

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 풀각시농업회사법인주식회사  
소유물건(2023타경39658)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2401-01

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	일십일억이천이백사십구만원정(₩1,122,490,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	플각시농업회사법인주식회사 (2023타경39658)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.22	2024.01.20 ~ 2024.01.22	2024.01.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	18,707	토지	18,707	-	1,122,420,000
	제시외건물	(29.50)	건물	29.50	-	70,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,122,490,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지건물감정평가명세표

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 사촌리	78-1	과수원	보전녹지지역 일부 자연녹지	18,707	18,707	60,000	1,122,420,000	수목포함.
ㄱ	[제시외 건물] 동소	위지상	창고 등	판별조 판별지붕	(29.5)	29.5	일괄	70,000	* 일부 자연녹지지역 참작평가. * 일부 지반 정지 공사된 상황 고려평가.
<b>합 계</b>								<b>₩1,122,490,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 진주시 집현면 사촌리, 순환로의 '기동교' 남동측으로 인접하여 분포되어 소재하는 토지(과수원 부지)로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며, 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 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 조사기간 및 기준시점

### (1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 01월 20, 22일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 01월 22일을 기준시점으로 하였음.

## 5. 기타 참고사항

### 1) 지상 수목 등에 대한 평가의견

본건 토지 지상에 성장하고 있는 매실나무, 감나무. 기타 수목 등은 상당한 기간동안 방치된 상태로 관리 상태가 미흡하고 경제적 가치가 미미하다고 판단되어 토지에 포함하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 2) 제시외 건물에 대한 평가의견

본건 지상에 지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 제시외 건물, 판넬조 판넬지붕 창고 등(기호ㄱ) 건물 1동이 소재하고 있으나, 이는 장기간 방치된 것으로 사료되어 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으므로 참고하시기 바람.

### 3) 용도지역에 대한 평가의견

본건 토지의 용도지역은 보전녹지지역에 속하나 북동측 경계부근 극히 미미한 부분이 자연녹지지역에 속하여 이를 참작하여 평가하였으며, 일부는 지반 정지공사 하다가 중단된 상태로 이런 상황을 감안하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 4) 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 집현면 사촌리 78-1	과	18,707	과수원	보전	세로 (불)	부정형 완경사	32,300	현황은 소로한면 접함.

### 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 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지가 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	진주시 집현면 사촌리 80	803	답	답	보전	세로 (가)	부정형 완경사	35,500	-

## 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 (23.01.01~24.01.22 ) (녹지)	경상남도 진주시 (23.01.01~24.01.22 ) (녹지)  2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 1.238 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.077  $( 1 + 0.01238 ) * ( 1 + 0.00077 * \frac{53}{30} )$ = 1.01376	1.376 % 상승
<p>※ 2023년 01월 01일부터 11월 30일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 11월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.</p>		

### (3) 지역요인 비교

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

### (4) 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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, 융자금 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	-	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045
비교 내용	본건과 비교표준지와 비교 시 상호 인근에 소재하고 있으나 본건이 소로한면에 접면하여 농로의 상태 등 접근조건에서 우세하고 규모`경사` 분포상태 등으로 인한 경작의 편리성 등 획지조건에서 약간 열세한 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근 선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	진주시 집현면 사촌리 1**	전	보전	2021-06-07	민사소송	35,000	-
②	진주시 집현면 사촌리 1**	전	"	"	"	35,000	비교 인근선례
③	진주시 집현면 사촌리 1**	전	"	"	"	31,000	-
④	진주시 집현면 사촌리 72*-*	과	"	2022-09-20	법원경매	72,000	-
⑤	진주시 집현면 사촌리 15*-*	전	"	2022-05-06	담보	93,000	-
본건	진주시 집현면 사촌리 78-1	과	"	2022-05-16	담보	54,000	총감정평가액; ₩1,010,178,000
본건	진주시 집현면 사촌리 78-1	과	"	2020-08-30	법원경매	44,000	총감정평가액; ₩823,108,000
본건	진주시 집현면 사촌리 78-1	과	"	2023-05-22	공매	55,000	-

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	보전녹지지역 내 유사한 농경지 @40,000 - 60,000원/m <sup>2</sup> 수준 내외.

### 4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역이 유사하고 최근에 평가된 선례 중 보다 비교성이 있다고 분석되는 기호②를 비교선례로 선정하여 비교표준지 A와 개별요인을 비교하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지A와 사례②와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	35,000	1.04640	1.000	1.518	55,595	≒1.559		
기준시점 현재 표준지 가격	35,500	1.01376	-	-	35,668			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (21.06.07~24.01.22 ) (녹지) ≒ 1.04640 계산식 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	-	1.10	1.15	1.20	1.00	1.00	1.518
개별요인	비교표준지는 비교인근선례와 비교 시 간선도로 등에로의 접근성 등 접근조건에서 우세, 경사 등 획지조건에서 우세, 위치 등으로 인한 자연조건에서 우세한 편임.							

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	1.559	1.600

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	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	35,500	1.01376	1.000	1.045	1.600	60,172	60,000	-

### 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

#### (1) 비교거래사례 선정

물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 최근에 거래된 다음의 거래사례 중 감정목적 등으로 고려하여 '기호b'가 보다 비교성이 있다고 사료되어 이를 비교사례로 선정하여 본건의 감정가격의 합리성 검토를 하였음.

기호	소재지	토지 면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지 역	거래가액 [토지단가 (원/m <sup>2</sup> )]	거래시점	비고
a	진주시 집현면 사촌리 5**	7,053	과수원	보전	297,200,000 [42,138]	2022-03-29	-
b	진주시 집현면 사촌리 82*-*	7,230	"	"	430,000,000 [59,574]	2022-10-04	비교 거래사례
c	진주시 집현면 사촌리 4**	651	"	"	50,732,543 [77,930]	2021-09-28	-
본건	진주시 집현면 사촌리 78-1	18,707	과수원	보전	1,200,000,000 [64,147]	2021-05-15	-

\* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

#### (2) 사정보정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 (22.10.04~24.01.22 ) (녹지)	경상남도 진주시 (22.10.04~24.01.22 ) (녹지) ≙ 1.01672 계산식 기재 생략	1.672 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨.(1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 내용 및 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	b	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교 내용	본건은 비교거래사례와 비교 시 취락 등예로의 접근성 등 접근조건에서 열세한 편이나, 도심 등예로의 접근성에서 우세하여 전체적인 접근성 등은 유사하고, 여타조건도 상호 유사한 편임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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	b	59,574	1.000	1.01672	1.000	1.000	60,570	60,000	-

### 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	60,000	60,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 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 결정하였음.

(3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	60,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례, 본건전례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,122,420,000	-
제시외 건물	70,000	-
<b>합 계</b>	<b>₩1,122,490,000.-</b>	

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 집현면 사촌리, 순환로의 '기동교' 남동측으로 인접하여 분포되어 소재하며, 부근은 농가주택 및 농경지(전`답), 임야 등으로 형성되어 주위환경은 보통 시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 농기계 등 영농차량 접근이 가능하며, 대중교통사정은 정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대체적으로 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 북서측으로 하향 급경사지 [일부 평탄하게 조성된 부분도 있음] 내 지목은 과수원이나 휴경상태로서 지상에 매실나무, 감나무 등이 식재되어 성장하고 있으나 상당기간 관리상태가 순조롭지 못한 상태로 있음.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 2m 내외의 콘크리트 포장도로가 개설되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전녹지지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 장기간 방치된 상태의 판넬조 판넬지붕 창고 등 약 29.5㎡ [기호ㄱ] 가

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

소재하고 있으며,  
구조`규모`현상 등을 참작하여 검토할 경우 감정목적물에 미칠 영향은 없을 것으로  
사료됨.

## (7) 공부와의 차이

없음.

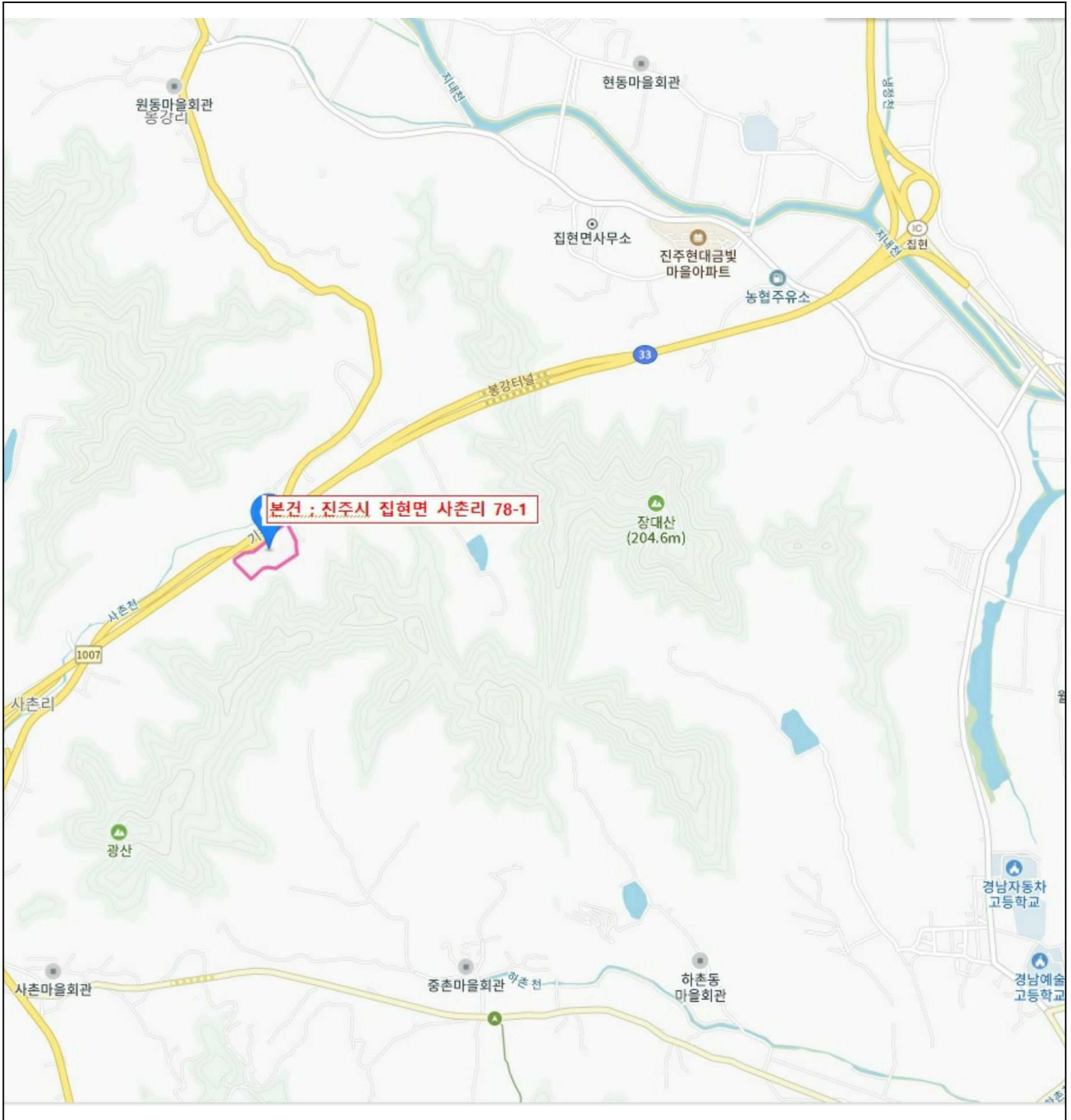
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 토지 지상에 성장하고 있는 매실나무, 감나무, 대나무, 기타 수목 등은 상당한  
기간동안 방치된 상태로 관리 상태가 미흡하고 경제적 가치가 미미하다고 판단되어 토지에  
포함하여 평가하였음.

# 광역위치도



소재지	경상남도 진주시 집현면 사촌리 78-1
-----	-----------------------



# 광역위치도



소재지

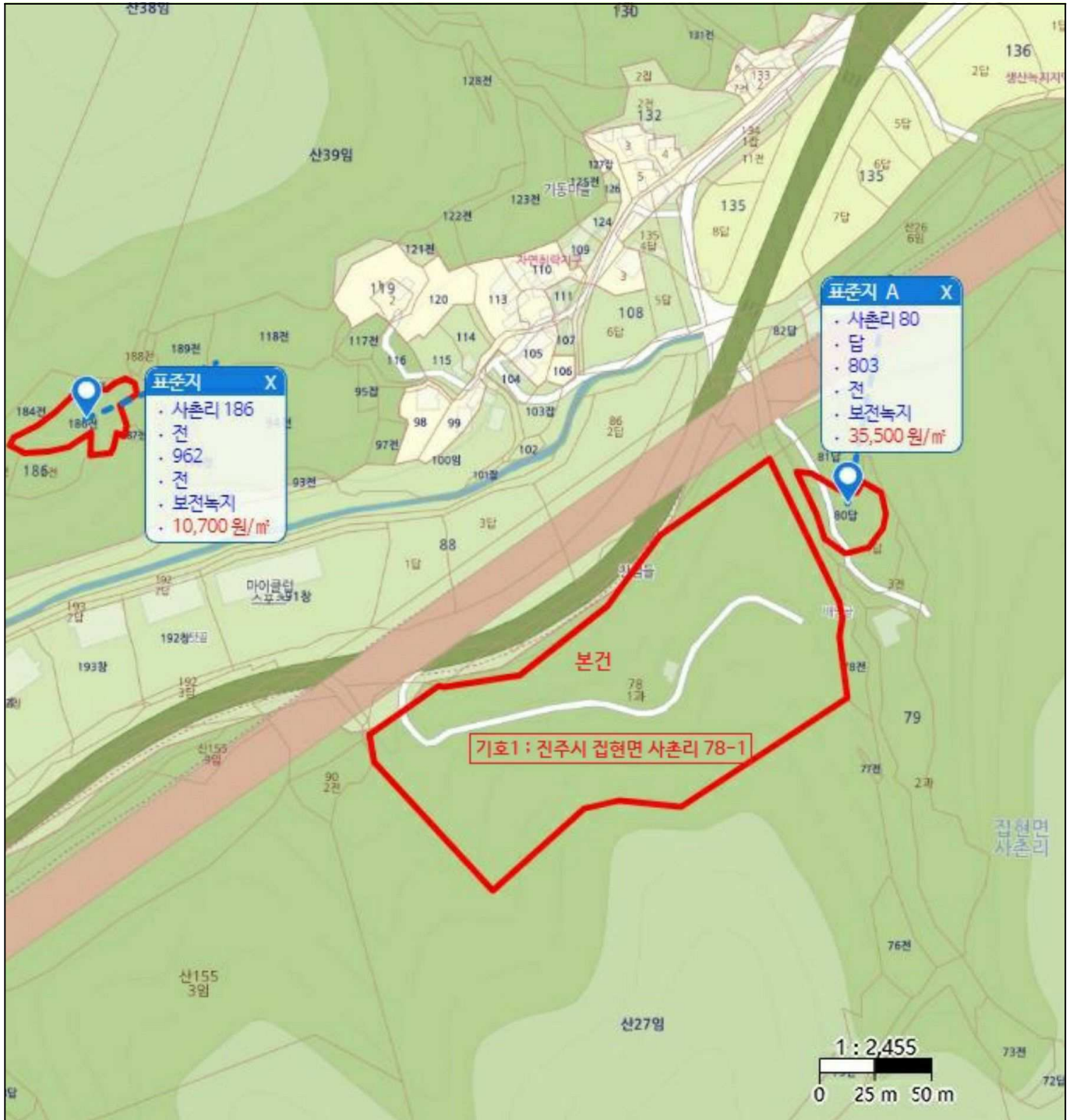
경상남도 진주시 집현면 사촌리 78-1



# 위치도



소재지	경상남도 진주시 집현면 사촌리 78-1
-----	-----------------------















( )

