감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상남도 진주시 이반성면 가산리 1384번지 외 소재 부동산
평가서 번 호	대화 02-2001-4-0007
의뢰인	BNK캐피탈(주)



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,개작(改作),전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAE HWA (주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2001-4-0007

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 손인석 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 장 세 용 (서명 또는 인)

감정평가액	사백육십칠억육천칠백일십일만오천육백원정 (₩46,767,115,600.-)				
의 뢰 인	BNK캐피탈(주)	감정평가 목적	일반거래(시가참고용)		
채 무 자	-	제 출 처	BNK캐피탈(주)		
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사 (수탁자)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2020. 01. 21	2020. 01. 21	2020.01.23	

평가내용

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	253,687.1	토지	253,687.1	-	46,767,115,600
합 계					₩46,767,115,600.-
	이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 황수진 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 이반성면 가산리 소재 “진주가산일반산업단지내”에 위치하는 부동산(토지)에 대한 일반거래(시가참고용) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경상남도 진주시 이반성면 가산리 1384번지 외

	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	1384	5,084.0	공장용지	일반공업	공업나지	중로한면	사다리 완경사	108,900
	2	1385	9,030.0	공장용지	일반공업	공업나지	중로한면	세장형 완경사	110,000
	3	1386	2,786.8	공원	일반공업	법면	중로한면	부정형 완경사	-
	4	1387	3,294.6	공원	일반공업	공원	맹지	사다리 완경사	-
	5	1388	6,855.6	유지	일반공업	유지	중로한면	사다리 완경사	-
	6	1389	400.8	잡종지	일반공업	잡종지	중로한면	정방형 완경사	-
	7	1390	2,094.6	주차장	일반공업	주차장	중로각지	가장형 완경사	77,000
	8	1391	12,770.4	공장용지	일반공업	공업나지	중로각지	세장형 완경사	118,900
	9	1392	12,681.6	공장용지	일반공업	공업나지	중로한면	세장형 완경사	114,400
	10	1393	15,079.1	공장용지	일반공업	공업나지	중로한면	사다리 완경사	105,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

경상남도 진주시 이반성면 가산리 1384번지 외

토지

기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
11	1394	11,996.3	공장용지	일반공업	공업나지	중로각지	사다리 완경사	113,200
12	1395	12,352.3	공장용지	일반공업	공업나지	중로한면	세장형 완경사	110,000
13	1396	26,118.5	공장용지	일반공업	공업나지	중로각지	사다리 완경사	113,200
14	1397	60.3	잡종지	일반공업	수도공급시설	맹지	가장형 완경사	-
15	1398	915.9	공원	일반공업	법면	중로한면	가장형 완경사	-
16	1399	572.3	공원	일반공업	법면	중로한면	가장형 완경사	-
17	1400	517.2	공원	일반공업	법면	중로한면	가장형 완경사	-
18	1401	2,607.7	공원	일반공업	공원	중로각지	가장형 완경사	-
19	1402	4,031.3	대	일반공업	공업나지	중로한면	가장형 완경사	110,000
20	1403	3,055.2	주차장	일반공업	주차장	중로한면	세장형 완경사	77,000
21	1404	17,575.9	공장용지	일반공업	공업나지	중로한면	삼각형 완경사	109,800
22	1405	9,879.8	공장용지	일반공업	공업나지	중로한면	사다리 완경사	108,900
23	1406	23,257.8	공장용지	일반공업	공업나지	중로한면	사다리 완경사	108,900
24	1407	29,964.8	공장용지	일반공업	공업나지	중로한면	사다리 완경사	105,000
25	1408	1,472.5	잡종지	일반공업	수도공급시설	중로한면	부정형 완경사	-
26	1409	7,474.1	공원	일반공업	법면	중로한면	부정형 완경사	-
27	1410	1,196.8	공원	일반공업	법면	중로한면	사다리 완경사	-
28	1411	29,372.9	도로	일반공업	도로	-	부정형 완경사	-
29	1412	1,188.0	공원	일반공업	보행자도로	-	사다리 완경사	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2020년 01월 21일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2020년 01월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이사항 및 담보 취급시 유의사항

없　　음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법

② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일 · 유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법

③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인 · 환원하는 수익환원법

④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교 · 보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

본건 기호(3,4,5,7,14,15,16,17,18,20,25,26,27,28,29) 토지는 토지이용계획확인서상 도시계획시설인 “완충녹지, 소공원, 유수지, 주차장, 수도공급시설, 도로, 연결녹지 등” 인 바 그 공법상제한의 정도 및 평가목적 등을 고려하여 감정평가하였으므로 업무취급시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2019년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

< 경상남도 진주시 이반성면 > (공시기준일: 2019. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	가산리 1385	9,030	공장 용지	공업나지	일반공업	중로 한면	세장형 평지	110,000	선정 [본건 기호(2)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지 소재 시 · 군 · 구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

< 경상남도 진주시 공업지역 >

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2019.01.01 ~ 2020.01.21	0.605 **(1.00605)**	2019.01.01 ~ 2019.11.30 : 0.636 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : -0.018 (1 + 0.00636) * (1 - 0.00018 * 52/30) ≒ 1.00605

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같음.

대상토지 기호(1~29) / 비교표준지 (A)와의 비교

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3	A	1.00	1.00	1.00	0.95	0.30	1.00	0.285
4	A	0.70	1.00	1.00	0.98	0.60	1.00	0.412
5	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.60	1.00	0.588
6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
7	A	1.00	1.00	1.00	1.05	0.70	1.00	0.735
8	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
9	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
10	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
11	A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
12	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
13	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
14	A	0.70	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	0.210
15	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	0.300
16	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	0.300
17	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	0.300
18	A	1.00	1.00	1.00	1.05	0.60	1.00	0.630
19	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
20	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700
21	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
22	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
23	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
24	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
25	A	1.00	1.00	1.00	0.95	0.30	1.00	0.285
26	A	1.00	1.00	1.00	0.95	0.30	1.00	0.285
27	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.30	1.00	0.294
28	A	1.00	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.314
29	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.323

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교선례 기준 표준지 단가}}{\text{기준시점의 표준지 단가}} = \frac{\text{비교선례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

③ 인근 평가선례

< 경상남도 진주시 이반성면 >

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례 1	가산리 1384	5,084	공장 용지	2016.12.14	206,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(1)
평가 선례 2	가산리 1385	9,030	공장 용지	2016.12.14	211,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(2)
평가 선례 3	가산리 1389	400.8	잡종지	2016.12.14	194,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(6)
평가 선례 4	가산리 1390	2,094.6	주차장	2016.12.14	156,000	-	담보	주차장	일반 공업	본건 기호(7)
평가 선례 5	가산리 1391	12,770.4	공장 용지	2016.12.14	221,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(8)
평가 선례 6	가산리 1392	12,681.6	공장 용지	2016.12.14	211,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(9)
평가 선례 7	가산리 1393	15,079.1	공장 용지	2016.12.14	206,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(10)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

< 경상남도 진주시 이반성면 >

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례 8	가산리 1394	11,996.3	공장 용지	2016.12.14	217,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(11)
평가 선례 9	가산리 1395	12,352.3	공장 용지	2016.12.14	211,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(12)
평가 선례 10	가산리 1396	26,118.5	공장 용지	2016.12.14	211,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(13)
평가 선례 11	가산리 1402	4,031.3	대	2016.12.14	289,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(19)
평가 선례 12	가산리 1403	3,055.2	주차장	2016.12.14	147,000	-	담보	주차장	일반 공업	본건 기호(20)
평가 선례 13	가산리 1404	17,575.9	공장 용지	2016.12.14	200,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(21)
평가 선례 14	가산리 1405	9,879.8	공장 용지	2016.12.14	206,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(22)
평가 선례 15	가산리 1406	23,257.8	공장 용지	2016.12.14	200,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(23)
평가 선례 16	가산리 1407	29,964.8	공장 용지	2016.12.14	211,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	본건 기호(24)
평가 선례 17	가산리 341-1 외	21,027	공장 용지	2018.12.31	141,000	74,000	자산 재평가	공업용	계획 관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

< 경상남도 진주시 사봉면 >

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례 18	사곡리 1802-7	12,698.9	공장 용지	2019.05.01	252,000	173,200	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 19	사곡리 1802-10	7,263.1	공장 용지	2019.09.05	260,000	175,000	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 20	사곡리 1813-4	2,309.1	공장 용지	2018.09.06	220,000	148,500	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 21	사곡리 1815-3 외	5,099.8	공장 용지	2018.12.31	270,000	153,700	자산 재평가	공업용	일반 공업	-
평가 선례 22	사곡리 1816-3	2,230	공장 용지	2019.07.04	231,000	191,500	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 23	사곡리 1820-2	2,029.2	공장 용지	2018.04.13	270,000	161,200	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 24	사곡리 1821-1	2,756.9	공장 용지	2018.03.12	264,000	153,400	경매	공업용	일반 공업	-
평가 선례 25	**사곡리 1821-3**	**10,858.1**	**공장 용지**	**2018.12.31**	**256,000**	**161,200**	**자산 재평가**	**공업용**	**일반 공업**	**선정 [중로각지, 가장형, 평지]**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

< 경상남도 진주시 문산읍 >

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례 26	이곡리 1131	3,139.8	공장 용지	2018.08.30	271,000	202,800	경매	공업용	일반 공업	-
평가 선례 27	이곡리 1162	3,132.9	공장 용지	2019.04.04	286,000	192,000	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 28	이곡리 1164	3,874.6	공장 용지	2018.06.01	265,000	193,000	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 29	이곡리 1176	6,385.2	공장 용지	2019.06.13	270,000	192,000	시가 참고	공업용	일반 공업	-
평가 선례 30	이곡리 1183	5,547.8	공장 용지	2018.11.12	256,000	195,000	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 31	삼곡리 988-3	2,365.7	공장 용지	2018.12.10	266,000	195,000	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 32	삼곡리 1661-3	4,400.3	공장 용지	2019.02.14	260,000	188,900	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 33	삼곡리 1668-1	2,412.6	공장 용지	2019.09.20	267,000	195,000	담보	공업용	일반 공업	-
평가 선례 34	삼곡리 1669-4	2,767.3	공장 용지	2018.12.31	255,000	176,500	자산 재평가	공업용	일반 공업	-
평가 선례 35	삼곡리 1672-3	3,720.4 중 1,937.05	공장 용지	2018.12.31	296,000	207,000	자산 재평가	공업용	일반 공업	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

< 경상남도 함안군 가야읍 >

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례 36	사내리 1256	32,141.4	공장 용지	2018.08.09	220,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	-
평가 선례 37	사내리 1257	14,356.7	공장 용지	208.08.09	230,000	-	담보	공업 나지	일반 공업	-

㉮ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하다고 사료되는 **<평가선례 25>**를 비교선례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 보정치의 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
평가선례(25) 기준 표준지(A) 단가	256,000	1.00606	1.000	0.857	220,721	**1.994**
기준시점의 표준지(A) 단가	110,000	1.00605	-	-	110,665	

산 정 내 역

시점수정	경상남도 진주시 공업지역 (2018.12.31 ~ 2020.01.21) : 1.00606
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)
개별요인	가로조건 / 접근조건 / 환경조건 / 획지조건 / 행정적 조건 / 기타조건 / 격차율 계 1.00 / 0.95 / 0.95 / 0.95 / 1.000 / 1.00 / **0.857** 평가선례(25) 대비 표준지는 접근조건(교통시설과의 거리), 환경조건(성숙도 등), 획지조건[접면도로상태(한면/2면각지)] 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉮ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
일반공업	공업용	210,000원/㎡ ~ 270,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

㉯ 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율	비 고
공장	경상남도 진주시	최근1년	5건	55.76%	-
대지			16건	63.14%	-

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	**A : 1.99**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	110,000	1.00605	1.000	0.980	1.99	215,820	**216,000**
2	110,000	1.00605	1.000	1.000	1.99	220,224	**220,000**
3	110,000	1.00605	1.000	0.285	1.99	62,764	**63,000**
4	110,000	1.00605	1.000	0.412	1.99	90,732	**91,000**
5	110,000	1.00605	1.000	0.588	1.99	129,492	**129,000**
6	110,000	1.00605	1.000	0.950	1.99	209,213	**209,000**
7	110,000	1.00605	1.000	0.735	1.99	161,865	**162,000**
8	110,000	1.00605	1.000	1.050	1.99	231,236	**231,000**
9	110,000	1.00605	1.000	1.000	1.99	220,224	**220,000**
10	110,000	1.00605	1.000	0.980	1.99	215,820	**216,000**
11	110,000	1.00605	1.000	1.030	1.99	226,831	**227,000**
12	110,000	1.00605	1.000	1.000	1.99	220,224	**220,000**
13	110,000	1.00605	1.000	1.000	1.99	220,224	**220,000**
14	110,000	1.00605	1.000	0.210	1.99	46,247	**46,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
15	110,000	1.00605	1.000	0.300	1.99	66,067	**66,000**
16	110,000	1.00605	1.000	0.300	1.99	66,067	**66,000**
17	110,000	1.00605	1.000	0.300	1.99	66,067	**66,000**
18	110,000	1.00605	1.000	0.630	1.99	138,741	**139,000**
19	110,000	1.00605	1.000	1.200	1.99	264,269	**264,000**
20	110,000	1.00605	1.000	0.700	1.99	154,157	**154,000**
21	110,000	1.00605	1.000	0.950	1.99	209,213	**209,000**
22	110,000	1.00605	1.000	0.980	1.99	215,820	**216,000**
23	110,000	1.00605	1.000	0.950	1.99	209,213	**209,000**
24	110,000	1.00605	1.000	0.950	1.99	209,213	**209,000**
25	110,000	1.00605	1.000	0.285	1.99	62,764	**63,000**
26	110,000	1.00605	1.000	0.285	1.99	62,764	**63,000**
27	110,000	1.00605	1.000	0.294	1.99	64,746	**65,000**
28	110,000	1.00605	1.000	0.314	1.99	69,150	**69,000**
29	110,000	1.00605	1.000	0.323	1.99	71,132	**71,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

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

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

<table>
<tr><td rowspan="8">거래사례 1</td><td colspan="2">소재지</td><td colspan="4">경상남도 진주시 이반성면 가산리 1061번지</td></tr>
<tr><td colspan="2">거래시점</td><td>2016.04.06</td><td>거래가액(원)</td><td colspan="2">138,000,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="2">토지</td><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>지목</td><td>거래시점기준 개별공시지가 (원/㎡)</td></tr>
<tr><td>계획관리</td><td>1,147</td><td>주차장</td><td>15,800</td></tr>
<tr><td colspan="4">특성 : 소로한면, 주차장, 부정형, 평지</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물</td><td>용 도</td><td>연면적 (㎡)</td><td colspan="2">사용승인일자</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지단가(원/㎡)</td><td colspan="4">산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="4">138,000,000 / 1,147 ≒ 120,000원/㎡</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<table>
<tr><td rowspan="8">거래
사례
2</td><td colspan="2">소재지</td><td colspan="4">경상남도 진주시 사봉면 사곡리 1813-2번지</td></tr>
<tr><td colspan="2">거래시점</td><td>2017.12.19</td><td>거래가액(원)</td><td colspan="2">522,385,493</td></tr>
<tr><td rowspan="6">구분</td><td rowspan="3">토지</td><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>지목</td><td>거래시점기준
개별공시지가
(원/㎡)</td></tr>
<tr><td>일반공업</td><td>2,273</td><td>공장용지</td><td>126,500</td></tr>
<tr><td colspan="4">특성 : 중로각지, 공업나지, 가장형, 평지</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물</td><td>용 도</td><td>연면적
(㎡)</td><td colspan="2">사용승인일자</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지단가(원/㎡)</td><td colspan="4">산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="4">522,385,493 / 2,273 ≒ 230,000원/㎡</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<table>
<tr><td rowspan="8">거래
사례
3</td><td colspan="2">소재지</td><td colspan="4">경상남도 진주시 문산읍 이곡리 1131번지</td></tr>
<tr><td colspan="2">거래시점</td><td>2019.12.02</td><td>거래가액(원)</td><td colspan="2">1,770,000,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="2">토지</td><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>지목</td><td>거래시점기준
개별공시지가
(원/㎡)</td></tr>
<tr><td>일반공업</td><td>3,139.8</td><td>공장용지</td><td>199,600</td></tr>
<tr><td colspan="4">특성 : 중로각지, 공업용, 가장형, 평지</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물</td><td>용 도</td><td>연면적
(㎡)</td><td colspan="2">사용승인일자</td></tr>
<tr><td>공장 및 사무실 등</td><td>1,779.69</td><td colspan="2">2010.11.17</td></tr>
<tr><td colspan="4">특성 : 일반철골조 슬라브지붕 지상 3층 사무실 등 786.09㎡
일반철골조 판넬지붕 단층 공장 993.6㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">배분법에 의한
토지단가(원/㎡)</td><td colspan="4">산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="4">{ 1,770,000,000 - [(700,000 × 31/40) × 786.09]
- [(500,000 × 31/40) × 993.6] } / 3,139.8 ≒ 305,000원/㎡</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<table>
<tr><td rowspan="8">거래
사례
4</td><td colspan="2">소재지</td><td colspan="4">경상남도 진주시 문산읍 이곡리 1164번지</td></tr>
<tr><td colspan="2">거래시점</td><td>2018.05.28</td><td>거래가액(원)</td><td colspan="2">1,700,000,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="2">토지</td><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>지목</td><td>거래시점기준
개별공시지가
(원/㎡)</td></tr>
<tr><td>일반공업</td><td>3,874.6</td><td>공장용지</td><td>193,000</td></tr>
<tr><td colspan="4">특성 : 중로한면, 공업용, 사다리, 평지</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물</td><td>용 도</td><td>연면적
(㎡)</td><td colspan="2">사용승인일자</td></tr>
<tr><td>공장 및 사무실 등</td><td>1,321.13</td><td colspan="2">2009.08.14,
2014.11.24</td></tr>
<tr><td colspan="4">특성 : 경량철골구조 판넬지붕 단층 공장 420.37㎡
일반철골구조 판넬지붕 단층 공장 494.2㎡
일반철골구조 판넬지붕 지상 2층 사무실 등 406.56㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">배분법에 의한
토지단가(원/㎡)</td><td colspan="4">산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="4">{ 1,700,000,000 - [(450,000 × 32/40) × 420.37]
- [(500,000 × 32/40) × 494.2] - [(700,000 × 37/40) × 406.56] }
/ 3,874.6 ≒ 273,000원/㎡</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<table>
<tr><td rowspan="8">거래
사례
5</td><td colspan="2">소재지</td><td colspan="4">경상남도 진주시 문산읍 이곡리 1176번지</td></tr>
<tr><td colspan="2">거래시점</td><td>2019.06.13</td><td>거래가액(원)</td><td colspan="2">2,400,000,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="2">토지</td><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>지목</td><td>거래시점기준
개별공시지가
(원/㎡)</td></tr>
<tr><td>일반공업</td><td>6,385.2</td><td>공장용지</td><td>192,000</td></tr>
<tr><td colspan="4">특성 : 중로한면, 공업용, 세장형, 평지</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물</td><td>용 도</td><td>연면적
(㎡)</td><td colspan="2">사용승인일자</td></tr>
<tr><td>공장 및 사무실 등</td><td>1,725</td><td colspan="2">2009.08.11</td></tr>
<tr><td colspan="4">특성 : 일반철골구조 패널지붕 단층 공장 975㎡
일반철골구조 패널지붕 지상 2층 사무실 등 750㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">배분법에 의한
토지단가(원/㎡)</td><td colspan="4">산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="4">{ 2,400,000,000 - [(500,000 × 31/40) × 975]
- [(500,000 × 31/40) × 750] / 6,385.2 ≒ 271,000원/㎡</td></tr>
</table>

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례 5>**를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.000)

(라) 시점수정

① 거래사례가 소재하는 경상남도 진주시 공업지역의 경우 거래일자(2019.06.13)로부터 기준시점(2020.01.21)까지 지가변동률은 다음과 같음.

② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월(2019년 11월분)의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2019.06.13 ~ 2020.01.21	0.062 **(1.00062)**	(1 + 0.00140 * 18/30) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00026) * (1 - 0.00003) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00018 * 52/30) ≒ 1.00062

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

대상 토지	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	5	1.00	0.92	0.95	0.93	1.00	1.00	0.813
2	5	1.00	0.92	0.95	0.95	1.00	1.00	0.830
3	5	1.00	0.92	0.95	0.90	0.30	1.00	0.236
4	5	0.70	0.92	0.95	0.93	0.60	1.00	0.341
5	5	1.00	0.92	0.95	0.93	0.60	1.00	0.488
6	5	1.00	0.92	0.95	0.95	0.95	1.00	0.789
7	5	1.00	0.92	0.95	1.00	0.70	1.00	0.612
8	5	1.00	0.92	0.95	1.00	1.00	1.00	0.874
9	5	1.00	0.92	0.95	0.95	1.00	1.00	0.830
10	5	1.00	0.92	0.95	0.93	1.00	1.00	0.813
11	5	1.00	0.92	0.95	0.98	1.00	1.00	0.857
12	5	1.00	0.92	0.95	0.95	1.00	1.00	0.830
13	5	1.00	0.92	0.95	0.95	1.00	1.00	0.830
14	5	0.70	0.92	0.95	0.95	0.30	1.00	0.174
15	5	1.00	0.92	0.95	0.95	0.30	1.00	0.249
16	5	1.00	0.92	0.95	0.95	0.30	1.00	0.249
17	5	1.00	0.92	0.95	0.95	0.30	1.00	0.249
18	5	1.00	0.92	0.95	1.00	0.60	1.00	0.524
19	5	1.00	0.92	0.95	1.00	1.15	1.00	1.005
20	5	1.00	0.92	0.95	0.95	0.70	1.00	0.581
21	5	1.00	0.92	0.95	0.90	1.00	1.00	0.787
22	5	1.00	0.92	0.95	0.93	1.00	1.00	0.813
23	5	1.00	0.92	0.95	0.90	1.00	1.00	0.787
24	5	1.00	0.92	0.95	0.90	1.00	1.00	0.787
25	5	1.00	0.92	0.95	0.90	0.30	1.00	0.236
26	5	1.00	0.92	0.95	0.90	0.30	1.00	0.236
27	5	1.00	0.92	0.95	0.93	0.30	1.00	0.244
28	5	1.00	0.92	0.95	0.90	0.33	1.00	0.260
29	5	1.00	0.92	0.95	0.93	0.33	1.00	0.268

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.813	220,460	**220,000**
2	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.830	225,069	**225,000**
3	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.236	63,996	**64,000**
4	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.341	92,468	**92,000**
5	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.488	132,330	**132,000**
6	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.789	213,952	**214,000**
7	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.612	165,955	**166,000**
8	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.874	237,001	**237,000**
9	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.830	225,069	**225,000**
10	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.813	220,460	**220,000**
11	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.857	232,391	**232,000**
12	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.830	225,069	**225,000**
13	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.830	225,069	**225,000**
14	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.174	47,183	**47,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
15	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.249	67,521	**68,000**
16	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.249	67,521	**68,000**
17	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.249	67,521	**68,000**
18	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.524	142,092	**142,000**
19	271,000	1.000	1.00062	1.000	1.005	272,524	**273,000**
20	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.581	157,549	**158,000**
21	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.787	213,409	**213,000**
22	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.813	220,460	**220,000**
23	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.787	213,409	**213,000**
24	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.787	213,409	**213,000**
25	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.236	63,996	**64,000**
26	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.236	63,996	**64,000**
27	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.244	66,165	**66,000**
28	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.260	70,504	**71,000**
29	271,000	1.000	1.00062	1.000	0.268	72,673	**73,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 관련 사항

(가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
공시지가기준법	**253,687.1**	-	**46,767,115,600**
거래사례비교법	253,687.1	-	47,776,689,600

(나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 토지 감정평가액 결정

대상토지 일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	5,084.0	216,000	1,098,144,000
2	9,030.0	220,000	1,986,600,000
3	2,786.8	63,000	175,568,400
4	3,294.6	91,000	299,808,600
5	6,855.6	129,000	884,372,400
6	400.8	209,000	83,767,200
7	2,094.6	162,000	339,325,200
8	12,770.4	231,000	2,949,962,400
9	12,681.6	220,000	2,789,952,000
10	15,079.1	216,000	3,257,085,600
11	11,996.3	227,000	2,723,160,100
12	12,352.3	220,000	2,717,506,000
13	26,118.5	220,000	5,746,070,000
14	60.3	46,000	2,773,800
15	915.9	66,000	60,449,400
16	572.3	66,000	37,771,800
17	517.2	66,000	34,135,200
18	2,607.7	139,000	362,470,300
19	4,031.3	264,000	1,064,263,200
20	3,055.2	154,000	470,500,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지 일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
21	17,575.9	209,000	3,673,363,100
22	9,879.8	216,000	2,134,036,800
23	23,257.8	209,000	4,860,880,200
24	29,964.8	209,000	6,262,643,200
25	1,472.5	63,000	92,767,500
26	7,474.1	63,000	470,868,300
27	1,196.8	65,000	77,792,000
28	29,372.9	69,000	2,026,730,100
29	1,188.0	71,000	84,348,000

토 지 평 가 요 항 표

Ⅳ. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분		사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	1 ~ 29	253,687.1	-	46,767,115,600
합 계		-	-	46,767,115,600

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경상남도 진주시 이반성면 가산리	1384	공장용지	일반공업지역	5,084	5,084	216,000	1,098,144,000	
2	동 소	1385	공장용지	일반공업지역	9,030	9,030	220,000	1,986,600,000	
3	동 소	1386	공원	일반공업지역	2,786.8	2,786.8	63,000	175,568,400	도시계획시설 "완충녹지" 현황 "법면"
4	동 소	1387	공원	일반공업지역	3,294.6	3,294.6	91,000	299,808,600	도시계획시설 "소공원"
5	동 소	1388	유지	일반공업지역	6,855.6	6,855.6	129,000	884,372,400	도시계획시설 "유수지"
6	동 소	1389	잡종지	일반공업지역	400.8	400.8	209,000	83,767,200	
7	동 소	1390	주차장	일반공업지역	2,094.6	2,094.6	162,000	339,325,200	도시계획시설 "주차장"
8	동 소	1391	공장용지	일반공업지역	12,770.4	12,770.4	231,000	2,949,962,400	
9	동 소	1392	공장용지	일반공업지역	12,681.6	12,681.6	220,000	2,789,952,000	
10	동 소	1393	공장용지	일반공업지역	15,079.1	15,079.1	216,000	3,257,085,600	
11	동 소	1394	공장용지	일반공업지역	11,996.3	11,996.3	227,000	2,723,160,100	
12	동 소	1395	공장용지	일반공업지역	12,352.3	12,352.3	220,000	2,717,506,000	
13	동 소	1396	공장용지	일반공업지역	26,118.5	26,118.5	220,000	5,746,070,000	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
14	경상남도 진주시 이반성면 가산리	1397	잡종지	일반공업지역	60.3	60.3	46,000	2,773,800	도시계획시설 "수도공급시설"
15	동 소	1398	공원	일반공업지역	915.9	915.9	66,000	60,449,400	도시계획시설 "완충녹지" 현황 "법면"
16	동 소	1399	공원	일반공업지역	572.3	572.3	66,000	37,771,800	도시계획시설 "완충녹지" 현황 "법면"
17	동 소	1400	공원	일반공업지역	517.2	517.2	66,000	34,135,200	도시계획시설 "완충녹지" 현황 "법면"
18	동 소	1401	공원	일반공업지역	2,607.7	2,607.7	139,000	362,470,300	도시계획시설 "소공원"
19	동 소	1402	대	일반공업지역	4,031.3	4,031.3	264,000	1,064,263,200	
20	동 소	1403	주차장	일반공업지역	3,055.2	3,055.2	154,000	470,500,800	도시계획시설 "주차장"
21	동 소	1404	공장용지	일반공업지역	17,575.9	17,575.9	209,000	3,673,363,100	
22	동 소	1405	공장용지	일반공업지역	9,879.8	9,879.8	216,000	2,134,036,800	
23	동 소	1406	공장용지	일반공업지역	23,257.8	23,257.8	209,000	4,860,880,200	
24	동 소	1407	공장용지	일반공업지역	29,964.8	29,964.8	209,000	6,262,643,200	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
25	경상남도 진주시 이반성면 가산리	1408	잡종지	일반공업지역	1,472.5	1,472.5	63,000	92,767,500	도시계획시설 "수도공급 시설"
26	동 소	1409	공원	일반공업지역	7,474.1	7,474.1	63,000	470,868,300	도시계획시설 "완충녹지" 현황 "법면"
27	동 소	1410	공원	일반공업지역	1,196.8	1,196.8	65,000	77,792,000	도시계획시설 "완충녹지" 현황 "법면"
28	동 소	1411	도로	일반공업지역	29,372.9	29,372.9	69,000	2,026,730,100	도시계획시설 및 현황 "도로"
29	동 소	1412	공원	일반공업지역	1,188	1,188	71,000	84,348,000	도시계획시설 "연결녹지" 현황 "보행자도로"
	합 계							\46,767,115,600.-	
				이	하	여	백		

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 진주시 이반성면 가산리 소재 “진주가산일반산업단지내”에 위치하며, 부근은 중소규모의 공장, 공업나지, 근린생활시설, 농경지 등으로 형성되어 있으며, 제반 입지조건은 보통시됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

본건은 전체적으로 북동하향의 완경사지내 정방형[본건 기호(6)], 가장형[본건 기호(7,14,15,16,17,18,19)], 세장형[본건 기호(2,8,9,12,20)], 사다리형[본건 기호(1,4,5,10,11,13,22,23,24,27,29)], 삼각형[본건 기호(21)], 부정형[본건 기호(3,25,26,28)] 등의 토지로서, 각각 자체 지반 평탄하게 정지된 공업나지[본건 기호(1,2,6,8,9,10,11,12,13,19,21,22,23,24)], 주차장[본건 기호(7,20)], 공원[본건 기호(4,18)], 유지[본건 기호(5)], 수도공급시설[본건 기호(14,25)], 법면[본건 기호(3,15,16,17,26,27)], 도로[본건 기호(28,29)] 등으로 이용중임.

4. 도 로 상 태

본건 산업단지내로 본건 기호(28) 토지를 통하여 개설된 노폭 약 15 ~ 18미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1,2,6,8,9,10,11,12,13,19,21,22,23) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

기호(3,15,16,17,27) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 완충녹지(2006-09-21), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

기호(4) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 소공원(2006-09-21), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

토 지 평 가 요 항 표

기호(5) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 유수지(2006-09-21), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

기호(7,20) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 주차장(2006-09-21), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

기호(14) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 수도공급시설(2006-09-21), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

기호(18) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 소공원(2006-09-21), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

기호(24) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 소로2류(폭 8M~10M)(2016-09-21)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

기호(25) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 소로2류(폭 8M~10M)(2016-09-21)(접합), 수도공급시설(2016-09-21), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

기호(26) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 소로2류(폭 8M~10M)(2016-09-21)(접합), 완충녹지(2016-09-21), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

기호(28) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 소로2류(폭 8M~10M)(저촉), 중로2류(폭 15M~20M)(저촉), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

토 지 평 가 요 항 표

기호(29) : 일반공업지역(2015-12-10), 지구단위계획구역(2015-12-10), 연결녹지(2016-09-21), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-09-21)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 일반산업단지(2015-12-10)<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.

6. 제시목록외의 물건

본건 기호(14) 토지상에 별첨 “지적 및 건물개황도, 사진용지”와 같이 제시외건물(ㄱ)이 소재함.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

1) 임대관계 : 미 상.

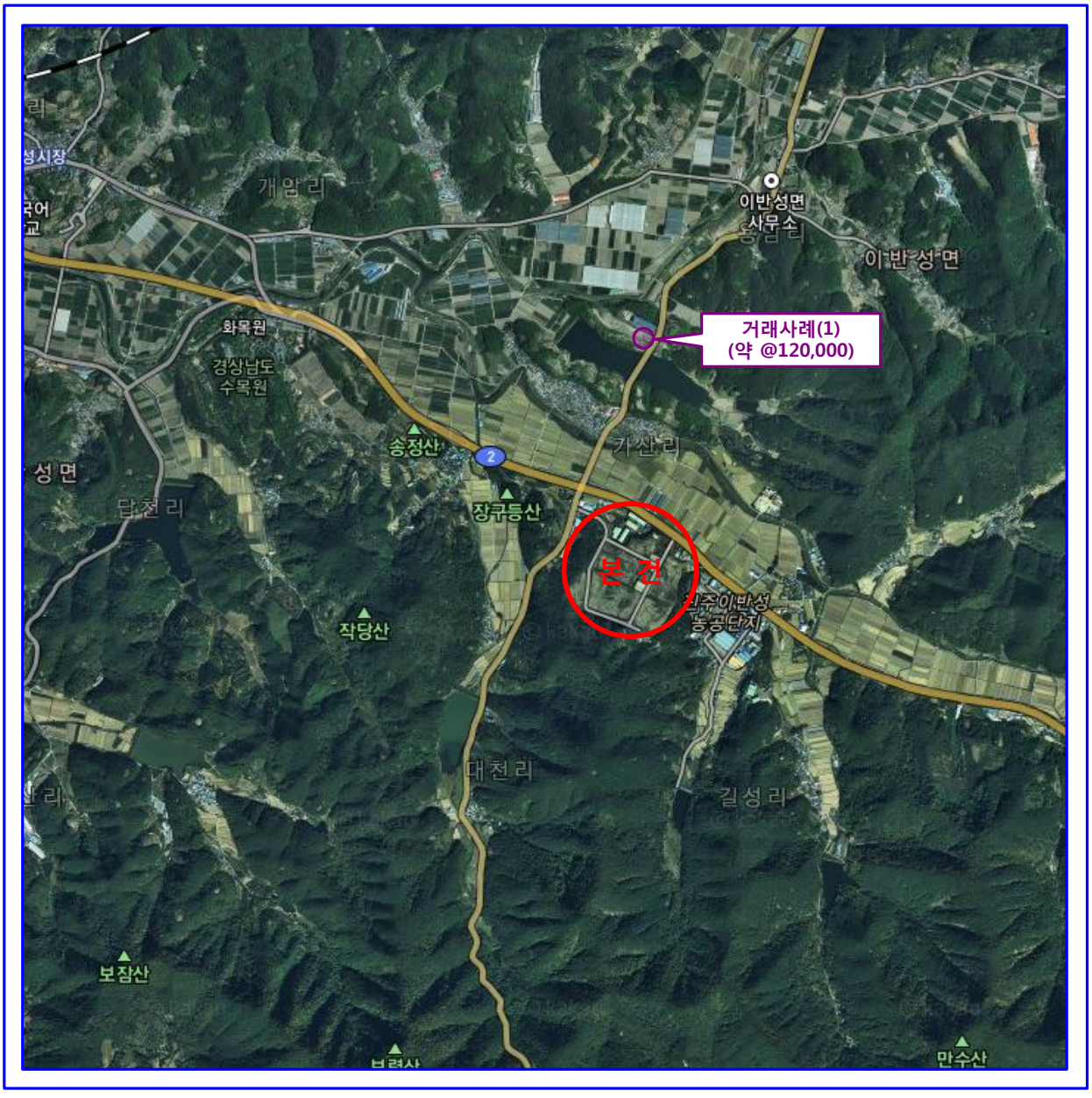
2) 기 타 : 없 음.

광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	경상남도 진주시 이반성면 가산리 일대

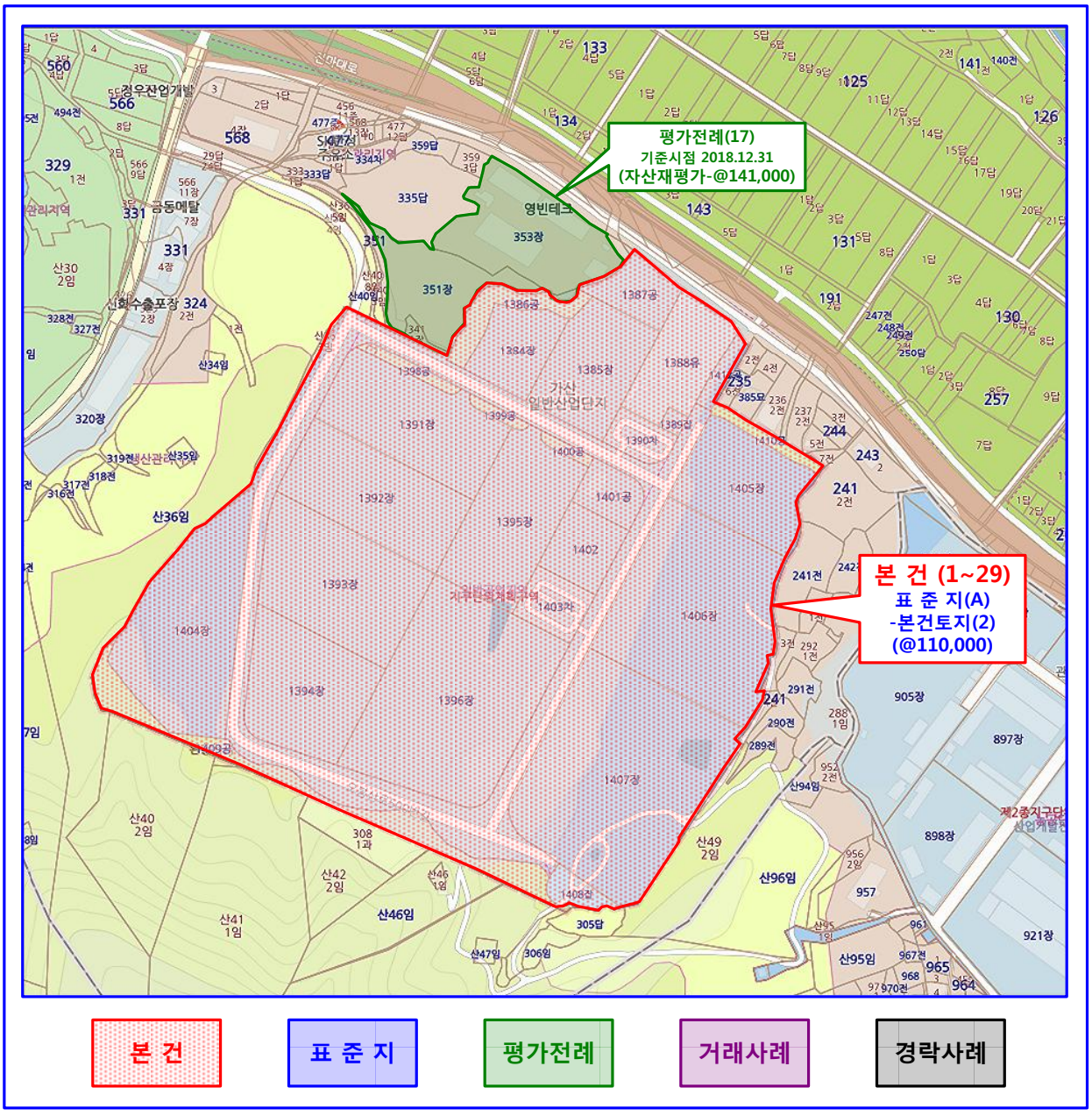


상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	경상남도 진주시 이반성면 가산리 1384번지 외

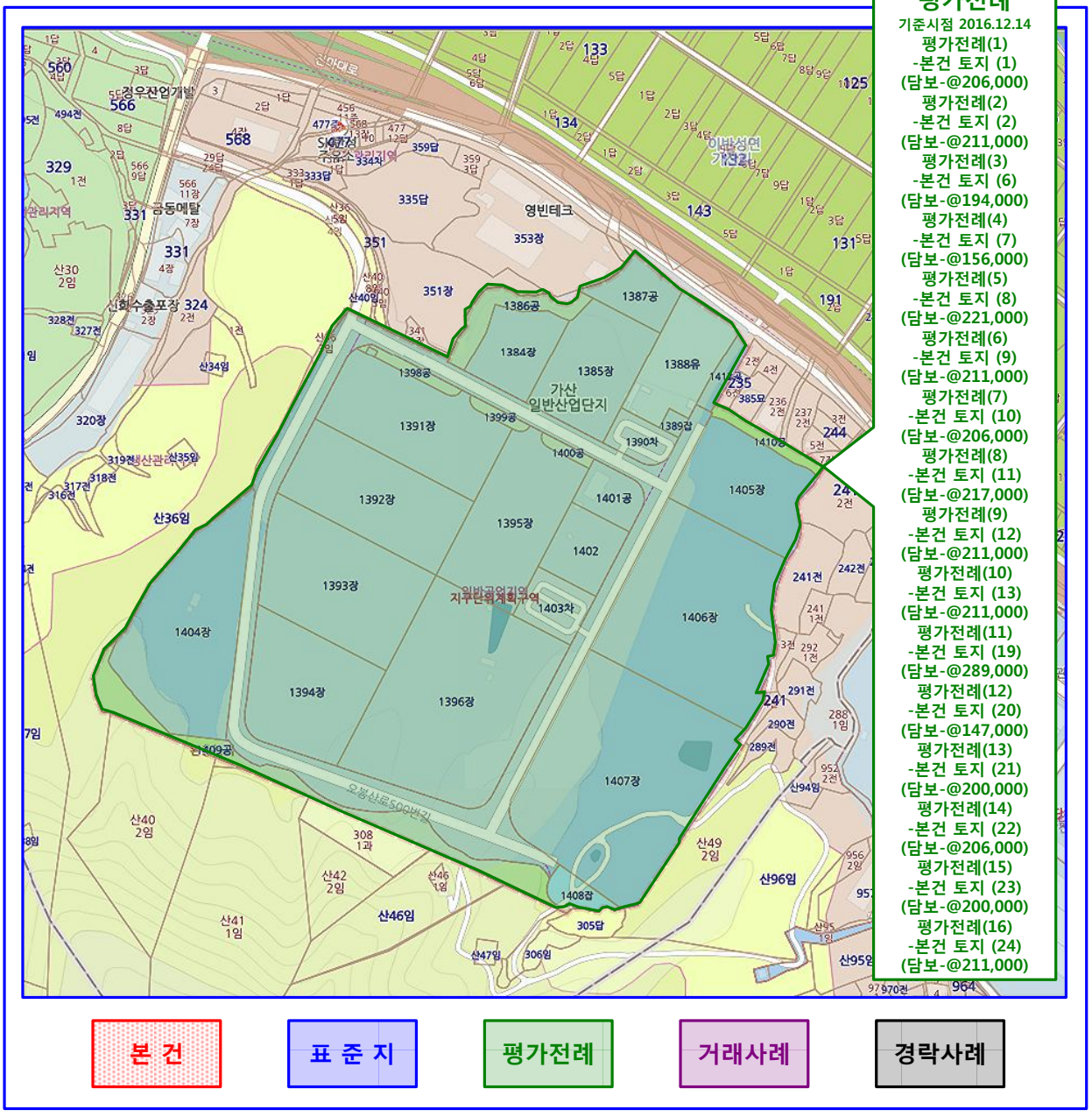


상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	경상남도 진주시 이반성면 가산리 1384번지 외



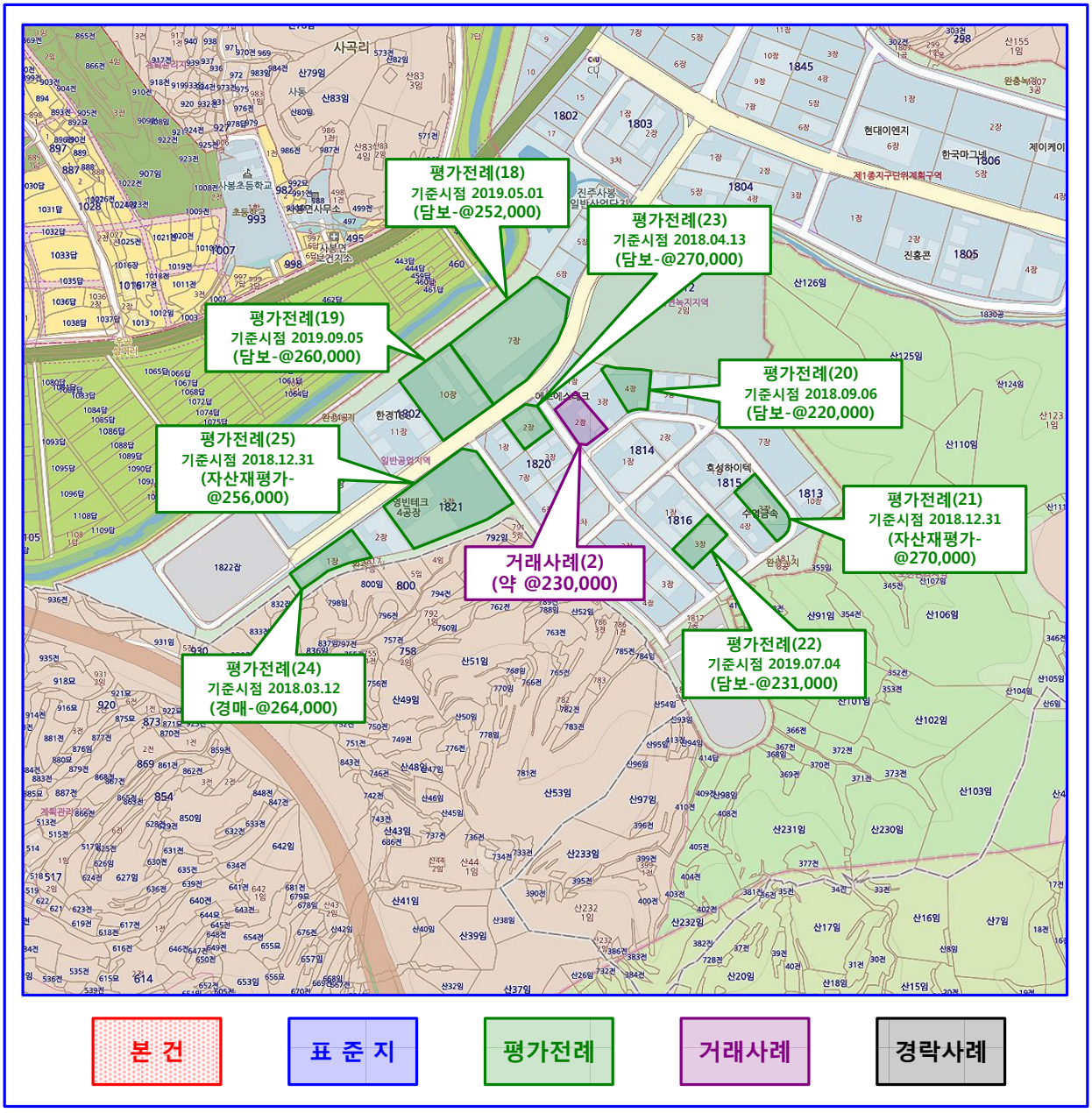
상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	경상남도 진주시 이반성면 가산리 1384번지 외

< 진주사봉 일반산업단지 >

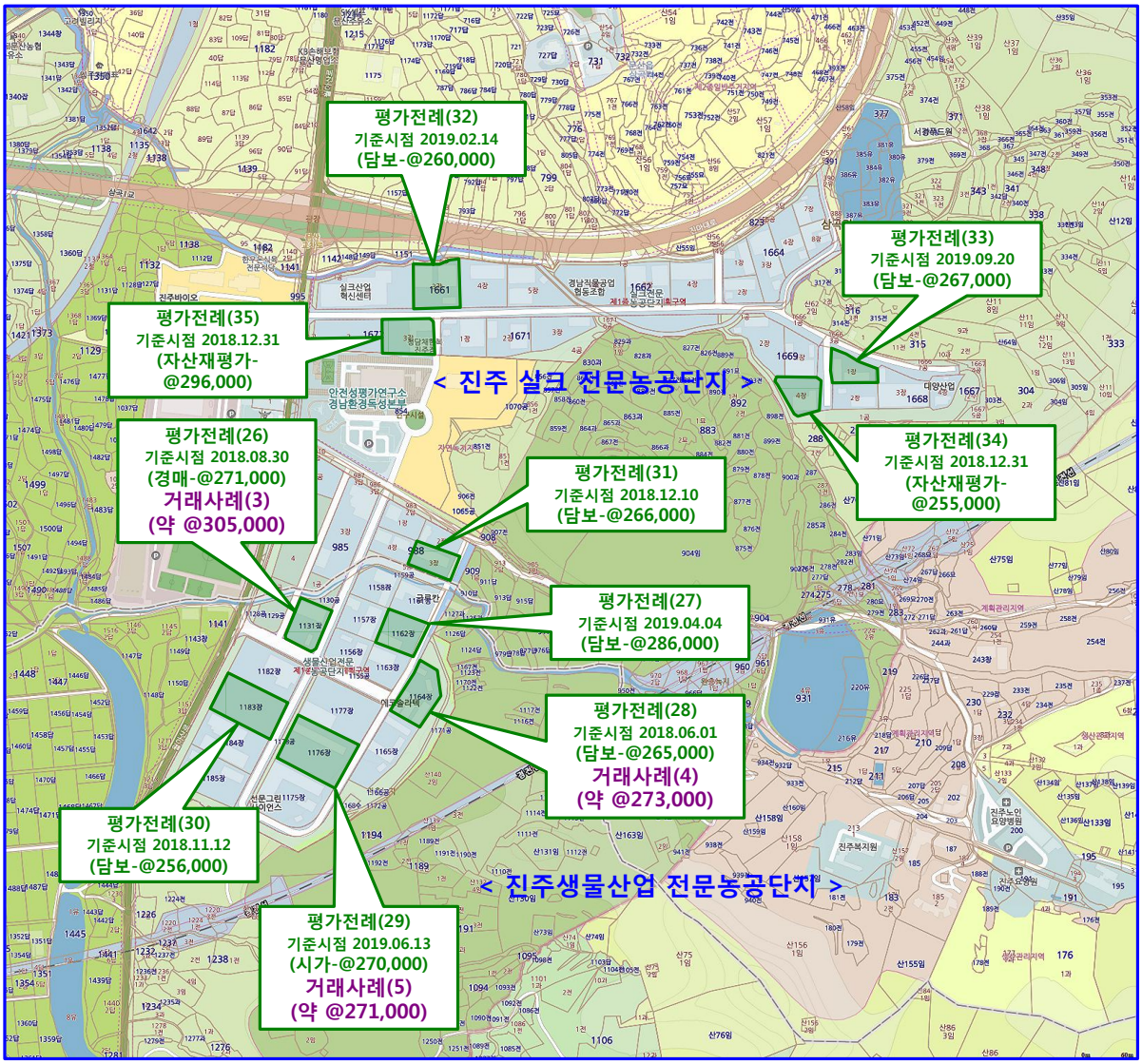


상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	경상남도 진주시 이반성면 가산리 1384번지 외



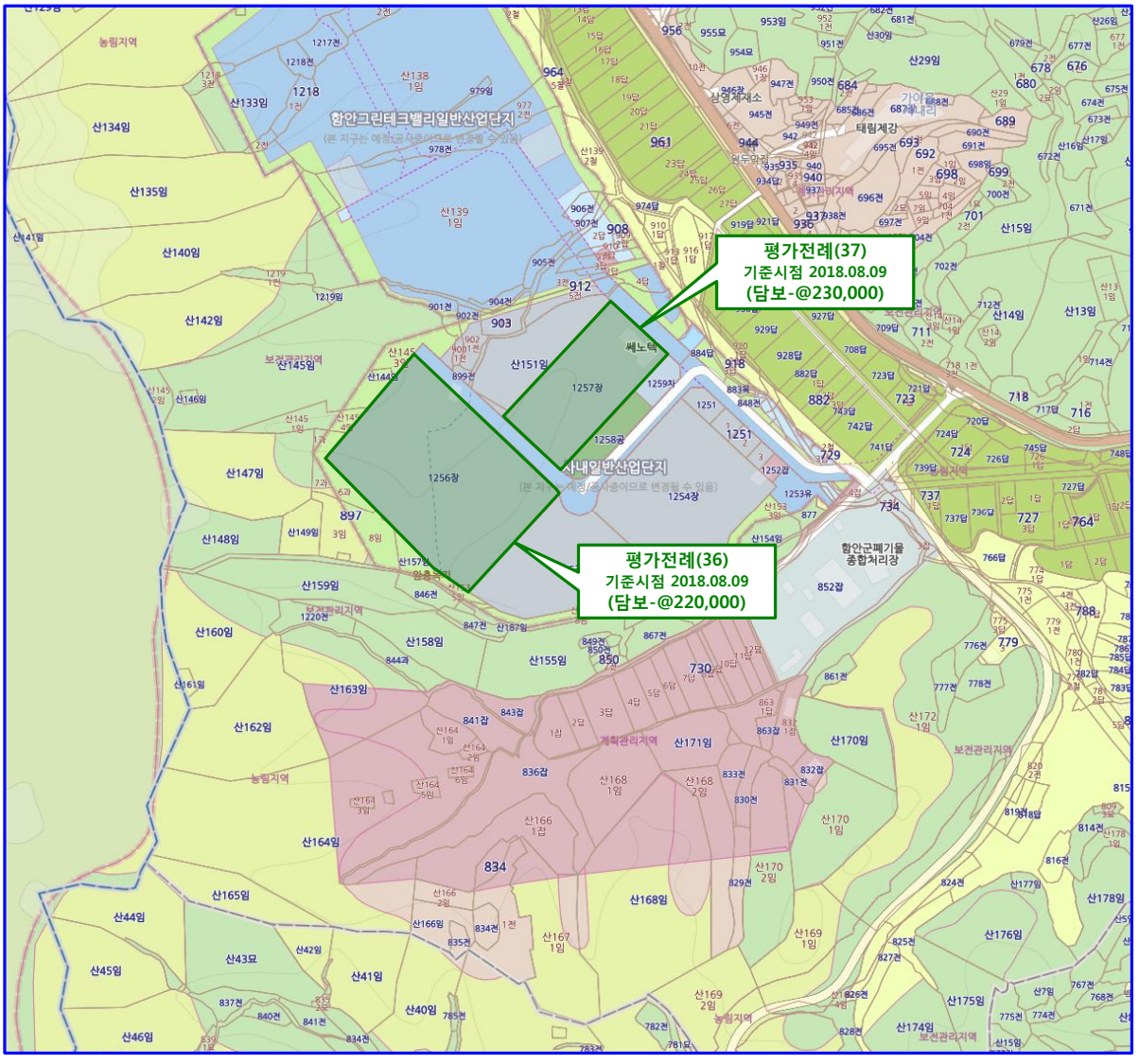
상 세 위 치 도

N

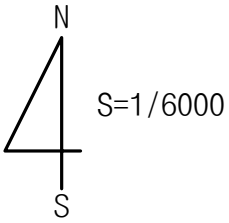
S

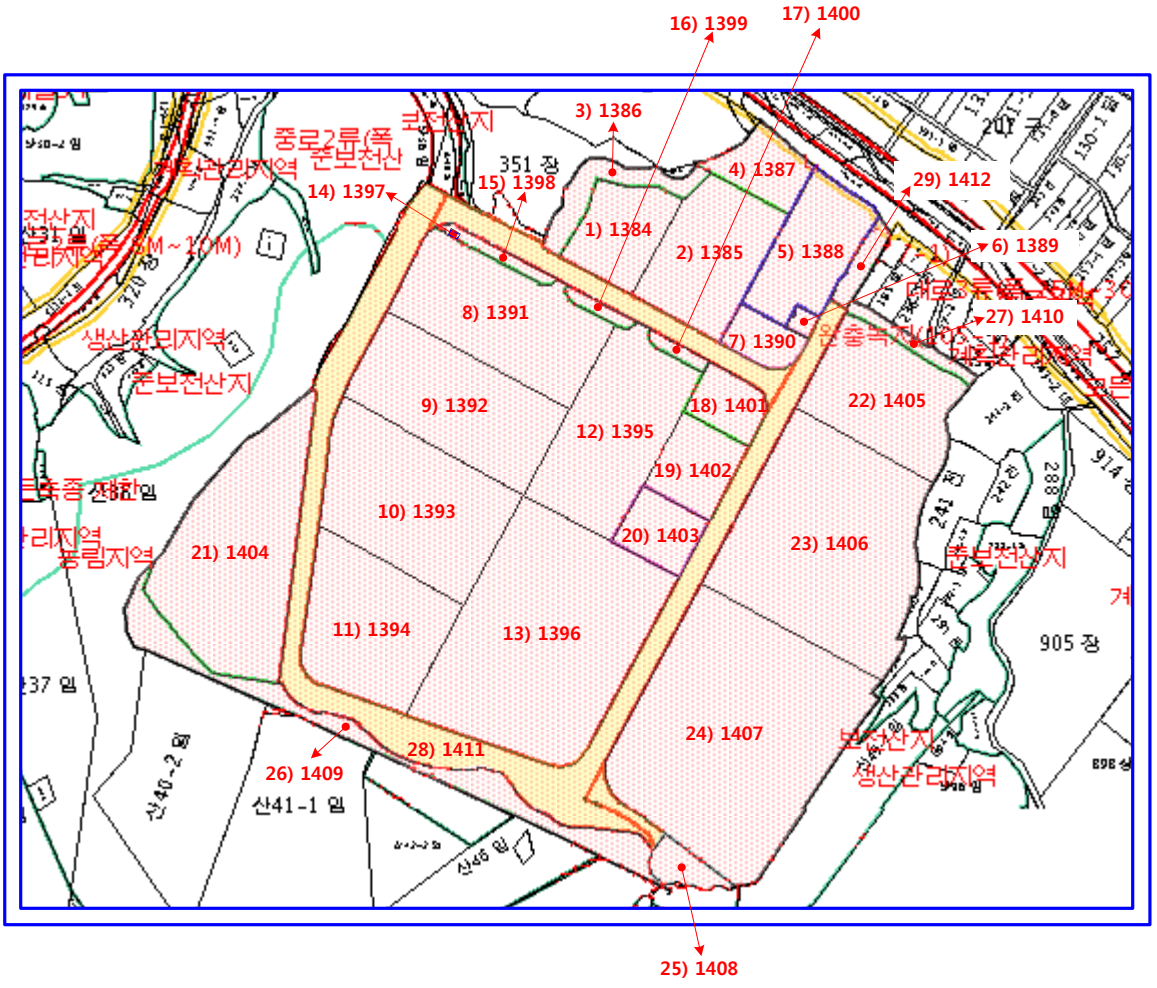
본건 소재지	경상남도 진주시 이반성면 가산리 1384번지 외

< 함안 사내 일반산업단지 >

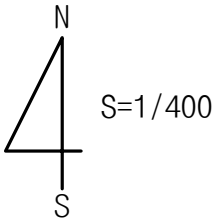


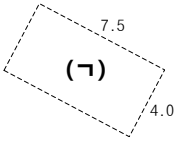
지 적 개 황 도


N
S=1/6000
S


16) 1399
17) 1400
3) 1386
4) 1387
29) 1412
14) 1397
15) 1398
1) 1384
2) 1385
5) 1388
6) 1389
8) 1391
27) 1410
7) 1390
9) 1392
18) 1401
22) 1405
12) 1395
19) 1402
10) 1393
20) 1403
23) 1406
21) 1404
11) 1394
13) 1396
24) 1407
28) 1411
26) 1409
25) 1408
351 장
905 장
중로2류(폭
준보전산
준보전산지
생산관리지역
준보전산지
산41-1 임
산40-2 임
산46 임

건 물 개 황 도





[제 시 외 건 물]

(ㄱ) 조적조 슬래브지붕 단층 본건 기호(14)토지 소재 (수도공급시설) : 약 30.0㎡

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 북서측 인근에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 북동측 인근에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북동측 인근에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남서측 인근에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북측 인근에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 진입도로부분	본건 인근에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (1)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (2)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (3)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (4)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (5)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (6)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (7)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (8)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (9)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (10)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (11)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (12)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (13)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (14)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (15)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (16)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (17)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (18)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (19)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (20)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (21)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (22)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (23)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (24)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (25)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (26)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (27)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (28)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (28)	본건 내부에서	2020. 01. 21.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 기호 (29)	본건 내부에서	2020. 01. 21.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(ㄱ)	본건 내부에서	2020. 01. 21.