

감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
장영규

건명 : 엠제이에프 주식회사 외 10명
소유물건(2025타경30972)

번호 : 이산(경남)G3250916-001호

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

(주)감정평가법인 이산 경남지사

경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

(토지)감정평가표

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

감정평가사

이정호

(인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호

(서명또는인)

감정평가액	삼억삼천오백육십일만원정(₩335,610,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	엠제이에프 주식회사 외 10명 (2025타경30972)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.23	2025.09.23	2025.10.01		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	18,645	토지	18,645	18,000	335,610,000
			이	하	여	백
합계					₩335,610,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사			(인)		
	조보미					

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	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	하동군 금남면 진정리	산20-4	임야	생산관리지역	18,645.00	18,645.00	18,000	335,610,000	
	합 계							₩335,610,000	
			이	하	여		백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 하동군 금남면 진정리 소재 「진정마을회관」 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 공유물 분할을 위한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 23일을 기준시점으로 정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 09월 23일에 실시하였습니다.

4. 감정평가 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항 등

- (1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- (2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 '**'처리하였습니다.
- (3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 업무 진행 및 응찰시 이점 유의하시기 바랍니다.
- (4) '지적개황도' 및 '사진용지'에 도시한 바와 같이 인접토지(진정리 35-1번지)상의 건물 일부가 본건 토지 북서측 일부 지상에 소재하는 것으로 조사되나, 정확한 타인 점유 여부 등은 측량을 요하는 바, 경매 진행 및 입찰 시 이점 유의하시기 바랍니다.
- (5) 타인 점유 추정 부분은 전체 토지 면적 대비 차지하는 비율이 낮아 본건 토지에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됩니다.
- (6) 본건 토지의 북서측 일부는 사진용지에 표시한 바와 같이 현황 전으로 이용 중인 것으로 조사되는 바 이를 감안하여 평가하였습니다.
- (7) 본건 토지 상에 자생 중인 자연생 입목 등은 임지의 일반적인 거래 관행에 따라 해당 토지가격에 포함하여 평가하였으며, 자연생 입목 및 활잡목 등으로 인하여 육안으로 관측되지 않은 분묘가 소재할 수 있는바 경매 진행 시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「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 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 감정평가방법의 결정

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 대상토지의 현황

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	금남면 진정리	산20-4	임야	18,645.0	생산관리지역	자연림 외	맹지	부정형 급경사	7,950

V. 토지 평가액 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지 산정

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 같거나 비슷하여 비교 가능성이 있는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 (하동군)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	금남면 진정리	산34-8	6,616.00	임야	자연림	생산관리	맹지	사다리/ 급경사	7,430	

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.09.23)

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
하동군 생산관리지역	0.233	2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.224 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.012 $(1 + 0.00224) * (1 + 0.00012 * 23/31)$ ≈ 1.00233

3) 지역요인비교치

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인비교

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<임야지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
	경사의 위치 및 굴곡	
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	금남면 진정리	산20-4	A	1.05	1.03	1.00	0.97	1.00	1.00	1.049	본건은 표준지 대비 가로조건(접근도도의 상태 등)우세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)우세, 획지조건(경사 등)열세합니다.

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

평가대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98 두 6067(1998.07.10), 92 누 16300(1993.09.10), 2003 다 38207(2004.05.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정 하였습니다.

② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (하동군)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	가격시점 (거래시점)	평가목적	비고	적용 표준지
1	금남면 진정리	산46-2*	생산관리	임야	17,000	2023.08.21	법원경매	-	A
2	금남면 대송리	산4*	생산관리	임야	51,858	2021.01.15	-	거래사례	
3	금남면 진정리	산17-*	생산관리	임야	30,256	2022.01.06	-	거래사례	

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

▣ 사례의 선정기준

인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 사례를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사한 사례 중 정상적인 것으로 판단되는 사례를 선정하였습니다.

【 산식 】

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가 단가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

※ 비교표준지(A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (하동군)	기준 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산 가격 (원/㎡)	격차율
사례(1)기준 비교표준지가격	금남면 진정리 산46-2*	17,000	-	1.00625	1.000	0.980	16,764	2.251
비교표준지 (A)가격	금남면 진정리 산34-8	7,430	-	1.00233	-	-	7,447	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	하동군 생산관리지역 (2023.08.21 ~ 2025.09.23)						1.00625
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 체반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
1.00		1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	
표준지는 사례대비 획지조건(규모에서 우세하나, 경사에서 열세하여 전체적으로 다소 열세)열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.25

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

· 산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 그 밖의 요인 보정치 = 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	지목	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	공시지가							
1	금남면 진정리	산20-4	임야	A	7,430	1.00233	1.000	1.049	2.25	17,578	18,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 적용 거래사례

① 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무 기준」 등에 의할 때 선정 기준은 아래와 같습니다.

- 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례
- 신고된 실제거래가격으로서 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래사례

② 적용 거래사례

상기의 선정기준에 따라 비교 가능성이 가장 적절한 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (하동군)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점
3	금남면 진정리	산17-*	생산관리	임야	30,256	2022.01.06

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
사례는 거래 당사자 간의 특수한 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 것으로 판단됩니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

사례 기호	용도지역 및 기간	지가변동률	비 고
3	하동군 생산관리지역 2022.01.06 ~2025.09.23	1.959	2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.098 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.131 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.129 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.140 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.083 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.098 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.111 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.108 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.100 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.103 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.043 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.024 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.239 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.318 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.224 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.012 $(1 + 0.00098 * 26/31) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00318) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00012 * 23/31)$ ≈ 1.01959

4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
인근지역에 소재하는 거래사례로서 지역요인은 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<임야지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
	경사의 위치 및 굴곡	
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	거래 사례 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	금남면 진정리	산20-4	3	0.90	0.95	1.00	0.70	1.00	1.00	0.599	본건은 사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등)열세, 획지조건(규모, 형상 등)열세 합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	소재지 (하동군)	지번	지목	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	단가							
1	금남면 진정리	산20-4	임야	3	30,256	1.01959	1.000	1.000	0.599	18,478	18,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비교
1	18,000	18,000	-

2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	1	18,645	18,000	335,610,000
합계				335,610,000

2. 결정 의견

참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

(토지) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 하동군 금남면 진정리 소재 「진정마을회관」 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 농경지 및 농가주택 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통 시 됩니다.
3. 형태 및 이용상태	부정형 급경사지로서, 대부분 자연림 상태이나 북서측 일부는 전으로 이용중입니다.
4. 인접 도로상태	지적도상 맹지입니다.
5. 토지이용계획 및 제한상태	생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
6. 제시목록 외의 물건	‘지적개황도’ 및 ‘사진용지’에 도시한 바와 같이 인접토지(진정리 35-1번지)상의 건물 일부가 본건 토지 북서측 일부 지상에 소재하는 것으로 조사되나, 그 면적비율이 낮아 본건 토지에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단 됩니다.
7. 공부와의 차이	본건 토지의 공부상 지목은 임야이나, 북서측의 일부가 전으로 이용중입니다.
8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상이며, 기타 참고사항은 없습니다.

광역위치도

경상남도 하동군 금남면 진정리 산20-4

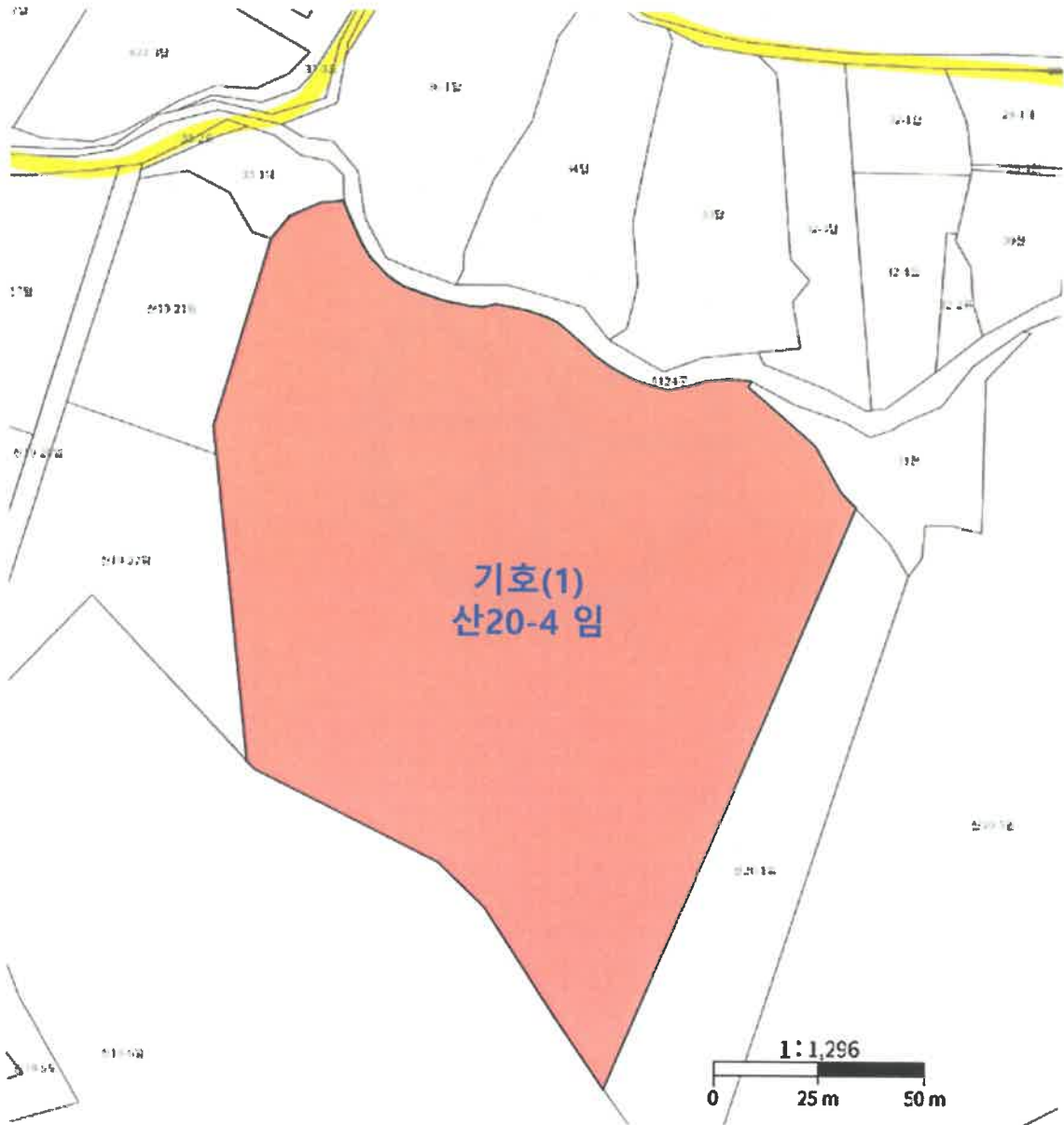


지 적 개 황 도

경상남도 하동군 금남면 진정리 산20-4



S: Non-Scale



*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

범례

	평가대상토지		용도지역구분		평가건물 지하층, 3층이상
	도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

사 진 용 지



본건 기호(1) 토지

사 진 용 지



본건 기호(1) 일부 '타인점유'추정 부분, 일부'전'사용부분



본건 기호(1) 일부 '타인점유'추정 부분