

# 감정평가서

건명	최용인 소유물건(2024타경116054)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제
감정서번호	S24-12001

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

성원감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
조수은

(인)

감정평가액	이억칠백사십팔만원정(W207,480,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최용인 (2024타경116054)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.13	2024.12.09 ~ 2024.12.13	2024.12.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 10,374x- 2 이	토지	5,187  하 여	-  백	207,480,000
	합계					₩207,480,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 경상남도 창원시 진해구 두동 소재 '부산진해경제자유구역두동지구' 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가합니다.

### 3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

### 4. 감정평가방법

#### 1) 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

#### 2) 감정평가 관련 규정의 검토

##### □ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## □ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

## □ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## □ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 본건의 감정평가의 방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 거래사례 및 감정평가전례 등 참고가격자료를 기준으로 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

## 5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 13일을 기준시점으로 합니다.

## 6. 그 밖의 사항

①대상물건 기호1)토지는 공유지분 토지로서, 각각의 지분별 점용 부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 소유 지분 비율에 의거 면적사정 하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

②대상물건 기호1)토지상의 자연생 입목은 일반적인 거래의 관행상 임지와 입목이 일체로 거래 되는 점 등을 고려하여 임지와 입목을 일괄하여 평가하였습니다.

③대상물건 기호1)토지에 분묘 수기가 소재하는바 이를 감안하여 평가하였습니다.

④대상물건 기호1)토지는 인접 토지와 경계가 불분명하므로 정확한 경계확정 등을 위해서는 지적측량을 요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 1) 감정평가방법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

#### 2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역 및 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

【 공시기준일 경상남도 창원시 진해구 2024. 01. 01 기준 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	접면도로	형상지세	용도지역	공시지가 (원/㎡)
A	두동 산28	임야	15,174	자연림	맹지	부정형 급경사	자연녹지	12,100

※ 상기 표준지의 공법상 기타제한사항 등을 종합 고려하여 적용합니다.

#### 3) 시점수정

【 경상남도 창원시 진해구, 녹지지역 】

기간	구분	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.10.31		1.997	2024년 10월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31		0.119	2024년 10월 지가변동률
누계 (2024.01.01 ~ 2024.12.13)		2.165	$(1+0.01997) \times (1+0.00119 \times 43/31)$ ≒ 1.02165

※ 2024년 11월 이후 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(10월)의 지가변동률을 기준으로 연장사정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(비교치:1.000)

## 5) 개별요인 비교

【 개별요인 비교항목 】

조건	항목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근취락과의 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 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

【 개별요인 비교치 】

일련번호	표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누 계
1)	A	1.200	1.200	1.000	1.000	1.440
대상 물건은 접근조건(접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 (기타요인) 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

표준지공시지가는 과세 및 보상평가 등 다양한 목적에 사용되나, 현실지가와 차이가 있을 수 있어, 인근 유사토지의 거래사례 및 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 기타요인에 반영할 필요성이 있다고 판단되며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2004.5.14 선고 2003다38207, 2003.7.25.선고 2002두5054, 국토교통부 유권해석 1991.12.28 토정 30241-36538 등에서 기타요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있는 바, 인근 지역의 정상적인 거래사례나 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정합니다.

### (2) 인근지역의 지가수준

자연녹지지역 내, 유사토지	25,000 (원/㎡) ~ 50,000 (원/㎡)내외
----------------	-------------------------------

### (3) 인근지역의 평가사례

기호	소재지 (창원시 진해구)	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	목적
①	두동 산***	임야	자연녹지	2022.09.16	50,000	담보

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

### (4) 사례의 선정

인근지역에 위치하며, 대상부동산 및 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등 제반 가치형성 요인 등이 유사하다고 판단되는 다음의 평가사례를 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인 보정치 산정

□ 표준지A)의 그 밖의 요인 보정치 / [평가사례①기준]

구 분	평가액 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가	격차율
평가사례①기준 비교표준지가격	50,000	주1) 1.04626	주2) 1.000	주3) 0.525	27,464	≒ 2.22
기준시점현재 비교표준지가격	12,100	1.02165			12,362	

(1) 시점수정 : 경상남도 창원시 진해구 녹지지역 지가변동률(2022.09.16 ~ 2024.12.13)

(2) 지역요인 : 표준지와 평가사례간 지역요인은 대등합니다.

(3) 개별요인 : 표준지가 접근조건(접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.

표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계
A	0.750	0.700	1.000	1.000	0.525

## (6) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 호가 및 평가사례 등을 감안하고 지가균형 유지를 위하여 그 밖의 요인을 아래와 같이 보정합니다.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.22

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 토지 (시산)가격의 결정

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	12,100	1.02165	1.000	1.440	2.22	39,519	40,000

## 2. 거래사례비교법

### 1) 감정평가방법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제11조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

### 2) 거래사례 선정

#### (1) 인근지역 거래사례

기호	소재지 (창원시)	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
①	진해구 두동 산***-*	1,597	자연녹지	임야	2023.03.16	85,000,000	주1) 53,225

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가 정보체계 및 등기사항전부증명서

주1)토지단가 = 거래금액 / 토지면적

#### (2) 거래사례 선정

비교적 최근의 거래사례로서 비교표준지와 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역의 평균적인 토지가격 수준을 대표하고 있다고 판단되는 거래사례①을 비교사례로 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 거래사례비교법에 의한 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1)	53,225	주1) 1.000	주2) 1.03086	주3) 1.000	주4) 0.723	39,669	40,000

주1) 사정보정 : 특별한 사정 개입이 없는 정상거래로 사정보인 요인은 없습니다.

주2) 시점수정 : 경상남도 창원시 진해구 녹지지역 지가변동률(2023.03.16 ~ 2024.12.13)

주3) 지역요인 : 평가대상토지와 거래사례간 지역요인은 대등합니다.

주4) 개별요인 : 평가대상토지가 접근조건(접근성), 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계
1)	0.850	0.850	1.000	1.000	0.723

## 3. 시산가액 조정 및 토지가격 결정

### 1) 각 평가방식에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	결정
기호1)	40,000	40,000	40,000

### 2) 시산가액 조정 및 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의하여 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따라 산정한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사성이 있어 합리성이 인정되는바, 토지의 주된 방식에 의해 산정된 가액을 기준으로 토지가격을 결정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 매매사례, 평가선례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기호1)	40,000	10,374 × 1/2	5,187	207,480,000	최** 지분전부, 분묘소재감안

# 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 창원시 진해구 두동	산27	임야	자연녹지지역	1 10,374x- 2	5,187	40,000	207,480,000	지분평가 분묘소재감안
<b>합 계</b>								<b>₩207,480,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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

대상 물건은 경상남도 창원시 진해구 두동 소재 '부산진해경제자유구역두동지구' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 마을주변 산림지대로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

대상 물건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

남동측으로 하향경사진 부정형의 토지로서 현황 '자연림'(일부 분묘소재)입니다.

## (4) 인접 도로상태

맹지입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 배출시설규모이상 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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

없습니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타

①대상물건 기호1)토지는 공유지분 토지로서, 각각의 지분별 점용 부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 소유 지분 비율에 의거 면적사정 하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

②대상물건 기호1)토지상의 자연생 입목은 일반적인 거래의 관행상 임지와 입목이 일체로 거래 되는 점 등을 고려하여 임지와 입목을 일괄하여 평가하였습니다.

③대상물건 기호1)토지에 분묘 수기가 소재하는바 이를 감안하여 평가하였습니다.

④대상물건 기호1)토지는 인접 토지와 경계가 불분명하므로 정확한 경계확정 등을 위해서는 지적측량을 요합니다.

# 광역위치도



소재지

경상남도 창원시 진해구 두동 산27

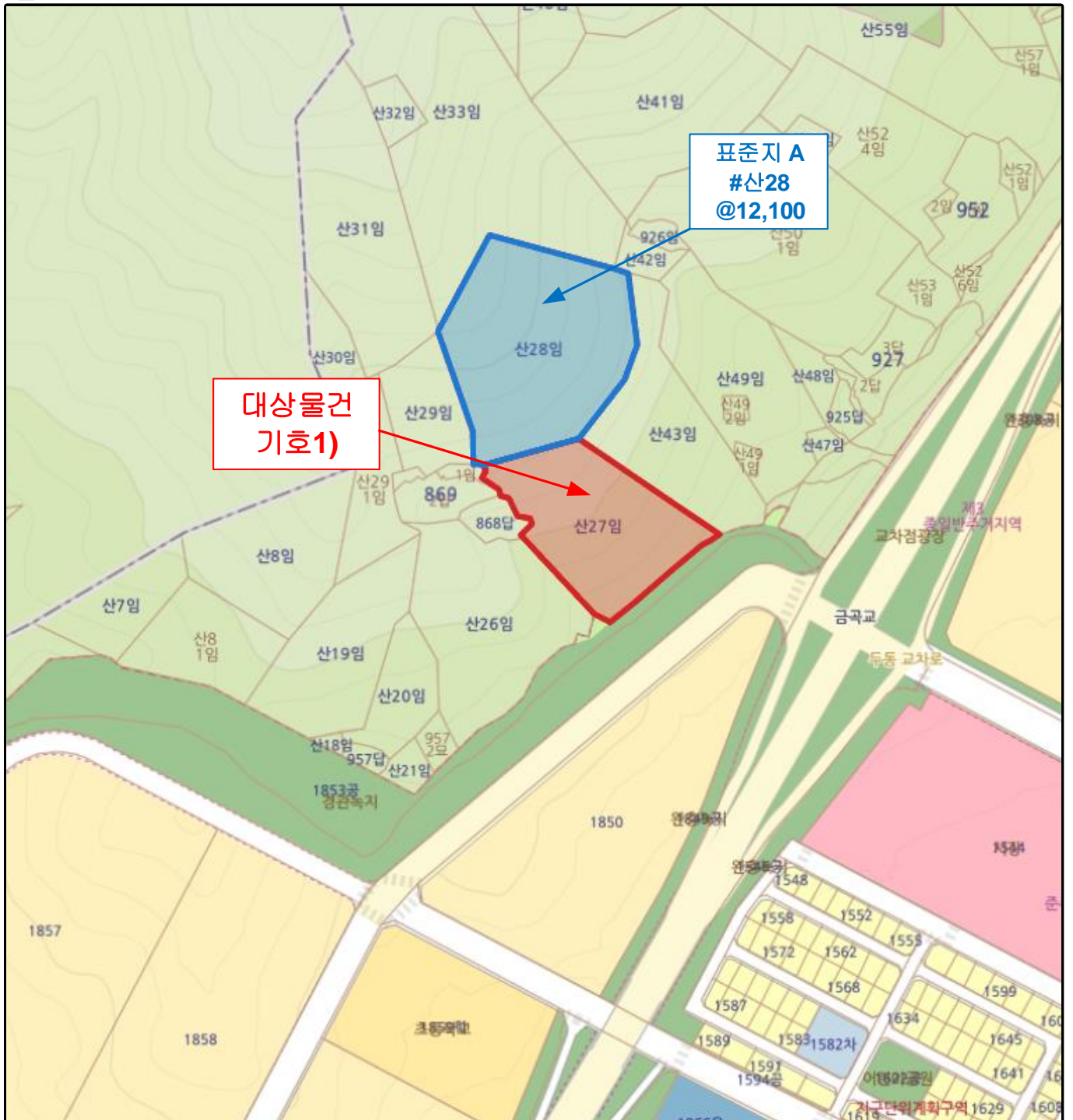


# 상 세 위 치 도



소재지

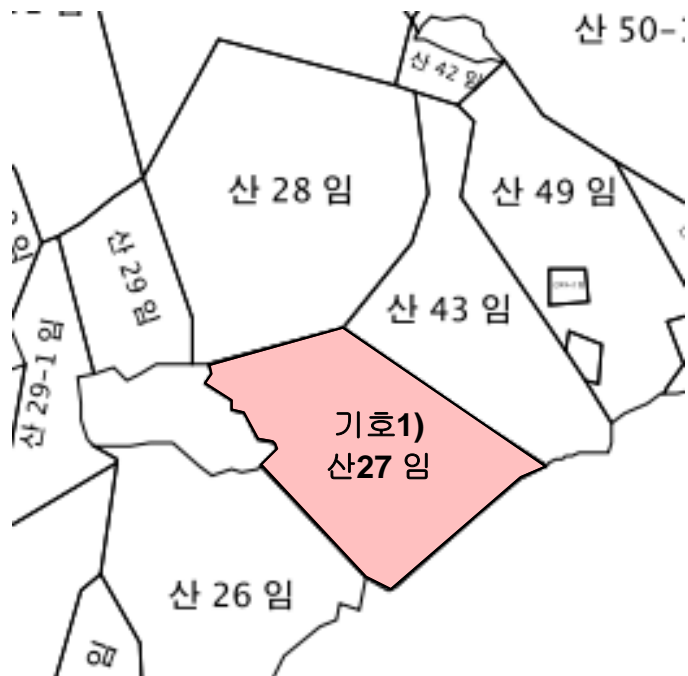
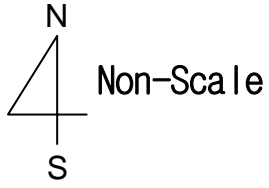
경상남도 창원시 진해구 두동 산27



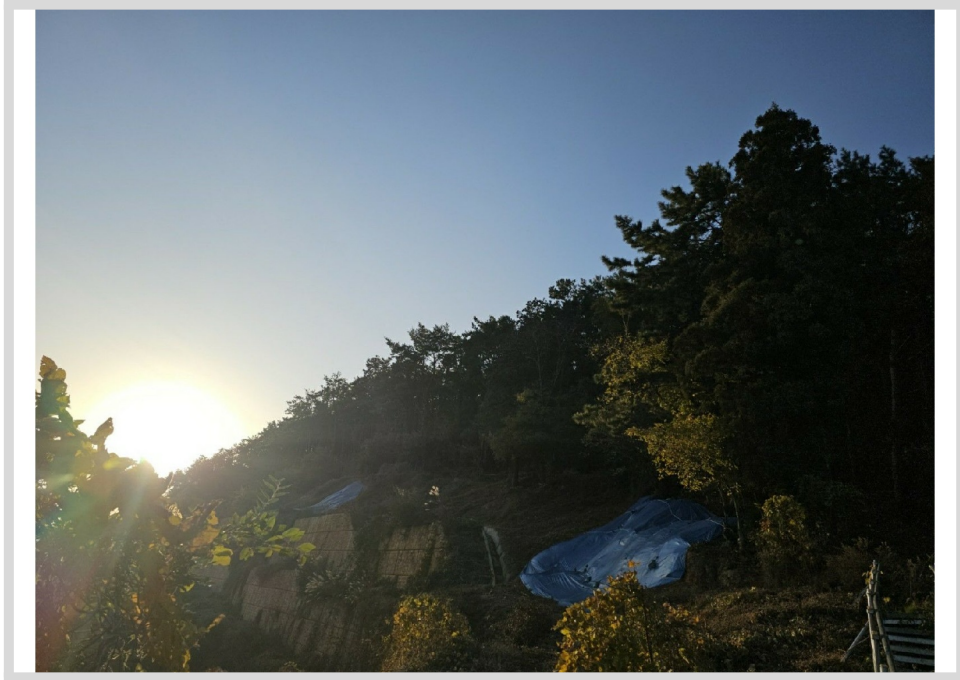
표준지 A  
#산28  
@12,100

대상물건  
기호1)

# 임 야 도



범례	<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 평가대상토지	<span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span> 용도지역구분선	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> 평가건물 3층이상
	<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 도로 선	<span style="border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 평가건물 1층	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 평가제외건물
	<span style="border-bottom: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px;"></span> 계획 도로선	<span style="border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 평가건물 2층	<span style="border-bottom: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px;"></span> 제시외 건물



1)



1)

---



1)



1)

