

감정평가서

건명	정연호 외 1명 소유물건(2025타경577)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	SH2503-10033

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



산하감정평가사사무소

경상남도 함양군 마천면 천왕봉로 1167-1
TEL. 055-963-3370 FAX. 0505-182-3317

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	오억팔천육백삼십일만구천이백원정(₩586,319,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	정연호 외 1명 (2025타경577)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.20	2025.03.13 ~ 2025.03.20	2025. 03. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	354	토지	354	538,000	190,452,000
	건물	138.72	건물	138.72	2,760,000	382,867,200
	제시외 건축물	(1식)	제시외 건축물	1식	-	13,000,000
합계					₩586,319,200	

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 금산면 용아리	415-12	대	자연녹지지역	354	354	538,000	190,452,000	
2	경상남도 진주시 금산면 용아리	415-12 주1동	단독주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 진주시 금산면 달음산로 21-9			1층	69.36	138.72	2,760,000	382,867,200	2,900,000 ×46/50 현황 "슬라브 위 오지기와의지붕"
				2층	69.36				
	소 계							₩573,319,200	
ㄱ	(제시외) 경상남도 진주시 금산면 용아리	415-12 위 지상	수영장	수영장	(1식)	1식	-	13,000,000	
	소 계							₩13,000,000	
	합 계							₩586,319,200.-	
				이	하	여	백		

I | 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 금산면 용아리 소재 "월아마을" 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)에 대한 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 기준시점은 가격조사를 완료한 일자인 2025년 03월 20일을 기준하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.03.13.~2025.03.20.에 시행하여, 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

II | 감정평가기준 및 방법

1. 감정평가기준

본건은 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 제반 감정평가 관련 법규 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였음.

2. 토지의 평가

가. 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

나. 본건 지상에 소재하는 정원수(소나무, 당종려나무 등) 및 조경시설은 토지와 일괄 거래되는 일반적 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

다. 본건 지상 소재 제시외구축물(ㄱ)은 개략적인 면적을 산정하여, 구조·용도·현상·관리상태 등을 종합 고려하여 별도 감정평가하였음

3. 건물의 평가

가. 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

나. 본건 건물의 출입문 포치 등 부합물은 건물에 포함하여 감정평가하였음.

다. 본건 건물의 지붕은 공부상 “슬래브지붕”이나 현황 “슬래브 위 오지기와의지붕”인바, 현황 기준 감정평가하였음.

III 토지가액 산출

<1> 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	진주시 금산면 용아리 415-12	대	354.0	자연녹지	183,300	-

<2> 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

1. 공시지가 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정기준

- (ㄱ) 용도지역·지역·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- (ㄴ) 이용상황이 같거나 비슷할 것
- (ㄷ) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- (ㄹ) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

※ 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 표준지를 비교표준지를 선정하였음.

나. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	금산면 용아리 415-7	380.0	대	단독 주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	187,100

2. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

■ 진주시[2025.01.01. ~ 2025.03.20.]

용도지역	지가변동률(%)	계산식
녹지지역	0.240 (1.00240)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.094 $(1 + 0.00094) * (1 + 0.00094 * 48/31)$ ≈ 1.00240

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

4. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(1)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 비교표준지 대비 제시외수목 및 조경 시설 소재하는 점 등에서 우세함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편의시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등의 유무 및 거리	1.00	1.00	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.10	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		1.100		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00 x 1.00

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 『감정평가 실무기준』, 대법원판례(2003다 38207 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25.)), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,(1991.12.28.)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역의 정상거래사례 또는 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 거래사례 및 평가사례

〈실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
A	금산면 용아리 415-**	답	자연녹지	508,000	2024.02.28	법원경매
B	금산면 용아리 415-**	대	자연녹지	522,000	2023.12.27	시가참고
C	금산면 용아리 1099-**	대	자연녹지	769,230	2023.04.14	실거래
D	금산면 갈전리 696-*	답	자연녹지	490,588	2022.10.01	실거래

다. 격차율의 산정

상기 사례는 본건 토지가 소재한 인근지역의 유사토지에 대한 자료로서 본건 토지의 가격수준, 기타 평가사례 등과 유사성을 보이는 바, 용도지역과 이용상황이 유사하고 비교가능성이 높은 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정 산출자료로 선정함

1) 산 식

$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 표준지가액}}$
$\text{* 사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액} = \text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
$\text{* 기준시점 당시의 표준지가액} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 격차율 산정

표준지 기 호	사례	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	비고
	표준지							
가	A	508,000	1.02253	1.000	※)0.945	490,876	2.617	사례 대비 표준지는 지목 등에서 우세하나, 형상 등에서 열세함.
	가	187,100	1.00240	-	-	187,549		

※ (가)개별요인 : 1.00 (가로) × 1.00 (접근) × 1.00 (환경) × 0.90 (획지) × 1.05 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 0.945

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 인근지의 지가수준·표준지공시지가의 시가반영정도·평가사례와의 균형 및 평가사례를 기준으로 한 격차율 등을 종합 고려하여, 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지기호	산정보정치	적용보정치
가	2.617	2.610

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

가. 산식

비교표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정(지가변동률) × 지역요인비교 ×
개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정 = 산출단가(원/㎡) ≒ 적용단가(원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지단가 산출

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	187,100	1.00240	1.000	1.100	2.610	538,453	538,000

<3> 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

1. 거래사례 선정

가. 거래사례 선택기준

- (ㄱ) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- (ㄴ) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- (ㄷ) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치 형성요인의 비교가 가능한 사례

※ 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 거래사례를 선정하였음.

나. 거래사례

<출처 : KAIS감정평가정보체계>

기호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
C	금산면 용아리 1099-**	대	자연녹지	769,230	2023.04.14	-

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지므로 별도의 사정보정 없음(1.000)

3. 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

■ 진주시

기호	용도지역	기 간	지가변동률(%)
C	녹지지역	2023.04.14. ~ 2025.03.20	3.631(1.03631)

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

4. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

5. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(C)	대상(1)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 정원수 및 조경시설 소재하는 점에서 우세하나, 공공 및 편익시설과의 접근성, 자연 및 인근환경, 접면도로 상태, 형상, 행정상 규제 의 정도 등에서 열세함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.90	
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등의 유무 및 거리	1.00	0.80	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.00	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	0.95	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		0.684		1.00 x 0.90 x 0.80 x 1.00 x 0.95 x 1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

가. 산식

거래사례(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정(지가변동률) × 지역요인비교 ×

개별요인비교 = 산출단가(원/㎡) ≙ 적용단가(원/㎡)

나. 토지단가산출

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	769,230	1.000	1.03631	1.000	0.684	545,258	545,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<4> 토지 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 비교

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	538,000(원/㎡)	545,000(원/㎡)	-

2. 검토의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정함.

IV 건물가액 산출

1. 대상건물의 개요

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	공부면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	진주시 금산면 용아리 415-12 주1동	철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층	주택	1층 : 69.36 2층 : 69.36	2020.04.03	현황 “슬라브 위 오지기와 지붕”

2. 재조달원가 결정

가. 건물표준단가(한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집, 2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
01-02-05-07	고급주택	철근콘크리트조/ 박공지붕/오지기와	1	3,777,000	50 (45 ~ 55)

나. 재조달원가 결정

건물신축단가표 건물표준단가를 근거로 하여 평가대상건물의 구조 및 용도와 현상, 부대설비 등을 감안하여 아래 “적용단가 결정”과 같이 결정하였음.

3. 감가수정

감가수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 경제적 내용연수를 기준을 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하였음.

4. 적용단가 결정

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) x 잔존년수/내용년수					
일련번호	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,000,000	46	50	2,760,000	2,760,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V | 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (A, 원/㎡)	면적 (B, ㎡)	감정평가액 (C=A×B, 원)	비고
1	538,000	354.0	190,452,000	토지
2	2,760,000	138.72	382,867,200	건물
제시외 건축물	-	1식	13,000,000	(ㄱ)
(합 계)			586,319,200	

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

경상남도 진주시 금산면 용아리 소재 "월아마을" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지 등이 소재하는 농촌 취락지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 관내교통편 및 도로사정 등을 고려할때 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 토지로 현황 "주택부지"임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 현황 폭 약6m내외 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외 건축물(수영장) 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호(2) 철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층 건물로서,
외 벽 : 인조석붙임, 몰탈위 페인팅마감 등.
내 벽 : 벽지붙임 등.
창 호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호(2) : 단독주택

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

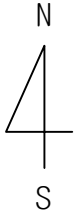
(5) 공부와의 차이

기호(2)건물의 지붕은 공부상 "슬라브지붕"이나, 현황 "슬라브 위 오지기와지붕"임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없 음.

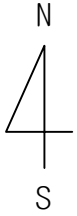
위 치 도



소재지	경상남도 진주시 금산면 용아리 415-12
-----	-------------------------



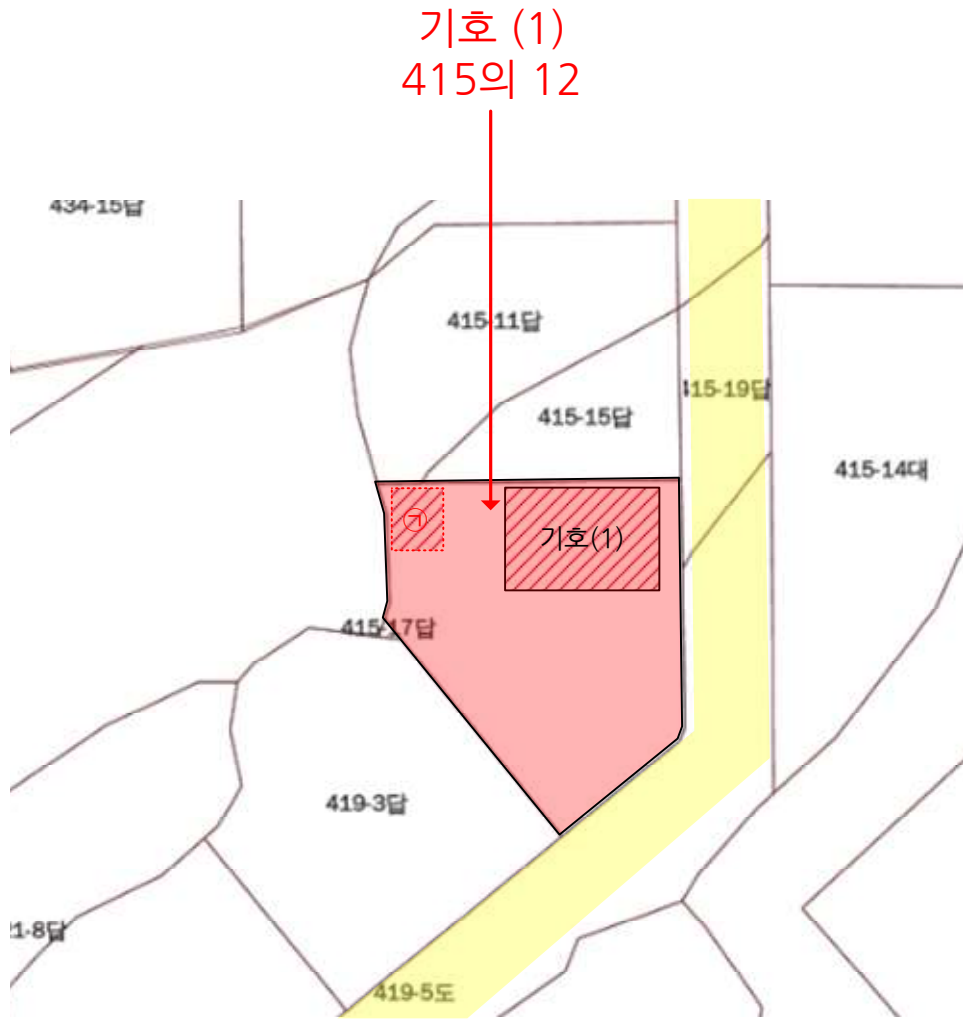
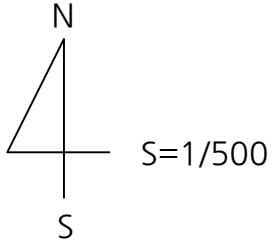
상세위치도



소재지	경상남도 진주시 금산면 용아리 415-12
-----	-------------------------



지 적 개 황 도



기호(1)

평가건물

기호(1) 1층 : 69.36㎡
2층 : 69.36㎡

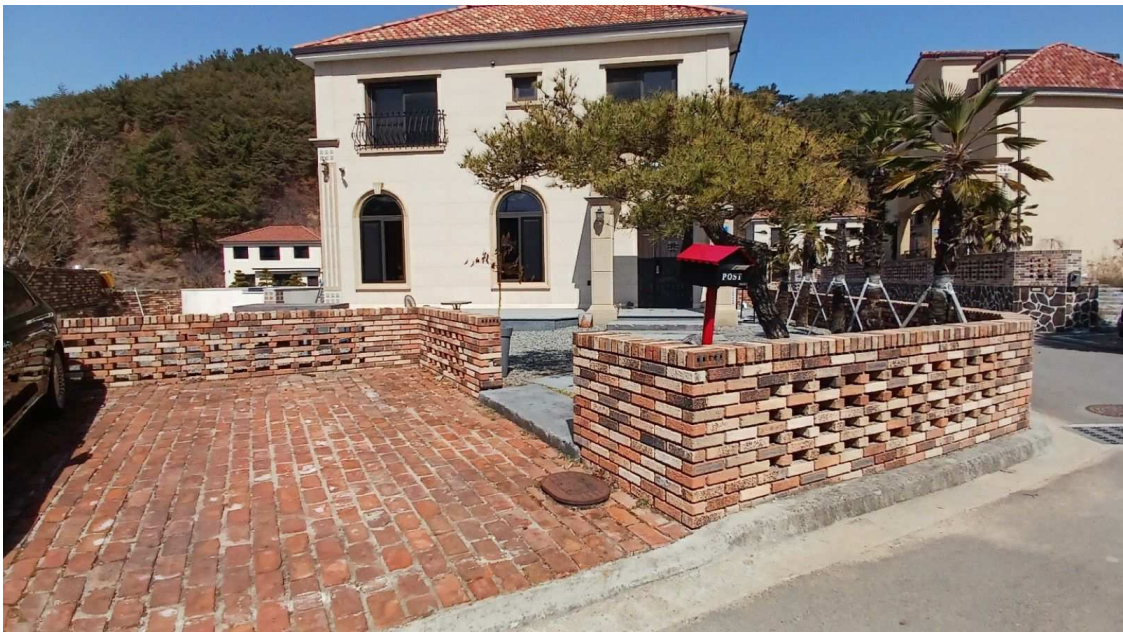
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물

사진용지



기호(1) 토지전경



기호(1) 토지전경

사진용지



기호(1) 토지전경



기호(2) 건물전경

사진용지



기호(2) 건물전경

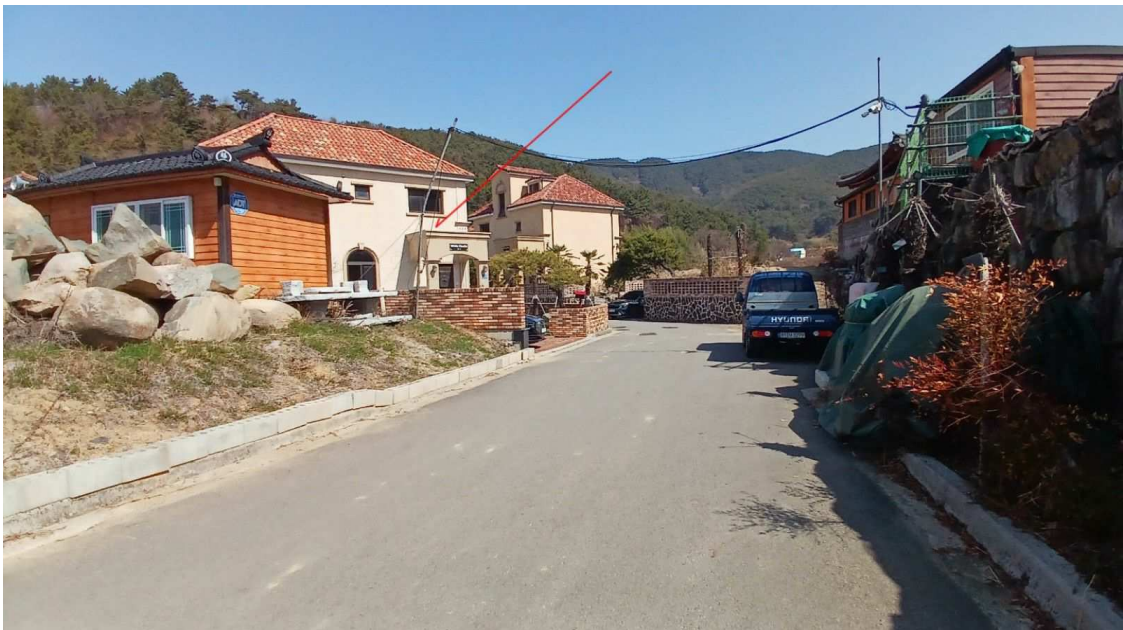


기호(2) 건물전경

사진용지



제시외(ㄱ)



인근전경