

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정남진 소유물건(2024타경4253)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2407-08

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	이억팔천팔백구십팔만일천원정(₩288,981,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정남진 (2024타경4253)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.06	2024.08.03 ~ 2024.08.06	2024.08.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,137	토지	5,137	-	288,981,000
		이	하	여	백	
합계					₩288,981,000	
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 남해군 삼동면 동천리	940	답	농림지역	764	764	57,000 * 중점경관	43,548,000 관리구역(집중개발	형)참작평가.
2	경상남도 남해군 삼동면 동천리	941	답	농림지역	1,230	1,230	56,000 * 공법상 * 중점경관	68,880,000 하천구역(동천천) 관리구역(집중개발	저촉 참작평가. 형)참작평가.
3	경상남도 남해군 삼동면 동천리	942	답	농림지역	1,094	1,094	56,000 * 공법상 * 중점경관	61,264,000 하천구역(동천천) 관리구역(집중개발	저촉 참작평가. 형)참작평가.
4	경상남도 남해군 삼동면 동천리	943-1	답	농림지역	545	545	57,000 * 중점경관	31,065,000 관리구역(집중개발	형)참작평가.
5	경상남도 남해군 삼동면 동천리	943-2	답	농림지역	1,504	1,504	56,000 * 공법상 * 중점경관	84,224,000 하천구역(동천천) 관리구역(집중개발	저촉 참작평가. 형)참작평가.
<b>합 계</b>								<b>₩288,981,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 남해군 삼동면 동천리, 동천리마동천마을회관에서 남동측으로 직선거리 약200 미터 지점에 위치하는 부동산으로서 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 거래사례비교법으로 감정가격의 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 08월 03, 06일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 08월 06일을 기준시점으로 하였음.

## 5. 기타 참고사항

### 1, 공법상제한사항에 대한 평가의견

본건 중 기호2, 3, 5는 하천구역(동천천) <하천법>에 저촉되고 기호1-5가 중점경관관리구역(집중개발형)에 속하여 이런 상황을 고려하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 2, 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

일련번호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	남해군면리 삼동천리 940	답	764	답	농림지역	맹지	부정형지	15,400	-
2	남해군면리 삼동천리 941	답	1,230	답	"	"	"	15,400	-
3	남해군면리 삼동천리 942	답	1,094	답	"	"	"	15,400	-
4	남해군면리 삼동천리 943-1	답	545	답	"	"	"	15,400	-
5	남해군면리 삼동천리 943-2	답	1,504	답	"	"	"	15,400	-

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

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	남해군면리 삼동천리 959	1,940	답	답	농림지역	세로(불)	사다리평지	15,900	-

## 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
남해군 (24.01.01~24.08.06 ) (농림)	경상남도 남해군 (24.01.01~24.08.06 ) (농림)  2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.510 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.068  $( 1 + 0.00510 ) * ( 1 + 0.00068 * \frac{37}{30} )$ $\approx 1.00594$	0.594 % 상승
※ 2024년 01월 01일부터 06월 30일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 06월 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
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
1,4	A	-	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
2,3,5	A	-	0.96	1.00	1.00	0.99	1.00	0.950
비교 내용	본건은 비교표준지 A와 비교 시 기호1-5는 맹지로서 세로(불)에 접면하는 비교표준지보다 농로의 상태 등 접근조건에서 약간 열세한 편이고, 기호2,3,5는 일부 하천구역에 속하여 행정조건에서도 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	용도지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	남해군 삼동면 천리리 89*-*	답	농림	2022-06-10	경매	34,000	-
②	남해군 삼동면 천리리 96*-*	답	"	2023-02-24	협약보상	50,000	-
③	남해군 삼동면 천리리 96*-*	답	"	2023-02-24	"	56,000	비교 인근선례 맹지

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

## 3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	농림지역 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 기호③을 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 사례③의 비교

구분	기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율		
사례 기준 표준지 가격	56,000	1.00892	1.000	1.050	59,324	≒3.709		
기준시점 현재 표준지 가격	15,900	1.00594	-	-	15,994			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (23.02.24~24.08.06 ) (농림) ≒ 1.00892 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
		-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 세로(가)에 접면하여 맹지인 비교인근선례보다 농로의 상태 등 접근조건에서 약간 우세한 편임.								

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

구분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	3.709	3.700

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

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, 4	A	15,900	1.00594	1.000	0.960	3.700	56,812	57,000	-
2, 3, 5	A	15,900	1.00594	1.000	0.950	3.700	56,220	56,000	-

## 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	남해군 동천리 9**	490.333 3	답	농림	19,400,000 [39,564]	2023-07-22	-
b	남해군 동천리 18**	487	답	"	21,600,000 [44,353]	2023-01-25	비교 거래사례
c	남해군 동천리 105*.*	460	답	"	13,600,000 [29,565]	2023-07-10	-

\* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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 남해군 (23.01.25~24.08.06 ) (농림)	경상남도 남해군 (23.01.25~24.08.06 ) (농림) ≃ 1.00911 계산식 기재 생략	0.911 % 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
1,4	b	-	1.20	1.00	1.10	1.00	1.00	1.320
2,3,5	b	-	1.20	1.00	1.10	0.99	1.00	1.307
비교 내용	본건은 비교거래사례와 비교 시 기호1-5는 취락중심 등지로의 저근성 등 접근조건에서 우세, 규모 등으로 인한 경작의 편리성 등 획지조건에서 우세하고, 기호2,3,5는 일부 접도구역에 속하여 행정조건에서도 열세한 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> )	비 고
	기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1,4	b	44,353	1.000	1.00911	1.000	1.320	59,079	59,000	-
2,3,5	b	44,353	1.000	1.00911	1.000	1.307	58,497	58,000	-

## 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
1,4	57,000	59,000	-
2,3,5	56,000	58,000	-

### (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
1,4	57,000	-
2,3,5	56,000	-

# 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, 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	288,981,000	-
합 계	₩288,981,000.-	

# 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 남해군 삼동면 동천리, 동천리마동천마을회관에서 남동측으로 직선거리 약200 미터 지점에 위치하고 있으며, 부근은 농경지, 임야, 띄엄띄엄 농가주택 등으로 형성된 농촌 농경지대로 환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건 기호1-5는 인근 토지를 통하여 본건까지 영농기구 등 접근이 가능하고 대중교통사정은 관내버스정류장까지 거리, 운행빈도 등을 참작할 때 비교적 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1-5는 5필지가 일단으로 하여 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 농경지(답)로 보통작물 경작지로 이용되고 있음.

## (4) 인접 도로상태

기호1-5를 일단으로 하여 본건은 지적도상 맹지이나 북동측 근거리에 동부대로 1340번길이 통과하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 4는 농림지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관 관리지역<남해군 경관 조례>, 농업진흥구역<농지법>

# 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) |                |

중점경관관리구역(집중개발형)

기호2, 3, 5는

농림지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관 관리지역<남해군 경관 조례>, 농업진흥구역<농지법>  
하천구역(동천천)<하천법>중점경관관리구역(집중개발형)에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

(농경지로서 임대관계는 조사치 못했음.)

# 광역위치도



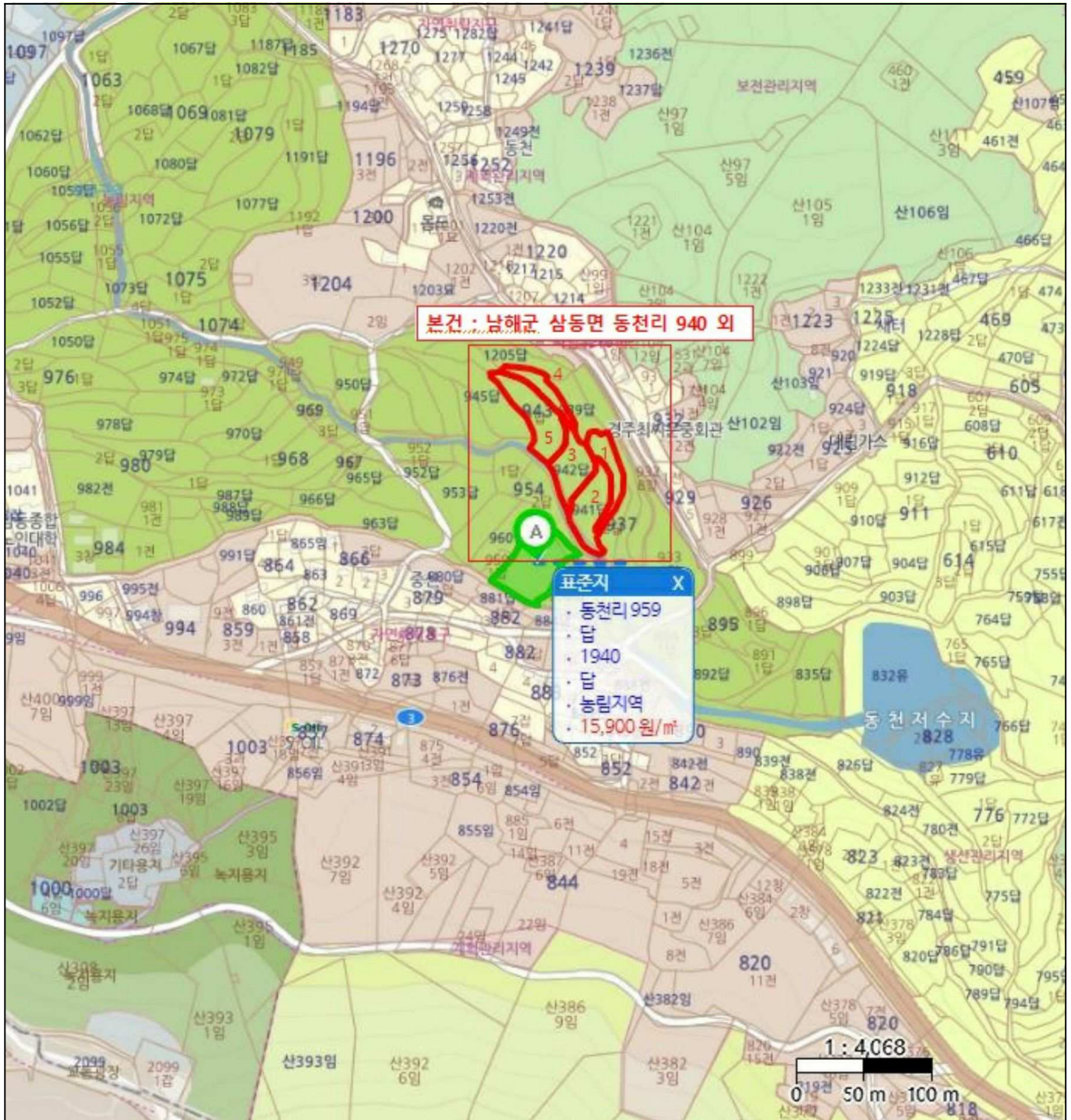
소재지 경상남도 남해군 삼동면 동천리 940 외



# 위치도



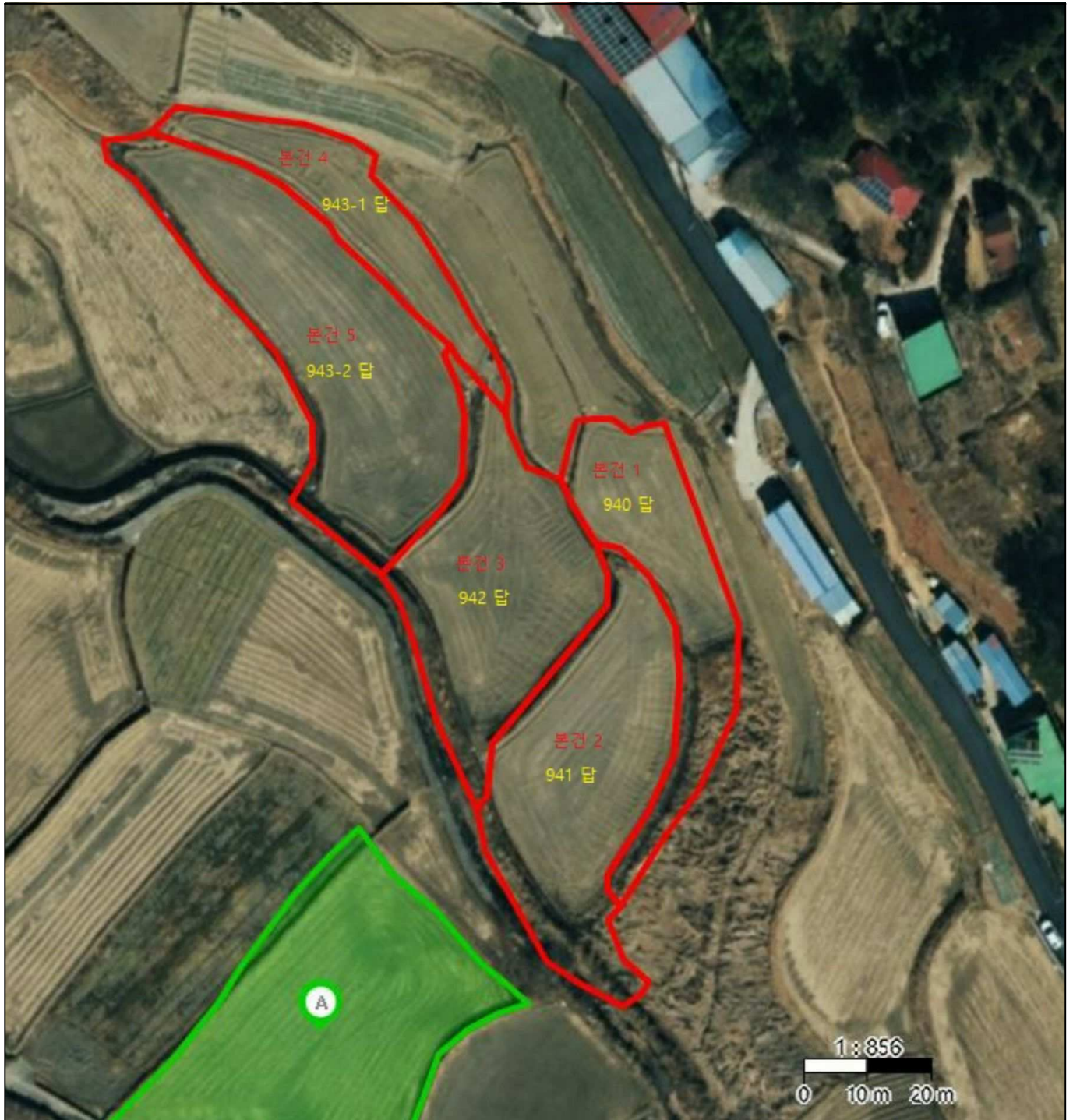
소재지	경상남도 남해군 삼동면 동천리 940 외
-----	------------------------



# 위치도

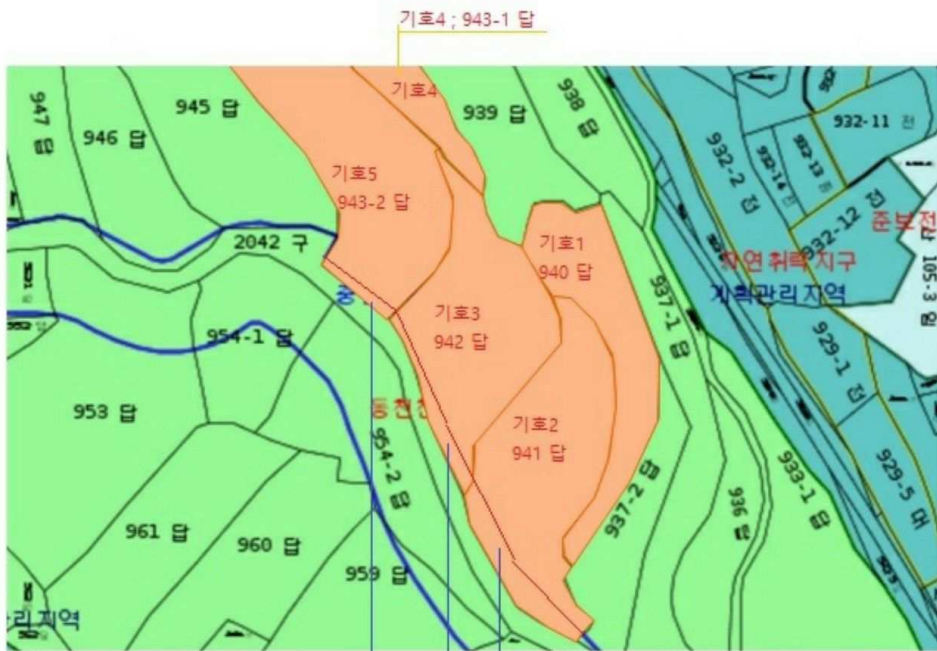
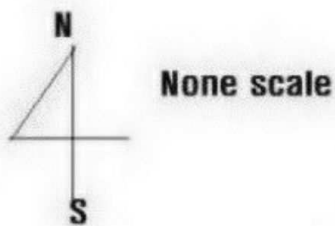


소재지	경상남도 남해군 삼동면 동천리 940 외
-----	------------------------





# 지 적 도 [하천구역 저축부분 참고용]



하천구역저축부분 등 자세한 사항은  
첨부된 '토지이용계획확인서' 참조하시기 요망.

# 사 진 용 지



기호1  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영



기호2  
동측에서 서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호3  
동측에서 서측을 향하여 촬영



기호4  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호5  
동측에서 서측을 향하여 촬영



북서측에서 남동측을 향하여 촬영  
부근의 상황 등

# 사 진 용 지



북서측 부근의 상황 등



북동측 근거리에 동부대로1340번길  
및 부근의 상황 등

# 사 진 용 지



남서측 부근의 상황 등

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

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