

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김금영 소유물건(2025타경30591)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2502-01

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)
김 덕 관

감정평가액	팔천오백삼십사만사천원정 (₩85,344,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김금영 (2025타경30591)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.12 ~ 2025.02.13	2025.02.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	96	토지	96	-	85,344,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩85,344,000	
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 진주시 금산면 장사리	918-16	임야	2종일주	96	96	889,000	85,344,000	수목 포함.
							* 과채된 감안한	제시외 건물이 감정평가액	미철 영향을 ₩80,000,000
합 계								₩85,344,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 진주시 금산면 장사리, 금산면사무소에서 남동측으로 직선거래 약 140미터 지점에 위치하는 부동산으로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 규정에 의한 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 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 감정가격의 합리성을 검토하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 02월 12, 13일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 02월 13일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1. 제시외 물건에 대한 평가의견

본건 지상에 남서측으로 접면하고 있는 필지, 즉 '915 대' 상의 건물이 과재되어, 약 6㎡ 부분을 타인이 점유하고 있어 이것이 토지에 미칠 영향을 감안한 감정평가액을 별도로 표기하였으며,

점유하고 있는 제시외 건물 부분은 타인 소유로 감정평가에서 제외하였사오니 업무집행 시 참고하시기 바람.

2. 임대관계 등에 대한 의견

본건은 나지로서 이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

3. 지적경계 등에 관한 의견

본건 토지는 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계, 타인 점유부분의 위치, 면적 등은 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/m ²)	비고
1	진주시 금산면 장사리 918-16	임	96	주거기 타	2종일 주	세로 (가)	부정형 평지	667,800	-

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 유사한 아래 비교표준지가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024 공시지가 (원/m ²)	비고
A	진주시 금산면 장사리 920	245	대	단독	2종일 주	중로 한면	부정형 평지	940,700	-

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 (24.01.01~25.02.13) (주거)	경상남도 진주시 (24.01.01~25.02.13) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.583 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.053 $(1 + 0.00583) * (1 + 0.00053 * \frac{44}{31})$ ≈ 1.00659	0.659 % 상승
※2024년 01월 01일부터 12월 31일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 24년 12월 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) 주택지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
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	1.00	0.95	1.00	0.65	0.80	1.00	0.494
비교 내용	본건은 비교표준지와 비교 시 기호1은 A와 비교 시 상호 인근에 소재하고 있으나 면사무소 등 중심에로의 접근성 등 접근조건에 서 열세, 지목이 임야로서 행정조건에서 열세, 대부분이 도로의 법면부분으로 지세`형상`면적 등 획지조건에서 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 평가선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m ²)	비고
①	진주시 금산면 장사리 91*-*	대	2종일주	2022-02-16	담보	1,660,000	기호A의 비교인근선례
②	" 9**	"	"	2024-04-23	"	1,100,000	-
③	진주시 금산면 중천리 18*-*	답	"	2023-11-20	"	1,580,000	-
본건	진주시 금산면 장사리 918-16	임	"	2004-09-30	"	360,000	총감정평가액 ₩32,400,000

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	2종일반주거지역 내 유사한 토지는 @600,000-900,000원/m ² 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ①, ②를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

※ 비교표준지 A와 선례 ①과의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례 기준 표준지 가격	1,660,000	1.02270	1.000	1.050	1,782,566	≒1.882	
기준시점 현재 표준지 가격	940,700	1.00659	-	-	946,899		
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (22.02.16~25.02.13) (주거) ≒ 1.02270 산정식 기재 생략					
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.					
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	비교표준지는 비교선례와 비교 시 상호 인근에 소재하고 동일한 로변에 접면하고 있으나 면사무소 등 중심에로의 접근성 등 접근조건에서 우세한 편임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	1.882	1.900

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일 련 번 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기 호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	940,700	1.00659	1.000	0.494	1.900	888,759	889,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중 토지만의 가격으로 거래된 'a'가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	진주시 금산면 장사리 100*_*	446	대	2종일 주	345,000,000 [773,543]	2023-04-24	비교 거래사례
b	" 중천리 34*_*	172	"	"	117000000 [680,233]	2023-09-27	-
c	" 장사리 82*_*	142.666 7	"	"	150,000,000 [1,051,401]	2022-12-06	-
d	" 장사리 80*_*	23	"	"	19440000 [845,217]	2021-05-13	-

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (23.04.24~25.02.13) (주거)	경상남도 진주시 (23.04.24~25.02.13) (주거) = 1.00786 계산식 기재 생략	0.786 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 상호 인근에 소재하고 있어 지역요인은 동일시 됨.

(1.000)

(5) 개별요인 비교

개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	1.30	1.50	1.00	0.75	0.80	1.00	1.170

본건은 거래사례와 비교 시
 접면가로의 폭 등 가로조건에서 우세, 공공 및 편의시설`취락중심`등에로의
 접근성 등 접근조건에서 우세, 지목이 임야로서 행정조건에서 열세, 대부분이
 도로의 법면부분으로 지세`형상`면적 등 획지조건에서 열세한 편임.

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가 (원/m ²)							
1	a	773,543	1.000	1.00786	1.000	1.170	912,158	912,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m ²)	비고
1	889,000	912,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지단가는 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 결정함.

(3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m ²)	비고
1	889,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례, 본건(담보)전례 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	85,344,000	-
제시외 물건	-	-
합 계	₩85,344,000.-	-

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

본건은 진주시 금산면 장사리, 금산면사무소에서 남동측으로 직선거리 약 140미터 지점에 위치하고 있으며, 부근은 관공서, 근린생활시설, 아파트, 상업나지 등이 혼재되어 형성되어 있으며 주위환경은 보통 시 됨.

(2) 교통상황

인접지까지 자동차 등 차량의 접근은 가능하며, 관내버스정류장까지 거리` 버스의 운행빈도 등을 고려하여 볼 때 대중교통사정은 보통인 편임

(3) 형태 및 이용상태

남서측으로 하향 경사진 부정형의 토지로 2종일반주거지역 내 나지상태로서 현재 수풀과 잡목 등이 성장하고 있으며, 대부분이 도로(금산순환로22번길)의 법면부분으로 형성되어 있음.

(4) 인접 도로상태

도로의 법면부분을 사이에 끼고 동측으로 왕복2차선(금산순환로22번길) 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>에 속함.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

본건 지상에 남서측으로 접면하고 있는 필지, 즉 `915 대 ‘ 상의 건물이 과재되어, 약 6㎡ 부분을 타인이 점유하고 있어 이것이 토지에 미칠 영향을 감안한 감정평가액을 별도로 표기하였으며, 점유하고 있는 건물(제시외 건물) 부분은 타인 소유로 감정평가에서 제외하였음.

광역위치도



소재지 경상남도 진주시 금산면 장사리 918-16



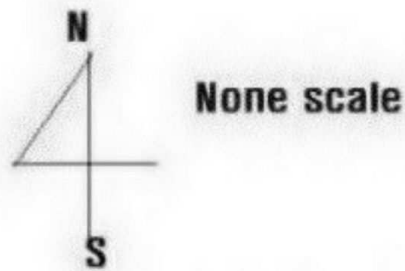
위치도



소재지	경상남도 진주시 금산면 장사리 918-16
-----	-------------------------



지 적 도(타인 점유부분 등)



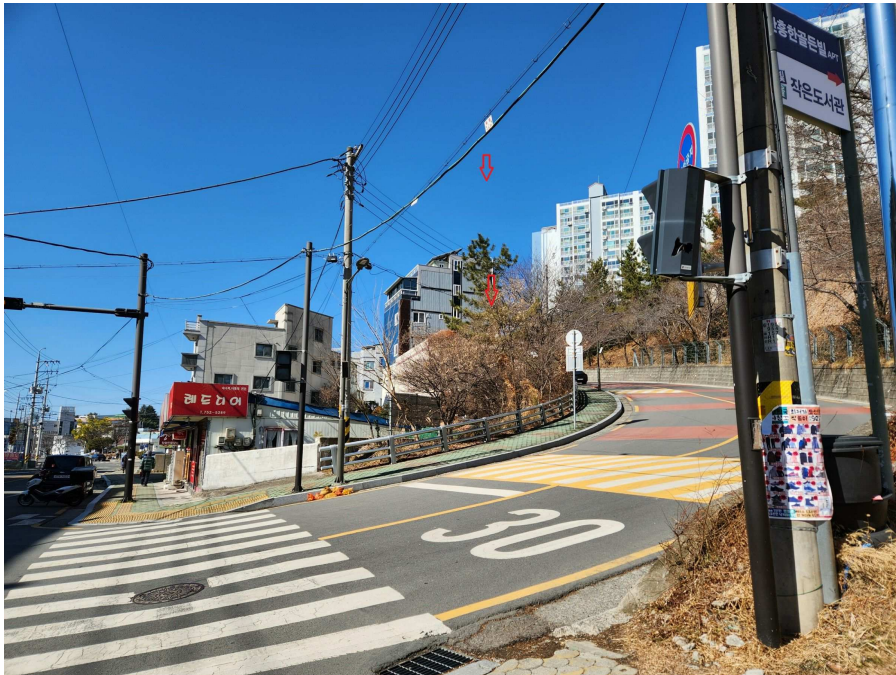
타인점유부분 약6 m²

* 정확한 타인점유 부분의 위치, 면적 등은 측량감정이 요망됨.

사 진 용 지



본건의 전경
남측에서 북측을 향하여 촬영



본건의 전경
남동측에서 북서측을 향하여 촬영

사 진 용 지



본건의 전경
서측에서 동측을 향하여 촬영



북측부분
서측에서 동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



남측부분을 기준으로하여
도로에서, 남측에서 북측을 향하여 촬영

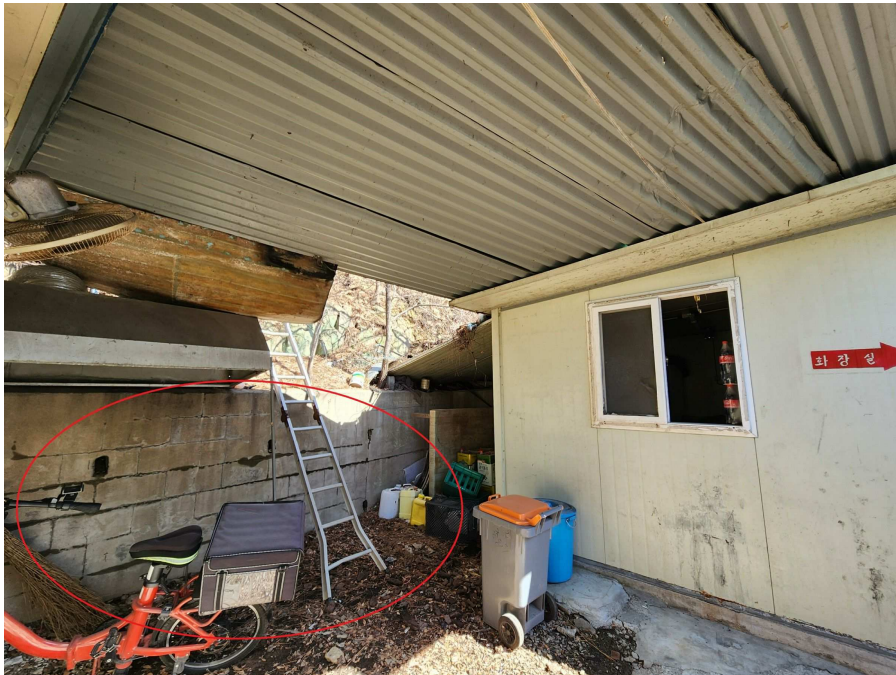


북측부분을 기준으로하여
도로에서, 북측에서 남측을 향하여 촬영

사 진 용 지



제시외 건물
(본건 지상에 과재되어 점유하고 있는 건물의 상태)
타인소유 건물로 평가에서 제외하였음.



타인점유 부분(약6 ㎡)
개략적으로 표기한 것이며 정확한 위치, 면적 등은
측량감정이 요망됨.

사 진 용 지



타인점유 부분(약6 m²)
개략적으로 표기한 것이며 정확한 위치, 면적 등은
측량감정이 요망됨.

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

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