

# 감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원  
사법보좌관 김광택

건명 : 권진현 소유물건(2024타경6211)

번호 : 이산(경남)G3241126-001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 이산 경남지사



경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)  
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이정호

이정호



(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호

(서명또는인)

감정평가액	구억칠천팔십삼만원정 (₩970,830,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	권진현 (2024타경6211)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.12.18	2024.12.18
			작성일
			2024.12.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		8,442	토지	8,442	115,000	970,830,000
		이	하	여	백	
합계						₩970,830,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
조보미

조보미

# (토지·건물 등) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	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	산청군 신안면 외송리	산15-6	임야	보전관리지역	8,442.00	8,442.00	115,000	970,830,000	본건 일부 허가 득한 후 조성된 상태 감안평가
합 계								₩970,830,000	
			이	하	여		백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 신안면 외송리 소재 「간디고등학교」 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날자인 2024년 12월 18일을 기준시점으로 정하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 18일에 실시하였습니다.

### 4. 감정평가 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 감정평가 관련 사항 등

- 1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 ‘\*\*’ 처리하였습니다.
- 3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목적측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 경매 진행 및 입찰시 이 점 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건 토지의 일부는 유관 허가기관에 확인한 결과 기준시점 현재 단독주택 신축을 목적으로 건축허가(2018-민원과-신축신고-274)를 득한 것으로 조사되는바, 경매 진행 및 입찰시 정확한 허가사항, 허가의 존속 여부 및 승계 여부 등을 재확인하시기 바랍니다.
- 5) 본건 토지의 일부는 건축허가를 득한 후 조성 중에 있는 토지로서, 조성의 정도 등을 감안하여 평가하였습니다.
- 6) 본건 토지의 허가부분과 미허가부분의 면적은 유관 허가기관의 구두 탐문 및 관련 사이트 등을 참고하여 결정하였으며, 각 부분의 이용상황 및 경사 등을 고려하여 평가단가를 산정 후, 각 부분의 면적 비율에 의한 전체 평균가격으로 사정 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정된 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함이 원칙이나, 그 밖의 요인 보정치 산정에서 거래사례에 의한 시가반영이 이루어진 경우에 해당되어 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

## IV. 대상토지의 현황

일련 번호	소재지 (산청군)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	신안면 외송리	산15-6	임야	8,442.0	보전관리 지역	조성부지 및 자연림 등	소로 한면	부정형 평지 및 경사지	5,080

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지 평가액 산출 근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지 산정

#### 1) 비교표준지 선정

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

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 (산청군)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신안면 외송리	545-1	640.00	대	단독 주택	보전 관리	소로 한면	부정형/ 완경사	65,100	
B	신안면 외송리	산12	4,837.00	임야	자연 립	보전 관리	세로 (불)	부정형/ 급경사	4,310	

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

#### 2) 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.12.18)

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
산청군 보전관리지역	0.341	$2024.01.01 \sim 2024.11.30 : 0.322$ $2024.11.01 \sim 2024.11.30 : 0.032$ $( 1 + 0.00322 ) * ( 1 + 0.00032 * 18/30 )$ $\approx 1.00341$

#### 3) 지역요인비교치

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인비교

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

### ① 비교항목

<주택지대>

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
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<임야지대>

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (산청군)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	누계치	
1	신안면 외송리	산15-6	A	1.00	0.90	1.12	0.85	0.80	1.00	0.685	본건은 표준지 대비 접근조건 (인근 국도와의 접근성 등) 열세, 환경(자연)조건(조망, 경관 등) 우세, 획지조건(면적, 지반의 조성 정도 등) 열세, 행정적조건(지목 등 행정상의 규제 정도 등) 열세합니다.
			B	-	1.30	2.40	-	1.00	1.00	3.120	본건은 표준지 대비 접근조건 (접면도로의 상태 등) 우세, 환경(자연)조건(경사 등) 우세합니다.

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

평가대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98 두 6067(1998.07.10), 92 누 16300(1993.09.10), 2003 다 38207(2004.05.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정 하였습니다.

### ② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (산청군)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	가격시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준지
1	신안면 외송리	399-1*	보전관리	대	245,183	2022.01.05	-	거래사례	A
2	신안면 외송리	48*	보전관리	대	173,000	2023.05.12	담보	-	
3	신안면 외송리	산14-4*	보전관리	임야	27,964	2024.02.21	-	거래사례	B

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ▣ 사례의 선정기준

인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 사례를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사한 사례 중 정상적인 것으로 판단되는 사례를 선정하였습니다.

### 【 산식 】

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가 단가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

### ※ 비교표준지(A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (산청군)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(1) 기준 비교표준지 가격	신안면 외송리 399-10	245,183	1.000	1.02352	1.000	0.998	250,448	3.834
비교표준지(A) 가격	신안면 외송리 545-1	65,100	-	1.00341	-	-	65,322	
산정내역	사정보정	선정된 거래사례는 인근 지가수준 등을 고려할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.						-
	시점수정	산청군 보전관리지역 (2022.01.05 ~ 2024.12.18)						1.02352
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	누계치
		1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998
표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 우세, 획지조건(형상 등) 열세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ※ 비교표준지( B )의 그 밖의 요인

구분	소재지 (산청군)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(3) 기준 비교표준지 가격	신안면 외송리 산14-41	27,964	1.000	1.00308	1.000	0.893	25,049	5.792
비교표준지(B) 가격	신안면 외송리 산12	4,310	-	1.00341	-	-	4,325	
산정내역	사정보정	선정된 거래사례는 인근 지가수준 등을 고려할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.						-
	시점수정	산청군 보전관리지역 (2024.02.21 ~ 2024.12.18)						1.00308
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	누계치
		-	1.05	0.85	-	1.00	1.00	0.893
표준지는 사례 대비 접근조건(접면도로의 상태 등) 우세, 환경(자연) 조건(형상, 경사 등) 열세합니다.								

### ④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.83
B	5.79

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 ×  
 그 밖의 요인 보정치 = 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

일련 번호	소재지 (산청군)	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비교
				기호	공시지가							
1	신안면 외송리	산15-6	임야	A	65,100	1.00341	1.000	0.685	3.83	171,376	171,000	허가부분
				B	4,310	1.00341	1.000	3.120	5.79	78,125	78,000	그 외 부분
				면적 비율에 의한 평균단가								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

### 1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	115,000	-	

### 2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하되, 그밖의 요인 보정치 산정에서 거래사례에 의한 시가 반영이 이루어진 경우에 해당되어, 공시지가기준법에 의한 토지평가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토지	1	8,442.00	115,000	970,830,000
합계				970,830,000

### 2. 결정 의견

참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

# (토지) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 산청군 신안면 외송리 소재 「간디고등학교」 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 농경지, 조성 중인 주택지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 국도가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.
3. 형태 및 이용상태	본건 토지는 부정형의 토지로서 본건 일부는 건축허가를 득한 후 조성 중에 있는 토지로서, 조성 부분의 경우 자체지반 대체로 평탄하며, 미조성 부분의 경우 다소 경사를 이루고 있습니다.
4. 인접 도로상태	본건 동측으로 왕복 2차선 아스팔트 포장도로가 소재합니다.
5. 토지이용계획 및 제한상태	보전관리지역(산청군관리계획(재정비) 결정(변경)고시), 가축사육제한구역(전부 제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)(공장설립제한지역)<수도법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로 일부 포함)
6. 제시목록 외의 물건	없습니다.
7. 공부와의 차이	본건 토지는 공부상 지목은 임야이나, 기준시점 현재 본건 토지 일부는 건축허가를 득한 후 조성 중에 있는 토지입니다.
8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타)	없습니다.

# 광역 위치도

## 경상남도 산청군 신안면 외송리 산15-6



# 상세 위치도

경상남도 산청군 신안면 외송리 산15-6

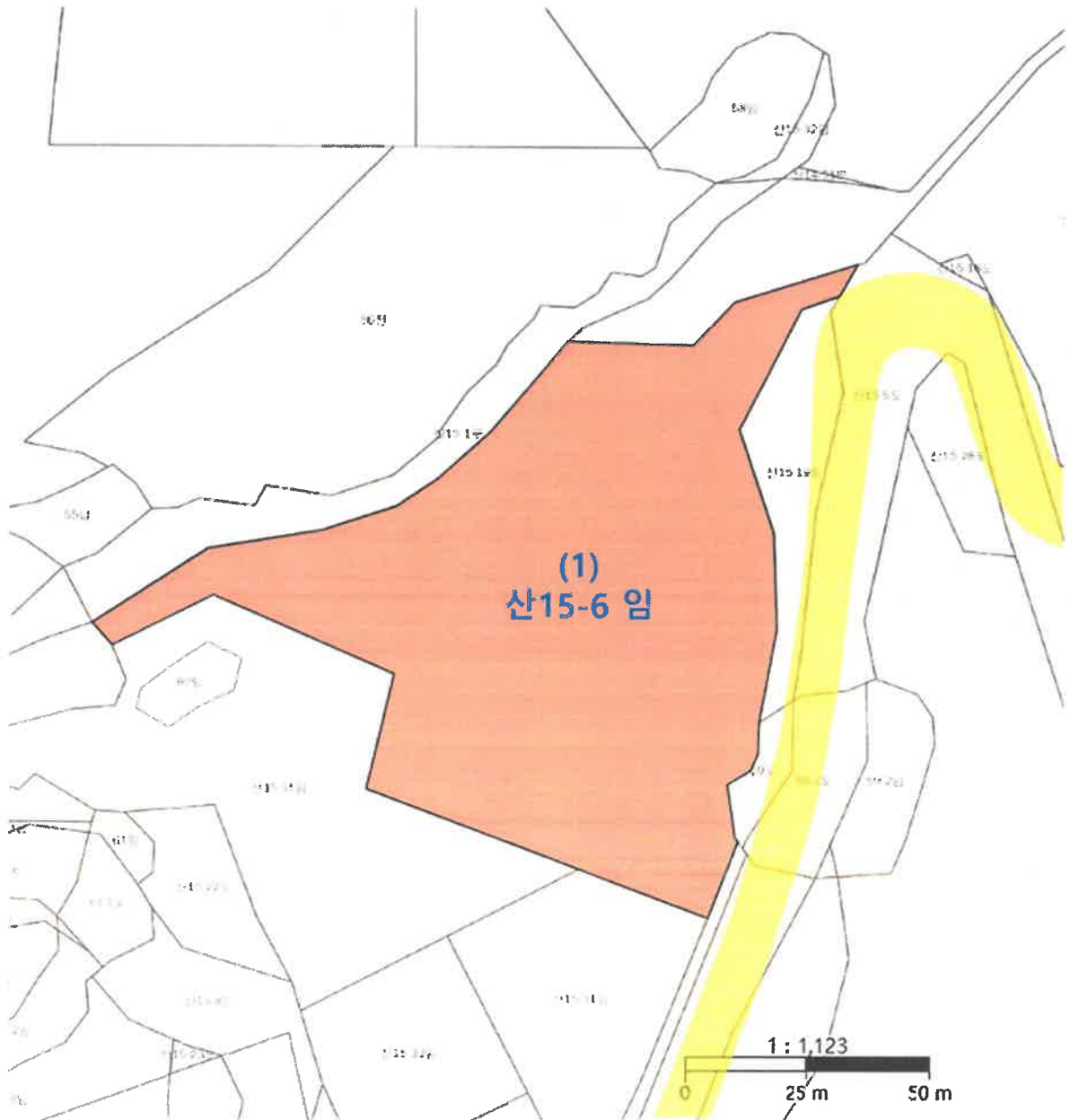


# 지 적 개 황 도


## 경상남도 산청군 신안면 외송리 산15-6



S: Non-Scale



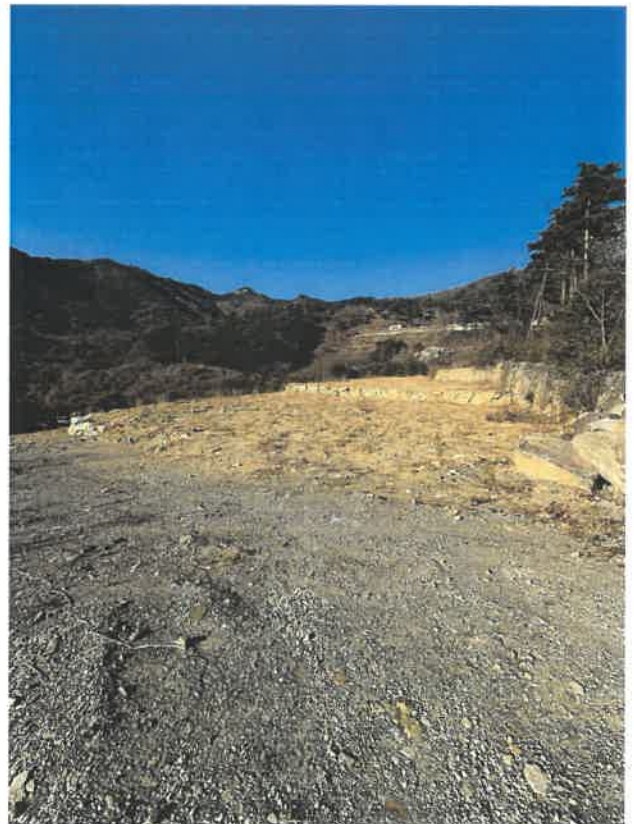
\*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

<b>범 례</b>	 평가대상토지	 용도지역구분	 평가건물 지하층, 3층이상
	 도로	 평가건물 1층	 제외건물(평가제외)
	 도시계획선	 평가건물 2층	 제외건물(평가대상)

# 사 진 용 지



본건 토지 전체 전경



본건 토지 조성 부분 전경