

# 감정평가서

건명	강영선 외 1명 소유물건(2025타경619)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	SH2504-10041

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

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이억구천구십오만사천삼백사십원정(₩290,954,340.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	강영선 외 1명 (2025타경619)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.14	2025.04.02 ~ 2025.04.14	2025. 04. 14	
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	1,727.9	토지	1,727.9	-	274,663,800
	건물	174.86	건물	131.36	-	13,494,040
	제시외 건물	(37.0)	제시외 건물	37	-	2,196,500
	제시외 수목	(4주)	제시외 수목	4주	-	600,000
합 계					₩290,954,340	

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 정촌면 소곡리	1042	대	자연녹지지역 보전녹지지역	450.2	450.2	237,000	106,697,400	
2	경상남도 진주시 정촌면 소곡리	1043	대	자연녹지지역	274	274	237,000	64,938,000	
3-1	경상남도 진주시 정촌면 소곡리	1042, 1043 위 지상	주택	목조 토기와지붕 단층	69.96	69.96	149,000	10,424,040	850,000 ×7/40 현황 "슬레이트 지붕"
3-2	동소	1042, 1043 위 지상	부속사	시멘트 블럭조 스레트지붕 단층	89.54	61.4	50,000	3,070,000	500,000 ×4/40 현황 기준 면적사정
3-3	동소	1042, 1043 위 지상	헛간	블럭조 스레트지붕 단층	12.96	-	-	-	현황 "소재불명"
3-4	동소  [도로명주소] 경상남도 진주시 정촌면 정촌로 266-2	1042, 1043 위 지상	계사	목조 스레트지붕 단층	2.4	-	-	-	현황 "소재불명"
4	경상남도 진주시 정촌면 소곡리	1045	대	자연녹지지역 보전녹지지역	309.7	309.7	252,000	78,044,400	

# 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	
5	경상남도 진주시 정촌면 소곡리	1042-1	임야	보전녹지지역 자연녹지지역	694	694	36,000	24,984,000	제시외수목 으로 영향받는 토지가액 :24,738,300
<b>소 계</b>								<b>₩288,157,840</b>	
	(제시외)								
ㄱ	경상남도 진주시 정촌면 소곡리	1402 위 지상	다용도실	조적조 슬레이트지붕	(8.7)	8.7	105,000	913,500	600,000 ×7/40
ㄴ	동소	1403 위 지상	차양	(벽체이용) 목조 슬레이트지붕	(16.1)	16.1	30,000	483,000	
ㄷ	동소	1043, 1036-1 위 지상	창고	조적조 슬레이트지붕	(10.2)	10.2	-	600,000	
ㄹ	동소	1042 위 지상	건사	조적조 슬레이트지붕 단층	(2.0)	2.0	-	200,000	
ㅁ	동소	1042-1 위 지상	수목	감나무	(4주)	4주	-	600,000	
<b>소 계</b>								<b>₩2,796,500</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩290,954,340.-</b>	
이 하 여 백									

## I | 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 정촌면 소곡리 소재 "소곡마을" 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 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 04월 14일을 기준하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.04.02.~2025.04.14.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(1),(2)토지는 하나의 건축물의 부지로 이용되고 있으며, 그 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서도 타당한바, 일단지로 감정평가하였음.

다. 기호(1),(2)토지는 일단지로서 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있으나, 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 별로 없는바, 주된 용도지역 기준으로 평가하되 다른 용도지역을 고려하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 라. 기호(1) 지상에 소재하는 정원수(동백나무)는 토지와 일괄 거래되는 일반적 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 마. 기호(4)토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있으나, 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 별로 없는바, 주된 용도지역 기준으로 감정평가하였음.
- 바. 기호(5)토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는바, 각 용도지역 부분의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 개략적인 면적비율에 따른 평균가액으로 감정평가하였음.
- 사. 기호(5)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.
- 아. 기호(5)지상 자연생 입목 등은 별도의 경제적 가치가 미미하며, 임지와 일체로 거래되는 일반적인 시장상황을 고려하여 임지에 포함 감정평가하였음.

### 3. 건물의 평가

- 가. 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.
- 나. 기호(3-1)건물의 공부상 지붕은 “토기와지붕”이나 현황 “슬레이트지붕”인바, 현황 기준 감정평가하였음.

다. 기호(3-2)건물의 공부상 면적은 “89.54㎡”이나 현황 약“61.4㎡”인바, 현황 기준 면적 사정하여 감정평가하였음.

라. 기호(3-3),(3-4)건물은 현황 소재불명임.

마. 소유자 미상의 제시외건물(ㄱ)~(ㄹ)은 개략적인 면적을 산정하여, 구조·용도·현상·부대설비·관리상태 등을 종합 고려하여 별도 감정평가하였음.

#### 4. 기타 참고사항

제시외(ㄷ)은 기호(2)토지 및 인접지(1036-1)상에 걸쳐있는바, 경매참여시 참고하시기 바람.

III 토지가액 산출

<1> 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	진주시 정촌면 소곡리 1042	대	450.2	자연녹지 보전녹지	74,300	-
2	진주시 정촌면 소곡리 1043	대	274.0	자연녹지	76,700	-
4	진주시 정촌면 소곡리 1045	대	309.7	자연녹지 보전녹지	76,400	-
5	진주시 정촌면 소곡리 1042-1	임야	694.0	자연녹지 보전녹지	6,270	-

<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	정촌면 소곡리 970	400.0	대	단독 주택	자연녹지	세로(불)	부정형 평지	97,500
나	정촌면 예하리 산6-1	6,029.0	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	21,200
다	정촌면 소곡리 산227	8,628.0	임야	자연림	보전녹지	세로(가)	부정형 완경사	3,760

### 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.

#### ■ 진주시[2025.01.01. ~ 2025.04.14.]

용도지역	지가변동률(%)	계산식
녹지지역	0.321 (1.00321)	$2025.01.01 \sim 2025.02.28 : 0.181$ $2025.02.01 \sim 2025.02.28 : 0.087$ $(1 + 0.00181) * (1 + 0.00087 * 45/28)$ $\approx 1.00321$

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

### 3. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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),(2)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 비교표준지 대비 이용상황, 일부 보전녹지인 점 등에서 열세함.
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	0.95	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	0.99	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		0.941		1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.99 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(4)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 비교표준지 대비 제조건에서 대등함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편의시설과의 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

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(나)	대상(5)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	0.70	대상은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세하나, 교통의 편부 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수·규격 등	1.00	1.10	
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	
		0.770		0.70 x 1.10 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(다)	대상(5)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	0.90	대상은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세하나, 교통의 편부 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·분수·규격 등	1.00	1.10	
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	
		0.990		0.90 x 1.10 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	정촌면 소곡리 23*	대	자연녹지	252,000	2025.02.03	담보평가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
B	정촌면 소곡리 94*	대	자연녹지	293,000	2023.08.02	담보평가
C	정촌면 화개리 108*	대	자연녹지	261,096	2022.08.22	실거래
D	정촌면 화개리 424-*	대	자연녹지	321,543	2022.02.16	실거래
E	정촌면 예하리 산8-**	임야	자연녹지	53,000	2024.07.31	담보평가
F	정촌면 소곡리 산4*	임야	자연녹지 보전녹지	58,161	2021.07.22	실거래
G	정촌면 소곡리 산3*	임야	보전녹지	20,000	2023.03.10	실거래
H	정촌면 소곡리 산164-**	임야	보전녹지	22,000	2022.01.12	법원경매

### 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

#### 1) 산 식

<p>※ 그 밖의 요인 보정치 = <math>\frac{\text{사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 표준지가액}}</math></p> <p>* 사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액 = 사례× 시점수정× 지역요인× 개별요인</p> <p>* 기준시점 당시의 표준지가액 = 표준지공시지가× 시점수정</p>
--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 격차율 산정

표준지 기 호	사례	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	비고
	표준지							
가	A	252,000	1.00221	1.000	※)1.000	252,557	2.582	사례 대비 표준지는 제조조건에서 대등함.
	가	97,500	1.00321	1.000	1.000	97,813		
나	E	53,000	1.01127	1.000	※)1.000	53,597	2.520	사례 대비 표준지는 제조조건에서 대등함.
	나	21,200	1.00321	1.000	1.000	21,268		
다	H	22,000	1.06335	1.000	※)1.170	27,371	7.256	사례 대비 표준지는 지세 등에서 열세하나, 교통의 편부 등에서 우세함.
	다	3,760	1.00321	1.000	1.000	3,772		

※ (가)개별요인 : 1.00 (가로) × 1.00 (접근) × 1.00 (환경) × 1.00 (획지) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 1.000

※ (나)개별요인 : 1.00 (접근) × 1.00 (자연) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 1.000

※ (다)개별요인 : 1.30 (접근) × 0.90 (자연) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 1.170

### 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.

표준지기호	산정보정치	적용보정치
가	2.582	2.580
나	2.520	2.520
다	7.256	7.250

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

#### 가. 산식

비교표준지공시지가(원/㎡) X 시점수정(지가변동률) X 지역요인비교 X  
 개별요인비교 X 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/㎡)
1,2	97,500	1.00321	1.000	0.941	2.580	237,468	237,000
4	97,500	1.00321	1.000	1.000	2.580	252,357	252,000
5	21,200	1.00321	1.000	0.770	2.520	41,269	36,000
	3,760	1.00321	1.000	0.990	7.250	27,074	

※ 기호(5) 적용단가 : 41,269 x 0.66 + 27,074 x 0.34 ≒ 36,000

<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	정촌면 화개리 108*	대	자연녹지	261,096	2022.08.22	-
F	정촌면 소곡리 산4*	임야	자연녹지 보전녹지	58,161	2021.07.22	-
G	정촌면 소곡리 산3*	임야	보전녹지	20,000	2023.03.10	-

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

### ■ 진주시

기호	용도지역	기 간	지가변동률(%)
C	녹지지역	2022.08.22. ~ 2025.04.14.	4.581(1.04581)
F	녹지지역	2021.07.22. ~ 2025.04.14.	7.216(1.07216)
G	녹지지역	2023.03.10. ~ 2025.04.14.	3.861(1.03861)

※ 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),(2)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 상가, 편익시설과의 접근성, 이용상황, 일부 보전녹지지역인 점 등에서 열세함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	
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	0.95	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	0.99	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		0.893		1.00 x 0.95 x 1.00 x 0.95 x 0.99 x 1.00

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(C)	대상(4)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 상가, 편익시설과의 접근성, 일부 보전녹지지역인 점 등에서 열세함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	
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	
		0.950		1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(F)	대상(5)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	0.60	대상은 일부 보전녹지 지역인 거래사례 대비 행정상 규제 정도, 지세 등에서 우세하나, 교통의 편부 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수·규격 등	1.00	1.10	
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.05	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.693		0.60 x 1.10 x 1.05 x 1.00

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(G)	대상(5)	
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, 지세 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수·규격 등	1.00	1.20	
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	
		1.320		1.10 x 1.20 x 1.00 x 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/㎡)
1,2	261,096	1.000	1.04581	1.000	0.893	243,840	244,000
4	261,096	1.000	1.04581	1.000	0.950	259,404	
5	58,161	1.000	1.07216	1.000	0.693	43,214	38,000
	20,000	1.000	1.03861	1.000	1.320	27,419	

※ 기호(5) 적용단가 :  $43,214 \times 0.66 + 27,419 \times 0.34 \approx 38,000$

<4> 토지 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 비교

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1,2	237,000(원/㎡)	244,000(원/㎡)	-
4	252,000(원/㎡)	259,000(원/㎡)	-
5	36,000(원/㎡)	38,000(원/㎡)	-

2. 검토의견

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

IV 건물가액 산출

1. 대상건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	공부면적 (㎡)	사용승인일	비고
3-1	진주시 정촌면 소곡리 1042,1043	목조 토기와지붕 단층	주택	69.96	1950.0	현황 “슬레이트지붕”
3-2		시멘트 블록조 스레트지붕 단층	부속사	89.54		현황 면적 “약61.4㎡”
3-3		블록조 스레트지붕 단층	헛간	12.96		현황 “소재불명”
3-4		목조 스레트지붕 단층	계사	2.4		현황 “소재불명”

2. 재조달원가 결정

가. 건물표준단가(한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집, 2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
01-01-01-02	일반주택	목조/목조지붕틀 /소골슬레이트	5	860,000	40 (35~45)
05-04-04-02	일반창고	블록조/목조지붕틀 /소골슬레이트/4.5m	5	658,000	40 (35~45)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 재조달원가 결정

건축물 재조달원가 자료집 건물표준단가를 근거로 하여 평가대상건물의 구조 및 용도와 현상, 부대설비 등을 감안하여 아래 “적용단가 결정”과 같이 결정하였음.

### 3. 감가수정

감가수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 경제적 내용연수를 기준을 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하였음.

### 4. 적용단가 결정

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존년수/내용년수					
일련번호	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3-1	850,000	7	40	148,750	149,000
3-2	500,000	4	40	50,000	50,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V | 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (A, 원/㎡)	면적 (B, ㎡)	감정평가액 (C=A×B, 원)	비고
1	237,000	450.2	106,697,400	토지
2	237,000	274.0	64,938,000	토지
3-1	149,000	69.96	10,424,040	건물
3-2	50,000	61.4	3,070,000	건물
4	252,000	309.7	78,044,400	토지
5	36,000	694.0	24,984,000	토지
제시외 건물	-	37.0	2,196,500	(㉠)~(㉢)
제시외 수목	-	4주	600,000	(㉣)
(합 계)			290,954,340	

# 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

경상남도 진주시 정촌면 소곡리 소재 "소곡마을" 내에 위치하며, 부근은 농가주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 순수 농촌지대임.

## (2) 교통상황

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

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1),(2) : 2필 일단의 부정형 토지로 현황 "주택부지"임.  
기호(4) : 부정형 토지로 현황 "주거나지"임.  
기호(5) : 동하향 경사의 부정형 토지로 현황 "임야"임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1),(2) : 북측으로 현황 폭 약3m내외 막다른 포장도로에 접하고 있음.  
기호(4) : 남동측으로 현황 폭 약3m내외 포장도로에 접하고 있음.  
기호(5) : 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) : 보전녹지지역(2021-05-20), 자연녹지지역, 자연취락지구(소곡), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.
- 기호(2) : 자연녹지지역, 자연취락지구(소곡), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.
- 기호(4) : 보전녹지지역(2021-05-20), 자연녹지지역, 자연취락지구(소곡), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.
- 기호(5) : 보전녹지지역(2021-05-20), 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

- 기호(4)지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외수목(감나무) 소재하고 있음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(3-1) 목조 토기와지붕(현황 "슬레이트지붕") 단층 건물로서,

외 벽 : 타일붙임, 몰탈위 페인팅마감 등.

내 벽 : 벽지붙임 등,

창 호 : 샷시 및 목재 이중창호임.

기호(3-2) 시멘트 블럭조 슬레이트지붕 단층 건물로서,

외 벽 : 몰탈마감.

내 벽 : 몰탈마감.

기호(3-3),(3-4)는 현황 "소재불명"임.

## (2) 이용상태

기호(3-1) : 주택

기호(3-2) : 부속사(창고, 축사 및 변소)

## (3) 설비내역

기호(3-1)은 기본적인 위생설비,급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외(ㄱ)~(ㄹ) 소재하고 있음.

## (5) 공부와의 차이

기호(3-2)건물의 공부상 면적은 "89.54㎡"이나, 현황 면적은 "약61.4㎡"임.

## 건물감정평가요항표

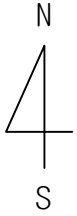
- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

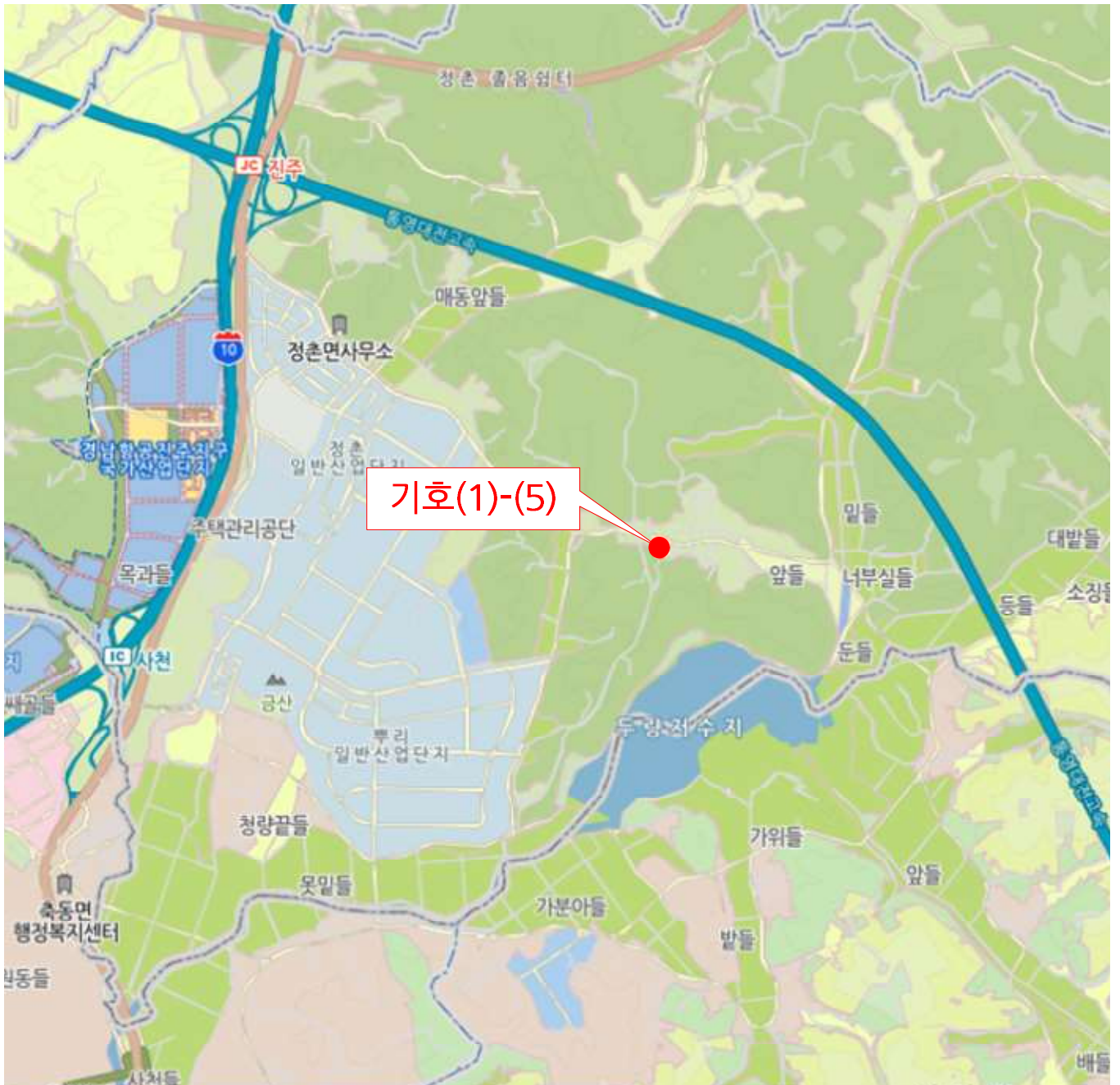
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

# 위 치 도

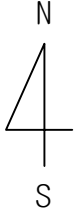


소재지	경상남도 진주시 정촌면 소곡리 1042 외
-----	-------------------------

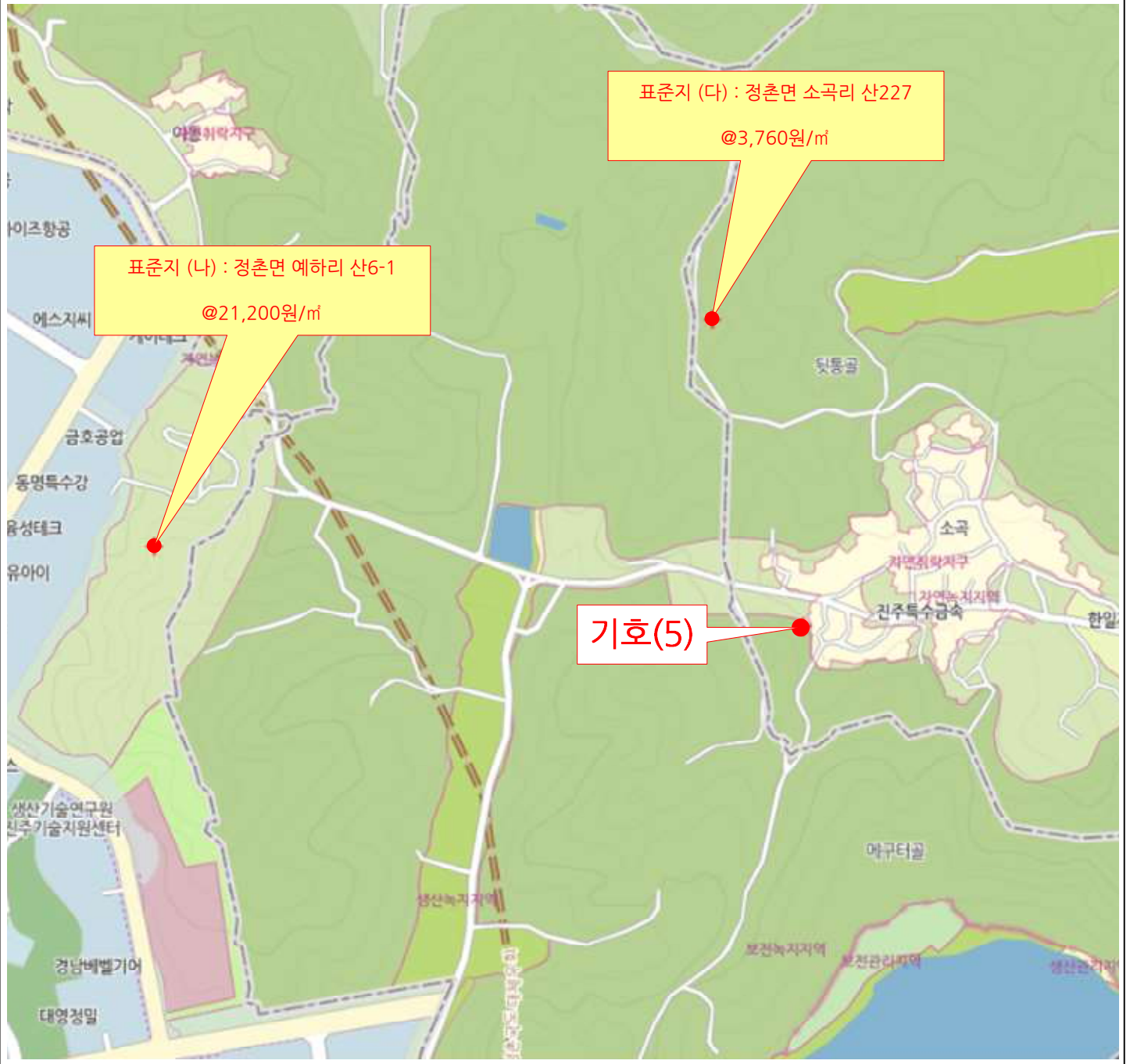




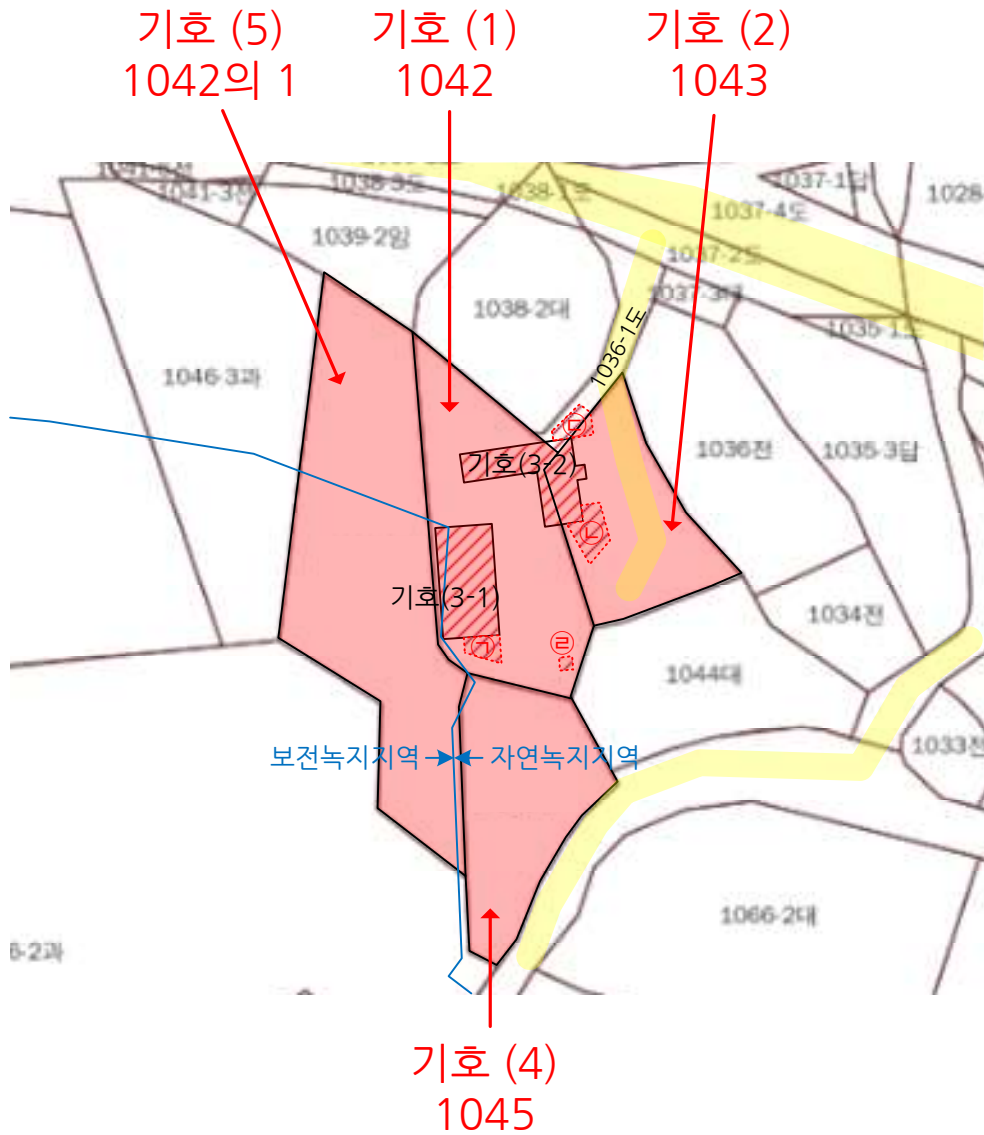
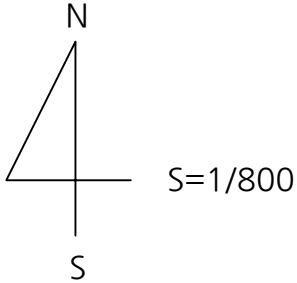
# 상 세 위 치 도












소재지	경상남도 진주시 정촌면 소곡리 1042-1
-----	-------------------------



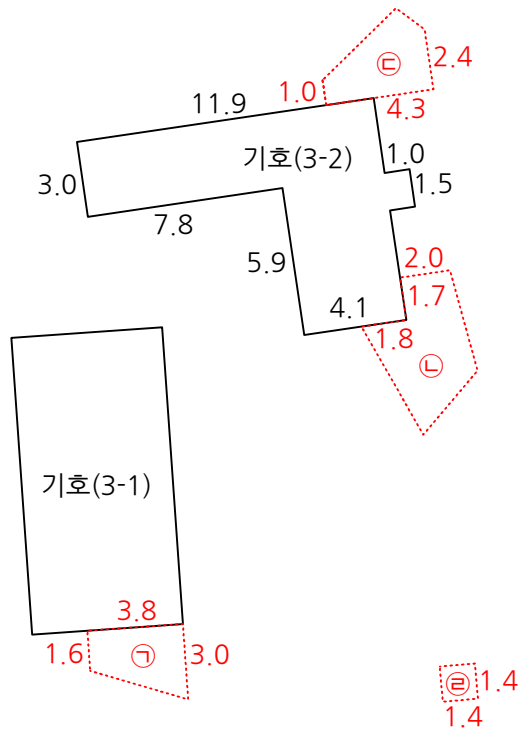
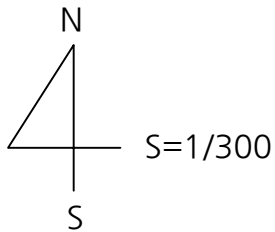
# 지 적 개 황 도



※ 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

# 건물개황도



## 평가건물

- 기호(3-1) : 69.96㎡
- (3-2) : 약 61.4㎡(공부상 89.54㎡)
- (3-3) : 소재불명
- (3-4) : 소재불명

## 제시외

- ㉠ : 조적조 슬레이트지붕 다용도실 : 약 8.7㎡
- ㉡ : (벽체이용) 목조 슬레이트지붕 차양 : 약 16.1㎡
- ㉢ : 조적조 슬레이트지붕 창고 : 약 10.2㎡
- ㉣ : 조적조 슬레이트지붕 단층 견사 : 약 2.0㎡

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

# 사진용지



본건전경



기호(1),(2) 토지전경

# 사진용지



기호(1) 토지전경



기호(2) 토지전경

# 사진용지



기호(3-1),(3-2)건물, 제시외(ㄱ),(ㄴ),(ㄹ)



기호(3-1) 건물전경

# 사진용지



기호(3-1) 건물전경



제시외(ㄱ)

# 사진용지



기호(3-2)건물, 제시외(ㄴ)



기호(3-2)건물, 제시외(ㄴ),(ㄷ)

# 사진용지



제시외(ㄴ)



제시외(ㄷ)

# 사진용지



제시외(ㄹ)



기호(4) 토지전경

# 사진용지



기호(5) 토지전경



기호(5) 토지전경

# 사진용지



기호(5)지상 소재 제시외수목



인근전경