

# 감정평가서

건명	박정현 외 1명 소유물건(2025타경30242)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	SH2501-10008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	구천육백구십일만오천원정(₩96,915,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	박정현 외 1명 (2025타경30242)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.21	2025.01.16 ~ 2025.01.21	2025. 01. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	923 이	토지 하	923 여	105,000 백	96,915,000
	합계					₩96,915,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지 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 남해군 서면 정포리	1077-31	답	생산관리지역	923	923	105,000	96,915,000	
<b>합 계</b>								<b>₩96,915,000.-</b>	
					이	하	여	백	

## I | 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 남해군 서면 정포리 소재 "정포마을" 서측 인근에 위치하는 토지에 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 01월 21일을 기준 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.01.16.~2025.01.21.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

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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지가액 산출

### <1> 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	남해군 서면 정포리 1077-31	답	923.0	생산관리	39,500	-

### <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.

##### 나. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	서면 정포리 1064	1,772.0	답	답	생산관리	세로(가)	부정형 평지	36,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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.

■ 남해군[2024.01.01. ~ 2025.01.21.]

용도지역	지가변동률(%)	계산식
생산관리지역	1.171 (1.01171)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.069 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.058 $(1 + 0.01069) * (1 + 0.00058 * 52/30)$ ≒ 1.01171

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

### 3. 지역요인 비교

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

### 4. 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	표준지(가)	대상(1)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	1.10	대상은 비교표준지 대비 경작의 편부 등에서 열세하나, 농로의 상태 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.95	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		1.045		1.10 x 1.00 x 0.95 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 감정평가사례

〈실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
A	서면 정포리 1078-*	답	생산관리	71,428	2023.10.18	실거래

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
B	서면 정포리 1069-*	전	생산관리	75,000	2023.09.11	법원경매
C	서면 정포리 107*	답	생산관리	119,305	2021.10.16	실거래
D	서면 정포리 1032-* 외	답	생산관리	75,528	2021.05.20	실거래

### 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

$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 표준지가액}}$
$\text{* 사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액} = \text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
$\text{* 기준시점 당시의 표준지가액} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

#### 2) 격차율 산정

표준지 기호	사례 표준지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	비고
가	B	75,000	1.01508	1.000	※)1.320	100,493	2.714	사례 대비 표준지는 취락과의 접근성, 농로의 상태, 경작의 편부 등에서 우세함.
	가	36,600	1.01171	1.000	1.000	37,029		

※ (가)개별요인 : 1.10 (접근) × 1.00 (자연) × 1.20 (획지) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 1.320

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 인근지의 지가수준·표준지공시지가의 시가반영정도·평가사례와의 균형·거래사례 또는 평가사례를 기준으로 한 격차율 등을 종합 고려하여, 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지기호	산정보정치	적용보정치
가	2.714	2.710

## 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

### 가. 산식

비교표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정(지가변동률) × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정 = 산출단가(원/㎡) ≒ 적용단가(원/㎡)

### 나. 토지단가산출

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	36,600	1.01171	1.000	1.045	2.710	104,863	105,000

〈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

〈실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	서면 정포리 1078-*	답	생산관리	71,428	2023.10.18	-

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

### ■ 남해군

기호	용도지역	기 간	지가변동률(%)
A	생산관리지역	2023.10.18. ~ 2025.01.21	1.392(1.01392)

※ 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.

조 건	구 분 항 목	격차율		비 고
		사례(A)	대상(1)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	1.00	대상은 일부 접도구역인 거래사례 대비 행정상 규제의 정도, 자연조건, 경작의 편부 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.10	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	1.30	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.01	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		1.444		1.00 x 1.10 x 1.30 x 1.01 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	71,428	1.000	1.01392	1.000	1.444	104,578	105,000

### <4> 토지 감정평가액 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액 비교

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	105,000(원/㎡)	105,000(원/㎡)	-

#### 2. 검토의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가격을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV | 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (A, 원/㎡)	면적 (B, ㎡)	감정평가액 (C=A×B, 원)	비고
1	105,000	923.0	96,915,000	토지

# 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 남해군 서면 정포리 소재 "정포마을" 서측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 농가주택, 임야 등이 소재하는 마을 주변 농경지대임.

## (2) 교통상황

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

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 토지로 현황 "전"임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 왕복2차선 포장도로에 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

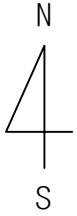
## 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없 음.

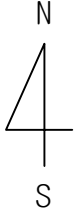
# 위 치 도



소재지	경상남도 남해군 서면 정포리 1077-31
-----	-------------------------



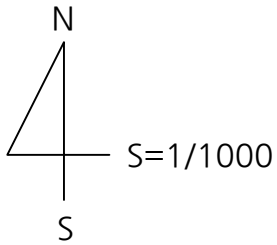
# 상 세 위 치 도



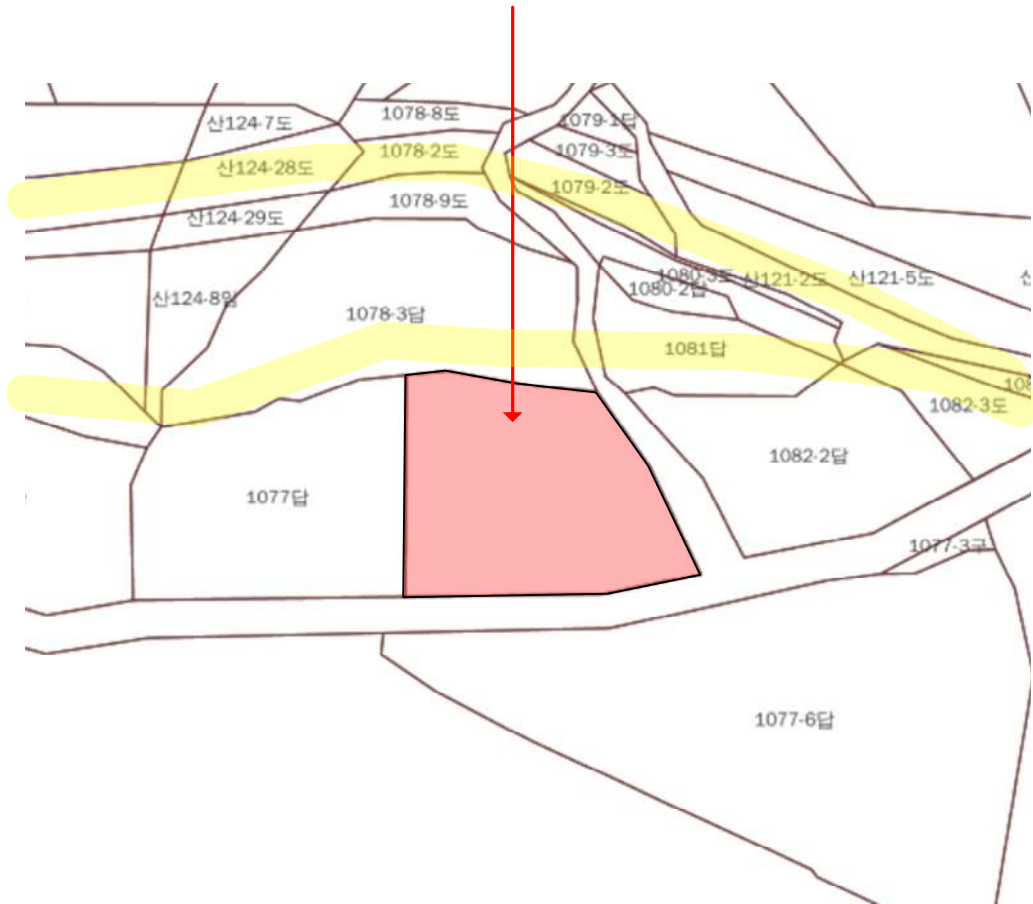
소재지	경상남도 남해군 서면 정포리 1077-31
-----	-------------------------












# 지 적 개 황 도



기호 (1)  
1077의 31



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

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

# 사진용지



본건전경



본건전경

# 사진용지



본건전경



인근전경