

감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택
건명 : 지용철 소유물건(2025타경30784)
번호 : 이산(경남)G3250501-001호

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

(주)감정평가법인 이산 경남지사

경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

(토지)감정평가표

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

감정평가사 이 정 호 (인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이 정 호 (서명또는인)

감정평가액	삼천육백사십일만구천원정(W36,419,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	지용철 (2025타경30784)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.21	2025.05.21	2025.05.29	
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	7 1,199x--	토지	839.3	20,000	16,786,000
	토지	10 7 1,154x--	토지	807.8	20,000	16,156,000
	토지	10 7 114x--	토지	79.8	15,000	1,197,000
	토지	10 4 300x--	토지	120	19,000	2,280,000
합 계					W36,419,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조보미			(인)		

(토지) 감정평가명세표

1쪽

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	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	남해군 고현면 차면리	534	답	자연환경보전지역	1,199.0 *7.0/10.0	839.30	20,000	16,786,000	지용철 지분평가
2	남해군 고현면 차면리	535	답	자연환경보전지역	1,154.0 *7.0/10.0	807.80	20,000	16,156,000	지용철 지분평가
3	남해군 고현면 차면리	산16-2	임야	자연환경보전지역	114.0 *7.0/10.0	79.80	15,000	1,197,000	지용철 지분평가
4	남해군 설천면 덕신리	1487	답	자연환경보전지역	300.0 *4.0/10.0	120.00	19,000	2,280,000	지용철 지분평가
합 계								₩36,419,000	
			이	하	여		백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 고현면 차면리 소재 「차면마을」 북측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 21일을 기준시점으로 정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 05월 21일에 실시하였습니다.

4. 감정평가 조건

-

5. 기타 감정평가 관련 사항 등

1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.

2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 ‘**’ 처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목적에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰시 이 점 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건은 공유지분 토지로서 평가대상 부분의 위치 및 경계확인 등이 곤란하여, 전체면적을 기준으로 평가 단가를 산정 후, 지분비율에 의거하여 면적사정하여 평가하였습니다.
- 5) 본건 토지상에 경제적 가치가 희박한 자생하는 입목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였습니다.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정된 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야하나, 비교 가능한 적절한 거래사례가 없는 등의 사유로 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 대상 부동산의 현황

1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (남해군)	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	개별지가 (2025년)
1	고현면 차면리	534	답	1,199.0 *7.0/10.0	자연환경보전지역	휴경지	부정형 경사지	5,840
2	고현면 차면리	535	답	1,154.0 *7.0/10.0	자연환경보전지역	휴경지	부정형 경사지	5,840
3	고현면 차면리	산16-2	임야	114.0 *7.0/10.0	자연환경보전지역	자연립	부정형 경사지	4,090
4	설천면 덕신리	1487	답	300.0 *4.0/10.0	자연환경보전지역	휴경지	부정형 경사지	28,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인비교

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<농경지대 개별요인 비교항목>

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<임야지대 개별요인 비교항목>

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (남해군)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	고현면 차면리	534	A	0.95	0.80	0.85	0.80	0.95	1.00	0.491	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 열세, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세, 환경조건(일조, 통풍 등) 열세, 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 열세, 행정적조건(행정상의 규제 정도 등) 열세합니다.
2	고현면 차면리	535	A	0.95	0.80	0.85	0.80	0.95	1.00	0.491	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 열세, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세, 환경조건(일조, 통풍 등) 열세, 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 열세, 행정적조건(행정상의 규제 정도 등) 열세합니다.
3	고현면 차면리	산16-2	B	1.00	1.00	0.95	2.50	1.00	1.00	2.375	본건은 표준지 대비 환경조건(일조, 통풍 등) 열세, 획지조건(지세 등) 우세합니다.
4	설천면 덕신리	1487	A	0.95	0.80	0.85	0.75	0.95	1.00	0.460	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 열세, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세, 환경조건(일조, 통풍 등) 열세, 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 열세, 행정적조건(행정상의 규제 정도 등) 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

평가 대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례[98 두 6067 (1998.07.10), 92 누 16300 (1993.09.10), 2003 다 38207 (2004.05.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정 하였습니다.

② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (남해군)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준지
1	설천면 덕신리	149*	자연환경보전지역	답	22,000	2023.05.12	법원경매	-	A
2	설천면 덕신리	172*	자연환경보전지역	전	22,000	2021.12.24	법원경매	-	
3	설천면 덕신리	150*	자연환경보전지역	답	35,000	2023.03.08	담보	-	
4	설천면 덕신리	산20*	자연환경보전지역	임야	2,000	2020.05.12	공매	-	B

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

■ 사례의 선정기준

인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 사례를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사한 사례 중 정상적인 것으로 판단되는 사례를 선정하였습니다.

【 산식 】

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가 단가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지 (A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (남해군)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(1) 기준 비교표준지 가격	설천면 덕신리 149*	22,000	-	1.00689	1.000	1.826	40,449	3.258
비교표준지 (A) 가격	고현면 차면리 559-4	12,400	-	1.00112	-	-	12,414	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	남해군 자연환경보전지역 (2023.05.12 ~ 2025.05.21)						1.00689
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.05	1.20	1.15	1.20	1.05	1.00	1.826
표준지는 사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 우세, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 우세, 환경조건(일조, 통풍 등) 우세, 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 우세, 행정조건(행정상의 규제 정도 등) 우세합니다.								

※ 비교표준지 (B)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (남해군)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(4) 기준 비교표준지 가격	설천면 덕신리 산20*	2,000	-	1.02927	1.000	2.970	6,114	8.152
비교표준지 (B) 가격	고현면 차면리 산15-8	749	-	1.00112	-	-	750	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	남해군 자연환경보전지역 (2020.05.12 ~ 2025.05.21)						1.02927
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.00	1.80	1.50	1.10	1.00	1.00	2.970
표준지는 사례 대비 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등) 우세, 환경조건(일조, 통풍 등) 우세, 획지조건(지세, 형상 등) 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상 토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.25
B	8.15

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

· 산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 그 밖의 요인 보정치
= 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

일련 번호	소재지 (남해군)	지번	지목	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	공시지가							
1	고현면 차면리	534	답	A	12,400	1.00112	1.000	0.491	3.250	19,809	20,000	
2	고현면 차면리	535	답	A	12,400	1.00112	1.000	0.491	3.250	19,809	20,000	
3	고현면 차면리	산16-2	임야	B	749	1.00112	1.000	2.375	8.150	14,514	15,000	
4	설천면 덕신리	1487	답	A	12,400	1.00112	1.000	0.460	3.250	18,559	19,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	20,000	-	
2	20,000	-	
3	15,000	-	
4	19,000	-	

2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

상기와 같이 비교가능한 적절한 거래사례가 없는 등의 사유로, 공시지가기준법에 의한 토지평가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	사정면적(m ²) 및 수량	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	1	1,199.0 *7.0/10.0	20,000	16,786,000
	2	1,154.0 *7.0/10.0	20,000	16,156,000
	3	114.0 *7.0/10.0	15,000	1,197,000
	4	300.0 *4.0/10.0	19,000	2,280,000
합계				36,419,000

2. 결정 의견

참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

(토 지) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 남해군 고현면 차면리 소재 「차면마을」 북측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건까지 차량의 접근은 다소 어려우나, 인근에 국도가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.
3. 형태 및 이용상태	<p>☞ 기호 (1), (2), (4) : 부정형의 경사지로서, 휴경지 상태입니다.</p> <p>☞ 기호 (3) : 부정형의 경사지로서, 자연림 상태입니다.</p>
4. 인접 도로상태	<p>☞ 기호 (1), (2), (4) : 지적도상 인접토지를 통해 진출입이 가능한 맹지입니다.</p> <p>☞ 기호 (3) : 지적도상 본건 남서측으로 지적도상 도로가 소재합니다.</p>
5. 토지이용계획 및 제한상태	<p>☞ 기호 (1), (2) : 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 국립공원(2023-05-31)<자연공원법>, 공원자연환경지구(2023-05-31)<자연공원법></p> <p>☞ 기호 (3) : 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 접도구역<도로법>, 공익용산지(2024-05-10)<산지관리법>, 국립공원(2023-05-31)<자연공원법>, 공원자연환경지구(2023-05-31)<자연공원법></p> <p>☞ 기호 (4) : 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 접도구역<도로법>, 국립공원(2023-05-31)<자연공원법>, 공원자연환경지구(2023-05-31)<자연공원법></p>
6. 제시목록 외의 물건	없습니다.
7. 공부와의 차이	없습니다.
8. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)	없습니다.

광역 위치도

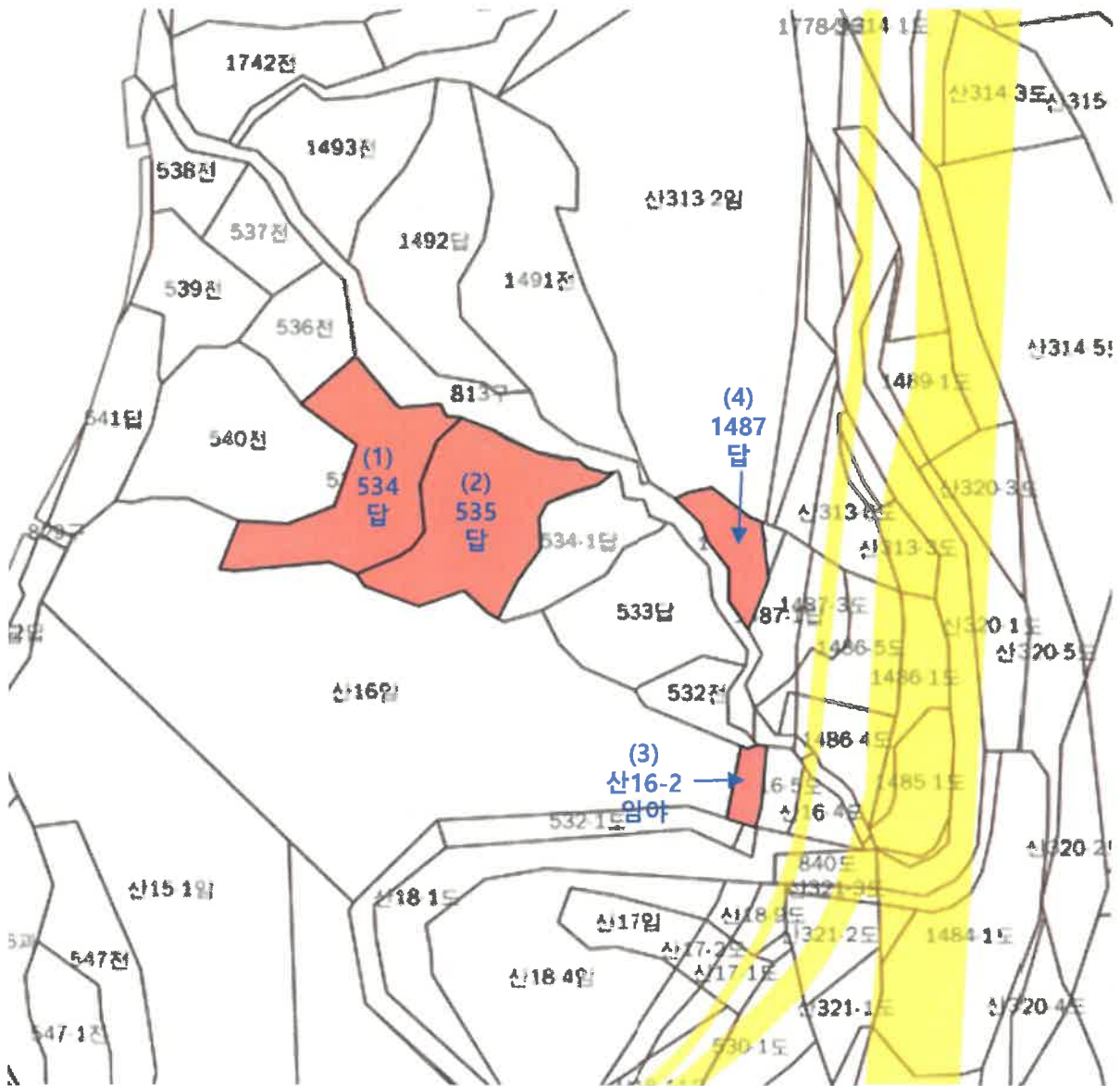
경상남도 남해군 고현면 차면리 534 외



지 적 개 황 도

경상남도 남해군 고현면 차면리 534 외

N
S
S: Non-Scale



*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

범례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물 지하층, 3층이상
		도로		평가건물 1층		제외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제외건물(평가대상)

사 진 용 지



토지 (1) 전경 - 1



토지 (1) 전경 - 2

사 진 용 지



토지 (2) 전경 - 1



토지 (2) 전경 - 2

사 진 용 지



토지 (3) 및 주변 전경



토지 (4) 전경