

# 감정평가서

건명	구현곤 소유물건(2025타경30780)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	SH2504-10054

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.



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	삼천사백사십이만칠천사백사십원정(₩34,427,440.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	구현곤 (2025타경30780)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.07	2025.04.28 ~ 2025.05.07	2025. 05. 07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2 30,100 x -- 11 이	토지  하	5,472.73  여	-  백	34,427,440
	합 계					₩34,427,440
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 진주시 집현면 냉정리	117-1	답	농림지역	1,935				
				1. 매각지분 채무자 구현곤 지분 전부	2 ---- 11	351.82	44,000	15,480,080	지분평가
2	경상남도 진주시 집현면 냉정리	산109	임야	농림지역	28,165				
				2. 매각지분 채무자 구현곤 지분 전부	2 ---- 11	5,120.91	3,700	18,947,360	지분평가
<b>합 계</b>								<b>₩34,427,440.-</b>	
					이	하	여	백	

## I | 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 집현면 냉정리 소재 "냉정저수지" 북동측 인근에 위치에 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 05월 07일을 기준 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.04.28.~2025.05.07.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

가. 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.

나. 본건은 공유지분 토지로서, 면적은 지분비율 권리면적으로 사정하여 평가하되, 위치 확인이 곤란하여 전체 면적을 기준한 평균 단가를 적용하여 감정평가하였음.

다. 기호(2) 임지상 자연생 입목은 별도의 경제적 가치가 미미하며, 임지와 일체로 거래되는 일반적인 시장상황을 고려하여 임지에 포함 감정평가하였음.

### 3. 기타 참고사항

기호(2) 토지는 지적경계 불분명한 광평수 임야로 육안 확인하지 못한 분묘 소재할 수 있는바, 경매참여시 참조하시기 바람.

III 토지가액 산출

<1> 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	진주시 집현면 냉정리 117-1	답	1,935.0	농림지역	25,200	지분 2/11
2	진주시 집현면 냉정리 산109	임야	28,165.0	농림지역	1,090	지분 2/11

<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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	집현면 냉정리 111	1,289.0	전	전	농림지역	세로(불)	부정형 완경사	17,300
나	집현면 냉정리 산108	29,851.0	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,090

### 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.

■ 진주시[2025.01.01. ~ 2025.05.07.]

용도지역	지가변동률(%)	계산식
농림지역	0.089 (1.00089)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.056 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.028 ( 1 + 0.00056 ) * ( 1 + 0.00028 * 37/31 ) ≒ 1.00089

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

### 3. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(1)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	1.00	대상은 비교표준지 대비 경작의 편부 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	1.10	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		1.100		1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00 x 1.00

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(나)	대상(2)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	1.10	대상은 비교표준지 대비 교통의 편부, 지세 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수규격 등	1.00	1.10	
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		1.210		1.10 x 1.10 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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	집현면 냉정리 11*	답	농림지역	44,000	2024.07.23	담보평가
B	집현면 냉정리 16*	답	농림지역	39,299	2024.04.17	실거래
C	집현면 냉정리 59*	답	농림지역	61,068	2022.03.23	실거래
D	집현면 냉정리 산2*	임야	농림지역 생산관리	3,612	2024.04.18	실거래
E	집현면 냉정리 산14*	임야	농림지역	5,500	2023.07.03	담보평가
F	집현면 대암리 산145-*	임야	농림지역	4,234	2022.09.22	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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 산 식

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 표준지가액}}$$

\* 사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액 = 사례× 시점수정× 지역요인× 개별요인  
 \* 기준시점 당시의 표준지가액 = 표준지공시지가× 시점수정

## 2) 격차율 산정

표준지 기 호	사례 표준지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	비고
가	A	44,000	1.00396	1.000	※)0.900	39,757	2.296	사례 대비 표준지는 경작의 편부 등에서 열세함.
	가	17,300	1.00089	-	-	17,315		
나	E	5,500	1.00724	1.000	※)0.560	3,102	2.843	사례 대비 표준지는 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.
	나	1,090	1.00089	-	-	1,091		

※ (가)개별요인 : 1.00 (접근) × 1.00 (자연) × 0.90 (획지) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 0.900

※ (나)개별요인 : 0.80 (접근) × 0.70 (자연) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 0.560

## 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지기호	산정보정치	적용보정치
가	2.296	2.290
나	2.843	2.840

### 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

#### 가. 산식

$$\text{비교표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정(지가변동률)} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{그 밖의 요인 보정} = \text{산출단가(원/㎡)} \approx \text{적용단가(원/㎡)}$$

#### 나. 토지단가산출

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	17,300	1.00089	1.000	1.100	2.290	43,617	44,000
2	1,090	1.00089	1.000	1.210	2.840	3,749	3,700

<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
B	집현면 냉정리 16*	답	농림지역	39,299	2024.04.17	-
F	집현면 대암리 산145-*	임야	농림지역	4,234	2022.09.22	-

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

### ■ 진주시

기호	용도지역	기 간	지가변동률(%)
B	농림지역	2024.04.17 ~ 2025.05.07	0.470(1.00470)
F	농림지역	2022.09.22. ~ 2025.05.07	1.082(1.01082)

※ 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(B)	대상(1)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	1.10	대상은 일부 하천구역인 거래사례 대비 행정상 규제의 정도, 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	1.00	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.02	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		1.122		1.10 x 1.00 x 1.00 x 1.02 x 1.00

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(F)	대상(2)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	0.90	대상은 거래사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수·규격 등	1.00	1.00	
행정적조건	조장의 정도, 국도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.900		0.90 x 1.00 x 1.00 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

일련번호	거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인비교	개별요인비교	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	39,299	1.000	1.00470	1.000	1.122	44,301	44,000
2	4,234	1.000	1.01082	1.000	0.900	3,852	3,900

### <4> 토지 감정평가액 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액 비교

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	44,000(원/㎡)	44,000(원/㎡)	-
2	3,700(원/㎡)	3,900(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	44,000	351.82	15,480,080	토지 지분2/11
2	3,700	5,120.91	18,947,360	토지 지분2/11
(합 계)			34,427,440	

※ 상기 감정평가액은 원 단위 절사하였음.

# 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 진주시 집현면 냉정리 소재 "냉정저수지" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 임야 등이 소재하는 산간 농경지대 및 순수 산림지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능(기호 1) 또는 불가능(기호 2)하며, 관내교통편 및 도로사정 등을 고려할때 전반적인 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 토지로 현황 "답"임.

기호(2) : 남동하향 경사의 부정형 토지로 현황 "임야"임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 남동측으로 현황 폭 약3m내외 포장농로에 접하고 있음.

기호(2) : 지적도상 남측으로 도로에 접하나, 현황 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>임.

기호(2) : 농림지역, 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>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.

## 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

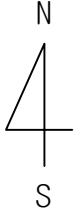
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 기호(2)토지는 광평수 임야로서 육안 확인하지 못한 분묘 소재할수 있는바, 경매참여시  
참고하시기 바람.

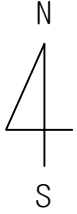
# 위 치 도



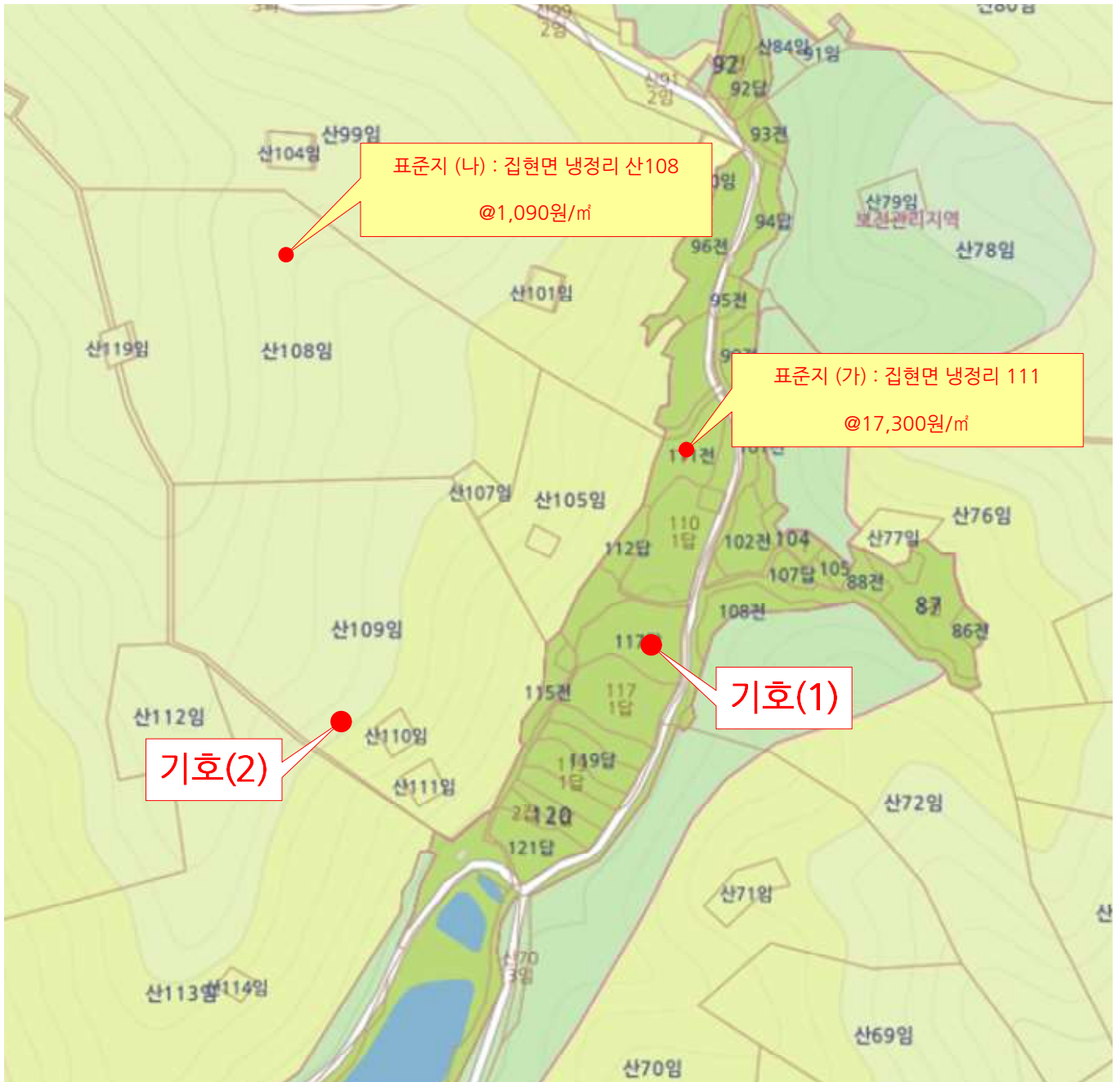
소재지	경상남도 진주시 집현면 냉정리 117-1 외
-----	--------------------------



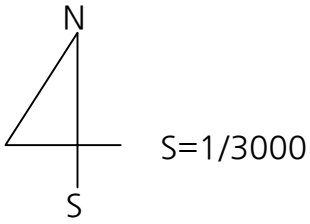
# 상세위치도



소재지	경상남도 진주시 집현면 냉정리 117-1 외
-----	--------------------------

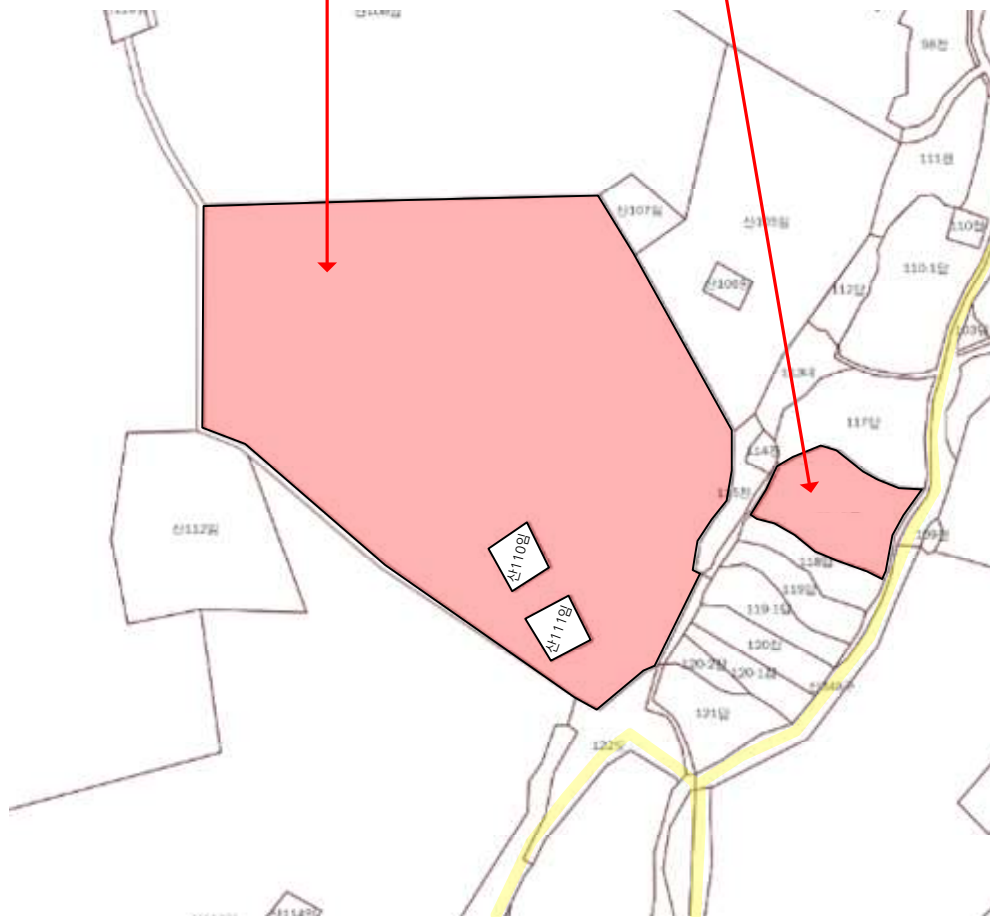


# 지 적 개 황 도



기호 (2)  
산109  
지분 11의 2

기호 (1)  
117의 1  
지분 11의 2



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

범례	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> 평가대상토지	<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed green;"></span> 용도지역구분선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> 평가건물 3층이상
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> 도로 선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black;"></span> 평가건물 1층	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> 평가제외건물
	<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed blue;"></span> 계획 도로선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black;"></span> 평가건물 2층	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dotted red;"></span> 제시외 건물

# 사진용지



본건전경



기호(1) 토지전경

# 사진용지



기호(1) 토지전경



기호(1) 인근전경

# 사진용지



기호(2) 토지전경



기호(2) 토지전경

# 사진용지



기호(2) 토지전경



기호(2) 인근전경