

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규
건명	조옥래 소유물건(2024타경2353)
감정서번호	GY202408-3-06

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.

가야감정평가사사무소

(토지)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

강양중

(인)

감정평가액	일억칠천오백팔십팔만구천원정(₩175,889,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	조옥래 (2024타경2353)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.22	2024.11.21 ~ 2024.11.22	2024. 11. 25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,359	토지	1,359	--	175,889,000
		이	하	여	백	
	합계					₩175,889,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 군북면 덕대리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 경매목적의 평가건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경상남도 함안군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	비고
토지	1	군북면 덕대리 541	823	전	자연녹지	농경지	부정형 완경사	
	2	군북면 덕대리 542	536	대	자연녹지	주거나지	부정형 완경사	

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 11. 22일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2024.11.21 ~ 2024.11.22일의 기간 동안 대상 현장 확인하여 실지조사를 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본건 토지의 정확한 위치, 경계등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건 지상에 소재하는 대나무등 잡목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.

(3) 본건(기호2)토지는 일반건축물대장등본상 타인소유로 등재된 건물 수개동이 소재하는 것으로 일반건축물대장등본이 발급되는바, 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적절한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이 있음.

2. 감정평가의 적용

(1) 토지

본건 토지는 상기 평가방법중 “공시지가 기준법” 으로 평가하되 『감정평가에 관한규칙』 제12조 제2항의 규정에 따라 다른방법(거래사례비교법)으로 그 합리성을 검토하였음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

III. 토지평가

가. 공시지가 기준법에 의한평가

1. 비교표준지 선정

(1) 선정표준지

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

기호	소재지 (함안군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 필지
A	군북면 덕대리 1078	전	1,021	전	자연녹지	세로 (불)	부정형 평지	60,700	1
B	군북면 덕대리 556-2	대	688	단독 주택	자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	84,900	2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지 선정 및 그 사유

인근지역 내 공시지가표준지 중 “감정평가에 관한규칙” 제14조 및 감정평가 실무기준 등 관련규정이 정하는 바에 따라 용도지역, 이용상황등을 고려하여 상기의 비교표준지를 선정함.

2. 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하되, 2024년 10월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

(1) 함안군 녹지지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.09.30	0.227%	2024년 09월까지 누계
2024.09.01.~2024.09.30	0.025%	2024년 09월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2024.11.22.)	0.271% (1.00271)	$1.00227 \times (1 + 0.00025 \times 53/30)$

3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 상호대체 경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함. (1.00)

4. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지A, 기호1】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	0.95	경사등 본건 열세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.950				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지B, 기호2】

조 건	항 목	세 항 목	사 례	대 상	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	1.00	0.97	가로의폭등 본건 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의유동성과의 적합성	고객의유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질등				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	0.95	경사등 본건 열세함.
	방위 고저등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	1.00	대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제(입체이용제한등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
격차율	0.97 × 1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.922				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 비교표준지와 시가와와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이있음.

(2) 인근 평가선례(경상남도 함안군)

【자료출처:한국감정평가협회】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	적용 표준지
a	군북면 덕대리 000	전	1,947	2024.07.18	94,000	경매	자연녹지	A
b	군북면 덕대리 000	대	321	2023.03.14	170,000	경매	자연녹지	B

(3) 격차율 산정

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 선례의 선정

비교표준지의 용도지역, 지리적위치, 이용상황 등을 고려하여 “평가선례 a,b”를 선정함.

3) 평가선례의 시점수정

a: 함안군 녹지지역 지가변동율(2024.07.18.~2024.11.22.): 0.107%(1.00107)

b: 함안군 녹지지역 지가변동율(2023.03.14.~2024.11.22.): 0.319%(1.00319)

4) 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

5) 개별요인 비교

① 표준지A, 선례a

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 교
접근조건	1.10	농로의상태등 표준지 우열세함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.05	경사등 표준지 우세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.155	$1.10 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.155$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준지B, 선례b

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
가로조건	1.03	도로의상태등 표준지 우세함.	
접근조건	1.00	대등함.	
환경조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.05	경사등 표준지 우세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.082	$1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.082$	

6) 격차율 산정

① 표준지A, 선례a

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	94,000	1.00107	1.00	1.155	108,686

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	60,700	1.00271	—	—	60,864

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
108,686	60,864	1.78572

② 표준지B, 선례b

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례b	170,000	1.00319	1.00	1.082	184,527

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지B	84,900	1.00271	—	—	85,130

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
184,527	85,130	2.16759

(4) 그밖의 요인

상기의 격차율, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합참작하여 그밖의요인 표준지A: 1.78, 표준지B: 2.16로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	60,700	1.00271	1.00	0.950	1.78	102,922	103,000	
2	84,900	1.00271	1.00	0.922	2.16	169,538	170,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 감정평가에 관한규칙 제2조 제12의 2가 규정하는 바에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황 등을 고려하여 “거래사례c, d” 를 선정하였음.

【자료출처 : 한국부동산원실거래자료】

구분	소재지	경상남도 함안군 군북면				
	지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가격 (원/㎡)	거래시점
거래사례 c	중앙리 183-0	전	자연녹지	257	123,307	2020.12.28
거래사례 d	덕대리 566-0	대	자연녹지	185	183,783	2021.01.06

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 별도의 보정이 필요치 않는 것으로 판단됨.(1.00)

3. 시 점 수 정(지가변동율)

c: 함안군 녹지지역(2020.12.28.~2024.11.22.): 4.123%(1.04123)

d: 함안군 녹지지역(2021.01.06.~2024.11.22.): 4.102%(1.04102)

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인

구분	가로조건	접근조건	자연조건 환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	비 고
1	- -	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855	
2	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903	

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	123,307	1.00	1.04123	1.00	0.855	109,774	110,000	사례c
2	183,783	1.00	1.04102	1.00	0.903	172,764	173,000	사례d

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가격의 검토 및 가격결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	103,000	110,000	
2	170,000	173,000	

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 위 같은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지된다고 판단되므로 위관련 규정에 의거 규준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

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 함안군 군북면 덕대리	541	전	자연녹지	823	823	103,000	84,769,000	
2	"	542	대	자연녹지	536	536	170,000	91,120,000	
합 계								₩175,889,000.-	
				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 함안군 군북면 덕대리소재 대암마을회관 북서측 인근에 위치하며 부근은 취락, 농경지, 중.소규모의공장, 임야 등이 혼재함.

(2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 완경사 지세내 부정형의 토지로서 (기호1)토지는 일부 농경지, 일부 휴경지, (기호2)토지는 지상에 대나무등 소재함.

(4) 인접 도로상태

(기호1,2)동측으로 현황 세로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

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) | |

--

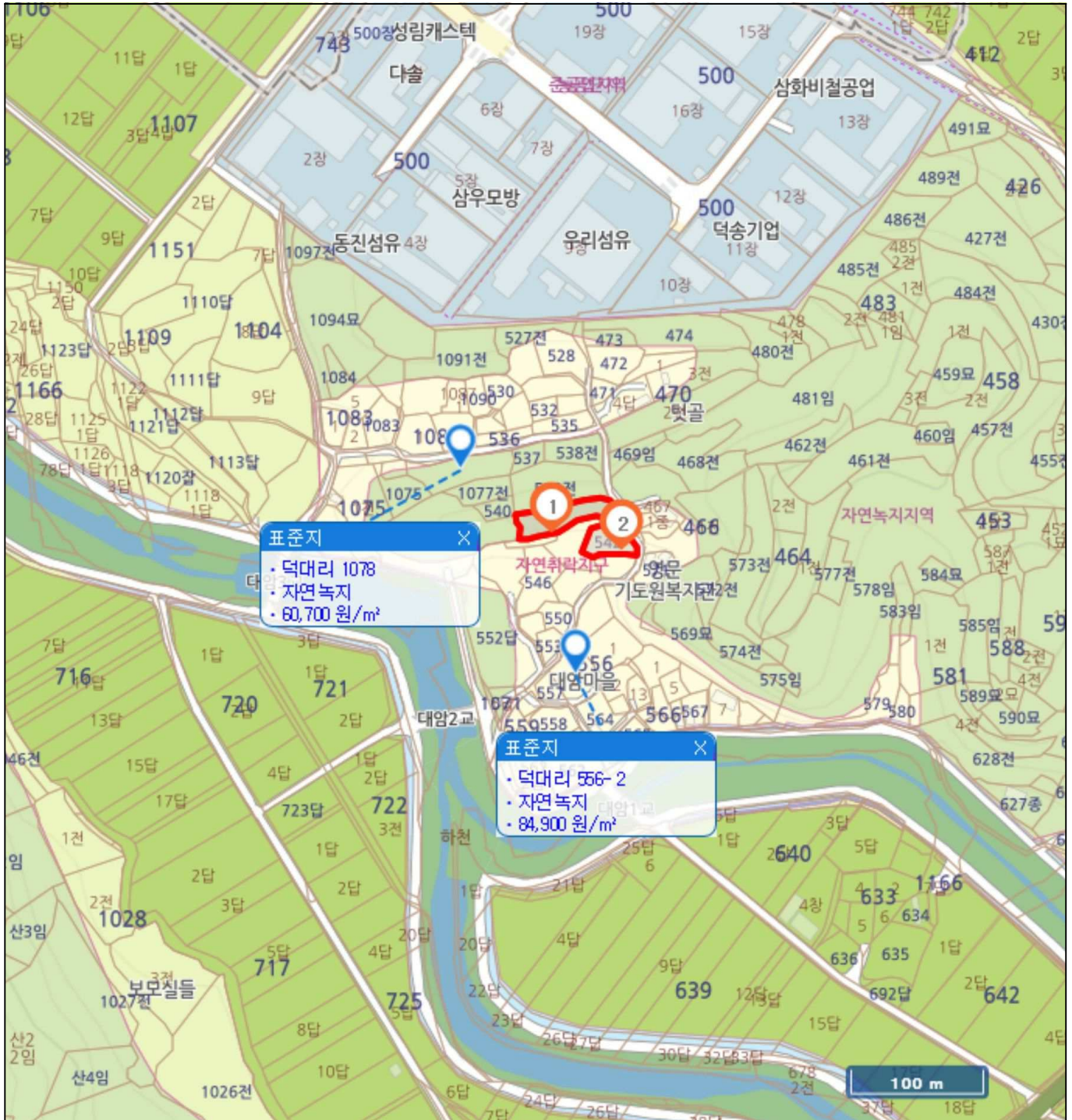
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

위치도



소재지	경상남도 함안군 군북면 덕대리 541외
-----	-----------------------



지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



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

편
례

- | | | |
|--|---|---|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층 |  : 제외외건물 |
|  : 도로부분 |  : 평가건물 2층 |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천 |  : 평가건물 3층이상 | |



1



2