

감정평가서

건명	하영자 소유물건 (2025타경30699)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	진산2025-0134

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.

진산감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 병 태

감정평가액	일천이백오십사만삼천팔백원정(₩12,543,800.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매3계	
소유자 (대상업체명)	하영자 (2025타경30699)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.04	2025.04.01 ~ 2025.04.04	2025.04.04

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	1,289	토지	1,453.5	-	12,543,800
토지	1 658x- 4 이	하	여	백		
합 계					₩12,543,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지 감정평가명세표

기호(1,2)

페이지: 1

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 상주면 상주리	2066	답	자연환경 보전지역	1,289	1,289	8,200	10,569,800	국립공원 저축 등 감안
2	경상남도 남해군 이동면 남음리	2080	도로	농림지역	1 658x- 4	164.5	12,000	1,974,000	공유지분 평가 소하천구역 등 저축
합 계								₩12,543,800.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 남해군 상주면 상주리 및 이동면 난음리에 각각 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 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) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

(2) 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.

(3) 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 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 조사기간

(1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 04월 04일을 기준시점으로 함.

(2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 04월 01일 ~ 04일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타 참고사항

- (1) 본건은 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.
- (2) 본건 토지 기호(1)은 국립공원 등에 저촉인 바, 이를 감안하여 해당 토지를 평가하였음.
- (3) 본건 토지 기호(1) 지상에 자생중인 입목 등은 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하되, 기준시점 현재 초목 등이 무성하여 육안으로 확인치 못한 분묘 등이 소재할 수 있으니, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.
- (4) 본건 토지 기호(2)는 공유지분 토지로서, 평가대상의 위치, 경계확인이 불가능하여 전체 토지 면적을 대상으로 평가한 후, 귀 제시목록상 지분 비율에 의거 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (5) 본건 토지 기호(2)의 일부는 소하천구역 등에 저촉이나, 대체로 도로로 이용중인 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	상주면 상주리 2066	답	1,289	휴경답	자연환경	부정형 급경사	3,990	-
2	이동면 난음리 2080	도로	658 중 164.5	도로	농림지역	부정형 평지	6,460	공유 지분

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 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지 (남해군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	상주면 상주리 2059	572	답	답	자연 환경	맹지	부정형 급경사	6,730	-
B	이동면 난음리 1253	2,968	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	20,900	-

* 상기 비교표준지 기호(B)의 일부는 소하천구역 등에 저촉인 바, 개별요인 비교시 이를 고려하여 평가하였음.(공시기준일:2025.01.01.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 남해군 (25.01.01~25.04.04) (자보)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.072 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.050 $(1 + 0.00072) * (1 + 0.00050 * \frac{35}{28})$ ≈ 1.00135	0.135%
경상남도 남해군 (25.01.01~25.04.04) (농림)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.085 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.026 $(1 + 0.00085) * (1 + 0.00026 * \frac{35}{28})$ ≈ 1.00118	0.118%

(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

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
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1	A	-	1.03	1.00	0.97	0.60	1.00	0.599	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(국립공원 저축 등)에서 열세함.
2	B	-	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330	본건은 비교표준지와 대비시 행정적조건(비교표준지 일부 소하천구역 저축 등에서 우세이나, 지목 등에서 열세)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.

2) 인근지역의 사례

기호	소재지 (남해군)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	구분	2024년 개별지가 (원/㎡)
①	상주면 상주리 25*	전	자연환경	19,000	2021.05.04	법원 경매	5,970
②	이동면 남음리 125*	답	농림지역	36,000	2023.03.16	실거래	20,000

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터, 등기사항전부증명서 등

3) 그 밖의 요인 보정치 산출

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(A)와 사례(①)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	19,000	1.02315	1.00	0.700	13,608	≒ 2.019		
기준시점 현재 표준지 가격	6,730	1.00135	-	-	6,739			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 자연환경 (2021.05.04 ~ 2025.04.04): 2.315%(1.02315)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	0.700
비교표준지는 사례와 대비시 자연조건(주위환경 등)에서 열세함.								

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(B)와 사례(㉔)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	36,000	1.01297	1.00	1.020	37,196	≒ 1.778		
기준시점 현재 표준지 가격	20,900	1.00118	-	-	20,925			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 농림 (2023.03.16 ~ 2025.04.04): 1.297%(1.01297)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(소하천구역 저축률 등이 유사)은 유사함.								

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.02
표준지 B	1.78

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기 호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	6,730	1.00135	1.00	0.599	2.02	8,154	8,200	-
2	B	20,900	1.00118	1.00	0.330	1.78	12,291	12,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지 (남해군)	면적 (㎡)	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	2024년 개별지가 (원/㎡)
a	상주면 상주리 51*-*	245	자연환경	전	28,163	2024.05.22	15,100
b	이동면 난음리 6*	644	농림지역	답	37,267	2023.10.12	20,400

* 출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

* 기호(a)

구 분	시점수정치	지가변동률	
경상남도 남해군 (24.05.22~25.04.04) (자보)	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.060	0.509%	
	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.125		
	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.059		
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.004		
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.129		
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.024		
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.010		
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.023		
	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.072		
	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.050		
	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00060 * 10/31) * (1 + \\ & 0.00125) * (1 + 0.00059) * (1 + \\ & 0.00004) * (1 + 0.00129) * (1 + \\ & 0.00024) * (1 - 0.00010) * (1 + \\ & 0.00023) * (1 + 0.00072) * (1 + \\ & 0.00050 * 35/28) \\ & \approx 1.00509 \end{aligned} $		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호(b)

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 남해군 (23.10.12~25.04.04) (농림)	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.033 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.053 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.054 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.894 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.085 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.026 $(1 + 0.00033 * 20/31) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00894) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00026 * 35/28)$ ≒ 1.01142	1.142%

(4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 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
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1	a	-	0.53	1.00	0.97	0.60	1.00	0.308	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(국립공원 저축 등)에서 열세함.
2	b	-	0.95	1.00	1.00	0.33	1.00	0.314	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	단가 (원/㎡)							
1	a	28,163	1.00	1.00509	1.00	0.308	8,718	8,700	-
2	b	37,267	1.00	1.01142	1.00	0.314	11,835	12,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/㎡)	비고
1	8,200	8,700	-
2	12,000	12,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교하여 객관성 및 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

(3) 토지 단가의 결정

기호	토지 단가(원/㎡)	비고
1	8,200	-
2	12,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

상기의 평가사례, 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정 함.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	12,543,800	감정평가 명세표 참조
합 계	12,543,800	

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 경상남도 남해군 상주면 상주리 소재 '법문사' 북서측 인근에 기호(1), 이동면 난음리 소재 '장전마을' 북서측 인근에 기호(2)가 각각 위치하고, 기호(1) 주위는 산간농경지, 임야 등으로, 기호(2) 주위는 마을 내 주택, 마을주변 농경지, 임야 등으로 각각 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 경사지대 내 일부 평탄한 부정형의 토지로서, 휴경답 상태임.

기호(2) : 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 대체로 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 도로(상주리 2220, 도로)와 접하나, 지적도상 도로를 통한 접근은 곤란한 상태임.

기호(2) : 본건이 노폭 4 미터 내외의 포장도로 중 일부임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 자연환경보전지역(2009-02-05), 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2021-09-23)<도로법>, 국립공원(2023-05-31)<자연공원법>, 공원자연환경지구(2023-05-31)<자연공원법>, 영농여건불리농지.

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) | |

기호(2) : 농림지역, 소하천(저축), 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>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역<도로법>, 소하천구역(2023-05-18)(등모천)<소하천정비법>.

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

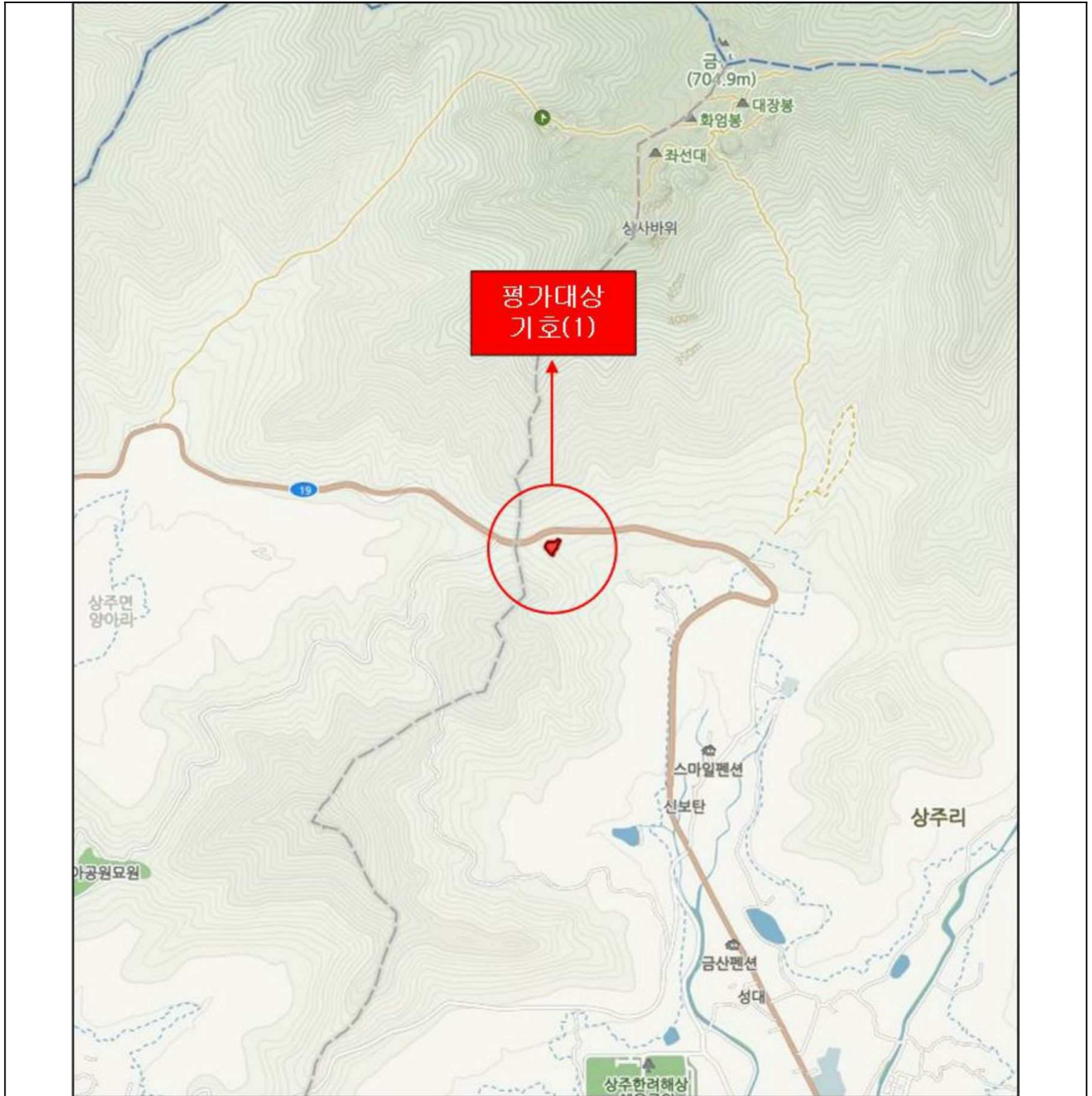
2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

광역위치도



소재지

경상남도 남해군 상주면 상주리 2066



S = Non-Scale

광역위치도



소재지	경상남도 남해군 이동면 난음리 2080
-----	-----------------------



S = Non-Scale

상세위치도

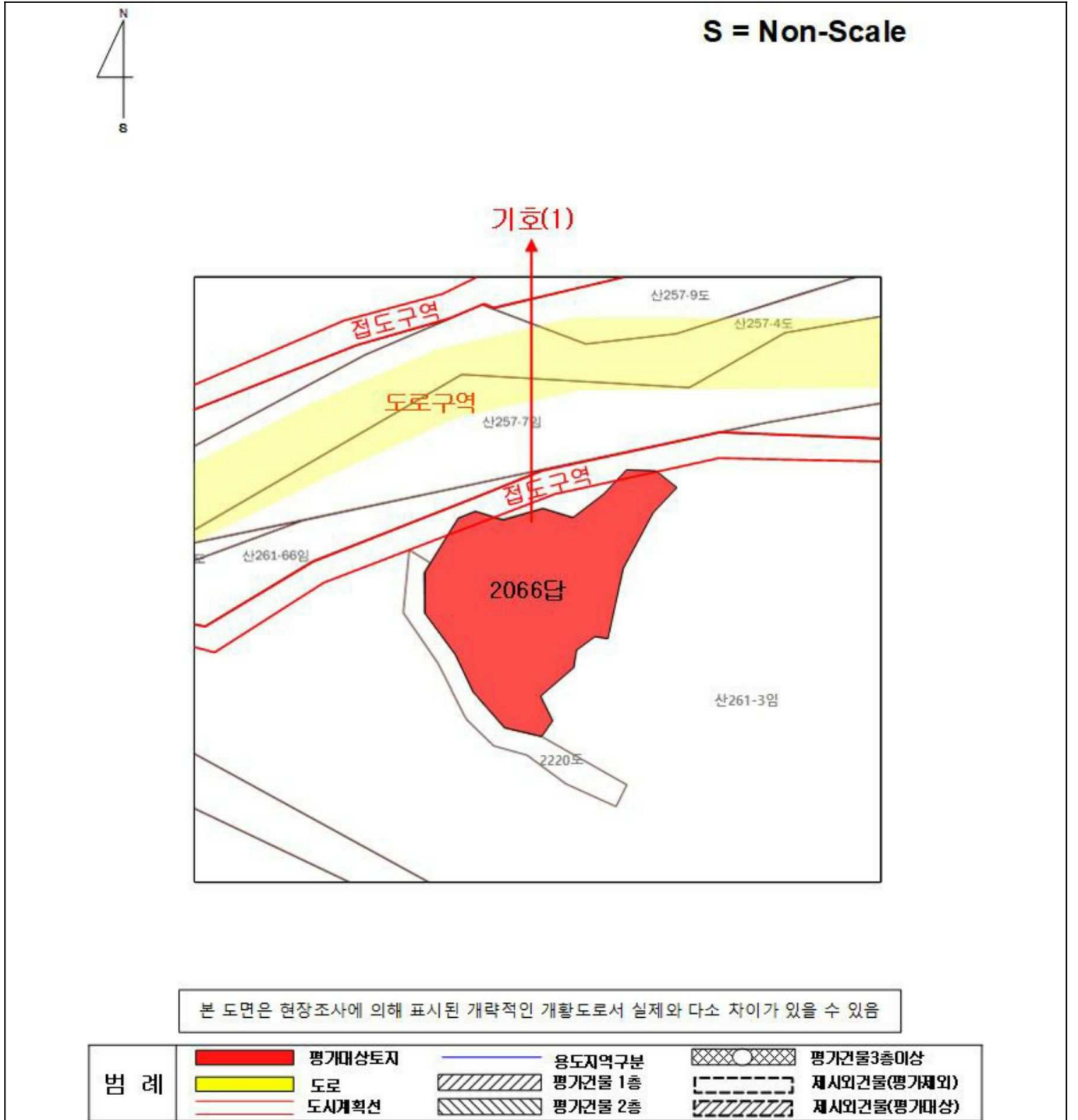


소재지 경상남도 남해군 이동면 난음리 2080

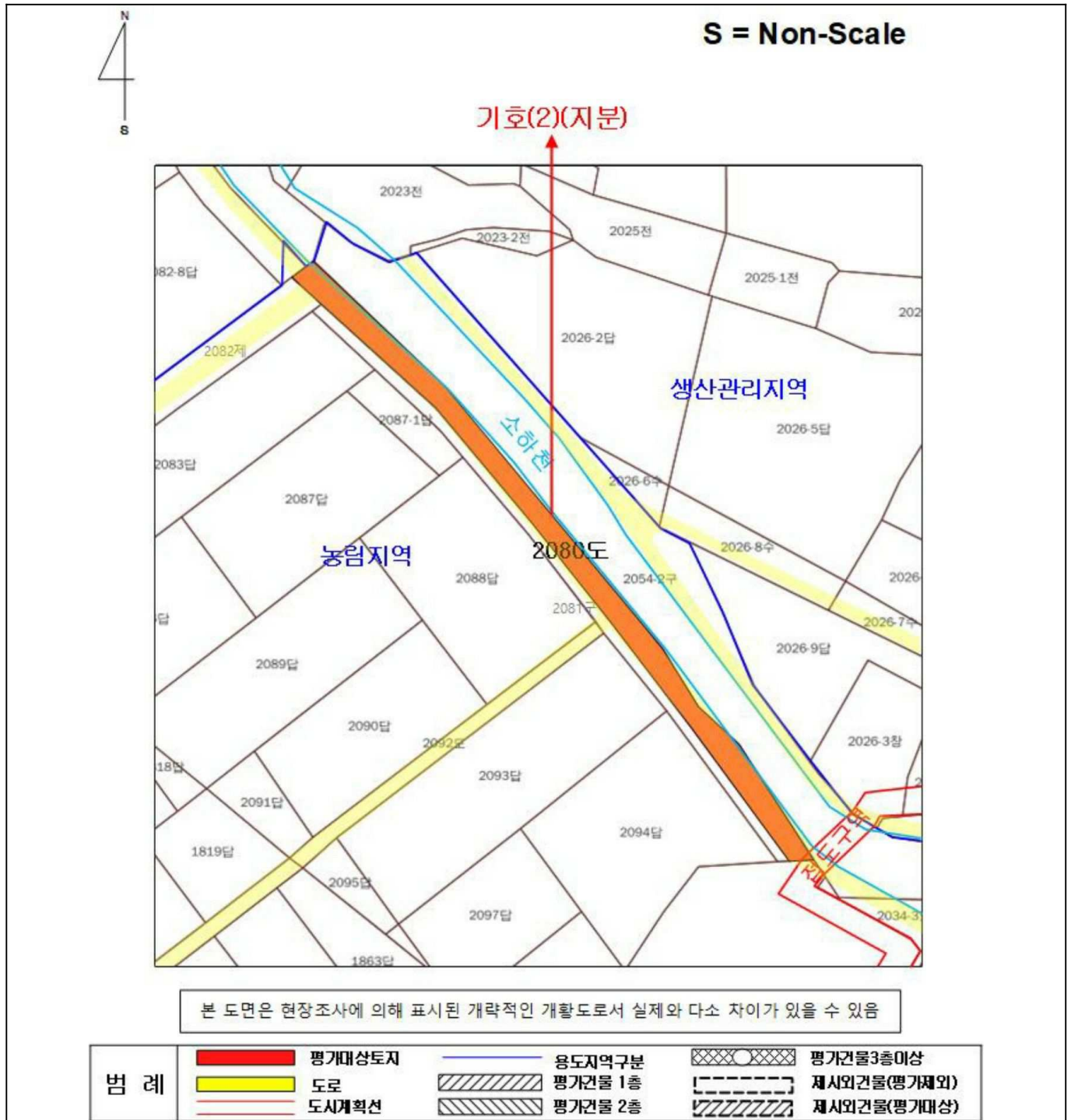


S = Non-Scale

지 적 개 황 도



지 적 개 황 도





(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)