

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박희숙 소유물건(2025타경30051)

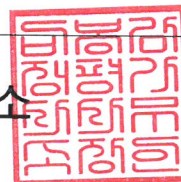
의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: 비봉250109-1002



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.

비봉 감정평가사사무소




(토지)감정평가표

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

감정평가사
김태영

金 兌 峽 (인)

감정평가액	칠천이백사만팔천원정 (₩72,048,000. 		
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	법원경매
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	박희숙 (2025타경30051)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.01.15	2025.01.14 ~ 2025.01.15 2025.01.15

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,501	토지	1,501	48,000	72,048,000
	이		하	여	백	
합계						₩72,048,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 남해군 남해읍 입현리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 01월 15일로 합니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 01월 14일 ~ 2025년 01월 15일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였으며, 실지조사 내용은 “토지 감정평가요항표 ” 란 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법 및 적용

(1) 감정평가의 방법

① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

1. 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 대상물건은 인접필지와 지적 경계가 불분명한바, 정확한 경계확인을 위하여 측량 등을 요하니 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 대상물건은 동측 일부분이 하천구역 및 도로로 이용 중인 것으로 조사되며, 토지는 이를 감안하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지 (경상남도 남해군)	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	남해읍 입현리 1026	답	1,501	답	농림 지역	세로(불)	부정형 평지	21,300	일부 하천 구역 및 도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시정수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024년 01월 01일 / 경상남도 남해군]

구분	소재지 (경상남도 남해군)	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남해읍 입현리 1025	답	1,990	답	농림지역	세로(불)	부정형 평지	21,300	일부 하천구역

※표준지는 하천구역에 일부 저촉되는바, 이를 개별요인에서 비교하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

(3) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하여 비준합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A)	농림 지역	0.871	경상남도 남해군 (24.01.01~25.01.15) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.822 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032 $(1 + 0.00822) * (1 + 0.00032 * 46/30)$ ≈ 1.00871

※2024년 12월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(11월)의 변동률을 연장 적용합니다.

4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

[농경지대]

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

일련번호 / 비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
대상물건은 비교표준지 행정적조건(대상 일부 하천구역 및 도로, 표준지는 일부 하천구역)에서 열세합니다)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원판례 (2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

(2) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 남해군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	남해읍 입현리 131*	답	농림	63,000	2024. 11. 05	비촉사업	-
#2	남해읍 입현리 102*	답	농림	39,000	2022. 11. 07	경매	-

(4) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 (경상남도 남해군)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	남해읍 입현리 1274-*	답	1,140	농림지역	77,180,000	67,702	2024.02.18	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

※ 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 사례를 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 A / 평가사례#1 비교 】

구분	소재지	단가 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례	남해읍 입현리 131*	63,000	1.00077	1.000	0.785	49,493	2.303
비교표준지	남해읍 입현리 1025	21,300	1.00871	-		21,486	
산정 내역	①시점수정	경상남도 남해군 (24.11.05~25.01.15) (농림) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032 $(1 + 0.00032 * 26/30) * (1 + 0.00032 * 46/30)$ ≈ 1.00077					1.00077
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.					1.000
	③개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
		0.90	0.95	0.90	1.02	1.00	0.785
비교표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 및 관개배수 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다							

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

일련 번호	인근 유사 토지 지가수준	표준적 이용	용도지역
1	@40,000원/㎡ ~ 50,000원/㎡ 수준	농경지	농림지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동 추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.30

6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	21,300	1.00871	1.000	0.97	2.30	47,934	48,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

기호	소재지 (경상남도 남해군)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	남해읍 입현리 1274-*	답	1,140	농림지역	77,180,000	67,702	2024.02.18	-

(2) 선정이유

대상물건과 위치 및 물적 유사성이 있으며, 거래당사자의 특수한 사정 또는 특이사항이 개재되어 있지 아니하며, 시점수정 등이 가능한 상기 거래사례[기호a]를 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	67,702	1.000	1.01198	1.000	0.755	51,727	52,000

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로서 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

일련번호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	48,000	52,000	48,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	48,000	1,501	72,048,000	-
감정평가액				72,048,000	

2. 결정의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

토지감정평가명세표

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 남해읍 입현리	1026	답	농림지역	1,501	1,501	48,000	72,048,000	일부하천구역 및 도로부분 저축
합 계								₩72,048,000.-	
				이	하	여	백		

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

대상물건은 경상남도 남해군 남해읍 입현리 소재 '대입현 마을' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 국도 주변 농경지대로서, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 소형차량 및 농기계 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건은 부정형의 평지로서, 농경지 및 일부 도로로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

동측 및 남동측으로 약 3미터 내외의 농로가 개설되어 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관 관리지역<남해군 경관 조례>, 농업진흥구역<농지법>, 하천구역(2015-02-06)(입현천)<하천법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다

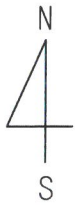
위 치 도



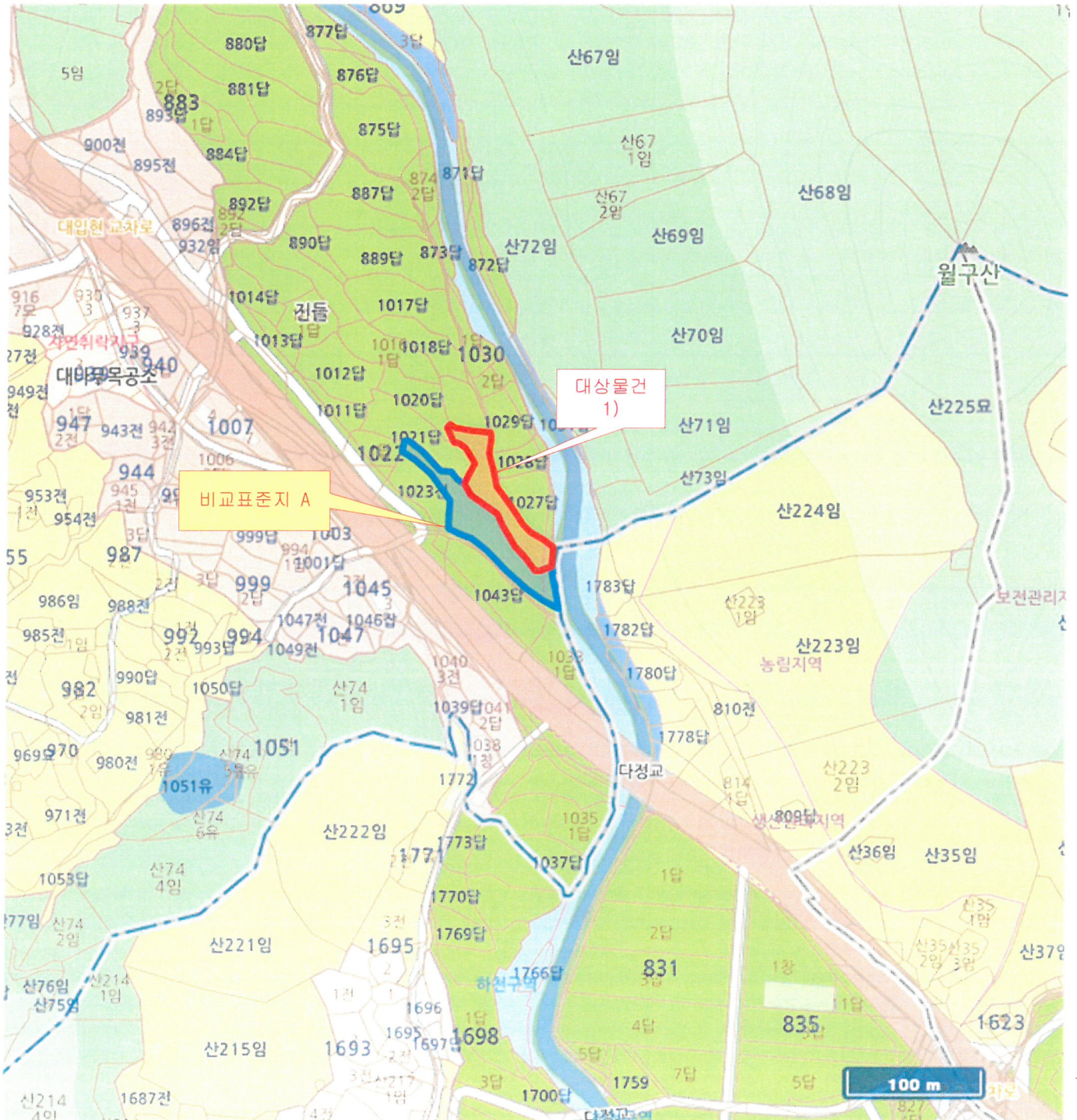
소재지	경상남도 남해군 남해읍 입현리 1026
-----	-----------------------



상세 위치도



소재지	경상남도 남해군 남해읍 입현리 1026
-----	-----------------------



사 진 용 지



주변 국도 전경



진입 농로 및 표준지 현황

사 진 용 지



대상물건 도로현황



대상물건

회 보 서

우)52723 경상남도 진주시 강남로177번길 14 1층 사무실
E-Mail : app-kty71@hanmail.net

TEL. 055-758-9560
FAX. 055-758-9563

문서번호 : 비봉250109-1002

시행일자 : 2025-01-15

수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재·공람		
	시간				
번호					
처리과					
담당자					

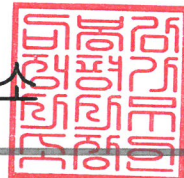
1. 저희 비봉 감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.10자 귀 제 「2025타경30051」 호로 의뢰하신 「박희숙 소유물건(2025타경30051)」 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



비봉 감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 055-758-9560, FAX: 055-758-9563)

문서번호 : 비봉250109-1002

수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.10 자 귀 제 「

2025타경30051

」 호로

의뢰하신 「

경상남도 남해군 남해읍 입현리 1026

」 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	127,200
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	1,700
	기타 실비	4,000
소 계	132,900	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	422,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	42,200	
합 계	464,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	464,200	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 진주동부농협 천전지점 : 356-1535-3172-13(예금주:김태영)

비봉 감정평가사사무소

대표

