

감정평가서

건명	정기형 소유물건 (2025타경30661)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	GM4-250313-4101

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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
문 익 주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문 익 주 (서명또는인)

감정평가액	구천육백팔만사천원정(₩96,084,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정기형 (2025타경30661)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.21	2025.03.21	2025.03.25	
감 정 평 가 내 용	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	2,826	토지	2,826	34,000	96,084,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩96,084,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사 신 명 진				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 하동군 옥종면 문암리 소재 '냉정마을' 북측 인근에 위치하는 토지로서 창원지방법원 진주지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 03월 21일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 21일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

가) 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나) 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

다) 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지를 감정평가 하였음.

나) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지는 공부상 지목이 “임야”이나, 현황은 “답”으로서 이를 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	하동군 옥종면 문암리 1-2	임야	1,190	답	농림	맹지	부정형 평지	14,700
2	하동군 옥종면 문암리 1-3	임야	1,636	답	농림	맹지	부정형 평지	14,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『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 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

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

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함. (공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	하동군 옥종면 문암리 54	답	3,855	답	농림	세로 (불)	세장형 평지	22,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

1) 지가변동률

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상남도 하동군	농림	2025.01.01 ~ 2025.03.21	0.039 (1.00039)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.033 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.008 $(1 + 0.00033) * (1 + 0.00008 * 21/28)$ ≈ 1.00039

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	개 별 요 인 항 목	
	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1,2) /비교표준지(A)	0.95	1.00	1.00	0.97	0.92	1.00	0.848
본건은 비교표준지 대비 가로조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가사례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사토지의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
#1	하동군 옥중면 종화리 375-*	답	1,841	농림	40,000	법원 경매	2024.08.24
#2	하동군 옥중면 병천리 815-*	답	3,415	농림	41,000	법원 경매	2022.02.22

3) 인근 유사토지의 거래사례

[출처: 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	하동군 옥중면 문암리 337-*	답	3,002	농림	세로 (불)	약 44,970	2024.05.13	토지만의 거래
#b	하동군 옥중면 병천리 69-*	답	1,025	농림	세로 (가)	약 45,365	2023.11.03	토지만의 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례를 기준으로한 격차율 산정

① 격차율 산정 기본산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

적용사례	비교표준지 A: 기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 평가사례 중 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

③ 비교사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2024.08.24 ~ 2025.03.21	1.00142	경상남도 하동군 농림지역

④ 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인에서 유사함.							

⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	40,000	1.00142	1.000	1.000	40,057	1.803
기준시점 표준지가격	22,200	1.00039	1.000	1.000	22,209	

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 토지의 적절한 지가수준은 32,000원/㎡ ~ 36,000원/㎡ 내외 수준임.
----------	--

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

[출처 : 부동산대인]

구 분	경상남도 하동군 옥종면		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
토지/답	46.43	45.53	최근 1년 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 감정평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	농림지역	1.800

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	22,200	1.00039	1.000	0.848	1.800	33,899	34,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	34,000	1,190	40,460,000	-
2	34,000	1,636	55,624,000	
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>96,084,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 기호 #b를 비교사례로 선정하였음.

[출처: 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	하동군 옥종면 문암리 337-*	답	3,002	농림	세로 (불)	약 44,970	2024.05.13	토지만의 거래
#b	하동군 옥종면 병천리 69-*	답	1,025	농림	세로 (가)	약 45,365	2023.11.03	토지만의 거래

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#b	2023.11.03 ~ 2025.03.21	1.00409	경상남도 하동군 농림지역

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1,2) /거래사례(#b)	0.90	1.00	1.00	0.97	0.92	1.00	0.803
본건은 거래사례 대비 가로조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	45,365	1.000	1.00409	1.000	0.803	36,577	37,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	37,000	1,190	44,030,000	-
2	37,000	1,636	60,532,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>104,562,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	96,084,000	104,562,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가사례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	34,000	1,190	40,460,000	-
2	34,000	1,636	55,624,000	-
감정평가액(합계)			96,084,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	2,826	96,084,000	-
감정평가액(합계)		96,084,000	-

토지 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 하동군 옥종면 문암리	1-2	임야	농림지역	1,190	1,190	34,000	40,460,000	현황 "답"
2	동소	1-3	임야	농림지역	1,636	1,636	34,000	55,624,000	현황 "답"
합 계								₩96,084,000.-	
				이	하	여	백		

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 경상남도 하동군 옥종면 문암리 소재 '냉정마을' 북측 인근에 위치하며, 부근은 전·답, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 불가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할때 일반적인 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1,2: 평지의 부정형 토지로서, 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1,2: 지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 접근가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1,2: 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

본건 토지는 공부상 지목이"임야"이나, 현황은"답"임.

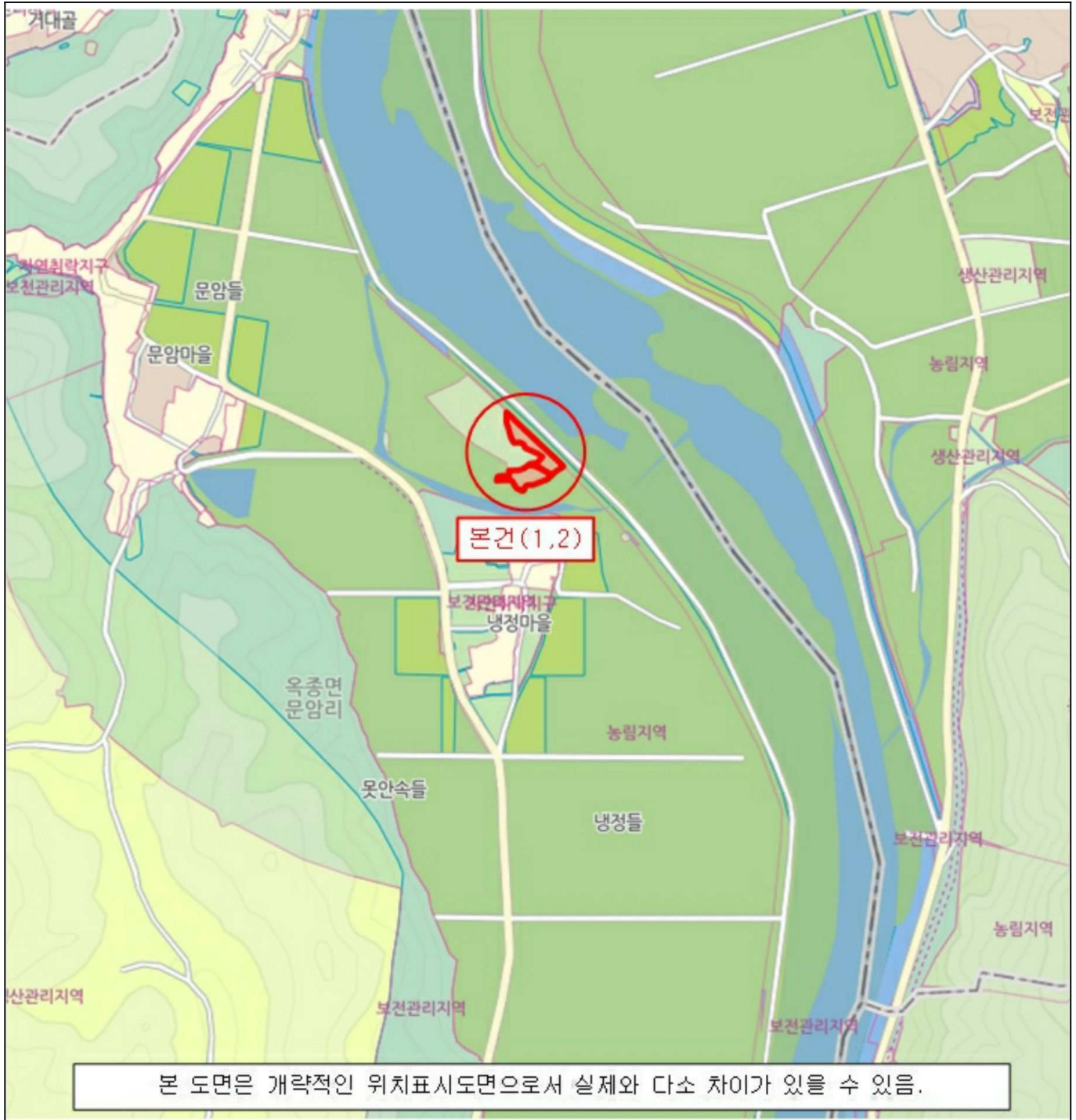
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상.
- 2) 기 타: 없 음.

광역위치도



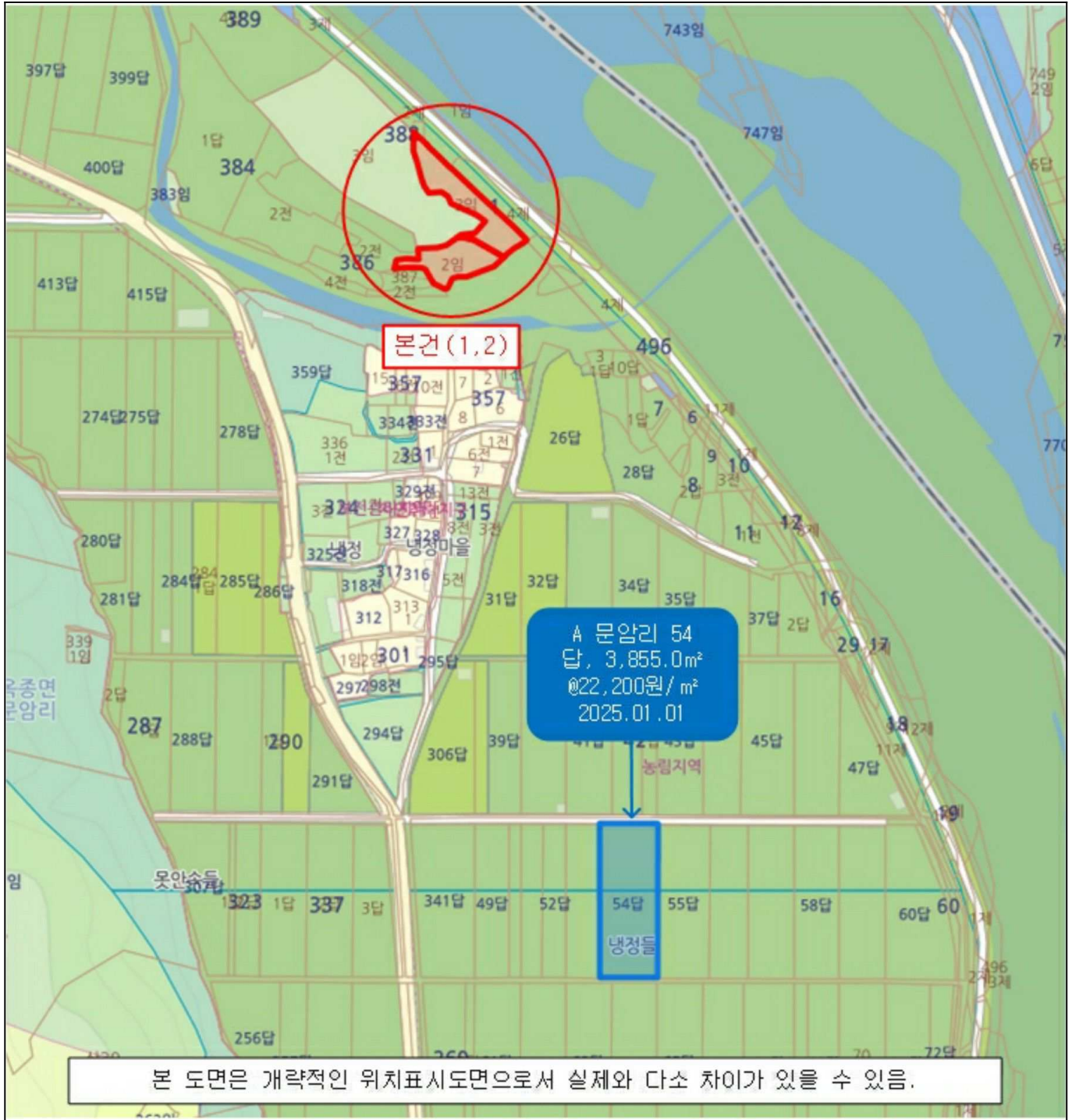
소재지 경상남도 하동군 옥종면 문암리 1-2외



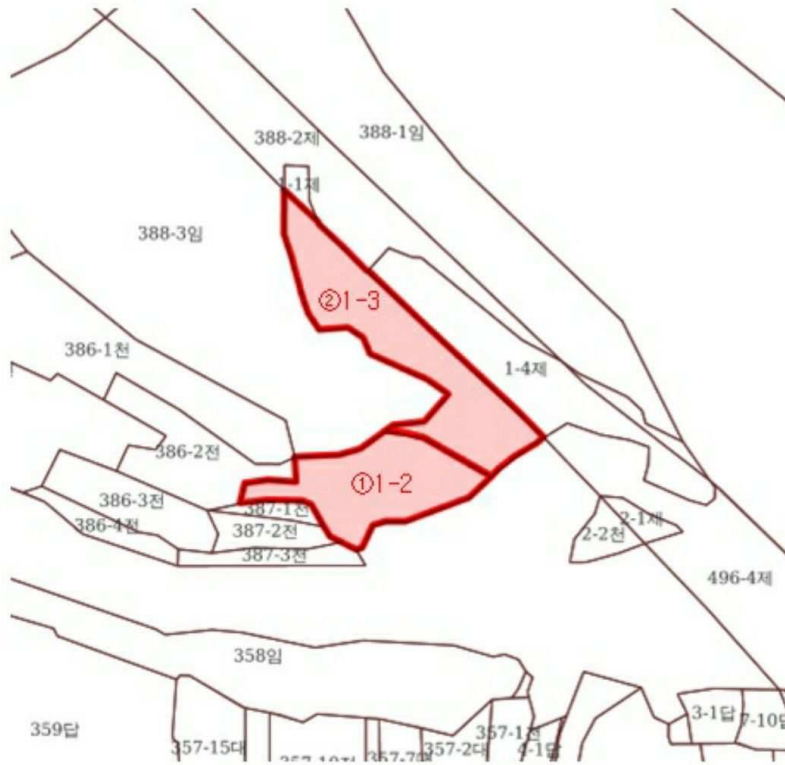
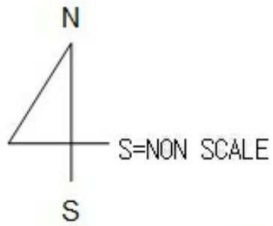
상세위치도



소재지 경상남도 하동군 옥종면 문암리 1-2외



지적 개황도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범례	 감정평가대상토지	 하천 및 소하천	 감정평가건물 3층이상
	 도로선	 감정평가건물1층	 감정평가제외건물(등기)
	 계획도로선	 감정평가건물2층	 감정평가제외건물(미등기)



(1,2)



(1,2)



(1)



(2)