

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이영근 소유물건(2025타경30850)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2505-05

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
김 덕 관

(인)

감정평가액	이억구백사십구만이천원정 (₩209,492,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영근 (2025타경30850)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025.05.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	631	토지	631	-	209,492,000
		이	하	여	백	
	합계					₩209,492,000
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 사천시 용현면 주문리	532	답	계획관리	631	631	332,000	209,492,000	수목 포함.
합 계								₩209,492,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 사천시 용현면 주문리, 주문사거리에서 북서측으로 직선거리 약 400미터 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 관한규칙」 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 05월 26, 27일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 05월 27일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1, 임대관계 등에 대한 의견

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

2, 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 등은 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

3, 제시외 물건 등 평가의견

현황사진 등에서 보는 바와 같이 지상에 방치되어 있는 차량용내장탑 등은 이동이 가능한 동산으로 평가에서 제외하였으며,

지상에 성장하고 있는 멀구슬나무, 찔레나무 등은 가치가 미미하여 토지에 포함하여 평가하였으므로 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	2025년 개별지가 (원/m ²)	비고
1	사천시 용현면 주문리 532	답	631	답	계획 관리	세각 (가)	사다리 평지	113,700	-

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 비교표준지 중 A가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025 공시지가 (원/m ²)	비고
A	사천시 용현면 주문리 532-5	647	답	답	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	107,300	-

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
산청군 (25.01.01~25.05.27) (계획관리)	경상남도 사천시 (25.01.01~25.05.27) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.256 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.087 $(1 + 0.00256) * (1 + 0.00087 * 57/31)$ ≈ 1.00416	0.416 % 상승
※2025년 01월 01일부터 3월 31일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미고시 되어 그 추이가 03월 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) 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		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
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	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
비교 내용	본건은 비교표준지와 비교 시 기호1은 A와 비교 시 농로의 상태, 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세한 편이며, 여타조건은 상호 유사한 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.

2) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/㎡)	비고
①	사천시 용현면 주문리 52*-*	답	계관	2023-07-31	법원경 매	273,000	A의 비교 인근선례
②	" 53*-.**	답	"	2022-05-20	"	269,000	-
③	" 48*-*	대	"	2023-01-20	"	332,000	-

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	계획관리지역 내 유사한 농경지의 경우 @250,000-350,000원/m ² , 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ①을 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 A와 선례 ①과의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준지 표준지 가격	273,000	1.01165	1.000	1.100	303,798	≈2.819		
기준시점 현재 표준지 가격	107,300	1.00416	-	-	107,746			
비교요인	시점수정	경상남도 사천시 (23.07.31~25.05.27) (계획관리) ≈ 1.01165 산정식 기재 생략						
	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	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
비교표준지는 비교선례와 비교 시 농로의 상태, 형상 등으로 인한 경작의 편리성 등 획지조건에서 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	2,819	2.800

(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	107,300	1.00416	1.000	1.100	2.800	331,858	332,000	-

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 'b'가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (m ²)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
a	사천시 용현면 금문리 59*~**	1,633	답	계획관 리	602,685,000 [369,066]	2023-11-15	-
b	" 주문리 69*~*	88	전	"	29,000,000 [329,545]	2023-12-07	비교 거래사례
c	" 7**	120	전	"	31,200,000 [260,000]	2024-07-05	-

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

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

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
사천시 (23.12.07~25.05.27) (계획관리)	경상남도 사천시 (23.12.07~25.05.27) (계획관리) = 1.01070 계산식 기재생략	1.070 % 상승

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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	b	-	1.02	1.00	1.03	1.00	1.00	1050

본건은 거래사례와 비교 시
취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세, 규모 등으로 인한 경작의 편리성 등
획지조건에서 우세한 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	b	329,545	1.000	1.01070	1.000	1.050	349,724	350,000	-

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	332,000	350,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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	332,000	-

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

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

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	209,492,000	-
합 계	₩209,492,000.-	-

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 사천시 용현면 주문리, 주문사거리에서 북서측으로 직선거리 약 400미터 지점에 위치하고, 부근은 농경지` 농가 등으로 형성된 농촌지대로 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

영농기계, 소형승용차 등 접근이 가능하고, 대중교통사정은 관내버스정류장까지의 거리, 버스의 운행빈도 등을 고려할 때 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 농경지(답)로 상당기간 휴경지 상태였었던 것으로 보이며 지상에는 수풀이 무성하게 우거져 있음.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 폭 약3 미터 내외, 북동측으로, 또 남서측으로는 폭 약2 미터 내외의 콘크리트포장된 농로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2011-08-04), 개발행위허가제한지역,가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(허가구역 지정기간 : 2024.06.18~2027.06.17) 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

현황사진 등에서 보는 바와 같이 지상에 방치되어 있는 차량용내장탑 등은 이동이 가능한 동산으로 평가에서 제외하였으며, 지상에 성장하고 있는 멀구슬나무, 찔레나무 등은 가치가 미미하여 토지에 포함 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 `미상`임.

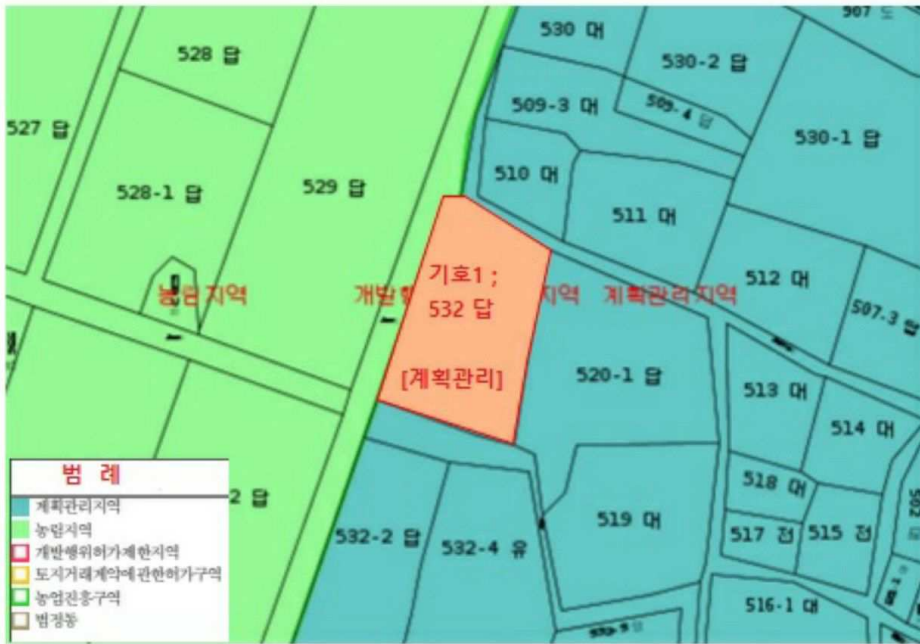
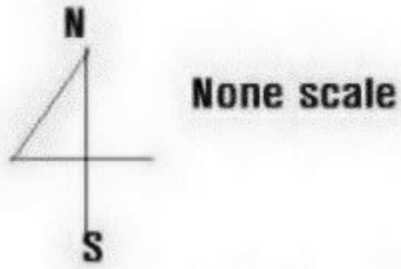
위치도



소재지 경상남도 사천시 용현면 주문리 532



지 적 도



사 진 용 지



본건의 전경
북측에서 남측을 향하여 촬영



본건
및 북서측으로 접면한 도로의 상태 등
북동측에서 남서측을 향하여 촬영

사 진 용 지



북동측으로 접면한 도로상태
및 부근의 상황 등
북서측에서 남동측을 향하여 촬영



남서측으로 접면한 도로 및
부근의 상황 등
남서측에서 북동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



본건 지상 수풀의 상태 등



본건의 전경 및 부근의 상황 등
동측에서 서측을 향하여 촬영

사 진 용 지



서측 지적경계부분에서 서측으로
바라보이는 조망 및 부근의 상황 등



본건 남서측 접면로 상태 및 부근의 상황 등
남서측에서 북동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



부근의 상황 등
동측에서 서측을 향하여 원거리 촬영



멀구슬나무, 찔레나무 등
토지에 포함하여 평가하였음.

사 진 용 지



차량용내장탑 등
이동이 가능하여 평가에서 제외하였음.

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

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