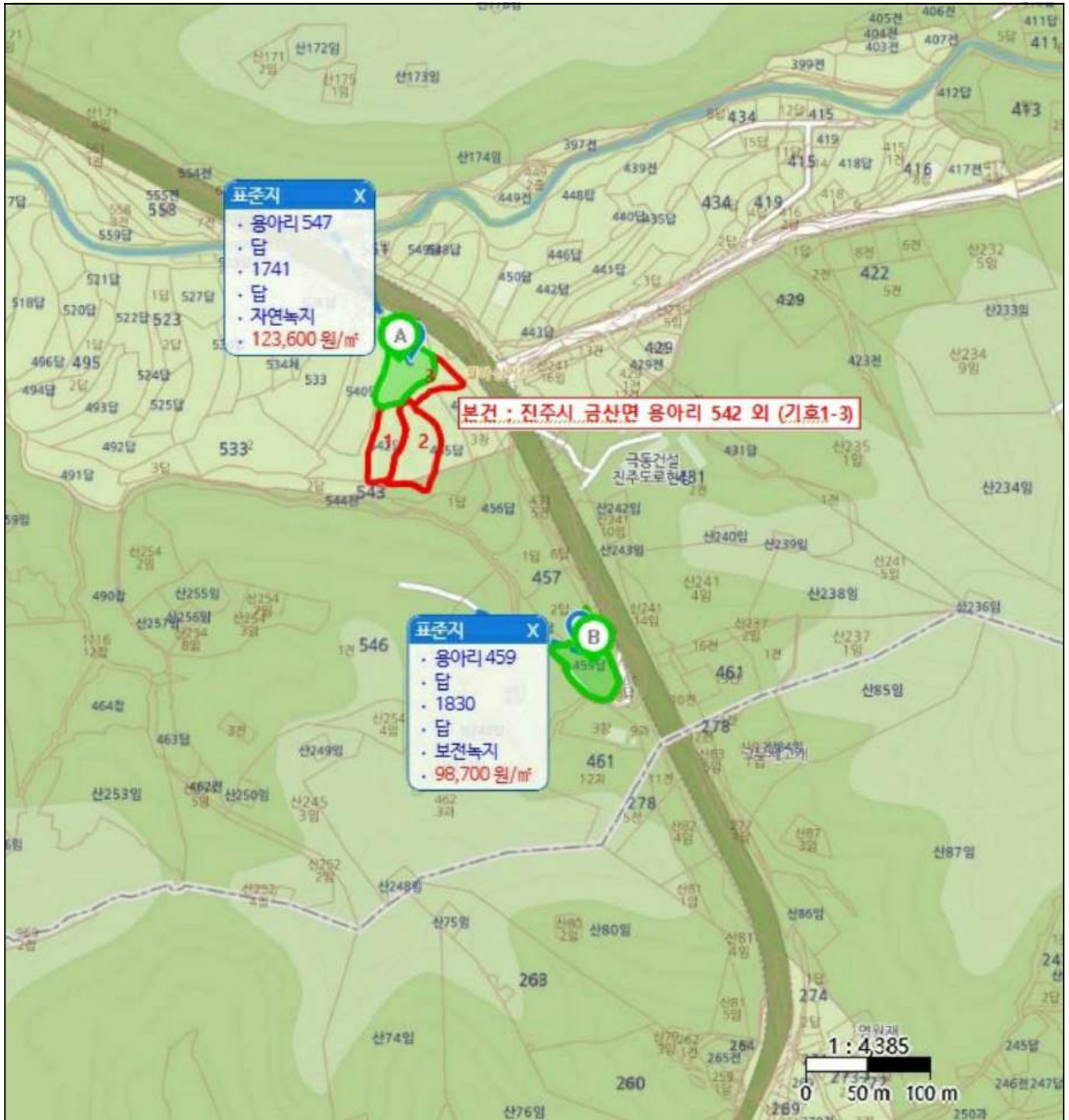
소재지 경상남도 진주시 금산면 용아리 542 외



위치도



소재지	경상남도 진주시 금산면 용아리 542(기호1-3)
-----	-----------------------------



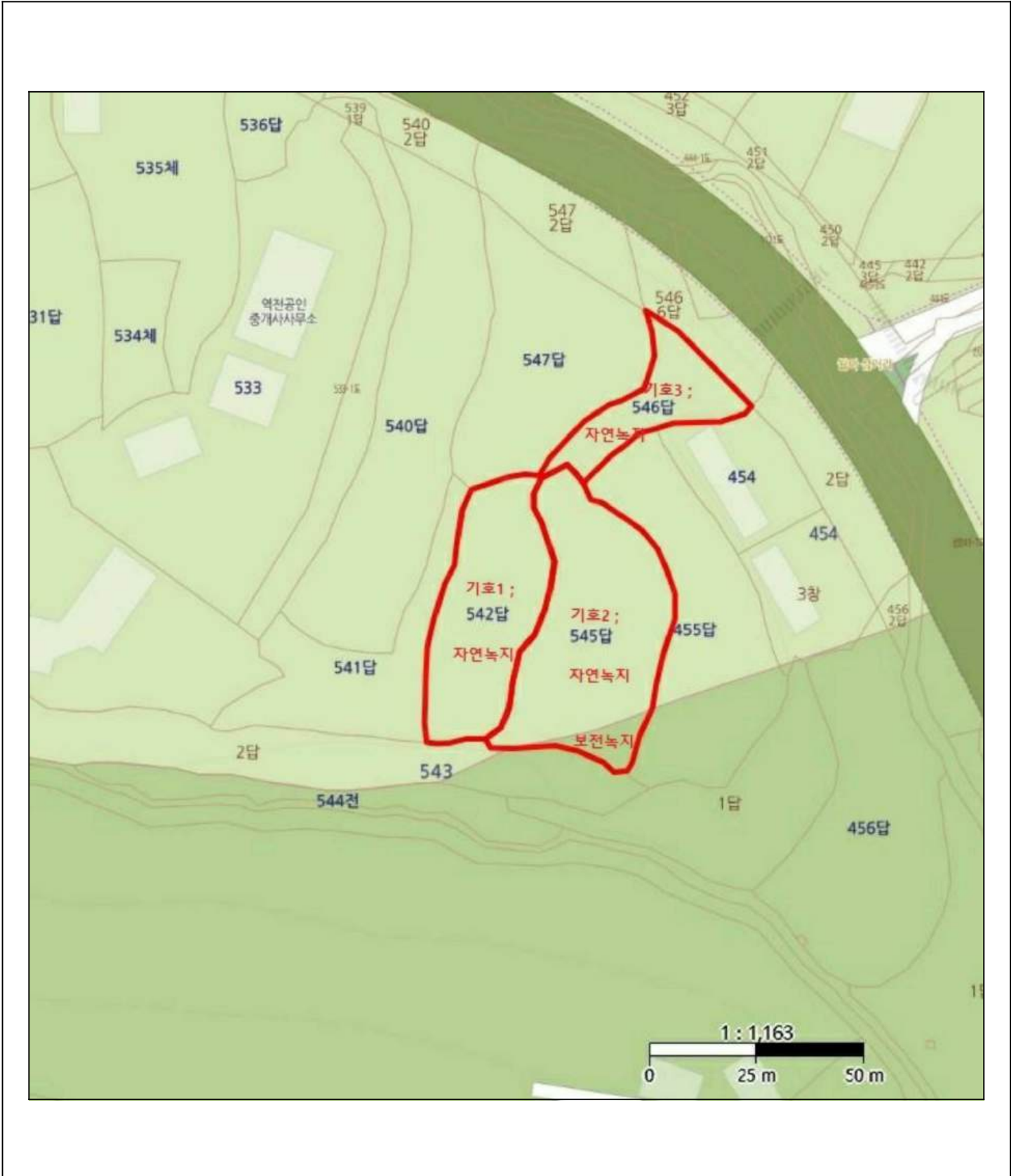
위치도



소재지 경상남도 하동군 금남면 대치리 70-53 외(기호4-6)



지 적 도



지 적 도



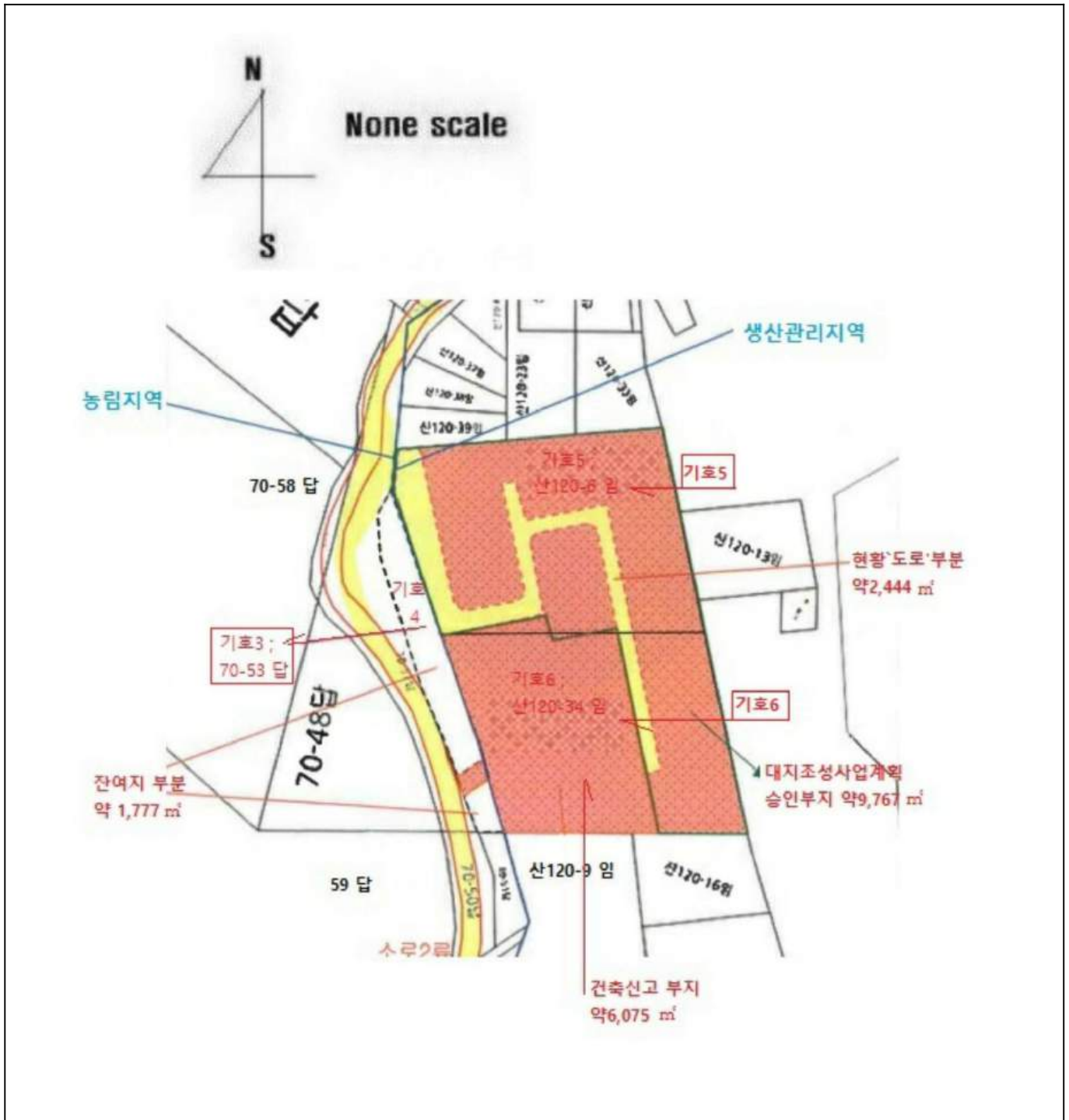
지 적 도



지 적 도



지 적 도 [대지조성사업계획도 참고용]



사 진 용 지



기호1의 전경
북동측에서 남서측을 향하여 촬영



기호2의 전경
북측에서 남측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호3의 전경
북동측에서 남서측을 향하여 촬영



기호3의 접근 농로 상태
북서측에서 남동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호3의 북동측으로 접면한 도로[월아산길] 상태
및 남동측 부근의 상황 등



동측 부근의 상황 등

사 진 용 지



남측 부근의 상황 등
북동측에서 남서측을 향하여 촬영



북측 부근의 상황 등
기호3의 북측 지적경계부근에서 북서측을 향하여 촬영

사 진 용 지



본건 기호4-6의 전경
북서측에서 남동측을 향하여 원거리 촬영



본건 기호4-6의 전경
서측에서 동측을 향하여 원거리 촬영

사 진 용 지



기호4 북측부분 전경
기호4의 중간부분에서 북측을 향하여 촬영



기호4 남측부분 전경
기호4의 중간부분에서 남측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호4의 서측으로 접면하는 도로의 상태 등



기호5 전경
기호6의 남측 지적경계부근에서 북측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호5 동측 지적경계 부근 상황 등
기호5의 동측 지적경계점 부근에서 북측을 향하여 촬영



기호5 및 북측 부근의 상황 등
기호5의 남측 지적경계점 부근에서 북측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호5 서측부분 및 부근의 상황 등
기호5의 남서측 지적경계점 부근에서 북측을 향하여 촬영



기호5 북측 석축옹벽부분 등
석축옹벽부분은 토지에 포함평가하였음

사 진 용 지



기호5 서측 석축부분 등
석축옹벽부분은 토지에 포함평가하였음



기호5 서측부분 및 부근의 상황 등

사 진 용 지



기호5 내부 포장도로 상태 등
도로포장 등은 토지에 참작하여 평가하였음.



기호5 내부로 진입하는 포장도로 상태 등
도로포장 등은 토지에 참작하여 평가하였음.

사 진 용 지



기호6 전경
남측 지적경계부근에서 북측을 향하여 촬영



기호6 동측부분 상태 등
남측 지적경계부근에서 남동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호6 중앙부분 및 남측 부근의 상황 등
남측에서 북측을 향하여 촬영



기호6 서측부분 전경 및 남서측 부근의 상황 등
남측 지적경계 부근에서 남서측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호6 내부도로 포장 상태 등



기호6 내부도로 포장 상태 등

사 진 용 지



기호6 서측부분 및 부근의 상황 등



기호6 서측옹벽 등
석축옹벽부분은 토지에 포함하여 평가하였음

사 진 용 지



기호6 중간부분 석축옹벽 등
석축옹벽 등은 토지에 포함 평가하였음.

**현황사진의 본건 등에 대한 위치
표기는 개략적으로 표기한 것이며**

**정확한 위치 및 지적경계 등은
측량감정이 요망되므로
업무집행 시 참고하시기 바람.**