

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 경지몽 외 6명  
소유물건(2024타경38713)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2411-02

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

금관감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김덕관

감정평가액	사역구천일백삼십오만이천사백원정(₩491,352,400.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 경지몽 외 6명 (2024타경38713)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.11	2024.11.09 ~ 2024.11.11	2024.11.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	50,138 이	토지	50,138 여	- 백	491,352,400
	합계					₩491,352,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지건물 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 수곡면 효자리	산101-1	임야		50,138	50,138	9,800	491,352,400	수목 포함. 영향을 W440,000,000
	[제시외물건]						* 제시외 감안한	분묘가 미칠 감정평가액	영향을 W440,000,000
ㄱ	동소	위지상	창고 등	목조 강판지붕	4.2	4.2	일괄	70,000	저촉부분 참작평가.
ㄴ	동소	상동	다용도실등	목조 판넬등지붕	8.3	8.3	일괄	100,000	
ㄷ	동소	상동	창고 등	경량철골조 강판지붕	2.6	2.6	일괄	120,000	
ㄹ	동소	상동	온실 등	철파이프조 비닐쑤우기	3.9	3.9	일괄	50,000	
<b>합 계</b>								<b>₩491,692,400.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 진주시 수곡면 효자리, 수곡면사무소에서 남동측으로 직선거리 약 1.5 키로미터 지점에 위치하는 부동산으로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매(공유물 분할을 위한 경매)목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 규정에 의한 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 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.

#### (2) 감정평가방법의 결정

##### 1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한규칙」 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 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 감정가격의 합리성을 검토하였음.

### 4. 조사기간 및 기준시점

#### (1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 11월 09, 11일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

#### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 11월 11일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

### 1. 제시외 분묘 대한 평가의견

본건 지상에 제시외 분묘 약 11기가 소재하는 것이 목측되어 이것이 토지에 미칠 영향을 감안한 토지의 평가가액을 명세표 '비고'란에 표시하였으며, 이외에도 광면적의 임야로 지형이 험하고 산림이 울창한 부분에 목측으로 관찰되지 않은 분묘가 있을 수 있으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 2. 공법상 제한사항에 대한 평가의견

본건 중 미미한 부분이 접도구역에 속하여 이로 인한 공법상 제한사항 등을 참작하여 평가하였음.

### 3. 지상 수목에 대한 평가의견

본건 지상에 자생하고 있는 경제성이 미미한 소나무, 참나무, 대나무, 기타 활죽목 등은 임지에 포함하여 거래되는 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

### 4. 제시외 물건에 대한 평가의견

본건 지상에 현황사진, 건물개황도 등에 도시된 바와 같이 제시외 물건이 소재하고 있으며 이동이 용이한 컨테이너하우스 등은 평가에서 제외하였으며,

경량철골조 창고 등 (기호 ㄱ-ㄴ)은 구조, 이용상태 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으므로 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시고 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 5. 지적경계 등에 관한 의견

본건 토지는 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계는 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	진주시 수곡면 효자리 산101-1	임	50,138	조림	농림	맹지	부정형 급경사 남향	843	-

### 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 유사한 아래 비교표준지가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024 공시지가 (원/㎡)	비고
A	진주시 수곡면 효자리 산109-1	24,851	임	자연림	농림	세로 (가)	부정형 급경사 남동향	992	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

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

구 분	시점수정치	자가변동률
진주시 (24.01.01~24.11.11 ) (농림)	경상남도 진주시 (24.01.01~24.11.11 ) (농림)  2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.254 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.024  $( 1 + 0.00254 ) * ( 1 + 0.00024 * \frac{42}{30} )$ $\approx 1.00288$	0.288 % 상승
※2024년 01월 01일부터 09월 30일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 09월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.		

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등 시 됨. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

### 1) 임야지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.200
비교 내용	본건은 비교표준지와 비교 시 간선도로, 취락 중심 등지로의 접근성 등 접근조건이 우세한 편이며, 극히 미미한 부분이 접도구역에 저축되어 이를 참작하여 평가하였음.							

## (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) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	진주시 수곡면 효자리 산12*-*	임	농림	2023-07-11	담보	4,000	-
②	진주시 수곡면 효자리 산1**	임	"	2021-11-25	법원경 매	6,700	-
③	진주시 수곡면 대전리 산8*-*	임	농림	2022-10-25	협의보 상	9,750 [평균가격]	비교 인근선례

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	농림지역 내 유사한 임야는 @6,000-10,000원/m <sup>2</sup> 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ③을 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

※ 비교표준지 A와 선례 ③와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	9,750	1.00718	1.000	1.000	9,820	≈9.869		
기준시점 현재 표준지 가격	992	1.00288	-	-	995			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (22.10.25~24.11.11 ) (농림) ≈ 1.00718 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
	개별요인	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교선례와 비교 시 특성이 유사하고 개별요인도 상호 유사한 편임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가선례, 거래사례, 지가수준, 본건과 비교인근선례의 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	9.869	9.870

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일 련 번 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기 호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	992	1.00288	1.000	1.200	9.870	9,819	9,800	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

### (1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중 토지만의 가격으로 거래된 'a'가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
a	진주시 수곡면 효자리 산12*~*	33,906	임	농림	148160000 [4,369]	2023-06-30	비교 거래사례
b	진주시 수곡면 창촌리 산2*~*	13222	임	"	60,000,000 [4,537]	2021-06-18	-
c	진주시 수곡면 효자리 산13*~*	93.09	임	"	3140000 [33,730]	2024-09-25	-

\* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

### (2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정 보정은 없음.(1.000)

### (3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (23.06.30~24.11.11 ) (농림)	경상남도 진주시 (23.06.30~24.11.11 ) (농림) = 1.00456	0.456 % 상승

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 상호 인근에 소재하고 있어 지역요인은 동일시 됨.

(1.000)

(5) 개별요인 비교

개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	-	1.50	1.50	-	1.00	1.00	2.250

본건은 거래사례와 비교 시  
간선도로, 면사무소 등 공공편익시설, 취락중심 등으로의 접근성 등 접근조건에서  
우세, 경사` 표고 분포상태 등 자연조건에서 우세한 편임.

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	a	4,369	1.000	1.00456	1.000	2.250	9,875	9,900	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 단가의 결정

### (1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	9,800	9,900	-

### (2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교 시 그 차액이 미미하여 객관성 및 합리성이 인정된다고 판단되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

### (3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	9,800	-

## Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	491,352,400	-
<b>합 계</b>	<b>₩491,352,400.-</b>	-

# 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 진주시 수곡면 효자리, 수곡면사무소에서 남동측으로 직선거리 약 1.5 키로미터 지점에 위치하고 있으며, 부근은 농경지`임야`군데군데 농가취락 등으로 형성되어 있는 지방도변 산림지대임.

## (2) 교통상황

본건 남서측으로 왕복2차선 지방도에 접하여 차량의 접근이 용이하며, 시내버스정류장이 인근에 소재하는 등 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 남서측으로 하향 완경사 내지 중경사지의 임야로 지상에는 소나무`대나무` 기타 활잡목 등이 자생하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

남서측으로 왕복2차선 1001번 지방도에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역(농림지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수 계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 접도구역(지방도1001호선)<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>에 속함.

# 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

1, 본건 지상에 제시외 분묘 약 11기가 소재하는 것이 목측되어 이것이 토지에 미칠 영향을 감안한 토지의 평가가액을 명세표 '비고'란에 표시하였으며, 이외에도 광면적의 임야로 지형이 험하고 산림이 울창한 부분에 목측으로 관찰되지 않은 분묘가 있을 수 있으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

2, 본건 지상에 자생하고 있는 경제성이 미미한 소나무`참나무`대나무`기타 활참목 등은 임지에 포함하여 거래되는 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

3, 본건 지상에 현황사진, 건물개황도 등에 도시된 바와 같이 제시외 물건이 소재하고 있으며 이동이 용이한 컨테이너하우스 등은 평가에서 제외하였으며, 경량철골조 창고 등 (기호 ㄱ-ㄴ)은 구조`이용상태 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였음.

## (7) 공부와의 차이

없음

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

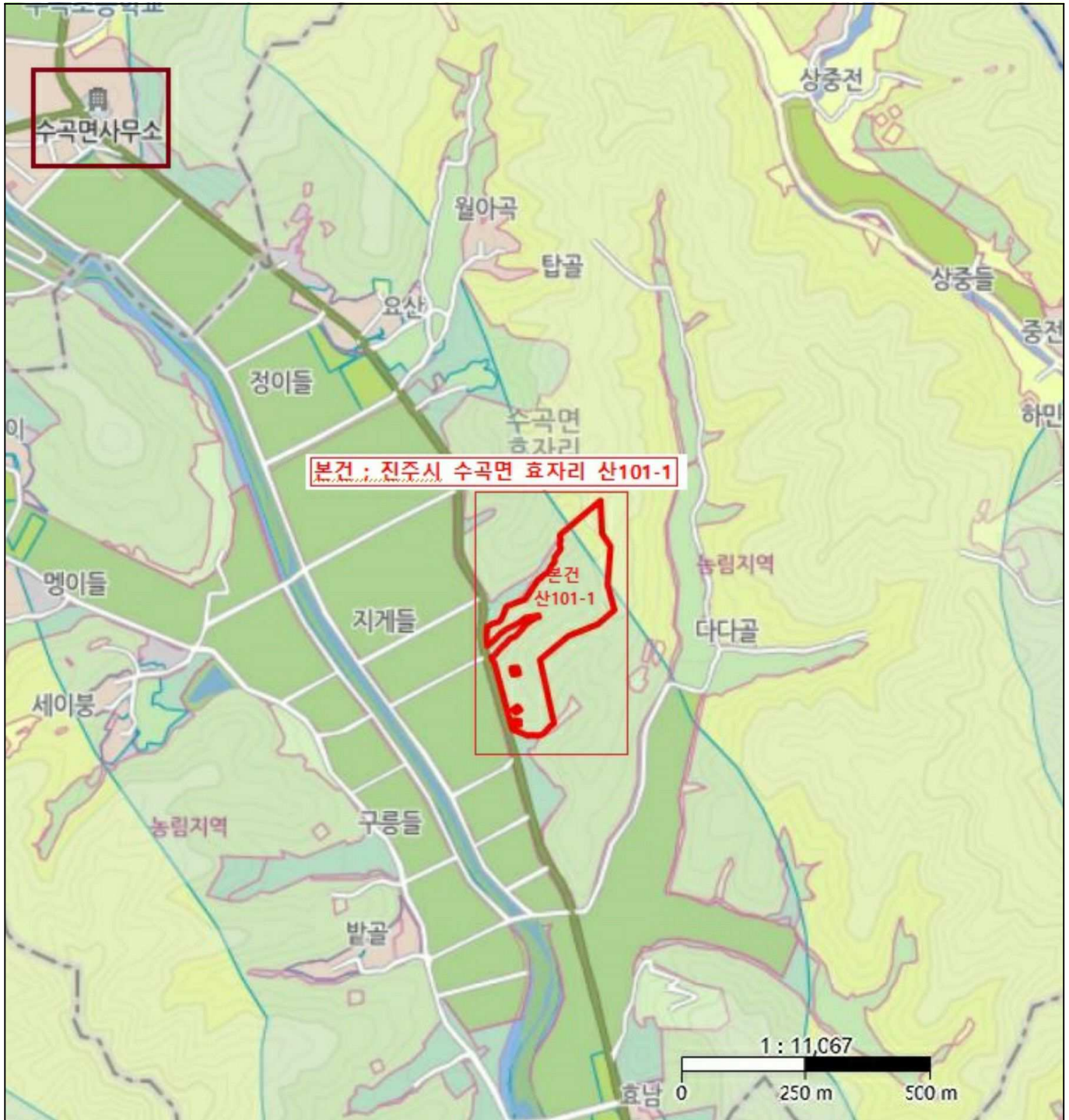
1, 임대관계는 조사치 못했으며,

2, 본건 중 미미한 부분이 접도구역에 속하여 이로 인한 공법상 제한사항 등을 참작하여 평가하였음.

# 광역위치도



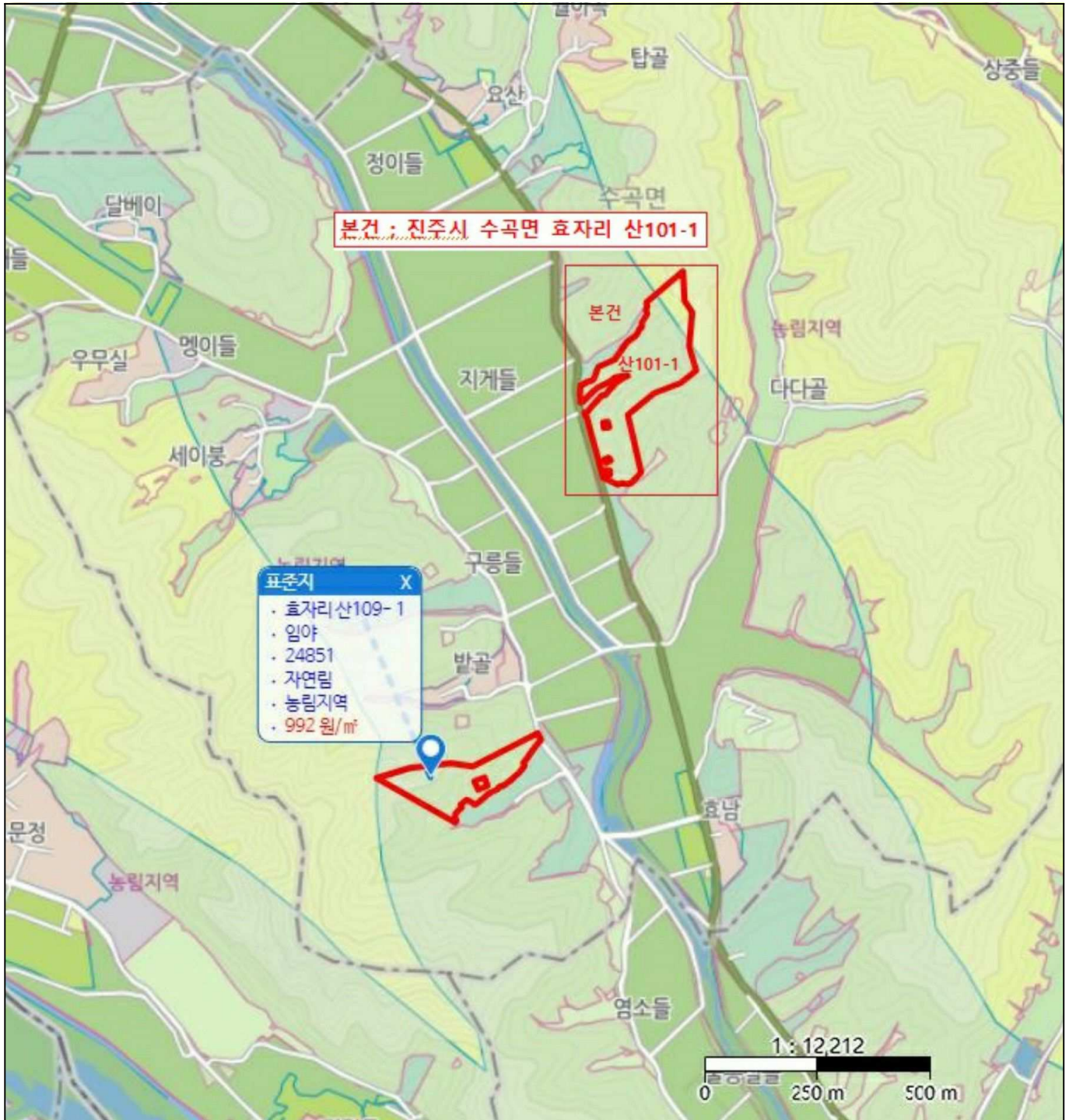
소재지	경상남도 진주시 수곡면 효자리 산101-1
-----	-------------------------



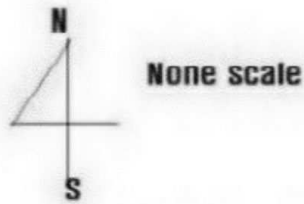
# 위치도



소재지 경상남도 진주시 수곡면 효자리 산101-1



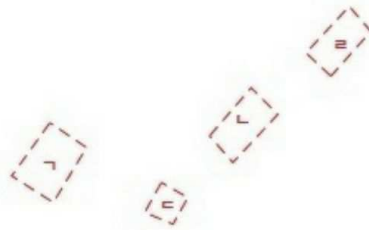
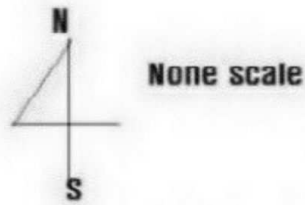
# 지 적 도



지적경계부근 미미한 부분이 철도구역 에 저촉됨.

(보다 자세한 사항은  
토지이용계획확인서 참조하시기 요망)

# 제시외 물건 개황도



## 제시외 물건

기호ㄱ : 목조 감판지붕 창고 등 약4.2㎡

기호ㄴ : 목조 판넬등지붕 다용도실 등 약 8.3㎡

기호ㄷ : 경량철골조 감판지붕 창고 등 약2.6㎡

기호ㄹ : 철파이프조 비닐쑈우기 온실 등 약3.9㎡

# 사 진 용 지



본건의 전경  
북서측에서 남동측을 향하여 촬영

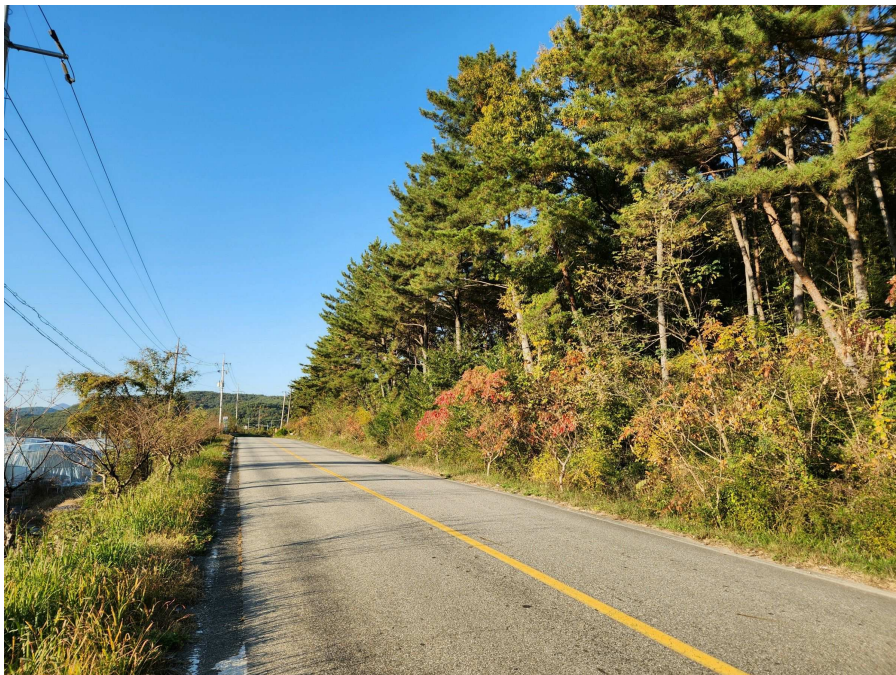


본건의 전경  
남서측 도로에 접면하는 부분을 중심으로  
북서측에서 남동측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



본건 및 부근의 상황 등  
남측에서 북측을 향하여 촬영



남서측으로 접면하고 있는 지방도 1001번길 등  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



임지상에 생육하고 있는 수목의 상태 등



# 사 진 용 지



수목의 상태 대나무 등



수목의 상태 등

# 사 진 용 지



제시외 분묘  
1기



제시외 분묘  
1기



제시외 분묘  
1기

# 사 진 용 지



제시외 분묘  
1기



제시외 분묘  
2기

# 사 진 용 지



제시외 분묘  
2기 중 1기가 본건지상에 소재



제시외 분묘  
2기

# 사 진 용 지



제시외 분묘  
2기



제시외 물건  
컨테이너하우스  
감정평가에서 제외

# 사 진 용 지



제시외 물건  
컨테이너하우스  
감정평가에서 제외



제시외 물건  
컨테이너하우스  
감정평가에서 제외

# 사 진 용 지



제시외 물건  
기호ㄱ



제시외 물건  
기호ㄴ

# 사 진 용 지



제시외 물건  
기호ㄷ



제시외 물건  
기호ㄹ