감 정 평 가 서

건 명	황희상 소유물건(2025타경449)
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	SH2502-10020

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

산하감정평가사사무소

경상남도 함양군 마천면 천왕봉로 1167-1
TEL. 055-963-3370 FAX. 0505-182-3317

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	일억이천이백사십만이천원정(₩122,402,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	황희상 (2025타경449)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.02.21	2025.02.17 ~ 2025.02.21	2025. 02. 21

감정평가내용	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	2,498 이	토지	2,498 하	49,000 여	122,402,000 백
	합 계					₩122,402,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

SH2502-10020

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 하동군 진교면 양포리	20-18	답	생산관리지역	2,498	2,498	49,000	122,402,000	
	합 계							**₩122,402,000.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 하동군 진교면 양포리 소재 "양포마을" 동측 근거리에 위치하는 토지에 대한 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 기준시점은 가격조사를 완료한 일자인 2025년 02월 21일을 기준 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.02.17.~2025.02.21.에 시행하여, 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

Ⅱ 감정평가기준 및 방법

1. 감정평가기준

본건은『부동산 가격공시에 관한 법률』,『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』및『감정평가 실무기준』등 제반 감정평가 관련 법규 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였음.

2. 토지의 평가

본건 토지는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되,『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

Ⅲ 토지가액 산출

<1> 대상토지의 개요

일련번호	소 재 지	지목	면적(㎡)	용도지역	개별공시지가(원/㎡)	비고
1	하동군 진교면 양포리 20-18	답	2,498.0	생산관리	20,500	-

<2> 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

1. 공시지가 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정기준

(ㄱ) 용도지역·지역·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것

(ㄴ) 이용상황이 같거나 비슷할 것

(ㄷ) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것

(ㄹ) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

※ 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 표준지를 비교표준지를 선정하였음.

나. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소 재 지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	진교면 양포리 20-18	2,498.0	답	답	생산관리	세로(가)	사다리 완경사	20,500

2. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

■ 하동군[2025.01.01. ~ 2025.02.21.]

용도지역	지가변동률(%)	계산식
생산관리지역	0.044 (1.00044)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.026 (1 + 0.00026 * 52/31) ≒ 1.00044

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

4. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(1)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	1.00	대상이 비교표준지임.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	1.00	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 『감정평가 실무기준』, 대법원판례〔2003다 38207 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25.)〕, 국토교통부 유권해석〔건설부 토정 30241-36538,(1991.12.28.)〕 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 정상거래사례 또는 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자함.

나. 인근 거래사례 및 감정평가사례

〈실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소 재 지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
A	진교면 양포리 20-**	답	생산관리	55,000	2024.10.28	시가참고

기호	소 재 지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
B	진교면 양포리 34*	답	생산관리	44,000	2023.11.13	담보평가
C	진교면 고룡리 27-*	전	생산관리	58,823	2022.02.22	실거래
D	진교면 술상리 55* 외	답	생산관리	36,307	2021.11.16	실거래

다. 격차율의 산정

상기 사례는 본건 토지가 소재한 인근지역의 유사토지에 대한 자료로서 본건 토지의 가격수준, 기타 평가사례 등과 유사성을 보이는 바, 용도지역과 이용상황이 유사하고 비교가능성이 높은 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정 산출자료로 선정함.

1) 산 식

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 표준지가액}}$$

* 사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액 = 사례× 시점수정× 지역요인× 개별요인
* 기준시점 당시의 표준지가액 = 표준지공시지가× 시점수정

2) 격차율 산정

표준지 기 호	사례 / 표준지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	비고
가	A	55,000	1.00096	1.000	※)0.900	49,548	2.416	사례 대비 표준지는 교통의 편부 등에서 열세함.
	가	20,500	1.00044	-	-	20,509		

※ (가)개별요인 : 0.90 (접근) × 1.00 (자연) × 1.00 (획지) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒0.900

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 인근지의 지가수준·표준지공시지가의 시가반영정도·평가사례와의 균형·거래사례 또는 평가사례를 기준으로 한 격차율 등을 종합 고려하여, 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지기호	산정보정치	적용보정치
가	2.416	2.410

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

가. 산식

비교표준지공시지가(원/㎡) X 시점수정(지가변동률) X 지역요인비교 X 개별요인비교 X 그 밖의 요인 보정 = 산출단가(원/㎡) ≒ 적용단가(원/㎡)

나. 토지단가산출

일련번호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인비교	개별요인비교	그밖의 요인보정	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	20,500	1.00044	1.000	1.000	2.410	49,427	49,000

〈3〉 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

1. 거래사례 선정

가. 거래사례 선택기준

(ㄱ) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

(ㄴ) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

(ㄷ) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

※ 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 거래사례를 선정하였음.

나. 거래사례 〈실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소 재 지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
C	진교면 고룡리 27-*	전	생산관리	58,823	2022.02.22	-

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지므로 별도의 사정보정 없음(1.000)

3. 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

■ 하동군

기호	용도지역	기 간	지가변동률(%)
C	생산관리지역	2022.02.22. ~ 2025.02.21	1.583(1.01583)

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

4. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

5. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(C)	대상(1)	
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부	1.00	0.90	대상은 거래사례 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태, 이용상황 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등	1.00	1.00	
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	1.00	0.95	
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.855		0.90 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

가. 산식

거래사례(원/㎡) X 사정보정 X 시점수정(지가변동률) X 지역요인비교 X

개별요인비교 = 산출단가(원/㎡) ≒ 적용단가(원/㎡)

나. 토지단가산출

일련번호	거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인비교	개별요인비교	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	58,823	1.000	1.01583	1.000	0.855	51,090	51,000

<4> 토지 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 비교

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	49,000(원/㎡)	51,000(원/㎡)	-

2. 검토의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가격을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정함.

Ⅳ 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (A,원/㎡)	면적 (B,㎡)	감정평가액 (C=A×B,원)	비고
1	49,000	2,498.0	122,402,000	토지

SH2502-10020

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

경상남도 하동군 진교면 양포리 소재 "양포마을" 동측 근거리에 위치하며, 부근은 농경지, 임야 등이 소재하는 순수 경지정리지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 관내교통편 및 도로사정 등을 고려할때 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

유사장방형 토지로 현황 "답"임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 현황 폭 약3m내외 포장농로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)(2018-08-13)(기존UNB113)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

SH2502-10020

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)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없 음.

위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 하동군 진교면 양포리 20-18

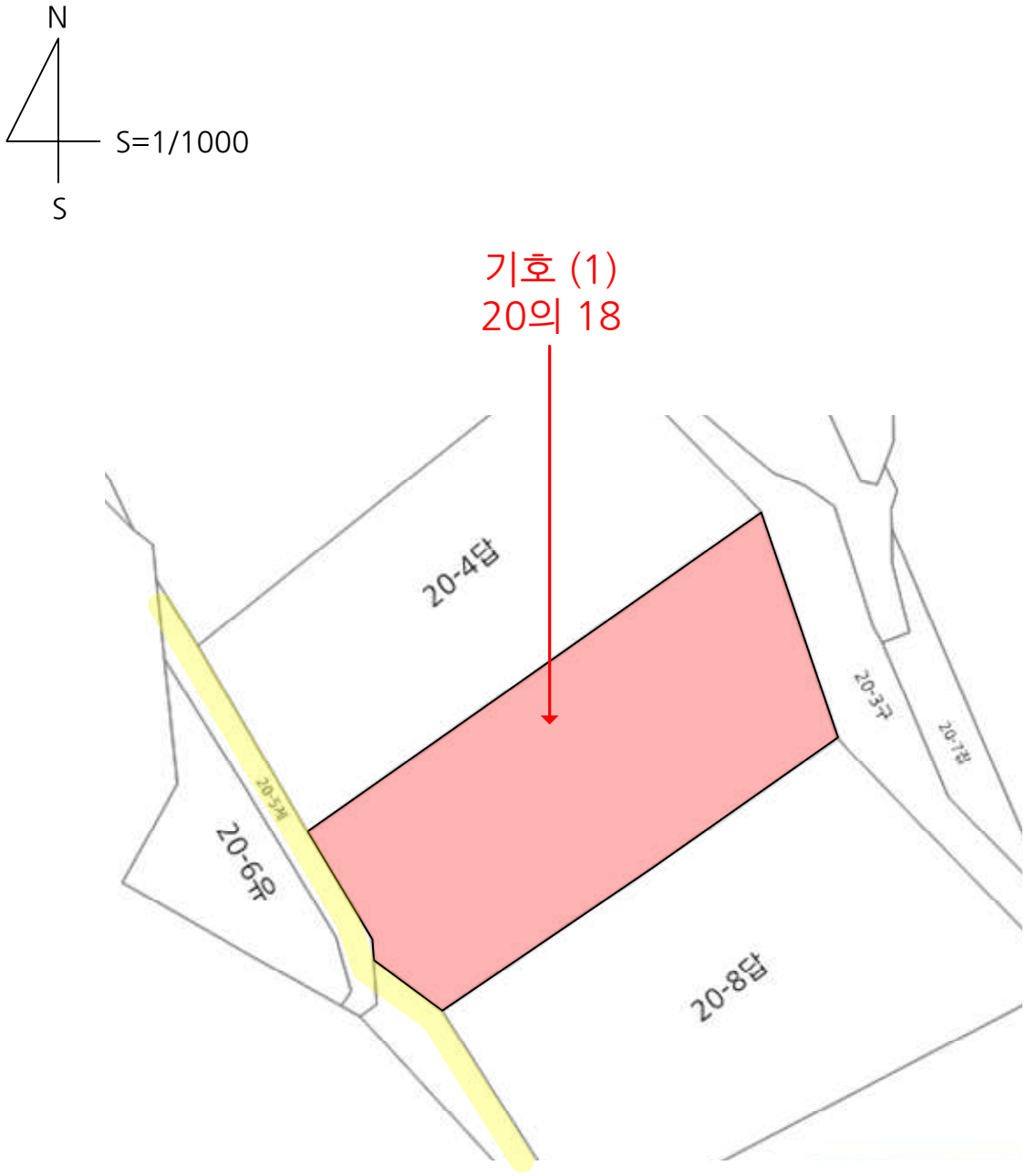
상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 하동군 진교면 양포리 20-18

지 적 개 황 도



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도 로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계 획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물

사 진 용 지

본건전경

본건전경

사 진 용 지

본건전경

인근전경