

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김민아 소유물건(2025타경30835)

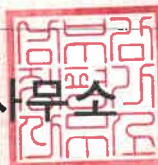
의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: 1025-0512-04



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.

남부감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
송지훈

 (인) 

감정평가액	일억칠천이백육십오만팔천원정 (₩172,658,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김민아 (2025타경30835)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.13	2025.05.13	2025.05.13	
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	659	토지	659	262,000	172,658,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩172,658,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 사천시 서포면 자혜리	478-36	대	생산관리지역	659	659	262,000	172,658,000	
	합 계							₩172,658,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 사천시 서포면 자혜리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 05월 13일임.

4. 실질조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실질조사는 2025년 05월 13일에 실시하였으며, 실시조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.
- 토지에 정착되어 부합물 성질인 활잡목(입목일체)의 경우 관련규정에 의거 토지에 포함하여 평가하였음.
- 본건의 위치 및 경계 확인은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

(1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

(2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.

- (2) 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

3. 일괄,구분,부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 물건의 개요

(1) 토지

일련 번호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	서포면 자혜리 478-36	대	659	생산 관리	주거 나지	소로 한면	사다리 평지	49,400	

※ 일시적 이용상황인지 여부는 주관개입 가능성이 있는바 지목을 기준으로 이용상황을 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지 (사천시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	이용 상황	도로 접면	형상 지세	비고
A	서포면 자혜리 182	570.0	대	생산 관리	38,900	단독주택	세로(가)	부정형 완경사	

※ 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하였고, 그 공법상 제한 상태가 미미할 경우 고려하지 않음.

2. 시점수정

(1) 지가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률(%)	비고
생산관리	0.256	경상남도 사천시 (25.01.01~25.05.13) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.164 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.066 $(1 + 0.00164) * (1 + 0.00066 * 43/31)$ $= 1.00256$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치의 결정

시점수정치 결정에 관한 의견

생산자물가상승률은 일반재화에 대한 전국 평균치로서 지역별 특성에 따른 국지적인 지가변동을 제대로 반영치 못할 것으로 판단되는 바, 일반적으로 토지의 지가변동 상황은 생산자물가지수보다 지가변동률이 적절하게 반영하고 있다고 판단되어 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

3. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

▣ 주택지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

▣ 개별요인 비교치 결정

본건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	의견
1	A	1.00	1.10	1.05	1.15	1.00	1.00	1.328	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 우세, 환경조건(인근 제 환경 등)에서 우세, 획지조건(형상, 지반 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례 (98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가 수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근 평가선례 및 거래사례

[출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (사천시)	지목	용도지역	단가 (원/m ²)	기준시점 (거래시점)	사업명 및 목적
1	서포면 자혜리 18*	대	생산관리	189,000	2021-04-09	담보
2	서포면 자혜리 478-3*	대	생산관리	267,000	2023-04-11	경매
3	서포면 자혜리 478-2*	대	생산관리	236,000	2024-06-10	실거래
배분법 적용 (260,000,000-1,400,000*47/50*112.56) / 473 ≒ 236,000						

※ 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하였고, 그 공법상 제한 상태가 미미할 경우 고려하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 그 밖의 요인 보정치 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가액 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{가격시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 본건 토지와 제반 가격형성상 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 선정하여 사례를 기준으로 한표준지의 시산가격과 표준지 공시지가를 시점수정한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

▣ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/m ²)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/m ²)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	비교사례 ①	189,000	1.04375	1.00	1.000	197,269	5.058
비교표준지 공시지가	A	38,900	1.00256	-	-	39,000	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <비교사례①>을 선정함.						
*2)시점수정	사천시	생산관리	2021-04-09	~	2025-05-13	1.04375	
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	가로조건	대등함.					
	접근조건	대등함.					
	환경조건	대등함.					
	획지조건	대등함.					
	행정적조건	대등함.					
	기타조건	대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정 및 적정성 검토

가) 실거래가 분석 등을 통한 검증

인근 평가사례 및 거래사례의 가격수준과 비교표준지의 공시지가와의 지역·개별적인 특성의 비교, 인근지역의 지가수준 및 인근 부동산시장의 동향 등을 종합적으로 고려한 실거래가 분석을 통한 검증결과 상기 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율은 적정 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

나) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교사례와 표준지공시지가의 격차율, 인근 거래사례의 거래단가 수준 및 호가수준 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

비교표준지 기호	산정 보정치	그 밖의 요인 보정치 결정
A	5.058	5.05

6. 주된방법(공시지가기준법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
1	A	38,900	1.00256	1.00	1.328	5.05	261,547	262,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 비교 거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례로 판단되는 「거래사례 3」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 (사천시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	평가목적	비고
1	서포면 자혜리 18*	대	생산관리	189,000	2021-04-09	담보	
2	서포면 자혜리 478-3*	대	생산관리	267,000	2023-04-11	경매	
3	서포면 자혜리 478-2*	대	생산관리	236,000	2024-06-10	실거래	
배분법 적용 $(260,000,000 - 1,400,000 * 47 / 50 * 112.56) / 473 \approx 236,000$							

(2) 사정보정

선정된 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 기호	용도지역	지가 변동률(%)	비고		
3	생산관리	0.544	경상남도 사천시 (24.06.10~25.05.13) (생산관리)		
			2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.046		
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.032		
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.032		
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.044		
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.049		
			2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.050		
			2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.048		
			2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.164		
			2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.066		
			$(1 + 0.00046 * 21/30) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00066 * 43/31)$		
			≈ 1.00544		

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

▣ 주택지대

조건	항목	세항목	
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	
		포장	
		계통 및 연속성	
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선	
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	
		조망, 경관 등	
		지반, 지질 등	
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성	
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
위험 및 혐오시설 등	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
		특별고압선 등과의 거리	
		면적	
획지조건	규모, 형상 등	접면 너비 및 깊이	
		형상	
		방위	
	방위, 고저 등	방위	고저 (경사지 등)
			접면도로 상태
	토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	
		기타규제 (입체이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향	
		기타	

▣ 개별요인 비교치 결정

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	의견
1	3	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100	본건은 비교사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	거래사례 단가		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	단가(원/m ²)	
	기호	원/m ²					산정	결정
1	3	236,000	1.00	1.00544	1.00	1.100	261,012	261,000

8. 시산가액 조정 관련사항

(1) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	262,000	261,000	262,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	감 정 평 가 액 (원)	비 고
토지	172,658,000	상세내역은 "감정평가명세표" 참조
합 계	172,658,000	-

2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 토지 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 서포면 자혜리 사천대교 북서측 인근에 소재하는 토지로 서, 주위는 지방도변 농경지, 단독주택 및 주거나지 등으로 형성되어 있음.
교통상황	본건 인근까지 차량 접근이 가능한 등 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상태	대체로 사다리형 평지로서 현황 주거나지임.
인접 도로상태	본건 북서측으로 왕복2차선 도로에 접함.
토지이용계획 및 공법상제한	기호1) - 생산관리지역(2011-08-04), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-01-25)(소로2-86 호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분 뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구 역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	-

위치도



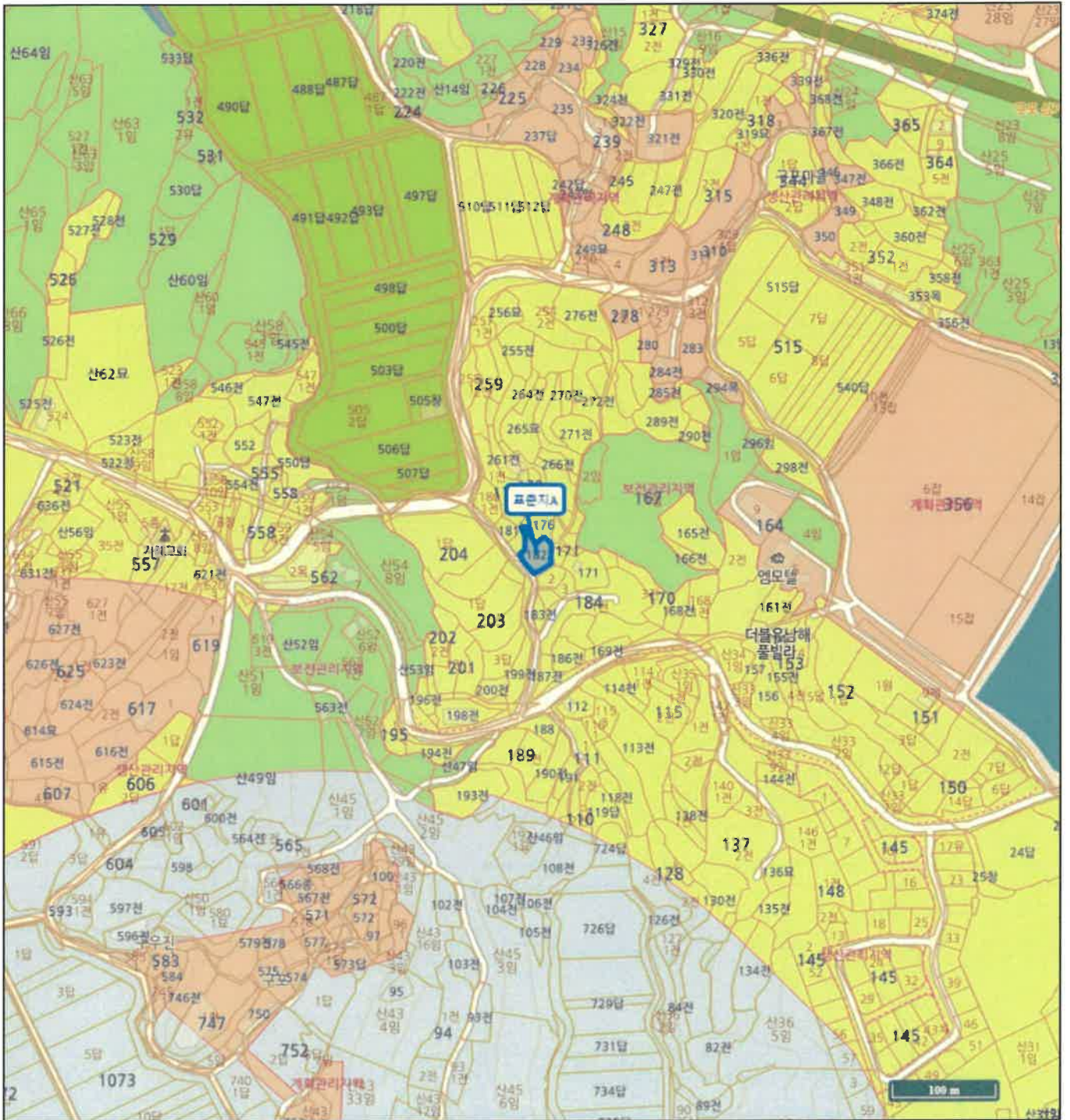
소재지 경상남도 사천시 서포면 자혜리 478-36



위치도



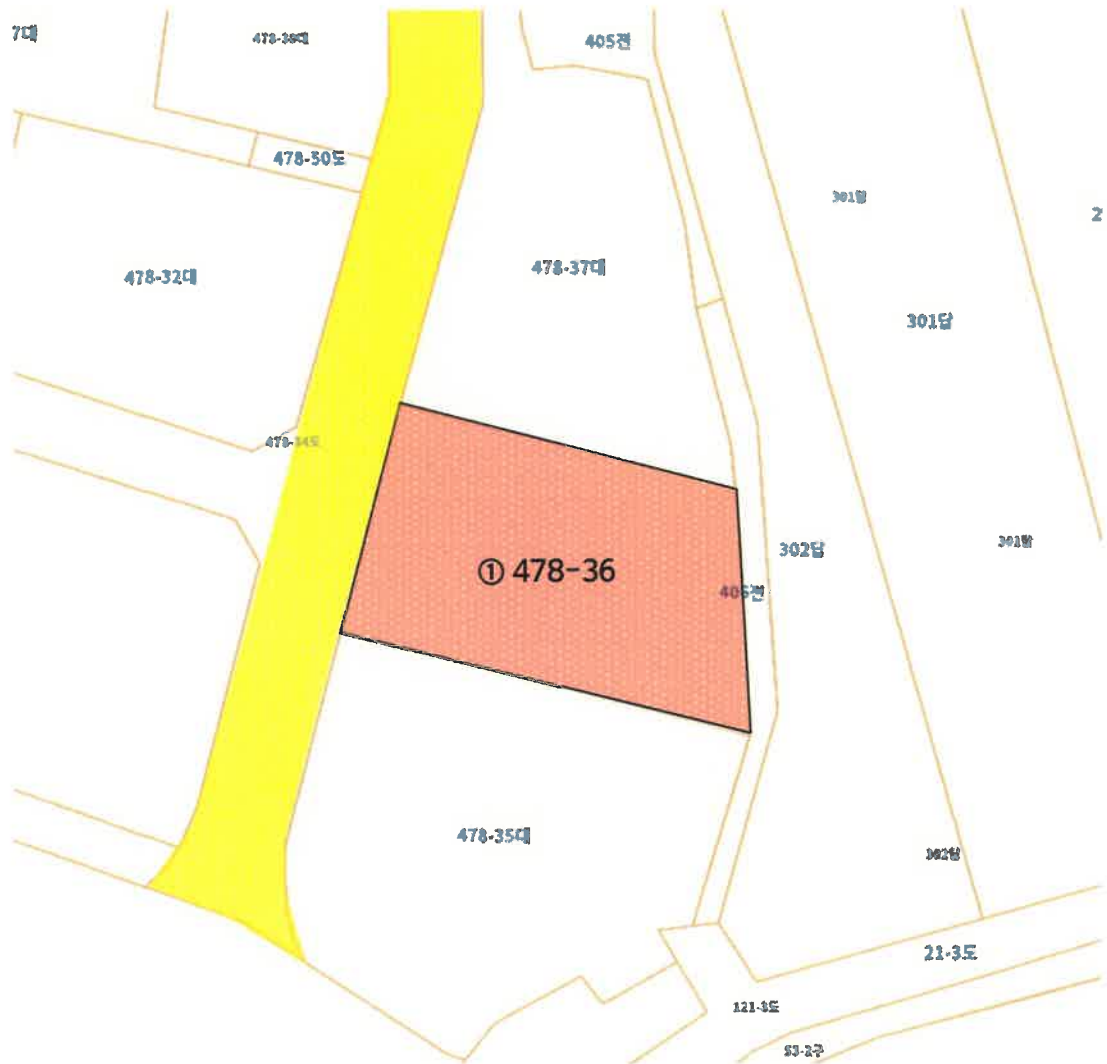
소재지 경상남도 사천시 서포면 자혜리 478-36



지적개황도



소재지 경상남도 사천시 서포면 자혜리 478-36



범례

- | | | | | | |
|---|--------|---|-----------|---|-------|
|  | 평가대상토지 |  | 평가건물1층 |  | 제시외건물 |
|  | 도로 |  | 평가건물2층 | | |
|  | 도시계획선 |  | 평가건물3층 이상 | | |

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



자연생 입목 등