

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 서동제

건명: 염태선 소유물건
(2024타경4618)

감정서번호: SIW24-0717-003호

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.

SA (주)씨브감정평가법인

경남지사 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
최성대

崔 成 大



(주)써브감정평가법인 경남지사 지사장 남 상 준 (서명 또는 인)

감정평가액	금일십삼억사천일백사십팔만사천원정(₩1,341,484,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	영태선 (2024타경4618)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 07. 30	2024. 07. 26 ~ 2024. 07. 30	2024. 07. 30

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	83,488	토지	83,488	16,000	1,335,808,000
제시외건물	(172)	제시외건물	172	33,000	5,676,000
	이	하	여	백	
합계					₩1,341,484,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
남 상 준

남 상 준



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 대동면 예안리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법령 및 규정에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 감정평가방법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

나. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액과, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 비교하고 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건

없습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 07월 26일부터 2024년 07월 30일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 30일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 인접필지와 지적 경계가 불분명한바, 정확한 경계확인을 위하여 측량등을 요하니 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 2) 본건 토지상에 소재하는 자연림(활잡목, 소나무 등) 및 조림(편백나무)은 임지와 일체로 거래되는 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 3) 본건 토지상에 제시외 건물 (ㄱ) ~ (ㄴ)이 소재하나 위치, 규모, 이용상황을 고려시 토지의 정상적인 이용에는 영향이 없을 것으로 보여 감정목적은 고려하여 토지는 이에 구매됨이 없이 정상 평가하였고 제시외건물은 개략적인 실측 사정면적으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건은 임야지대에 속하여, 산림지대의 특성상 육안으로 식별이 어려운 분묘가 소재 할 수 있으니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

[경상남도]

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	2024 개별지가 (원/㎡)
1	대동면 예안리 산121-1	임야	83,488	자연림	개발제한 자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	4,180

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024. 01. 01]

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대동면 예안리 산117	임야	21,322	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	4,360

(2) 선정이유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

구분	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A)	녹지지역	0.859 (1.00859)	경상남도 김해시 (2024.01.01 ~ 2024.07.30) (녹지지역) 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.673 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.185 $(1 + 0.00673) * (1 + 0.00185 * 30/30)$ ≈ 1.00859

※2024년 07월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(06월)의 변동률을 연장 적용합니다.

다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조 건	항 목 (세 항 목)
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 규제정도(조장의 정도, 국.도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제)
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.15	1.00	1.00	1.00	1.150
본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.						

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), ” 2002 두 5054(2003.07.5선고), 국토교통부 유권해석(‘구’ 건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(2) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역 유사 토지의 가격수준은 @15,000원/㎡ ~ @17,000원/㎡ 수준입니다.
----------	---

(3) 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	목적	비고
#1	대동면 주동리 산65-*	임야	개발제한 자연녹지	16,000	2023.01.09	조세	적용
#2	대동면 주동리 산65-*	임야	개발제한 자연녹지	9,800	2022.10.11	(공) 매입, 매각	-
#3	대동면 덕산리 산61-*	임야	개발제한 자연녹지	13,000	2023.04.07	소송	-
본건	대동면 예안리 산121-1	임야	개발제한 자연녹지	7,900	2019.04.09	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

2) 평가선례의 분석 및 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하며 최근의 선례로서, 가치형성의 유사성 등 비교가능성이 높은 평가선례 #1을 선정하였습니다.

3) 격차율 산정

< 사례 #1 / 표준지(A)>

구분	단가	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	시산가격	격차율
선례(사례)기준 표준지단가	16,000	1.01011	1.000	0.850	13,737	3.124
기준시점 표준지공시지가	4,360	1.00859	1.000	1.000	4,397	

*1) 시점수정(2023.01.09 - 2024.07.30) - 경상남도 김해시 녹지지역

*2) 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.00)

*3) 개별요인 :

접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계
0.85	1.00	1.00	1.00	0.850

표준지는 선례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	3.12

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,360	1.00859	1.000	1.150	3.12	15,778	16,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 거래사례의 선정

(1) 실거래사례

기호	소재지 (김해시)	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (단가(원/㎡))	비 고
a	대동면 주동리 산46-*	임야	12,297 중 6,148.5	개발제한 자연녹지	자연림	2024.01.30	80,000,000 (약 @13,011)	토지만 의 거래

(2) 사례선정 기준 및 거래사례의 선정

인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용 상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례 중 비교가능성이 높은 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의 2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서, 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 실거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준과 부합하고, 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

다. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비고
2024.01.30 ~ 2024.07.30	0.878 (1.00878)	경상남도 김해시 녹지지역

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

마. 개별요인 비교

기호	거래사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	a	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.						

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	13,011	1.000	1.00878	1.000	1.200	15,750	16,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	16,000	16,000

나. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의거하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 본건 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토한바, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 적절히 지지하고 있다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정하였습니다.

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면 적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	16,000	83,488	1,335,808,000	-
소 계		-	-	1,335,808,000	-
제시외 건물		33,000	172	5,676,000	-
감 정 평 가 액 (합 계)				1,341,484,000	-

2. 결정의견

인근지역 가격수준, 평가선례 및 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 합리성이 인정되므로 제반법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

토지 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 김해시 대동면 예산리	산121-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	83,488	83,488	16,000	1,335,808,000	자연림, 조림포함
소 계								₩1,335,808,000	
<제시외건물>									
ㄱ	경상남도 김해시 대동면 예산리	산121-1 위 지상	(창고)	파이프조 천막지붕 단층	(35)	35	33,000	1,155,000	이하 관찰감가 100,000 x 5/15
ㄴ	"	"	(축사)	파이프조 천막지붕 단층	(72)	72	33,000	2,376,000	100,000 x 5/15
ㄷ	"	"	(축사)	파이프조 천막지붕 단층	(25)	25	33,000	825,000	100,000 x 5/15
ㄹ	"	"	(축사)	파이프조 판넬지붕 단층	(40)	40	33,000	1,320,000	100,000 x 5/15
소 계								₩5,676,000	
합 계								₩1,341,484,000.-	
				이	하	여	백		

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 대동면 예안리 소재 '시례마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 마을주변산림지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서, 자연림 및 일부 조림으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 4~5미터 내외의 도로와 접하며, 본건 내부로 임도가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(자연녹지지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, <추가기재> ※하천에 관한 사항 건설과 하천계(☎330-3811)별도확인※

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 제시외건물 ㄱ)~ㄹ)이 소재합니다.

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

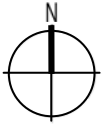
(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

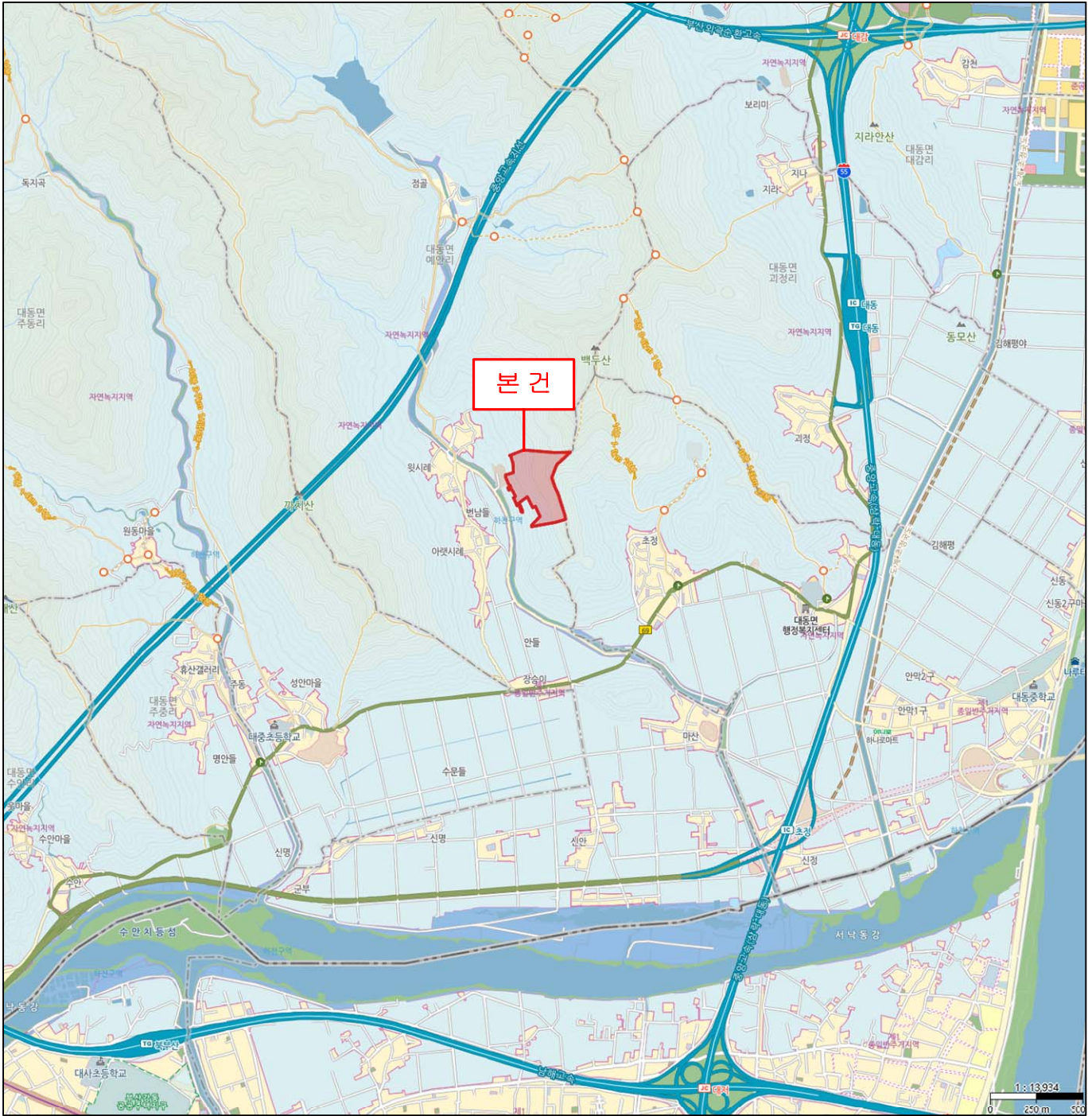
- (1)임대관계: 미상입니다.
- (2)기 타: 없습니다.

광역위치도



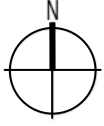
소재지

경상남도 김해시 대동면 예안리 산121-1번지



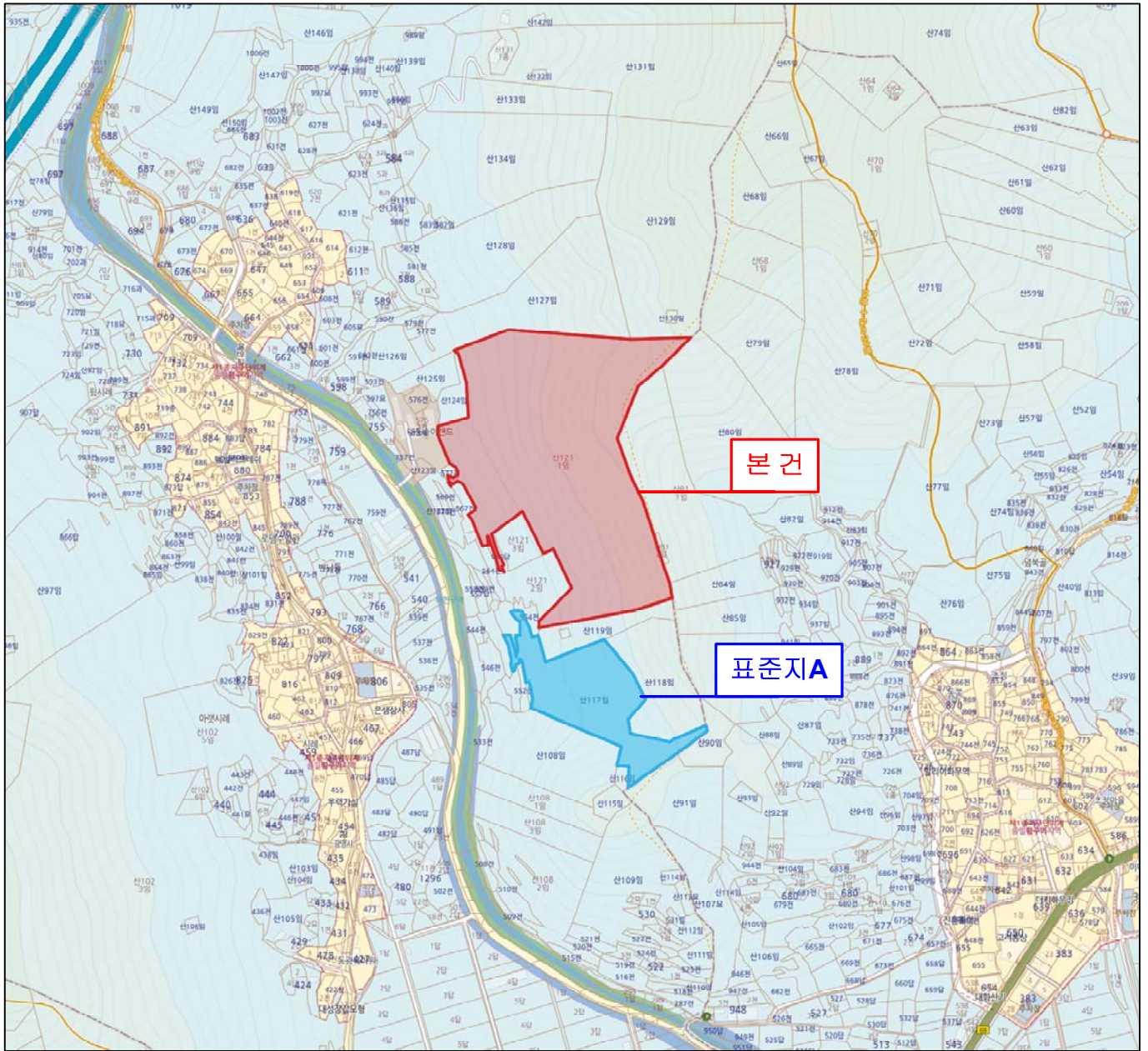
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도



소재지

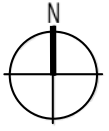
경상남도 김해시 대동면 예안리 산121-1번지



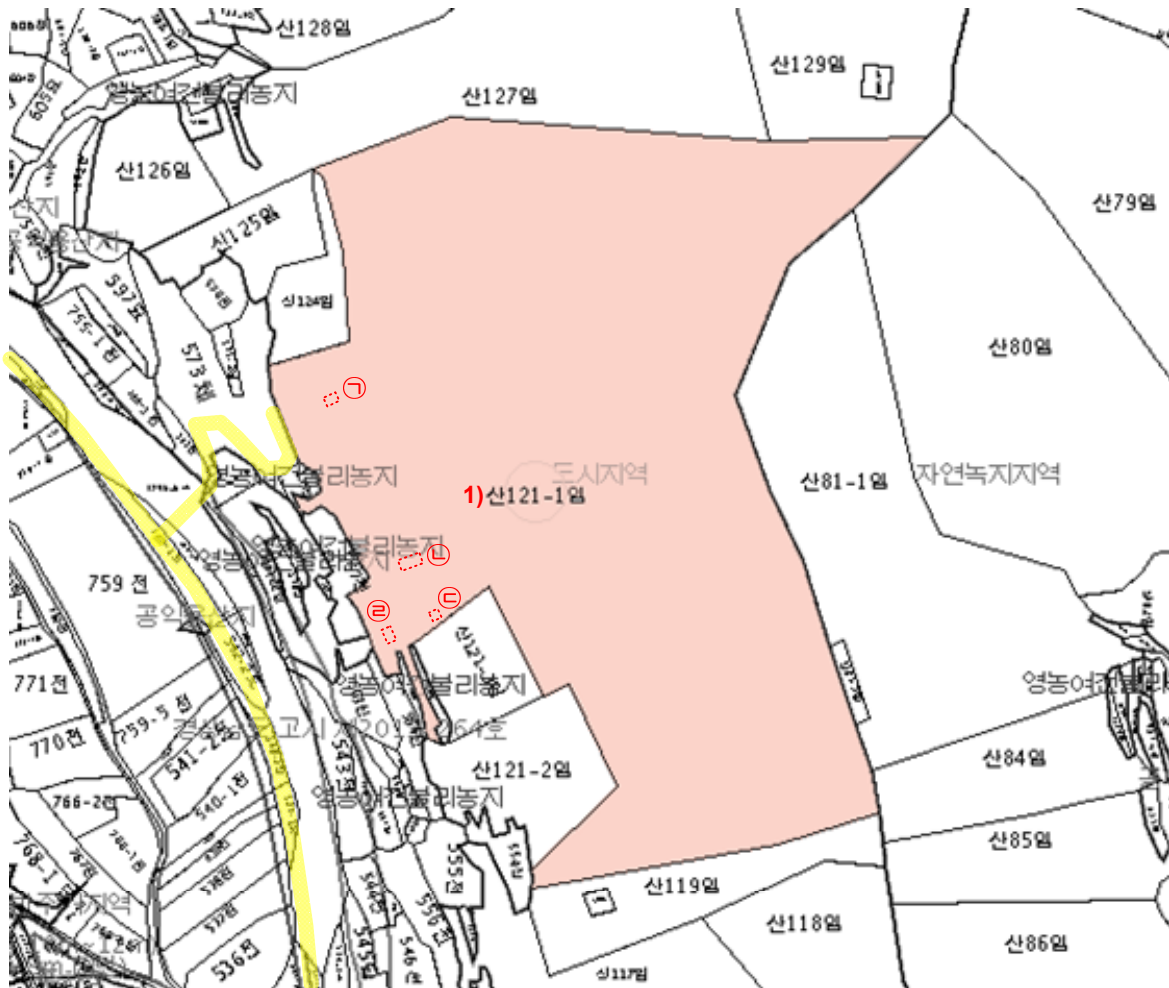
표준지	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
		예안리 산117 (A)	임야	자연림	개발제한 자연녹지

※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도



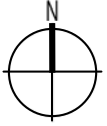
S : 1 / 4000



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로써 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도

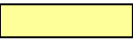



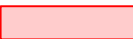


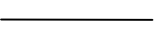


S : 1 / 1000



제 시 외 건 물

- 기호㉟: 파이프조 천막지붕 단층
(창고) 약35㎡
- 기호㉠: 파이프조 천막지붕 단층
(축사) 약72㎡
- 기호㉡: 파이프조 천막지붕 단층
(축사) 약25㎡
- 기호㉢: 파이프조 판넬지붕 단층
(축사) 약40㎡

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.







)



)



)



)



SA (주)써브감정평가법인

경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자) /Tel.(055)719-0022 /Fax.(055)275-9998

문서번호: SIW24-0717-003
시행일자: 2024. 07. 30
수 신: 창원지방법원 사법보좌관 서동제
참 조: 경매4계
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

- 우리 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024. 07. 16.자 귀 제 『2024타경4618』 호로 의뢰하신 『염태선 소유물건(2024타경4618)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)써브감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : SIW24-0717-003호

창원지방법원 사법보좌관 서동제 귀하

일금 이백일십칠만팔천원정 (₩2,178,000.-)

2024. 07. 16자 귀 제 『 2024타경4618 』 호로 의뢰하신 『 염태선 소유물건(2024타경4618) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	1,699,422	※ 평가수수료 $1,145,000 + (1,341,484,000 - 1,000,000,000) \times 8/10,000 =$ $₩1,418,187$ $1,418,187 \times 0.8 = ₩1,134,549$ 1.0배분: $1,134,549 \times$ $5,676,000/1,341,484,000 = ₩4,800$ 1.5배분: $1,134,549 \times$ $1,335,808,000/1,341,484,000 \times 1.5 =$ $₩1,694,622$ $4,800 + 1,694,622 = ₩1,699,422$
(나) 여비	231,200	
(나) 토지조사비	-	
(나) 물건조사비	40,000	
(나) 공부발급비	1,000	
(나) 기타실비	9,000	
(나) 특별용역비	-	
소계	281,200	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩1,980,000	
부가가치세	₩198,000	
총계	₩2,178,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩2,178,000	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIW24-0717-003)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

은행명	계좌번호	예금주
철산새마을금고	9002-1827-7276-2	(주)써브감정평가법인 경남지사

2024년 07월 30일

(주)써브감정평가법인 경남지사

경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자)

Tel. (055)719-0022

Fax. (055)275-9998

