

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유동현 소유물건(2025타경30739)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2504-03

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
김 덕 관

(인)

감정평가액	일억육천일백구십삼만원정 (₩161,930,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유동현 (2025타경30739)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,040	토지	2,040	-	126,480,000
	제시외물건	1,446	비닐하우스	1,446	-	35,450,000
		이	하	여	백	
합계					₩161,930,000	
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 사봉면 무촌리	216	답	농림지역	2,040	2,040	62,000	126,480,000	
ㄱ	[제시외물건] 동소	위지상	비닐하우스	철파이프조 비닐쑨우기 급수설비 등 포함	470	470	25,000	11,750,000	
ㄴ	동소	상동	비닐하우스	철파이프조 비닐쑨우기 급수설비 등 포함	470	470	25,000	11,750,000	
ㄷ	동소	상동	비닐하우스	철파이프조 비닐쑨우기 급수설비 등 포함	470	470	25,000	11,750,000	
ㄹ	동소	상동	비닐하우스	철파이프조 비닐쑨우기	36	36	일괄	200,000	
합 계								₩161,930,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 진주시 사봉면 무촌리, 반성중학교에서 서측으로 직선거리 약450 미터 지점에 위치하는 부동산으로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 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 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 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 2025년 04월 17, 18일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 04월 18일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1, 임대관계 등에 대한 의견

본건은 토지로서 이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

2, 제시외 물건에 대한 평가의견

현황사진 등에서 보는 바와 같이 비닐하우스(기호 ㄱ-ㄹ)가 소재하고 있으며, 이것은 별도로 평가하였으며 이전이 가능할 것으로 사료되어 토지에 미칠 영향은 없을 것으로 사료되어 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며,

이동이 가능한 PVC탱크, 철제탱크, 메가농업용난방기 등은 이동이 가능한 동산으로 판단되어 평가에서 제외하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

3, 지적경계 등에 관한 의견

본건 토지는 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계, 제시외 물건의 면적 등은 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	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	진주시 사봉면 무촌리 216	답	2,040	답	농림	세로 (불)	세장형 평지	44,400	-

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 비교표준지 중 A가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025 공시지가 (원/㎡)	비고
A	진주시 사봉면 무촌리 217	2,030	답	답	농림	세로 (불)	세장형 평지	43,600	-

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 (25.01.01~25.04.18) (농림)	경상남도 진주시 (25.01.01~25.04.18) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.028 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.040 $(1 + 0.00028) * (1 + 0.00040 * 49/28)$ ≈ 1.00098	0.098 % 상승
※2025년 01월 01일부터 22월 28일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미고시 되어 그 추이가 02월 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) 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
기타 조건	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	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교 내용	본건은 비교표준지와 비교 시 기호1은 A와 비교 시 상호 남북으로 접면하고 있으며, 특성이 유사하고 개별요인도 유사한 편임.							

(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 ²)	비고
①	진주시 사봉면 무촌리 2**	답	농림	2024-05-21	농지매입 토지회 비축생	62,000	-
②	" 2**	답	"	2024-08-21	(공)매입 매각	62,000	A의 비교 인근선례
③	" 2**	답	"	2023-09-13	농지매입 토지회 비축생	63,000	-

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	농림지역 내 유사한 농경지의 경우 @50,000-70,000원/m ² , 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ②를 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 A와 선례 ②와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	62,000	0.98639	1.000	1.000	61,156	≒1.401		
기준시점 현재 표준지 가격	43,600	1.00098	-	-	43,642			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (24.08.21~25.04.18) (자보) ≒ 0.98639 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
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 상호 인근에 소재하는 경지정리된 답으로 특성이 유사하고 개별요인도 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	1.401	1.410

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일 련 번 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기 호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	43,600	1.00098	1.000	1.000	1.410	61,536	62,000	-

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-1'이 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (m ²)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
a	진주시 사봉면 무촌리 2**	2,023	답	농림	125,430,000 [62,001]	2023-02-15	-
a-1	" 2**	2,000	답	"	124,000,000 [62,000]	2024-08-27	비교 거래사례
a-2	" 2**	1,074	답	"	66,590,000 [62,001]	2024-11-27	-
a-3	" 2**	2,050	답	"	127,100,000 [62,000]	2023-02-14	-
a-4	" 2**	2,010	답	"	124,620,000 [62,000]	2024-05-28	-
a-5	" 3**	2,010	답	"	124,620,000 [62,000]	2024-06-01	-

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (24.08.27~25.04.18) (농림)	경상남도 진주시 (24.08.27~25.04.18) (농림) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.057 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.024 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.027 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.065 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.122 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.028 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.040 $(1 + 0.00057 * 5/31) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00040 * 49/28)$ ≈ 1.00346	0.346 % 상승

(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	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 거래사례와 비교 시
기호1은 a-1 과 비교 시 상호 인근에 소재하고 경작조건 등 특성이 유사하고
개별요인도 유사한 편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가 (원/m ²)							
1	a-1	62,000	1.000	1.00346	1.000	1.000	62,214	62,000	-

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m ²)	비고
1	62,000	62,000	-

(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 ²)	비고
1	62,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	126,480,000	-
제시외 물건	35,250,000	비닐하우스
합 계	₩161,730,000.-	-

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 진주시 사봉면 무촌리, 반성중학교에서 서측으로 직선거리 약450 미터 지점에 위치하고, 부근은 농경지`군데군데 농가취락 등으로 형성된 농경지대로 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

영농기계, 소형승용차 등 접근이 가능하고, 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

평지의 세장형 토지로 농경지(답-비닐하우스부지)로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 3미터 내외의 콘크리트포장 농로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,농업진흥구역(2019-12-26)<농지법>에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

현황사진 등에서 보는 바와 같이 비닐하우스가 소재하고 있으며, 이것은 별도로 평가하였으며 이전이 가능하여 토지에 미칠 영향은 없을 것으로 보임.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

.임대관계는 `미상'임.

광역위치도



소재지	경상남도 진주시 사봉면 무촌리 216
-----	----------------------



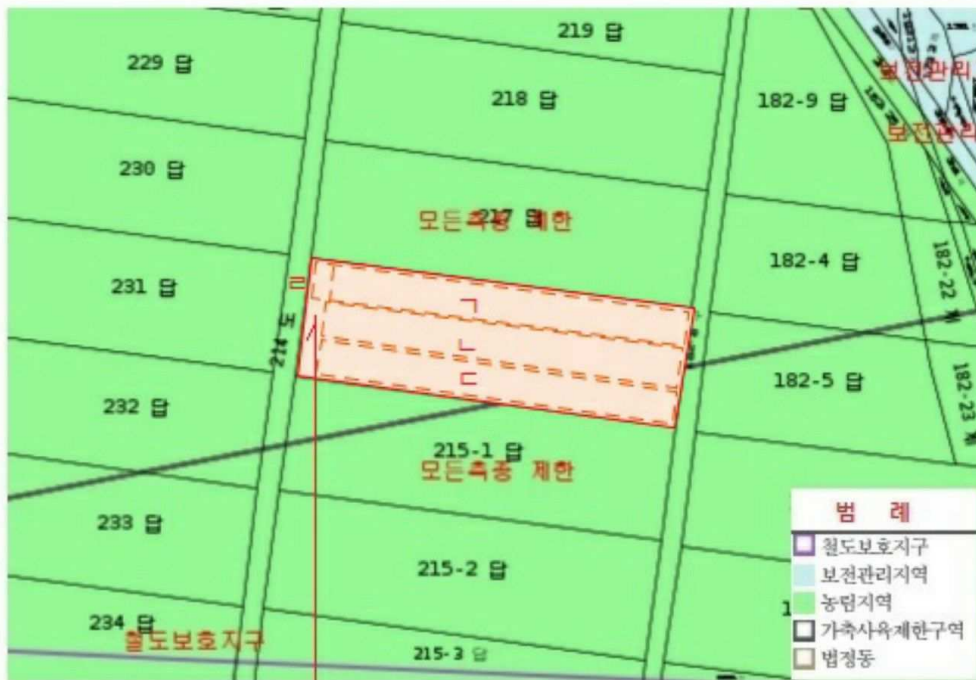
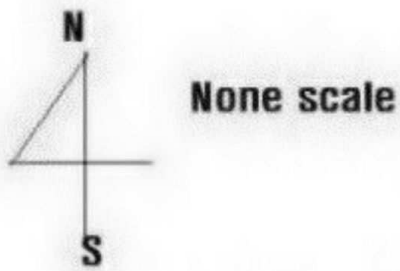
위치도



소재지 경상남도 진주시 사봉면 무촌리 216

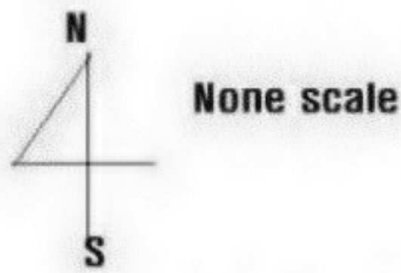


지 적 도



기호1 ; 216 답

제시외 물건 개황



제시외 물건

기호ㄱ : 철파이프주 비닐썩우기 약470 m² [기호ㄱ-ㄷ 동일]

기호ㄴ : 철파이프주 비닐썩우기 약36 m²

지 적 도



사 진 용 지



본건의 전경
북측에서 남측을 향하여 촬영



접면하고 있는 농로 및
부근의 상황 등
남서측에서 북동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



제시외 물건
비닐하우스 [기호ㄱ-ㄷ]



제시외 물건
비닐하우스 [기호ㄱ, ㄹ]

사 진 용 지



제시외 물건
비닐하우스 [기호ㄴ, ㄷ]

사 진 용 지



철재탱크
이동이 가능한 동산
감정평가에서 제외하였음.



PVC 탱크 등
이동이 가능한 동산
감정평가에서 제외하였음.

사 진 용 지



농업용난방기
이동이 가능한 동산
감정평가에서 제외하였음.

**현황사진의 본건 등에 대한 위치
표기는 개략적으로 표기한 것이며**

**정확한 위치 및 지적경계 등은
측량감정이 요망되므로
업무집행 시 참고하시기 바람.**