

감정평가서

건명	박남수 소유물건(2025타경30781)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서 번호	H2504-107

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

한봉수감정평가사사무소



(토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명 날인합니다.

감정평가사

한봉수

한봉수



감정평가액	삼익삼천사백육십일만육천원정(₩334,616,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박남수 (2025타경30781)	감정평가조건	-	
목록표시 근거 기타 참고사항	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
	-	2025.05.06	2025.05.06	2025.05.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	995	토지	995	-	334,541,000
제시외건물	(7.50)	제시외건물	7.50	10,000	75,000	
합계					₩334,616,000	

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 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 진주시 정촌면 화개리	1658-6	대	자연녹지지역	413	413	469,000	193,697,000	
	〈제시외 토지가 경우의	건물이 소유권 토지의	경매대상 행사를 가액	에서 제외되어 제한 받는 191,760,030)					
ㄱ	〈제시외건물〉 상 동	1658-6 위 지상	창고 등	블록조 슬래브지붕 단층	(7.5)	7.5	10,000	75,000	400,000 x 1/40 관찰감가
2	상 동	산253 -45	임야	자연녹지지역	582	582	242,000	140,844,000	
	합 계			이	하	여	백	₩334,616,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 정촌면 화개리에 위치하는 토지로 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 06일임.

4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사는 2025년 05월 06일에 실시하였으며 실지조사시 공부, 이용상황 및 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 감정평가의 조건

·

6. 기타참고사항

- 본건 토지의 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되므로 참고하시기 바람.
- 토지 기호 1 지상에는 제시외 건물이 소재하여 개략적인 실측에 의거 면적사정하여 감정평가하였으며 제시외 건물이 당해 토지에 미치는 소유권 행사 제한의 정도를 감안한 가액을 감정평가명세표에 병기하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 확인하시기 바람.
- 본건 토지 지상의 경제적 가치가 미미한 자생수목 등은 거래관행상 토지와 일괄 거래되므로 당해 토지에 포함 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상 토지 개요

기호	소재지	지목	면적	용도지역	이용상황	형상지세
1	경상남도 진주시 정촌면 화개리 1658-6	대	413	자연녹지	주거나지	사다리완경사
2	경상남도 진주시 정촌면 화개리 산253-45	임야	582	자연녹지	자연림	부정형완경사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 본건의 제조달원가에 감가수정을 하여 본건의 가액을 산정하는 원가법, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 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, 본건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 본건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례 비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 산출과정

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	화개리 1650-12	420	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	정방형완경사	338,000
B	화개리 산154	298	임야	자연림	자연녹지	맹지	정방형완경사	23,500

※ 표준지공시지가의 공시기준일은 2025년 01월 01일임.

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지	비고
A, B	경상남도 진주시 (25.01.01~25.05.06) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.294 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.113 (1 + 0.00294) * (1 + 0.00113 * 36/31) = 1.00426

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인 비교

기호	표준지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	요인 비교치	의견
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	획지조건(형상 등)에서 열세함.
2	B	—	1.25	1.25	—	1.05	1.00	1.641	접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등), 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근 지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 가격조사자료

(가) 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지 목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	화개리 ****_*	자연녹지	대	2022.04.19	경매	479,000	-
(2)	화개리 산***_**	자연녹지	임야	2021.09.24	담보	197,000	-
(3)	화개리 산****_*	자연녹지	임야	2022.04.19	경매	410,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(나) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	지 목	거래시점	토지단가(원/㎡)	비고
#1	화개리 ****_*	자연녹지	대	2024.10.15	465,286	-
	의 건 (배분법)	거래가액: 202,000,000 토지면적: 407㎡ 건물가액: 시멘트블럭조 스라브지붕 주택 외 113.77㎡ 12,628,470원 토지가액: 202,000,000 - 12,628,470 = 189,371,530 원 토지단가: 189,371,530 / 407 ≒ 465,286				
#2	화개리 산***_**	자연녹지	임야	2023.09.01	234,641	-
#3	화개리 산****_*	자연녹지	임야	2021.04.26	238,306	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치 산출

(가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 비교사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가격} \quad (\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격} \quad (\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$$

(나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하고 용도지역·이용상황 등이 유사하며 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

(다) 그밖의 요인 보정치 산정

① 비교표준지 A / 사례 기호 (1)

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	479,000	1.05739	1.000	0.950	481,165	1.418	1.41
기준시점 표준지가격	338,000	1.00426	—	—	339,440		
시점수정	경상남도 진주시 녹지지역 2022.04.19 ~ 2025.05.06						
지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
표준지는 사례대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지 B / 사례 기호 (#2)

구분	단 가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	234,641	1.000	1.03240	1.000	0.608	147,284	6.241	6.24
기준시점 표준지가격	23,500	—	1.00426	—	—	23,600		
사정보정	매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.							
시점수정	경상남도 진주시 녹지지역 2023.09.01 ~ 2025.05.06							
지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.							
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율	
	—	0.80	0.80	—	0.95	1.00	0.608	
비교표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등), 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.								

(6) 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	338,000	1.00426	1.000	0.980	1.41	469,038	469,000
2	B	23,500	1.00426	1.000	1.641	6.24	241,661	242,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출과정

(1) 비교거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례#1, #3 을 비교거래사례로 선정함.

(2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례	비 고
#1	경상남도 진주시 (24.10.15~25.05.06) (녹지) 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.136 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.118 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.102 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.294 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.113 $(1 + 0.00136 * 17/31) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.00113 * 36/31)$ ≈ 1.00722

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례	비 고
#3	경상남도 진주시 (21.04.26~25.05.06) (녹지) 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.118 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.150 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.119 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.107 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.085 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.111 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.150 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.196 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.204 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.247 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.384 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.296 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.294 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.113 $(1 + 0.00118 * 5/30) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00107)$ $* (1 + 0.00085) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00196) * ($ $1 + 0.00204) * (1 + 0.02247) * (1 + 0.01384) * (1 + 0.02296) * (1 +$ $0.00294) * (1 + 0.00113 * 36/31)$ $= 1.07715$

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

■ 개별요인 비교

기호	사례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	요인 비교치	의견
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대체로 유사함.
2	#3	—	1.00	0.95	—	1.00	1.00	0.950	자연조건(형상 등)에서 열세함.

(6) 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	465,286	1.000	1.00722	1.000	1.000	468,645	469,000
2	#3	238,306	1.000	1.07715	1.000	0.950	243,857	244,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 평가단가의 결정

(1) 토지 시산가액 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)	비고
1	469,000	469,000	-
2	242,000	244,000	-

(2) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액 (단가)으로 평가단가를 결정함.

4. 토지 감정평가액 결정


기호	적용단가(원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	469,000	413	193,697,000	-
2	242,000	582	140,844,000	-
합계	-	995	334,541,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

상기의 평가사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 아래의 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분	감정평가액(원)
토 지	334,541,000
제시외건물	75,000
합계	334,616,000 

2. 기타 참고사항

-

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

경상남도 진주시 정촌면 화개리에 위치하며 주위는 주택 및 상가, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건이 소재하는 지역내 대중교통 등의 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1: 사다리형, 완경사지로 주거나지임.

기호 2: 부정형, 완경사지로 자연림임.

(4) 인접 도로상태

기호 1: 북측으로 폭 약 5미터 내외의 도로가 소재함.

기호 2: 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 자연녹지지역(2024-10-31)(자연녹지지역), 자연취락지구(화개1), 가축사육제한구역(모든축종 제한).

기호 2: 자연녹지지역(2024-10-31)(자연녹지지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 준보전산지.

(6) 제시목록 외의 물건

토지 기호 1 지상에는 별첨 개황도 및 사진용지와 같이 제시외 건물이 소재함.

(7) 공부와의 차이

-.

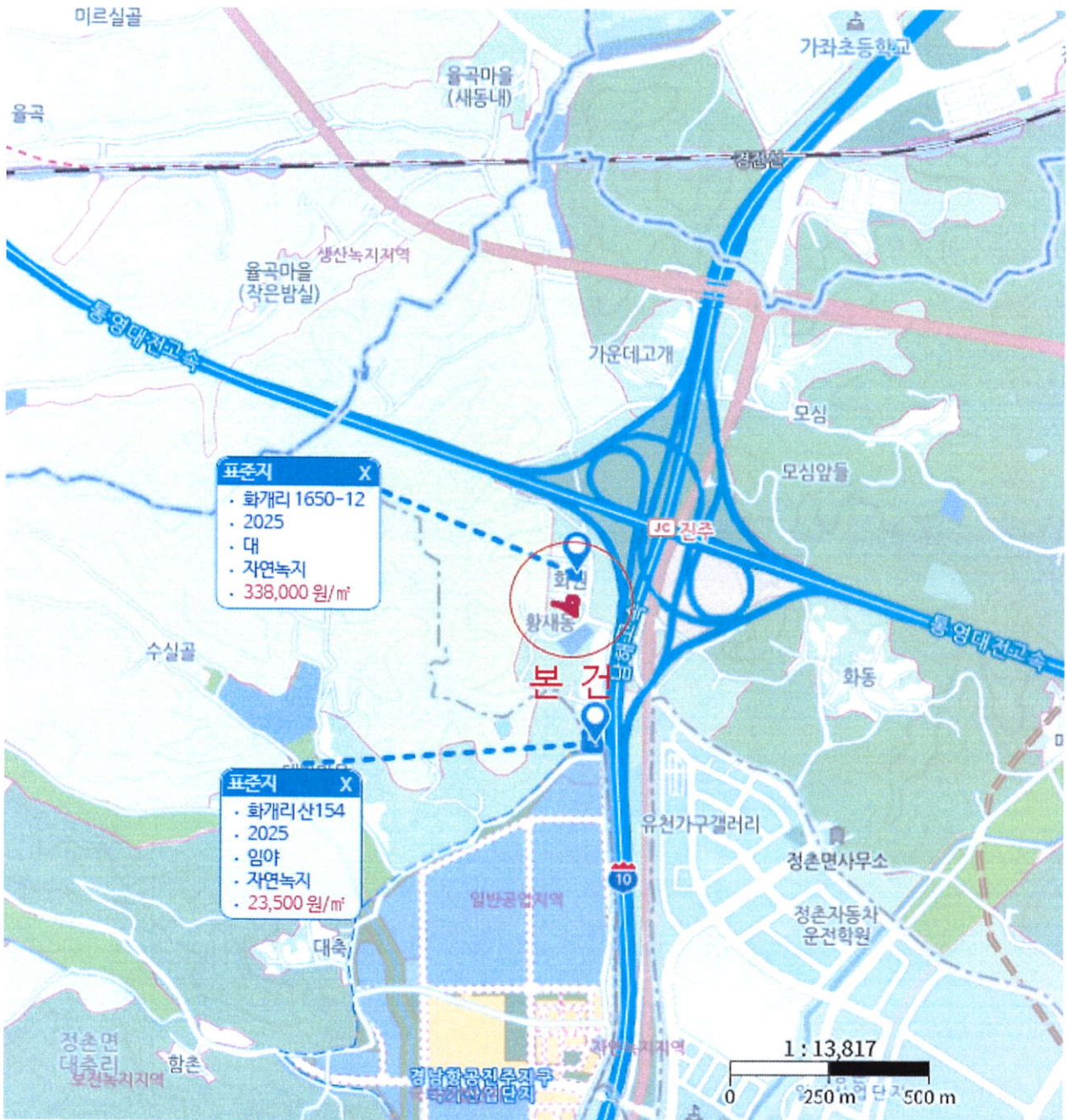
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견을 참조하시기 바람.

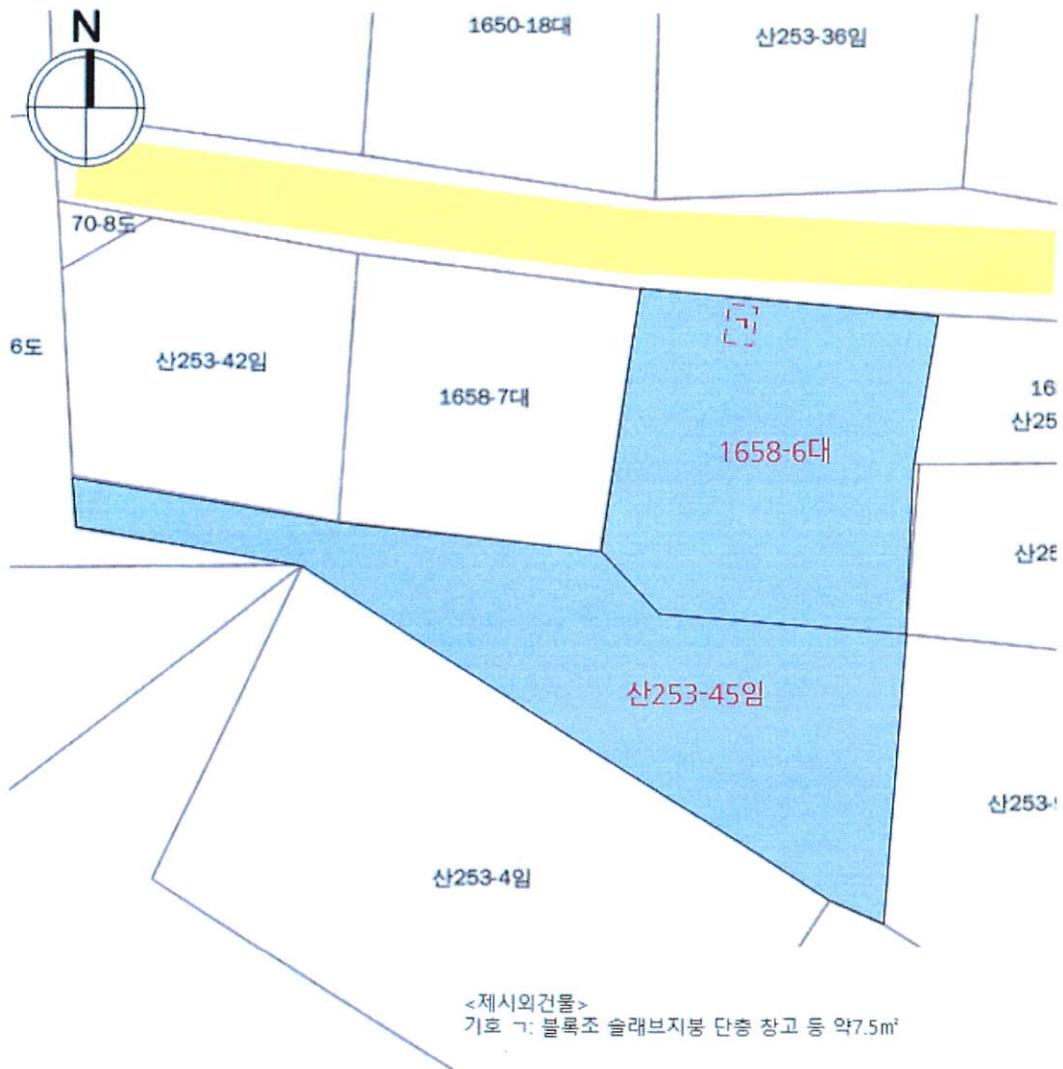
위 치 도

소 재 지 경상남도 진주시 정촌면 화개리 1658-6외









지 적 개 황 도

지 적 개 황 도



* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있음.

	도 로		평가건물1층		평가건물3층이상		제시의건물
	평가대상토지		평가건물2층				

사 진 용 지



토지 기호 1 사진



토지 기호 1 지상 제시외건물 사진

사 진 용 지



토지 기호 2 사진