

# 감정평가서

건명	문선홍 소유물건 (2025타경606)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	진산2025-0202

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.

진산감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김병태

(인)

감정평가액	일억이천구백육십칠만오천원정(₩129,675,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	문선홍 (2025타경606)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.17	2025.04.07 ~ 2025.04.17	2025.04.17	
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	1,365	토지	1,365	95,000	129,675,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩129,675,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 토지 감정평가명세표

기호(1,2)

페이지: 1

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 사천시 곤양면 대진리	1187	전	자연녹지지역	23	23	95,000	2,185,000	조성상태 등 고려
2	~	1188	전	자연녹지지역	1,342	1,342	95,000	127,490,000	조성상태 및 일부 법면 등 급경사지인 상황 등 고려
<b>합 계</b>								<b>₩129,675,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 곤양면 대진리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

#### (2) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

#### (3) 감정평가방법의 결정

##### 1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점 및 조사기간

### (1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 04월 17일을 기준시점으로 함.

### (2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 04월 07일 ~ 17일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 5. 기타 참고사항

- (1) 본건은 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.
- (2) 본건 토지 기호(1,2)는 기준시점 현재 경계 구분없이 이용중인 상태이며, 일단의 형태로 이용이 예상되는 토지로서, 이를 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (3) 본건 토지 남측 일부는 인근 주거나지에 연접하여 지반 조성되어 있으나, 북측 및 동측 일부는 법면 등 급경사지인 상황 등을 종합적으로 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (4) 본건 토지와 공도 사이에 연계되는 도로부지 중 대부분(대진리 1187-1, 1191-29, 1191-32, 1191-36, 1191-38)은 타인소유(권\*\*, 김\*\*, 최\*\*, 박\*\*)로 조사되는 바, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.
- (5) 본건 지상에 자생중인 입목 등은 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하되, 토지 일부에 수풀 등이 무성하여 육안으로 확인치 못한 분묘 등이 소재할 수 있으니, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	곤양면 대진리 1187	전	23	전기타	자연 녹지	부정형 완경사	11,500	-
2	곤양면 대진리 1188	전	1,342	전기타	자연 녹지	부정형 완경사	11,500	-

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

#### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지 (사천시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	곤양면 대진리 1086	496	전	전	자연 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	13,000	-

\* 공시기준일:2025.01.01.

#### (2) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 사천시 (25.01.01~25.04.17) (녹지)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.081 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.044  ( 1 + 0.00081 ) * ( 1 + 0.00044 * 48/28 ) ≒ 1.00156	0.156%

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

### (4) 개별요인 비교

#### 1) 농경지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

#### 2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1,2	A	-	1.30	1.35	0.70	1.00	1.00	1.229	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 우세하고, 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고2006두 11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 인근지역의 사례

기호	소재지 (사천시)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	구분	2024년 개별지가 (원/㎡)
①	곤양면 대진리 101*	전	자연녹지	60,000	2021.03.23	법원 경매	14,900

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

### 3) 인근 유사 토지의 지가수준

구분	용도지역	지가수준	비고
본건 유사 토지	자연녹지	100,000원/㎡ 내외	-

### 4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역·주위환경·이용상황 등이 유사한 사례(①)를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	≙	$\frac{\text{사례기준 표준지가액 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	---

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(A)와 사례(①)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	60,000	1.04599	1.00	1.236	77,571	≙ 5.958		
기준시점 현재 표준지 가격	13,000	1.00156	-	-	13,020			
비교요인	시점수정	경상남도 사천시 녹지 (2021.03.23 ~ 2025.04.17): 4.599%(1.04599)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.10	1.00	1.04	1.00	1.08	1.236
비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(사례 일부 현황 도로 등)에서 우세함.								

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

### 5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가사례, 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	5.96

### (6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기 호	공시지가 (원/㎡)							
1,2	A	13,000	1.00156	1.00	1.229	5.96	95,371	95,000	-

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

### (1) 비교거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지 (사천시)	면적 (㎡)	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	2024년 개별지가 (원/㎡)
a	곤양면 송전리 9*-*	205	자연녹지	답	90,732	2020.11.11	26,800

\* 출처: 등기사항전부증명서 등

### (2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

### (3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 사천시 (20.11.11~25.04.17) (녹지)	2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.185 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.114 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.846 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.122 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.389 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.481 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.081 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.044	5.328%
	$(1 + 0.00185 \times 20/30) \times (1 + 0.00114) \times (1 + 0.01846) \times (1 + 0.02122) \times (1 + 0.00389) \times (1 + 0.00481) \times (1 + 0.00081) \times (1 + 0.00044 \times 48/28)$ $\approx 1.05328$	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

### (5) 개별요인 비교

#### 1) 농경지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

#### 2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1,2	a	-	0.90	1.25	0.88	1.00	1.00	0.990	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세하고, 자연조건(주위환경 등)에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	단가 (원/㎡)							
1,2	a	90,732	1.00	1.05328	1.00	0.990	94,611	95,000	-

\* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

## 4. 토지 단가의 결정

### (1) 토지 단가 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/㎡)	비고
1,2	95,000	95,000	-

### (2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교하여 객관성 및 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

### (3) 토지 단가의 결정

기호	토지 단가(원/㎡)	비고
1,2	95,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 평가사례, 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정 함.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	129,675,000	감정평가 명세표 참조
합 계	129,675,000	

# 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 사천시 곤양면 대진리 소재 '제민마을회관' 남서측 인근에 위치하고, 주위는 주거나지, 곤양천, 마을 내 주택, 마을주변 농경지, 임야 등으로 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 남측 일부는 인근 주거나지에 연접하여 지반 조성되어 있으며, 북측 및 동측 일부는 법면 등 급경사지임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 남측으로 노폭 7~8 미터 내외의 진출입로가 소재하며, 진출입로는 동측으로 왕복 2차선의 포장도로를 통해 접근 가능한 상태임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 자연녹지지역(2022-12-29),  
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
<추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지.

기호(2) : 자연녹지지역(2022-12-29),  
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

# 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) |                |

준보전산지<산지관리법>, <추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지.

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

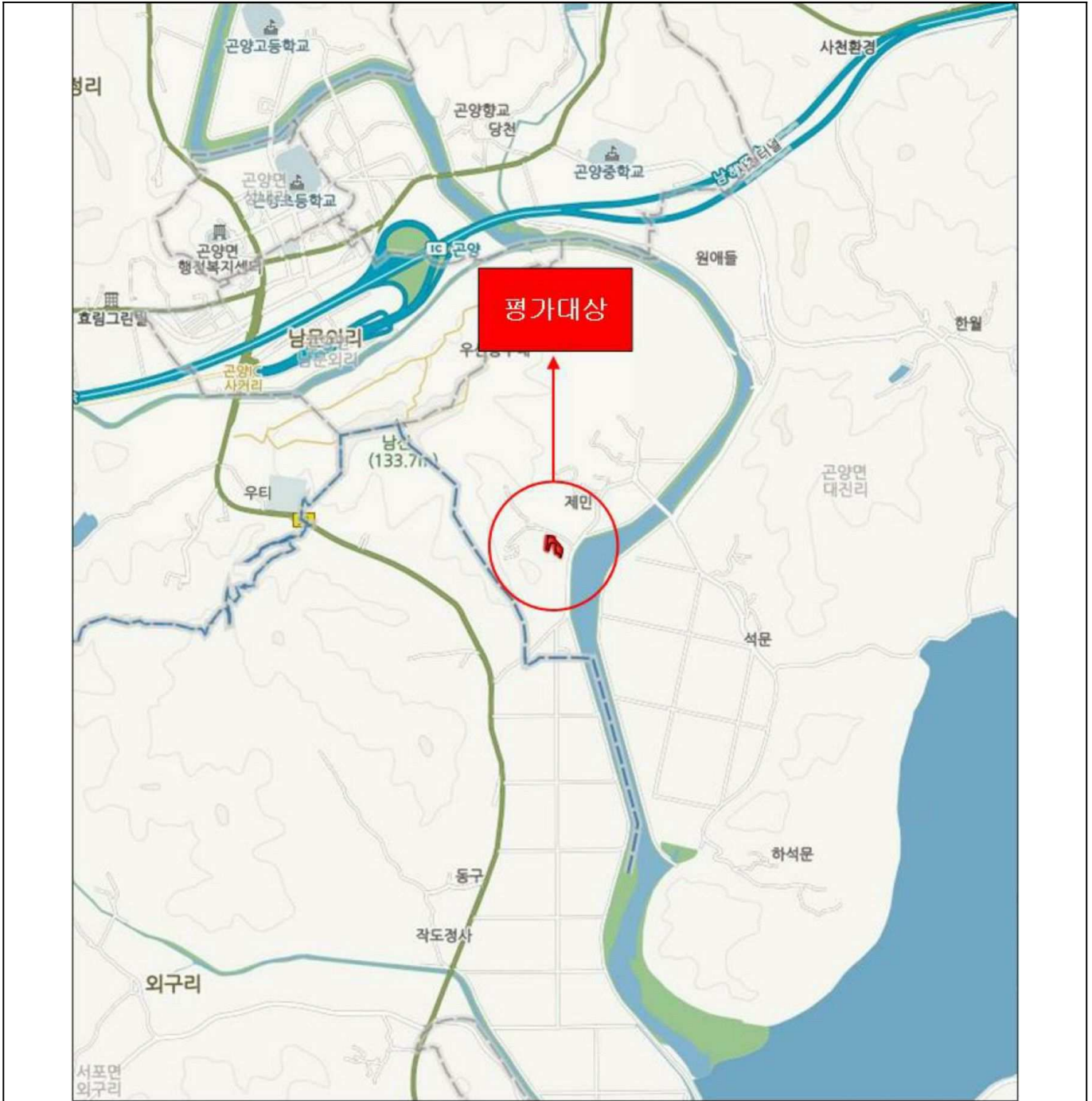
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

# 광역위치도



소재지 경상남도 사천시 곤양면 대진리 1187 외

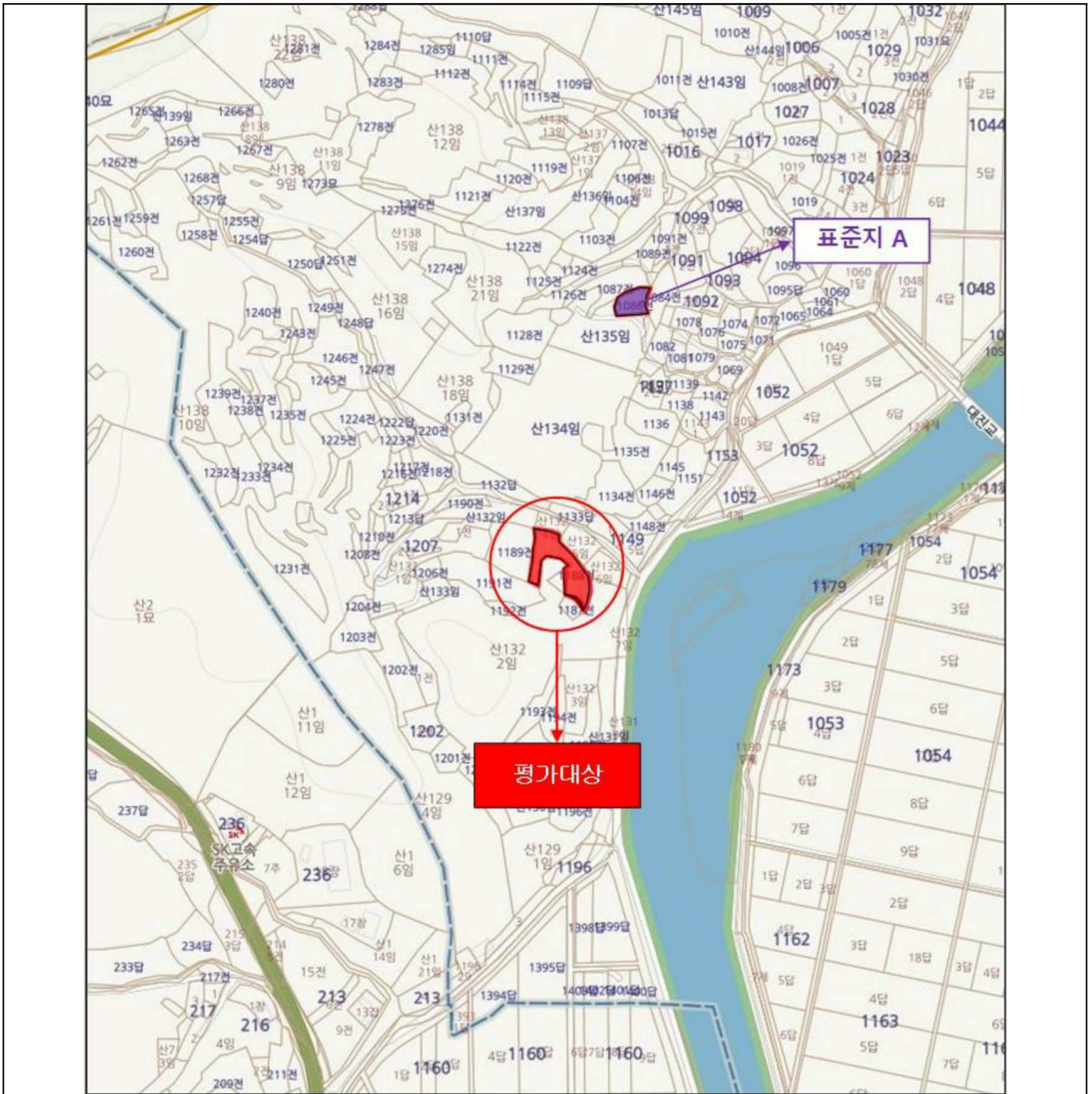


S = Non-Scale

# 상세위치도



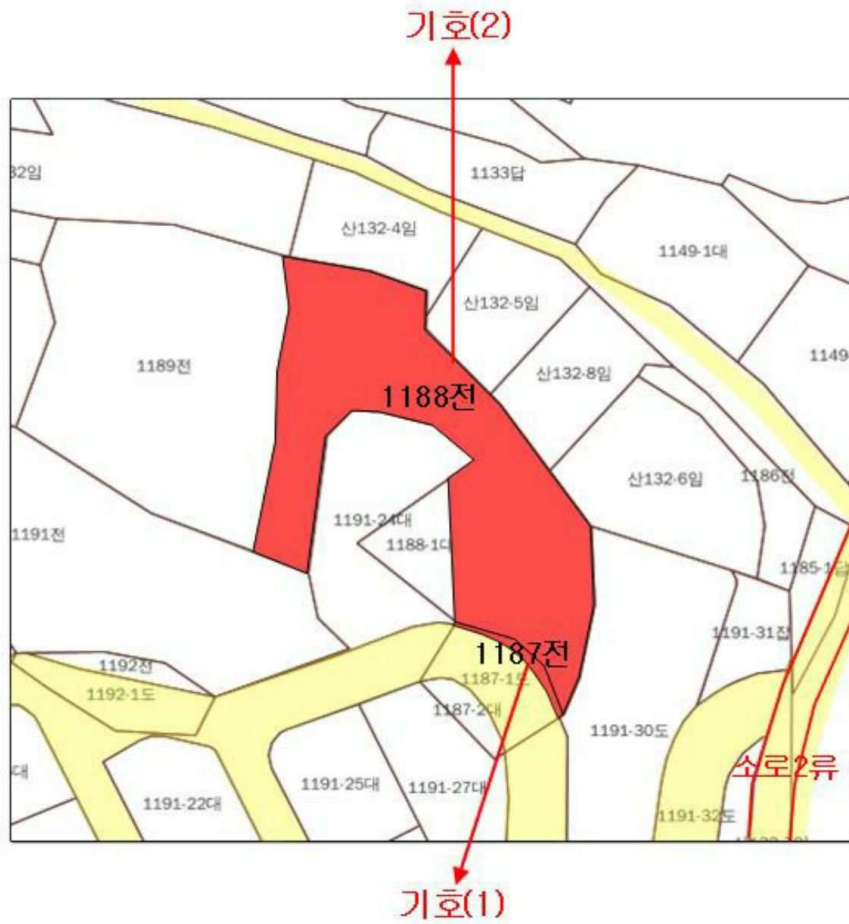
소재지 경상남도 사천시 곤양면 대진리 1187 외



S = Non-Scale

# 지 적 개 황 도

S = Non-Scale



본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

범례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)



(1, 2)



(1, 2) ( )



(2) ( )



(2) ( )



