감 정 평 가 서

의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건 명	김문대 소유물건(2025타경30640)
감정서번호	T2025-03-2002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

태인감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 성 숙

감정평가액	오백육십이만이백원정(₩5,620,200.-)				
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매5계		
소 유 자 (대상업체명)	김문대 (2025타경30640)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.03.13	2025.03.12 ~ 2025.03.13		2025. 03. 16

감정평가내용	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	1,653 128,727x------ 128,727 이	토지	1,653 하 여	- 백	5,620,200
	합 계					₩5,620,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 진주시 대곡면 대곡리	산146-5	임야	농림지역 보전관리지역	1,653 128,727x----- 128,727	1,653	3,400	5,620,200	
	합 계							**₩5,620,200.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 대곡면 대곡리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정) 제2항 규정에 따라 대상 물건에 대한 가격조사 완료 일자인 **2025년 03월 13일**로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 13일자에 대상물건의 실지조사를 완료하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였습니다.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가방법

가. 관련법령

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 따라 개별로 평가하고, 동규칙 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

나. 감정평가방법

1) 감정평가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 공시지가기준법 등을 포함하는 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식 등이 있습니다.

2) 감정평가방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법,「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 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법 등이 있습니다.

다. 토지의 감정평가방법의 결정

토지는「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 결정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고 사항

-본건은 자연림 지상의 자생수목 등은 경제적 가치가 경미하고 임지에 포함하여 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

-본건은 광평수 토지로서 육안으로 확인하지 못한 분묘가 소재할 수 있는 바 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

-본건은 지적경계가 다소 불분명 한 바 정확한 경계 및 이용상황은 측량을 요합니다.

-본건은『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 둘이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로 주된 용도지역[농림지역]을 기준으로 평가하되 용도지역을 달리하는 부분[보전관리지역]이 미치는 영향은 개별요인에서 반영하였습니다.

-본건은 2인 이상이 공동소유부동산으로 매각지분의 위치가 불분명한 바 부동산 전체를 감정평가하되 지분비율대로 면적사정하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지평가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련번호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	대곡면 대곡리 산146-5	임야	128727*1653/128727	자연림	농림지역 보전관리	부정형 급경사	622	

2. 공시지가 기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지 공시지가 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 에 따라 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[공시기준일:2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대곡면 대곡리 산39	임야	37388	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	743	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

기 간	시점수정치
경상남도 진주시 (25.01.01~25.03.13) (농림)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.013 (1 - 0.00013) * (1 - 0.00013 * 41/31) ≒ 0.99970

* 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시되어 최근 고시된 월의 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개별요인 [임야지대]		
조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조등	일조, 통풍 등
	지세, 방위등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장및 규제 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림사방지지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	A	-	1.00	1.00	-	1.05	1.00	1.050	
본건은 비교표준지 대비 일부가 보전관리지역으로 행정적 조건에서 우세함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다 38207판결(2004.05.14.선고), "2002두 5054(2003.07.5선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 인근 평가 선례

[자료출처 : 감정평가정보센터 및 감정평가정보체계 등]

기호	소재지 (진주시)	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
a	대곡면 가정리 산*	농림지역	임야	2,900	2024.07.08	일반거래	**적용**
b	지수면 용봉리 산***	농림지역	임야	2,800	2023.12.26	경매	
c	지수면 용봉리 산**	농림지역	임야	3,200	2023.09.19	경매	

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 감정평가 선례의 선정

대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 감정평가목적이 동일 또는 유사한 최근의 감정평가 선례로서 그 가격이 정상적인 것으로 판단되며 본건의 적정한 감정평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되는 감정평가 선례 및 사례를 선정 적용합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산출방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

* 평가선례(거래사례)기준 표준지가격
  ≒ 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

* 표준지의 가격시점 현재가격 ≒ 공시지가 × 시점수정

(3) 기타요인 보정치

- 평가 선례 a / 비교표준지 (A)

구분	단가	시점수정[*1)]	지역요인[*2)]	개별요인[*3)]	시산가격	그 밖의 요인 보정치
감정평가 선례기준 표준지단가	2,900	1.00293	1.00	1.100	3,199	4.306
가격시점당시 표준지공시지가	743	0.99970	-	-	743	

*1) 시점수정 : 진주시 농림지역 2024.07.08 – 2025.03.13
*2) 지역요인비교치 : 대체로 대등함(1.00)
*3) 개별요인비교치 :

가로조건	접근조건	환경/자연	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
-	1.10	1.00	-	1.00	1.00	1.100

비교표준지는 전례(사례) 대비 임도의 상태 등 접근조건에서 우세함.

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가수준 및 상기 감정평가전례를 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	그 밖의 요인 보정치
A	4.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	비교표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가	시산단가(원/㎡)	비고
1	A	743	0.99970	1.00	1.050	4.30	3,354	3,400	

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교 거래사례의 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	면적	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
가	대곡면 유곡리 산***	농림지역 계획관리	임야	16463	3948	2020.04.29	적용
	-						
나	대곡면 가정리 산***	농림지역 생산관리	임야	6458	6039	2021.06.20	
	-						

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항, 지목 및 실제이용상황 등이 같거나 유사한 사례로서 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 거래사례를 선정 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.

(사정보정치 : 1.00)

라. 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 적용하였습니다.

기호	기간	시점수정치
가	경상남도 진주시 (20.04.29~25.03.13) (농림)	2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.047 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.066 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.075 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.052 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.044 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.153 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.134 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.151 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.145 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.322 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.143 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.326 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.468 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.013 (1 + 0.00047 * 2/30) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.01322) * (1 + 0.01143) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.00468) * (1 - 0.00013) * (1 - 0.00013 * 41/31) ≒ 1.04117

마. 지역요인비교

본건은 비교거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등합니다.

(지역요인 비교치 : 1.000)

바. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경/자연	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율	비고
1	가	-	1.05	0.80	-	1.04	1.00	0.874	-
본건은 거래사례 대비 임도의 상태 등 접근조건, 일부 생산관리지역으로 행정적 조건에서 우세, 경사 등 자연조건에서 열세함.									

사. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	거래사례	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	결정단가	비고
1	가	3948	1.00	1.04117	1.00	0.874	3,593	3,600	

4. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지가액(원/㎡)	비고
1	3,400	3,600	

나. 검토 및 토지 단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		사정면적	금액	비고
토지	기호 1	1653	5,620,200	
합 계			**5,620,200**	

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 기타 참고가격 자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 검토할 때「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따른 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

- 이 하 여 백 -

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 진주시 대곡면 가정리에 소재하는 중촌회관 동측 원거리에 위치하며, 산간 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 주위의 일반적인 교통사정은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 급경사지의 부정형 토지로 현황 자연림으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 현황 임도가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-05-30)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> 임.

(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

-

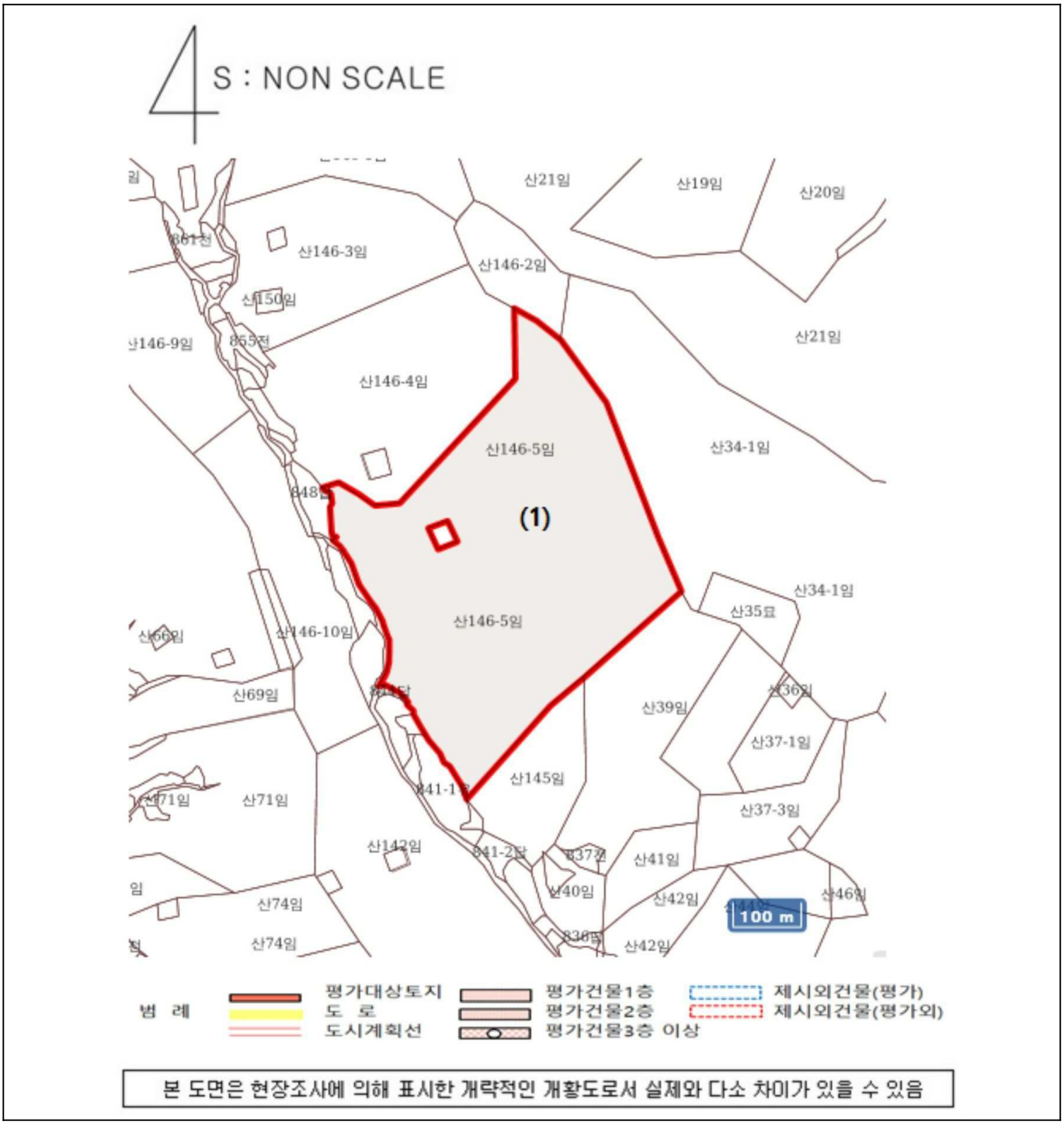
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 :
- 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 대곡면 대곡리 산146-5

지 적 도


S : NON SCALE
산21임
산19임
산20임
산146-3임
산146-2임
산150임
산146-9임
산21임
산146-4임
산146-5임
산34-1임
(1)
산146-5임
산34-1임
산35묘
산146-10임
산69임
산39임
산36임
산37-1임
산145임
산71임
산37-3임
산142임
산41임
산40임
산42임
산46임
산74임
산74임
100 m
범 례
평가대상토지
도 로
도시계획선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층 이상
제시외건물(평가)
제시외건물(평가외)
본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음