

감정평가서

건명	유영진 소유물건(2025타경31235)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
감정서 번호	H2509-105

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

한봉수감정평가사사무소



(토지)감정평가표


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

감정평가사


한봉수

한봉수 

한봉수감정평가사사무소 대표 한봉수

한봉수 

감정평가액	일억오백구십육만오천육백원정 (₩105,965,600.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규	감정평가목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유영진 (2025타경31235)	감정평가조건	-	
목록표시 근거 기타 참고사항	귀 제시목록 -	기준시점	조사기간	작성일
		2025.10.21	2025.10.21	2025.10.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		15,868	토지	16,342	-	105,965,600
토지		1,422x $\frac{1}{3}$				
합계						₩105,965,600 


심사확인

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

심사자 : 감정평가사

차승진 

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 산청군 생비량면 화현리	산224	임야	계획관리지역	15,868	15,868	6,200	98,381,600	
2	경상남도 산청군 생비량면 화현리	1406	답	보전관리지역	1 896x- 3	298.67	16,000	4,778,720	유영진 지분
3	경상남도 산청군 생비량면 화현리	1407	답	보전관리지역	1 526x- 3	175.33	16,000	2,805,280	유영진 지분
합 계				이	하	여	백	₩105,965,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 생비량면 화현리에 위치하는 토지로 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 21일임.

4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사는 2025년 10월 21일에 실시하였으며 실지조사시 공부, 이용상황 및 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 감정평가의 조건

.

6. 기타참고사항

- 본건 토지의 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는 바 참고하시기 바람.
- 본건 토지 지상의 경제적 가치가 미미한 자생수목 등은 거래관행상 토지와 일괄 거래되므로 당해 토지에 포함 평가하였음.
- 본건 토지와 유사한 토지에는 관리상태 및 접근의 곤란 등으로 육안으로 관측이 어려운 분묘가 소재할 수 있으므로 유의하시기 바람.
- 본건 토지 기호 2, 기호 3은 공유지분의 토지로 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하되 소유지분비율에 의거 면적사정하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상 토지 개요

기호	소재지	지목	면적	용도지역	이용상황	형상지세
1	경상남도 산청군 생비량면 화현리 산224	임야	15,868	계획관리	자연림	부정형 급경사
2	경상남도 산청군 생비량면 화현리 1406	답	896 x 1/3 (유영진 지분)	보전관리	휴경지	부정형 완경사
3	경상남도 산청군 생비량면 화현리 1407	답	526 x 1/3 (유영진 지분)	보전관리	휴경지	부정형 완경사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 본건의 재조달원가에 감가수정을 하여 본건의 가액을 산정하는 원가법, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 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, 본건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 본건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례 비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 산출과정

(1) 비교표준지 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.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	생비량면 도리 산192	86,281	임야	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	1,340
B	생비량면 화현리 1258	1,550	답	답	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	10,700

※ 표준지공시지가의 공시기준일은 2025년 01월 01일임.

(2) 시점수정

「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.

표준지	비고
A	경상남도 산청군 (25.01.01~25.10.21) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.262 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.005 $(1 + 0.00262) * (1 - 0.00005 * 51/31)$ = 1.00254
B	경상남도 산청군 (25.01.01~25.10.21) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.144 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.020 $(1 + 0.00144) * (1 - 0.00020 * 51/31)$ = 1.00111

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

(4) 개별요인 비교

■농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인 비교

기호	표준지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	요인 비교치	의견
1	A	—	0.85	1.00	—	1.00	1.00	0.850	접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
2	B	—	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765	접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경작의 편부)에서 열세함.
3	B	—	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765	접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경작의 편부)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근 지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 가격조사자료

(가) 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지 목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	신등면 양전리 산*_*	계획관리	임야	2023.05.23	경매	8,000	-
(2)	생비량면 제보리 ****_*	보전관리	전	2024.12.05	경매	16,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(나) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	지 목	거래시점	토지단가(원/㎡)	비고
#1	생비량면 도리 산***	계획관리	임야	2022.05.28	8,955	-
#2	생비량면 도리 ****_*	보전관리	전	2022.09.30	20,086	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치 산출

(가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 비교사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

(나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 용도지역·이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

(다) 그밖의 요인 보정치 산정

① 비교표준지 A / 사례 기호 (1)

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	8,000	1.00933	1.000	0.900	7,267	5.411	5.41
기준시점 표준지가격	1,340	1.00254	—	—	1,343		
시점수정	경상남도 산청군 계획관리 2023.05.23 ~ 2025.10.21						
지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	1.00	0.90	—	1.00	1.00	0.900
표준지는 사례대비 자연조건(지세 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지 B / 사례 기호 (2)

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	16,000	1.00127	1.000	1.287	20,618	1.925	1.92
기준시점 표준지가격	10,700	1.00111	—	—	10,712		
시점수정	경상남도 산청군 보전관리 2024.12.05 ~ 2025.10.21						
지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	1.17	1.00	1.10	1.00	1.00	1.287
표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경작의 편부)에서 우세함.							

(6) 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	1,340	1.00254	1.000	0.850	5.41	6,178	6,200
2	B	10,700	1.00111	1.000	0.765	1.92	15,734	16,000
3	B	10,700	1.00111	1.000	0.765	1.92	15,734	16,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출과정

(1) 비교거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례#1,#2를 비교거래 사례로 선정함.

(2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(3) 시점수정

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

거래사례	비 고
#1	경상남도 산청군 (22.05.28~25.10.21) (계획관리) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.117 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.115 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.164 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.103 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.098 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.098 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.115 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.062 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.263 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.528 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.262 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.005 $(1 + 0.00117 * 4/31) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00528) * (1 + 0.00262) * (1 - 0.00005 * 51/31)$ ≙ 1.01829

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례	비 고
#2	경상남도 산청군 (22.09.30~25.10.21) (보전관리) 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.120 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.120 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.116 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.073 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.232 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.340 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.144 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.020 $(1 + 0.00120 * 1/30) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00073)$ $* (1 + 0.00232) * (1 + 0.00340) * (1 + 0.00144) * (1 - 0.00020 * 51/31)$ ≙ 1.01000

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

■ 개별요인 비교

기호	사례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	요인 비교치	의견
1	#1	—	0.80	0.85	—	1.00	1.00	0.680	접근조건(교통의 편부 등) 및 자연 조건(지세 등)에서 열세함.
2	#2	—	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800	획지조건(경작의 편부 등)에서 열 세함.
3	#2	—	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800	획지조건(경작의 편부 등)에서 열 세함.

(6) 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	기호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	8,955	1.000	1.01829	1.000	0.680	6,201	6,200
2	#2	20,086	1.000	1.01000	1.000	0.800	16,229	16,000
3	#2	20,086	1.000	1.01000	1.000	0.800	16,229	16,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 평가단가의 결정

(1) 토지 시산가액 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	6,200	6,200	-
2	16,000	16,000	-
3	16,000	16,000	-

(2) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

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

4. 토지 감정평가액 결정

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	15,868	6,200	98,381,600	-
2	298.67	16,000	4,778,720	896 x 1/3 (유명진 지분)
3	175.33	16,000	2,805,280	526 x 1/3 (유명진 지분)
합계	16,342	-	105,965,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

상기의 평가사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 아래의 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분	감정평가액(원)
토 지	105,965,440 

2. 기타 참고사항

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|----------------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

경상남도 산청군 생비량면 화현리에 위치하며 주위는 농경지대 및 임야지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

대상물건이 소재하는 지역내의 대중교통 등의 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1: 부정형, 급경사지로 자연림임.

기호 2,3: 부정형, 완경사지로 휴경지임.

(4) 인접 도로상태

기호1~3: 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한에서 400m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육제한구역(전부제한에서 800m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,준보전산지〈산지관리법〉

기호 2,3: 보전관리지역(산청군관리계획(재정비) 결정(변경)고시), 가축사육제한구역(전부제한에서 200m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

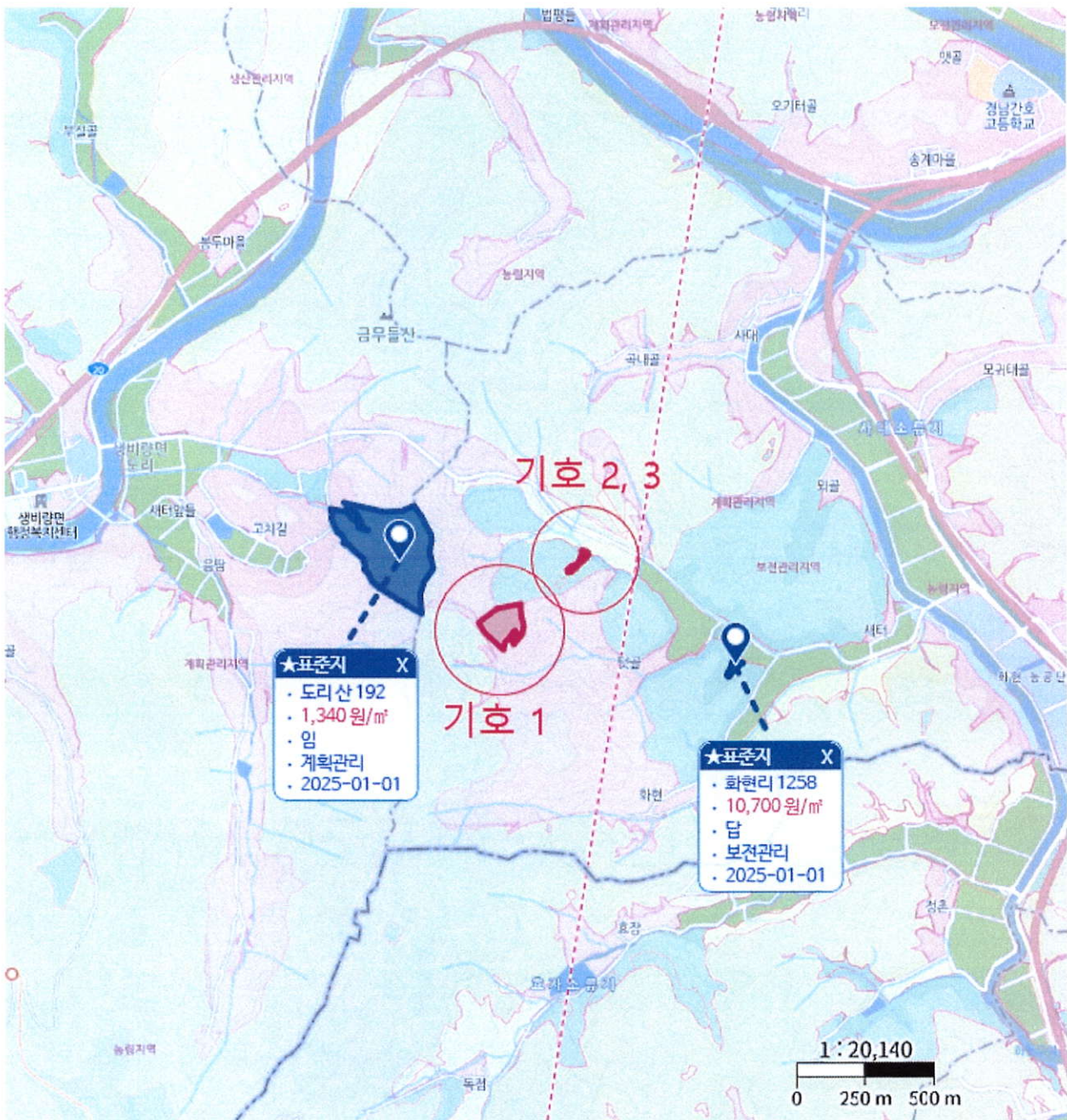
1)임대관계: 미상임.

2)기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견을 참조하시기 바람.

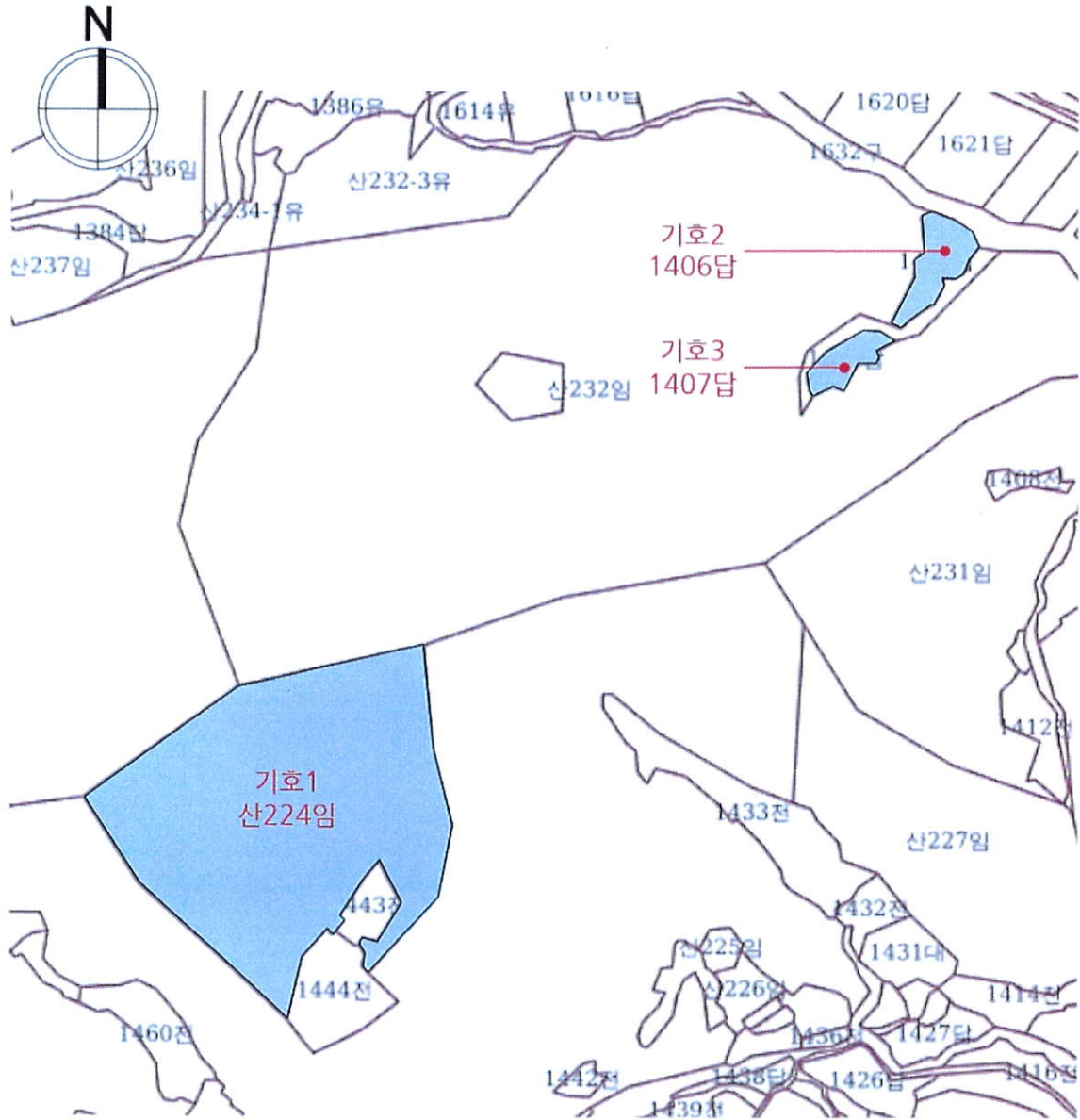
위 치 도

소재지

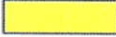





경상남도 산청군 생비량면 화현리 224외



지 적 개 황 도



• 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있음.

	도 로		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층				

사 진 용 지



토지 기호 1 사진



토지 기호 2 사진

사 진 용 지



토지 기호 3 사진