

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤
건명	이성린 소유물건(2024타경116467)
감정서번호	IW241211-5089

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.

일우감정평가사사무소

TEL. 055-312-5762 FAX. 0505-182-4762

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신 동 훈

감정평가액	삼천팔백오만오천원정 (₩38,055,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이성린 (2024타경116467)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 23	2024. 12. 22 ~ 2024. 12. 23	2024. 12. 27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	177	토지	177	-	38,055,000
		이	하	여	백	
	합계					₩38,055,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 상동면 우계리 소재 '우계마을' 남서측 인근에 위치하는 토지로서 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 12월 22일~2024년 12월 23일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 23일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

가) 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나) 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

다) 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성 요인이 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 가) 본건은 감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였음.
- 나) 본건 토지가액은 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례 비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 기호1)의 공부상 지목은 “임야”이나 현황 “공장용지 사이의 경사지”상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	상동면 우계리 427	공장 용지	3,980	공업용	계획관리	세로 (가)	사다리 평 지	321,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제2호에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

1) 지가변동률

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상남도 김해시	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.12.23	2.738 (1.02738)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.636 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.129 (1+0.02636)*(1+0.00129*23/30) ≒ 1.02738

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[공업지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
	자연환경	공장배수
획지조건	면적, 형상 등	지반, 지질 등
		면적
		형상
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	고저 등
		조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	기타 규제
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	0.90	0.95	1.00	0.50	0.80	1.00	0.342
결정의견							
기호(1) 비교표준지(A) 대비 가로조건(폭 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 및 고저 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가선례등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92 누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가선례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사토지의 감정평가사례

(출처 : 감정평가협회 감정평가정보 및 감정평가서사본)

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가	감정평가 목적	기준시점	비고
#1	상동면 우계리 442	장	990	계획관리 (공업용)	610,000	담보	2023.09.26	-
#2	상동면 우계리 430- 6	장	952	계획관리 (공업용)	607,000	담보	2023.12.05	-
#3	상동면 우계리 683	장	1,770	계획관리 (공업용)	517,000	담보	2023.07.12	-

3) 인근 유사토지의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (경남 김해시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#a	상동면 우계리 411- 5	장	243	계획관리 (공업용)	맹지	394,000	2024.02.28
#b	상동면 우계리 490- 1	장	2,378	계획관리 (공업용)	세로 (가)	478,621	2022.04.15

※ 거래사례 #b의 토지배분

- 건물(일반철골구조 불연판넬지붕, 공장, 사용승인일 : 2006.09.20)
- 토지단가 : $(1,449,600,000 - 500,000\text{원} \times 25/40 \times 998.2\text{㎡}) / 2,378\text{㎡} \approx @478,621\text{원/㎡}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례를 기준으로한 격차율 산정

① 격차율 산정 기본산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

적용사례	기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 감정평가선례중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

③ 비교사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.09.26 ~ 2024.12.23	1.03008	김해시 계획관리

④ 지역요인 비교

비교 공시지가 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) / 적용사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							
비교표준지(A) 적용사례(#1) 대비 제반 개별요인에서 대등함.							

⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	610,000	1.03008	1.000	1.000	628,349	1.902
기준시점 표준지가격	321,600	1.02738	1.000	1.000	330,405	

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 토지	인근 공장용지는 @500,000원/㎡ ~ @650,000원/㎡ 내외수준으로 조사됨.
-------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 감정평가정보체계)

구 분	경상남도 김해시		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰률(%)	
토지	53.51	9.89	최근 1년 평균 (2023.12~2024.11)
공장용지	69.65	25.00	

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 감정평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	계획관리	1.900

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1) 토지단가 산정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	321,600	1.02738	1.000	0.342	1.900	214,697	215,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	215,000	177	38,055,000	-
합 계				-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 이용상황 및 규모, , 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례중 #a를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (경남 김해시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
# a	상동면 우계리 411-5	장	243	계획관리 (공업용)	맹지	394,000	2024.02.28

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
# a	2024.02.28 ~ 2024.12.23	1.02646	김해시 계획관리

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(# a)	1.15	0.95	1.00	0.65	0.80	1.00	0.568
결정의견							
기호(1) 거래사례(# a) 대비 가로조건(폭 및 연속성 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 및 고저 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

기 호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	394,000	1.000	1.02646	1.000	0.568	229,713	230,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	230,000	177	40,710,000	-
합 계				-

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	38,055,000	40,710,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가선례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	215,000	177	38,055,000	-
합 계				-

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 상동면 우계리	686-10	임야	계획관리지역	177	177	215,000	38,055,000	현황 공장용지 사이 경사지
합 계								₩38,055,000.-	
				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

본건은 경상남도 김해시 상동면 우계리 소재 '우계마을' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 중,소규모의 공장 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할 때 일반적인 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지대내 부정형의 토지로서, "공장용지 사이 경사지"상태임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약4미터 내외의 공장진입도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2014-10-24), 성장관리계획구역(2023-04-06)(98_상동면_우계2구역_산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(상동 우계2) 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(400m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 '임야'이나 현황은 "공장용지 사이 비탈면" 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

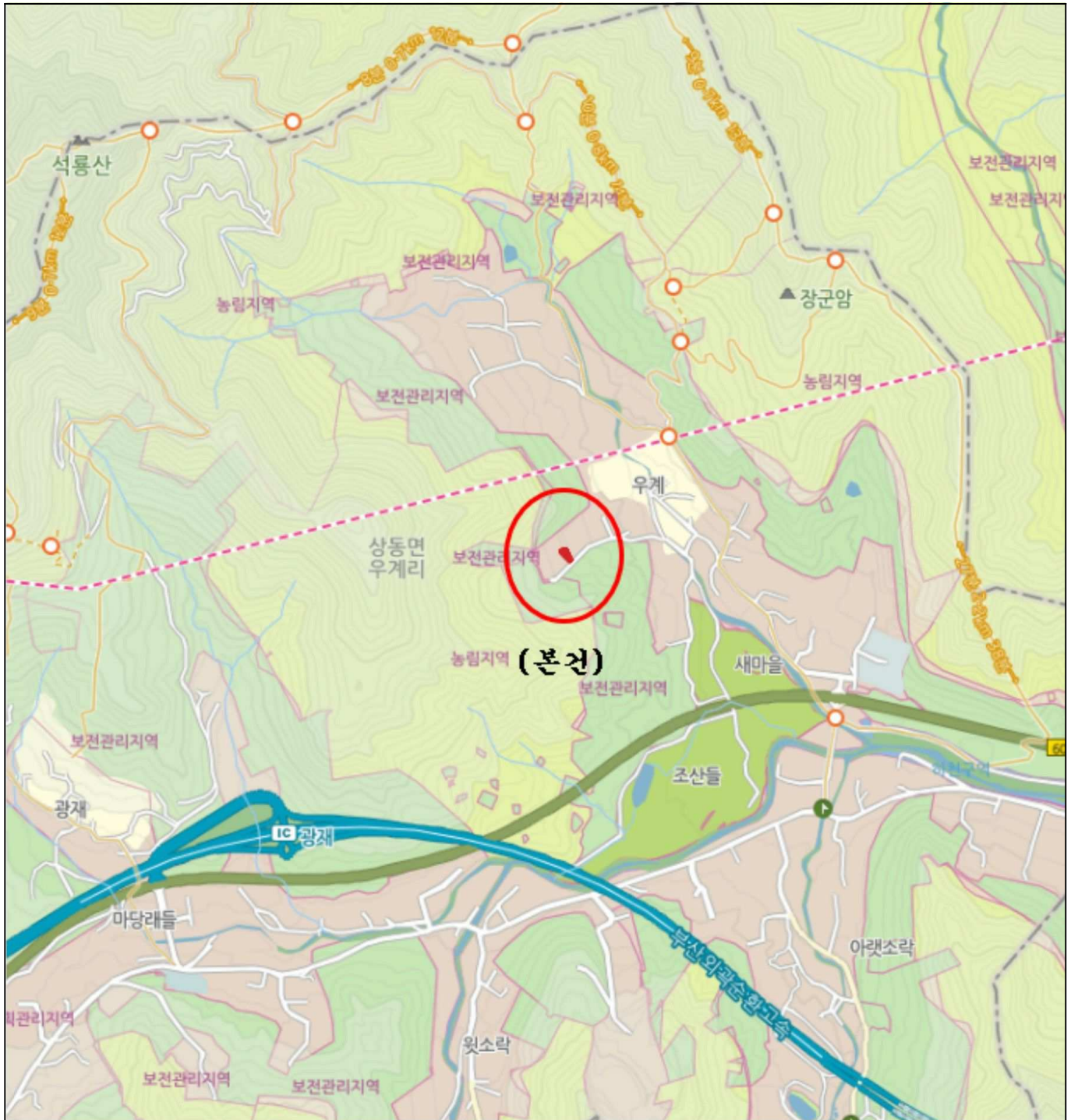
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지	경상남도 김해시 상동면 우계리 686-10
-----	-------------------------



위 치 도



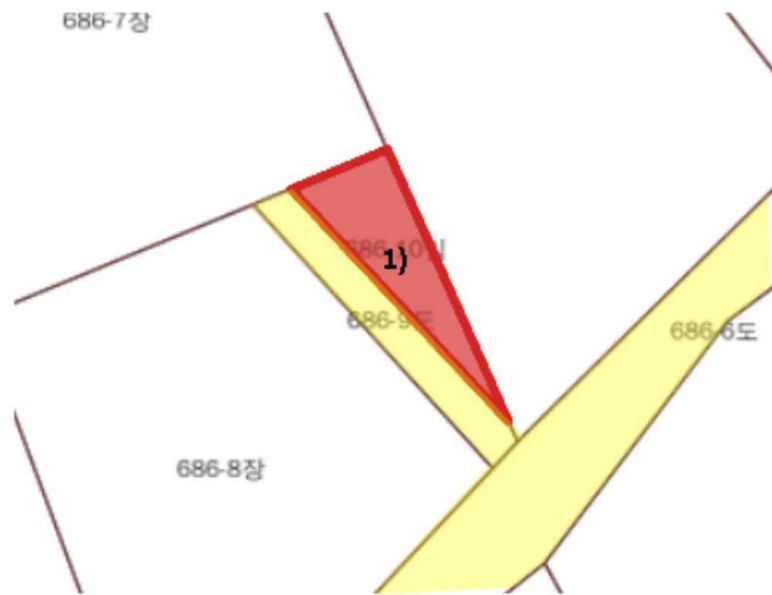
소 재 지	경상남도 김해시 상동면 우계리 686-10
-------	-------------------------



본 도면은 개략적인 위치표시 도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있음

지 적 도

4 S : NON SCALE



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음



1)