

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건명	주식회사대산 소유물건(2025타경30136)
감정서번호	S202501-004

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.

서경감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박경영

(인)

감정평가액	일억육천구십육만오천원정 (₩160,965,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	주식회사대산 (2025타경30136)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.20	2025.01.17 ~ 2025.01.20	2025. 01. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	4,599	토지	4,599	35,000	160,965,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩160,965,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지감정평가명세표

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 남해군 창선면 부윤리	산47-4	임야	생산관리지역 보전관리지역	4,599	4,599	35,000	160,965,000	현황 일부 조성중 중단된 토지, 일부 현황도로, 자연림 등, 자생수목 등 포함.
합 계								₩160,965,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경남 남해군 창선면 부윤리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가의 근거

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 법령에 근거하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 20일을 기준시점으로 함.

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2025년 01월 17일~20일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 평가방법

1)평가방식

-원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

-비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

-수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2)토지

-공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 평가 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

-거래사례비교법

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

-시산가액의 조정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 기타 참고사항

1)본건은 둘 이상의 용도지역(생산관리지역, 보전관리지역)에 걸쳐 있는 토지로서 주된 용도지역(생산관리지역)을 기준하되, 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등 가격형성요인을 개별요인 비교시 고려하여 평가하였음.

2)본건 토지 일부는 남해군 관할부서 문의 결과 건축허가·신고내역이 있으며 관련 인·허가 사항 및 적법성여부, 허가·신고의 효력상실 여부 등 자세한 사항에 관하여는 경매 진행 및 응찰시 남해군 관할부서에 재확인하시기 바람.

3)본건 동측 경계 일부가 현황 도로로 이용 중인 것으로 보이는 바, 이를 감안하여 평가하였으며, 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되오니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

4)본건 일부 자연림 부분은 잡초 및 잡목 등으로 접근이 어렵고, 육안으로는 분묘의 소재확인이 곤란하나 분묘가 소재할 수 있는 바, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

5)본건 토지상에 자생하는 수목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는바, 당해 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6)본건은 인접지와 경계가 불분명한 바, 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되오니 향후 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

II. 토지평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 등으로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 평가액을 결정함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	2024년 개별지가(원/㎡)	비고
1	창선면 부윤리 산47-4	4,599	임야	생산관리 보전관리	1,450	-

3. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1)비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 인근지역 내의 <표준지 가>를 선정하였음.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형세	2024년 공시지가(원/㎡)
가	창선면 부윤리 산96-2	5,662	임야	자연림	생산관리	맹지	부정형 완경사	1,420

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2)시점수정

1) 지가변동률 (2025년 01월 20일 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 기준함.

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 남해군	생산관리	1.172%	경상남도 남해군 (24.01.01~25.01.20) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.132 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.062 (1 + 0.01132) * (1 + 0.00062 * 20/31) ≒ 1.01172

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

2) 시점수정치

시점수정치	1.01172
-------	---------

(3)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
		표고
	지세, 방위 등	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

2) 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	-	1.30	1.90	-	0.99	1.00	2.445
	의견	본건은 비교표준지(가)보다 접근, 자연조건에서 우세하며, 행정적조건에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5)그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

국토해양부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

2) 지가수준

구 분	지가수준(원/㎡)	기타
인근 임야	20,000원~30,000원 내외수준	
인근 농경지	40,000원~70,000원 내외수준	-
인근 대지	110,000원~140,000원 내외수준	-

3) 인근지역내 유사부동산 사례자료

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	창선면 부윤리 000-0	생산관리	임야	28,000	2024.08.19.	담보	-
2	창선면 부윤리 000-0	생산관리	임야	20,000	2023.11.10.	시가 참고	-
3	창선면 오용리 산0-00	생산관리	임야	29,000	2022.01.21.	담보	-
4	창선면 부윤리 산00	보전관리	임야	28,000	2021.04.08.	담보	-
5	창선면 부윤리 산00	보전관리	임야	24,000	2021.05.06.	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
6	창선면 부윤리 000	생산관리	답	37,000	2024.12.02.	조세	-
7	창선면 오용리 000-0	생산관리	답	45,000	2022.12.02.	경매	-

(출처: 한국감정평가사협회 등)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(a) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(b) 격차율 산정

<표준지(가)/전례(2)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	2	20,000	1.01332	1.000	0.700	14,186		9.87
표준지	가	1,420	1.01172	-	-	1,437		
산정 내역	*1) 시점수정	남해군 생산관리지역(2023.11.10.~ 2025.01.20.) : 1.01332						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	1.00	0.70	-	1.00	1.00	0.700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(c)그 밖의 요인 보정치 결정

보정을 결정에 관한 의견	보정치
기준시점 현재 본건 인근지역내의 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정함.	9.87

(6)공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비교
1	1,420	1.01172	1.000	2.445	9.87	34,669	35,000	-

4. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1)개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2)비교사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	거래시점	비교
1	창선면 부윤리 산00-0	생산관리	임야	27,179	2022.04.22.	본건
2	창선면 부윤리 산00-00	생산관리	임야	15,134	2020.06.22.	-
3	창선면 부윤리 산00-00	보전관리	임야	53,117	2024.01.05.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
4	창선면 오용리 산0-00	보전관리	임야	30,743	2024.08.05.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용상황 등이 같거나 유사한 사례로 본건의 적절한 평가에 영향을 미칠수 있다고 판단되는 거래사례 기호(2)를 선택함.

(3)사정보정

비교사례는 거래당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

(4)시점수정

시군구	용도지역	지가변동률	비고
경상남도 남해군	생산관리	9.059%	경상남도 남해군 (20.06.22~25.01.20) (생산관리) $(1 + 0.00078 * 9/30) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.02899) * (1 + 0.03134) * (1 + 0.00697) * (1 + 0.01132) * (1 + 0.00062 * 20/31)$ ≒ 1.09059

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

(6)개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		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 결정 의견

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	2	-	1.15	1.85	-	0.99	1.00	2.106
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 자연조건에서 우세하며, 행정적조건에서 열세함.					

(7)거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	15,134	1.000	1.09059	1.000	2.106	34,760	35,000	-

5. 토지 적용단가의 결정

1)각 방법에 의해 산정된 시산가격(단가)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	비고
1	35,000	35,000	-

2)결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 평가한 상기 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

3)토지평가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가격(원)	비고
1	35,000	4,599	160,965,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡) 및 수량	단 가	합 계
토 지	4,599	35,000	160,965,000

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

본건은 경상남도 남해군 창선면 부윤리 소재 "부윤1리사무소" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로 일부 조성중 중단된 토지, 일부 자연림, 일부 현황도로 등임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측 일부가 노폭 약 4m 내외의 현황도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 생산관리지역 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

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) | |

(7) 공부와의 차이

본건은 귀 제시목록 및 공부상 지목이 "임야"이나 현황 일부 조성중 중단된 토지, 일부 자연림, 일부 현황 도로등임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위치도



소재지	경상남도 남해군 창선면 부윤리 산47-4
-----	------------------------



지 적 개 황 도

Non-scale

경상남도 남해군 창선면 부윤리 산47-4



*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 차이가 있을수 있습니다.

도 례

	평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상 제외의 건물(평가제외)
	도로		평가건물 1층		제외 건물(평가대상)
	도시계획선		평가건물 2층		



