감 정 평 가 서

건 명:	신우균 소유물건(2025타경30842)
의 뢰 인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정평가서번호:	202505-가-006

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.

감 정 평 가 사 (인)
이 종 현

감정평가액	사천육백오십이만일천오백원정(₩46,521,500.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신우균 (2025타경30842)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.30	2025.05.26 ~ 2025.05.30	2025.05.30

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	1 1,121x- 4 이	토지 하	280.25 여	- 백	46,521,500
	합 계					₩46,521,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경상남도 사천시 용현면 송지리	59-2	전	농림지역	1 1,121x-4	280.25	166,000	46,521,500	신우균씨 지분평가
	합 계							₩46,521,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 용현면 송지리에 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 **2025년 05월 30일**로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2025년 05월 26일~30일이며, 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

①원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
②비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
③수익방식: 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’라한다)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(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

사. 기타 참고사항

1. 기호(1) 토지는 공동소유이며 그 중 신우균氏의 지분에 대한 평가로, 공유지분의 위치확인이나 경계확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 평가한 단가에 지분비율만큼의 면적을 사정하여 평가액을 결정하였음.
2. 기호(1) 토지상의 자생입목은 그 경제성과 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함평가하였음.
3. 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 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	용현면 송지리 59-2	전	1,121*1/4	농림지역	전(휴경)	맹지	부정형 평지	62,800

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.

(2025.01.01. 기준)

기호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	용현면 송지리 63-45	전	1,527	농림지역	전	맹지	사다리 평지	62,800	

(2) 시점수정(2025.01.01 ~ 2025.05.30)

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

용 도 지 역	지가변동률	계산식
사천시 농림지역	0.189% (1.00189)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.144 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.045 (1 + 0.00144) * (1 + 0.00045 * 30/30)

(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
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 제반 고저 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.

③ 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 / 기준시점
1	용현면 송지리 63-45	전	1,527	농림지역	전	173,000	담보 / 2022.10.12
2	용현면 송지리 6*-*	묘	1,416	농림지역	묘지	276,000	경매 / 2022.08.05

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 보정치 산정

* 산정방식

(사례기준 표준지 평가) 사례가격×시점수정×지역요인×개별요인 / (표준지 공시지가 시점수정) 공시지가×시점수정 ≒ 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 (사천시)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례1 기준 표준지 가격	용현면 송지리 63-45	173,000	1.00845	1.000	1.000	174,462	2.773	2.77
표준지A 보정가격	용현면 송지리 63-45	62,800	1.00189	--	--	62,919		

시점수정	사천시 농림지역(2022.10.12 ~ 2025.05.30)						1.00845
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	비교표준지와 평가사례는 동일필지로, 개별요인 동일함.						

⑤ 인근 유사 토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역 내 유사토지의 호가수준은 170,000원/㎡(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	2.77	

(6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	62,800	1.00189	1.000	0.95	2.77	165,571	166,000

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 (사천시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	용현면 송지리 5*-*	답	829	농림지역	**174,909**	2025.03.31	
B	용현면 송지리 6*-**	전	308	농림지역	**103,925**	2022.01.04	

(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(2025.03.31 ~ 2025.05.30)

용 도 지 역	지가변동률(%)	계산식
사천시 농림지역	**0.091**	2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.033 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.045 (1 + 0.00033 * 1/31) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00045 * 30/30) ≒ **1.00091**

(4) 지역요인 비교

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

(5) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
1	A	0.85	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.893
본건은 거래사례 대비 접근도로의 상태 등 가로조건 열세이며, 형상 등 획지조건 우세함.								

(6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	174,909	1.000	1.00091	1.000	0.893	156,336	156,000

4. 토지가액 결정

(1) 산정된 시산가액

기호	공시지가기준가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	비고
1	166,000	156,000	

(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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지 (사천시)	지번	면 적 (㎡)	사정 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평 가 금 액	비고
1	용현면 송지리	59-2	1,121*1/4	280.25	166,000	46,521,500	
합계				280.25		46,521,500	

Ⅲ. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	280.25	166,000	46,521,500	
합 계			46,521,500	

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

본건은 경상남도 사천시 용현면 송지리 소재 용현초등학교 북측 인근에 위치하며, 주위는 시청 등의 관공서와 아파트단지 및 근교농경지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입은 불가능하고, 인근에 국도가 지나고 있어 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로, 현황 전(휴경)으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젖소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 자연입목(버드나무 등)이 자생중이며, 그 경제성과 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.

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)	

(7) 공부와의 차이

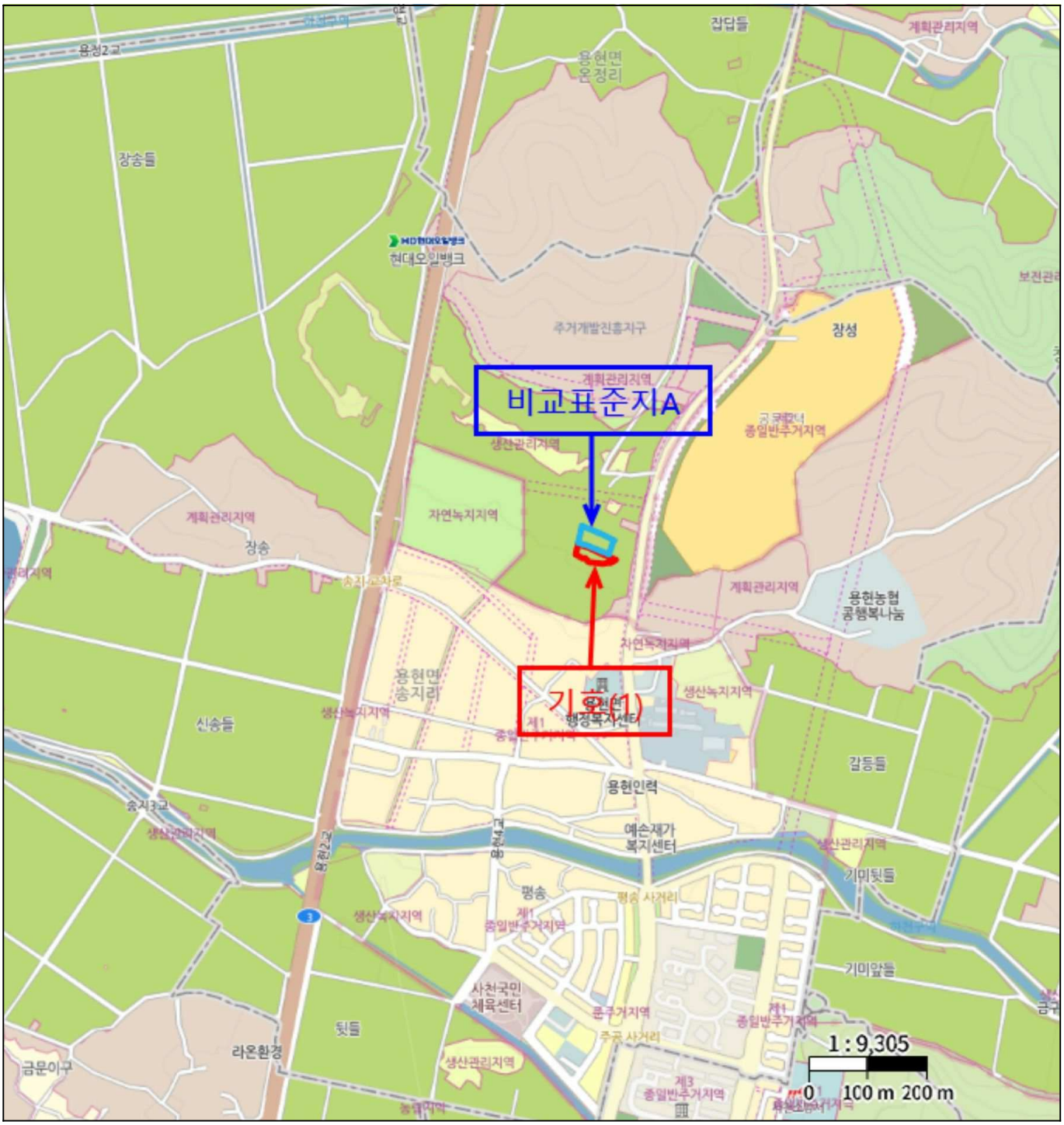
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기　　타 : 없음.

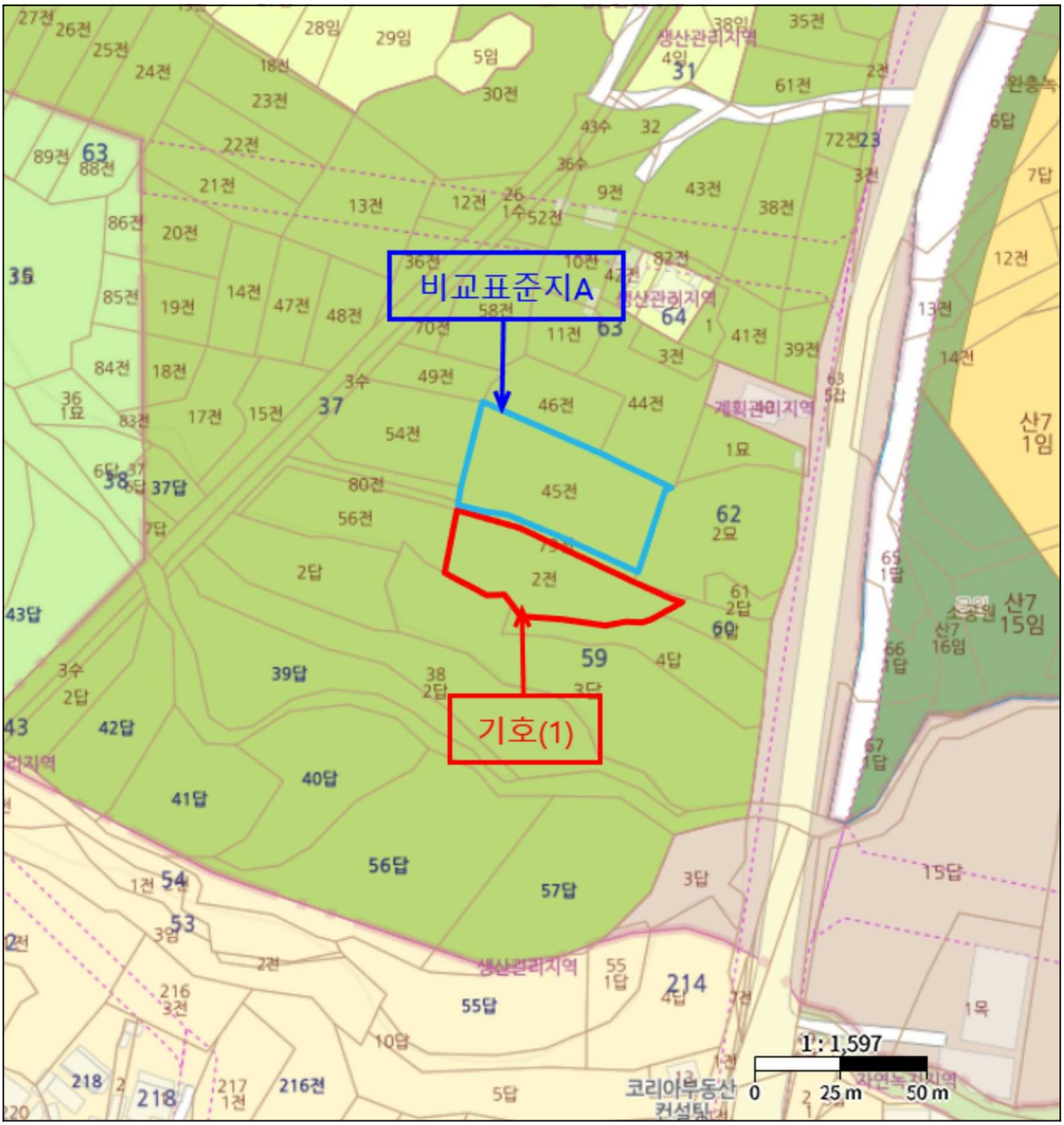
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 용현면 송지리 59-2

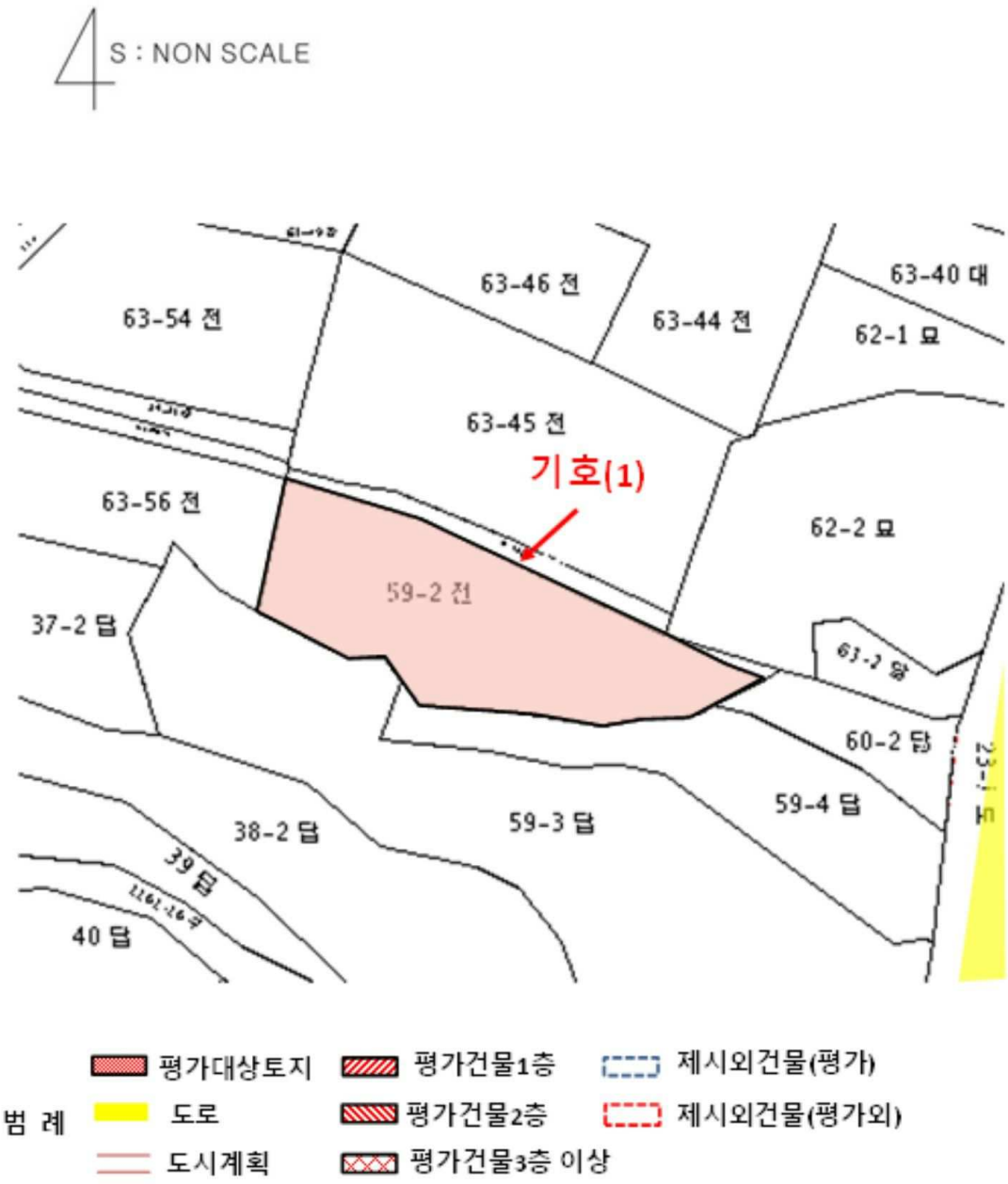


위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 용현면 송지리 59-2



지 적 도



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(1) 전경

기호(1) 전경