

감정평가서

건명: 송정호 소유물건(2024타경39808)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: 202412-가-002

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.

진양감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이종현

감정평가액	육천육십칠만칠천원정(₩60,677,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송정호 (2024타경39808)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 19	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 18	2024. 12. 19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,986	토지	1,986	-	59,257,000
	제시외수목	17주	제시외수목	17주	-	1,420,000
		이	하	여	백	
합계						₩60,677,000
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 남해군 상주면 상주리	519-5	전	자연환경 보전지역	245	245	50,000	12,250,000	
	<지상소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격 :	경매대상에서 행사를 제한 ₩11,025,000>					
2	"	519-7	전	자연환경 보전지역	1,741	1,741	27,000	47,007,000	
	<제시외수목>								
ㄱ	경상남도 남해군 상주면 상주리	519-5 위지상	산딸나무	약10년생	12주	17주	일괄	1,420,000	
			단풍나무	약15-20년생	5주				
합 계								₩60,677,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 상주면 상주리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

나. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 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 시장가치를 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 19일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2024년 12월 16일~18일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 감정평가방법

1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

(1) 감정평가방식

- ① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
 - ② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
 - ③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
-

(2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가방법의 결정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.

- (2) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른 평가 방법(거래사례 비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

사. 기타 참고사항

1. 본건 토지들은 지적경계가 불분명한 바, 정확한 경계확인을 위해서는 측량을 요함.
2. 기호(1) 토지상에 제시외수목(산딸나무, 단풍나무)이 소재하며, 제시외수목이 경매대상에서 제외되어 토지의 사용·수익이 제한 받는 경우의 토지가격은 별도 표기하였으니, 업무에 참고하시기 바람.
3. 기호(2) 지상 일부에 소재하는 자연입목은 거래관행과 경제성 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
4. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호를 위해 관련 지번 등 일부분에 ** 처리하였으니, 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

가. 토지가액 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	상주면 상주리 519-5	전	245	자연환경 보전지역	전	세로(가)	부정형 완경사	15,100
2	상주면 상주리 519-7	전	1741	자연환경 보전지역	전	맹지	부정형 완경사	14,500

2. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정

비교표준지는 대상토지와 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 아래의 표준지를 선정하였음.

(2024.01.01. 기준)

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	상주면 상주리 487	답	516	자연환경 보전지역	답	맹지	부정형 완경사	9,080	

(2) 시점수정(2024.01.01~2024.12.19)

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

용도지역	지가변동률	계산식
남해군 자연환경보전지역	0.592% (1.00592)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.554 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.024 (1 + 0.00554) * (1 + 0.00024 * 49/31)

(3) 지역요인 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 비교함.

- 본건은 비교표준지와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(4) 개별요인 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 비교함.

① 개별요인 비교항목

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 농경지대 -

조 건	항 목	세 항 목
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
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교

기호		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가						
1	A	1.15	1.00	1.20	1.00	1.00	1.38

본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건과 경사도 등 획지조건 우세함.

기호		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가						
2	A	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.75

본건은 비교표준지 대비 경사도 등 획지조건 열세임.

(5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세 및 평가 등 다양한 목적에 사용되며, 현실지가와 차이가 있을 수 있어, 인근 유사 토지의 거래사례 및 평가사례와 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 반영할 필요성이 있다고 판단됨.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2007.7.12선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다 38207, 2003.7.25선고 2002두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
1	상주면 상주리 4**	전	49.5	자연환경 보전지역	전기타	42,000	민사소송
							2022.12.10
2	상주면 상주리 2**	전	1,266	자연환경 보전지역	전	19,000	경매
							2021.05.04

④ 보정치 산정

* 산정방식

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지 공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

* 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교성이 있다고 인정되는 **평가사례(1)**을 선정하였음.

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (남해군)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례1 기준 표준지 가격	상주면 상주리 4**	42,000	1.00579	1.000	0.855	36,118	3.954	3.95
표준지A 보정가격	상주면 상주리 487	9,080	1.00592	--	--	9,134		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

시점수정	남해군 자연환경보전지역(2022.12.10 ~ 2024.12.19)					1.02738
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.					1.000
개별요인	접근	자연	획지	행정	기타	누계
	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
비교표준지는 사례 대비 농로의 상태 등 접근조건과 경사도 등 획지조건 열세임.						

⑤ 인근 유사 토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역 내 유사토지의 호가수준은 40,000원/㎡~60,000원/㎡ (토지만의 가격) 내외 수준임.
----------	--

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치	비고
A	3.95	

(6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	9,080	1.00592	1.000	1.38	3.95	49,788	50,000
2	9,080	1.00592	1.000	0.75	3.95	27,059	27,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법

(1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적 유사성과 위치적 유사성이 인정되는 아래의 거래사례(A)를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (남해군)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	상주면 양아리 11**	전	625	자연환경 보전지역	44,800	2024.02.21	

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.000)

(3) 시점수정(2024.02.21~ 2024.12.19)

용도지역	지가변동률(%)	계산식
남해군 자연환경 보전지역	0.538	$ \begin{aligned} & 2024.02.01 \sim 2024.02.28 : 0.063 \quad 2024.03.01 \sim 2024.03.31 : 0.015 \\ & 2024.04.01 \sim 2024.04.30 : 0.063 \quad 2024.05.01 \sim 2024.05.31 : 0.060 \\ & 2024.06.01 \sim 2024.06.30 : 0.125 \quad 2024.07.01 \sim 2024.07.31 : 0.059 \\ & 2024.08.01 \sim 2024.08.31 : 0.004 \quad 2024.09.01 \sim 2024.09.30 : 0.129 \\ & 2024.10.01 \sim 2024.10.31 : 0.024 \\ \\ & (1 + 0.00063 * 9/29) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00063) * (1 + \\ & 0.00060) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00004) * (1 \\ & + 0.00129) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00024 * 49/31) \doteq 1.00907 \end{aligned} $

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

기호		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례						
1	A	1.20	1.00	0.96	1.00	1.00	1.152

본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등 접근조건 우세하며, 형상 등 획지조건 열세임.

기호		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례						
2	A	1.05	0.90	0.65	1.00	1.00	0.614

본건은 거래사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건 우세하며, 관개 등 자연조건과 경사도 등 획지조건 열세임.

(6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	44,800	1.000	1.00538	1.000	1.152	51,887	52,000
2	44,800	1.000	1.00538	1.000	0.614	27,655	28,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 토지가액 결정

(1) 산정된 시산가액

기호	공시지가기준가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	비고
1	50,000	52,000	
2	27,000	28,000	

(2) 검토 및 토지가액 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 공시지가기준가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액에 의거 그 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

기호	소재지 (남해군)	지번	면적 (㎡)	사정 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액	비고
1	상주면 상주리	519-5	245	245	50,000	12,250,000	
2	상주면 상주리	519-7	1,741	1,741	27,000	47,007,000	
합계				1,986		59,257,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,986	-	59,257,000	
제시외수목	17주	-	1,420,000	
합 계			60,677,000	

나. 결정의견

상기 사항을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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

본건 토지들은 경상남도 남해군 상주면 상주리 소재 상주공원묘지 서측 인근에 위치하며, 서측에 상주은모래 해수욕장 등 관광지가 위치하고 주변은 해안변 농경지대 및 임야지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1) 토지는 차량접근이 가능하나 기호(2) 토지는 맹지로 차량출입이 불가능하며, 인근에 국도19호선이 지나고 있어 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 완경사지내 대체로 평탄한 토지이며, 전으로 이용중임.

기호(2) : 부정형의 완경사지로, 목전상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(2) : 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 자연환경보전지역(2009-02-05), 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>, 영농여건불리농지.

기호(2) : 자연환경보전지역(2009-02-05), 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>, 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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 토지상에 제시외수목(산딸나무, 단풍나무)이 식재되어 있음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

광역위치도



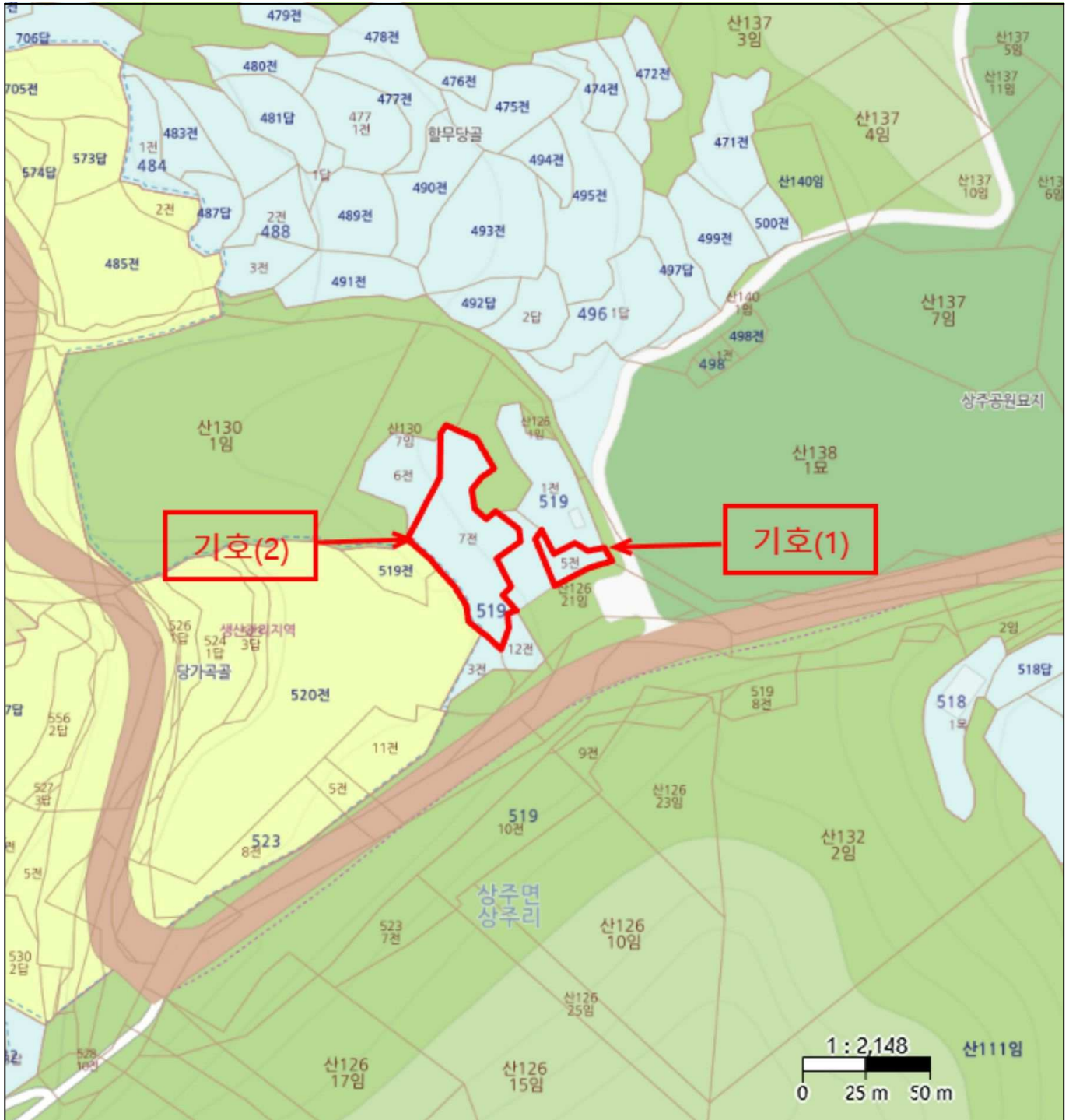
소재지	경상남도 남해군 상주면 상주리 519-5외
-----	-------------------------



위치도

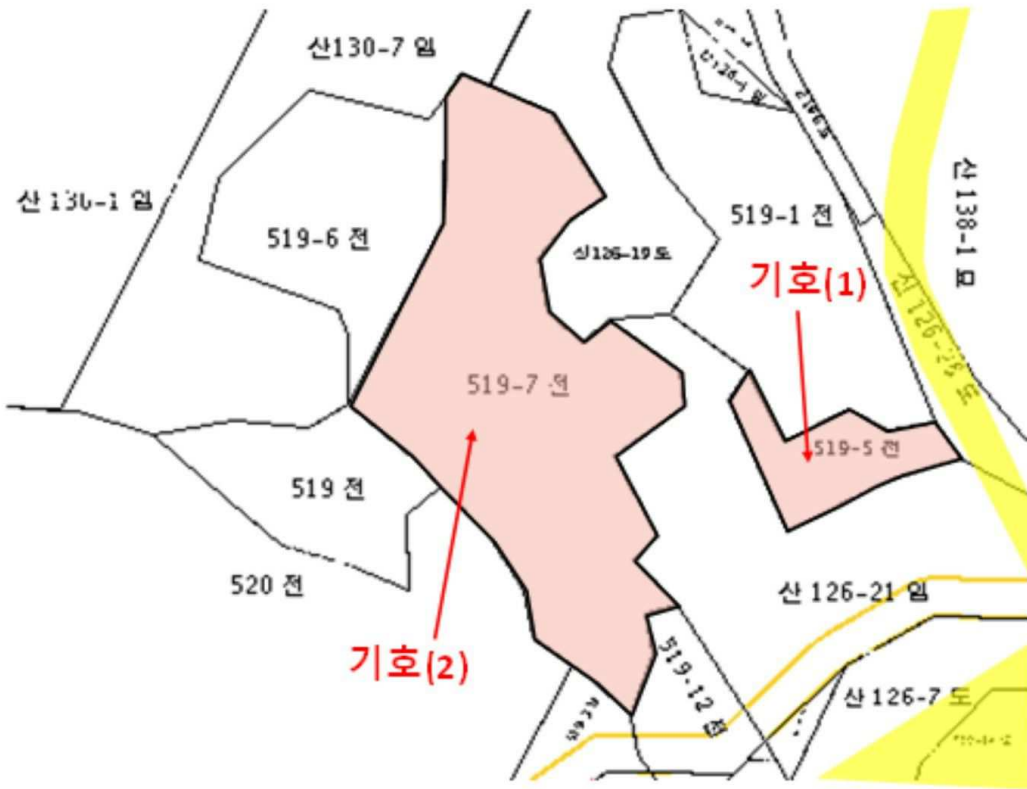


소재지 경상남도 남해군 상주면 상주리 519-5외



지 적 도

4 S : NON SCALE



- | | | |
|--------|-----------|------------|
| 평가대상토지 | 평가건물1층 | 제시외건물(평가) |
| 도로 | 평가건물2층 | 제시외건물(평가외) |
| 도시계획 | 평가건물3층 이상 | |

본 도면은 개략적인 위치표시 도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 전경

사 진 용 지



기호(2) 전경



기호(2) 전경

사 진 용 지



기호(2) 전경



제시외수목(ㄱ)