

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정사진 소유물건(2024타경112106)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관
권익환(경매8계)

감정평가서번호: SG2024-02-064

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.

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김기중

金 基 中 (인)

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사 지사장 김기중 (서명또는인)

감정평가액	삼천오백육만사천육백일십원정(₩35,064,610.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가 목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정사진 (2024타경112106)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.06	2024.09.05 ~ 2024.09.06	2024.09.06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 3,256x 13	토지	500.923	70,000	35,064,610
		이	하	여	백	
	합계					₩35,064,610
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		구 鍾 度		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 1 -

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 월장리에 소재하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2024년 09월 06일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에서 정한 바에 따라 2024년 09월 05일, 2024년 09월 06일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 지리적 위치, 이용상황, 인접도로의 상태 등을 확인하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’ 를 기준하여 감정평가하였습니다.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2 -

6. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

①. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

- ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료 [(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

②. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

- ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.
- ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 3 -

③. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

- 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「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 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 그 합리성을 검토합니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등 물건의 표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.

- 본건 토지는 공유지분 토지로 귀 의뢰부분의 위치, 경계확인이 불가능한 바, 전체 토지의 위치, 형상, 이용상황 등을 고려하여 평가하되 소유지분 비율에 의거 사정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

2. 비교표준지의 선정

[2024.01.01. 기준]

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	의창구 등읍 월잠리 85-53	답	2,486	농림지역	답	세각 (불)	가장형 평 지	61,700	-

※ 비교표준지는 대상토지와 인근지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 도로조건 및 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

3. 시점수정

구분 (창원시 의창구)	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식 (기간 : 2024.01.01. ~ 2024.09.06.)
비교표준지(A)	농림 지역	-1.445	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : -1.447 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.002 $(1 - 0.01447) * (1 + 0.00002 * 37/31)$ ≒ 0.98555

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전월의 변동률을 연장 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하며, 가치형성과정에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)

5. 개별요인

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

기호 / 비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / A	0.80	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760
본건 토지는 표준지(A) 대비하여 접근조건(농로와 접근성) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6. 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원 판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

나) 산정방법

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

다) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (창원시)	용도지역	지목	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	의창구 동읍 월잠리 3*-**	농림지역	답	담보	2021.03.25	72,000	-
2	의창구 동읍 월잠리 8*-**	농림지역	답	농지매입 등	2021.05.03	94,000	-

※ 인근지역에 소재하는 상기 평가사례 중, 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높은 평가사례 '기호(2)' 를 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치 사례로 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 표준지 기호(A) - 평가사례 기호(2)의 비교

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 비교표준지 가액	94,000	0.94573 ^{※1}	1.000 ^{※2}	1.040 ^{※3}	92,455	1.520
기준시점 비교표준지 가액	61,700	0.98555	-	-	60,808	

※1. 시점수정 : (2021.05.03 ~ 2024.09.06.) - 창원시 의창구 농림지역 : 0.94573

※2. 지역요인 : 표준지와 평가사례는 인근 지역에 소재하여 대등함. (1.000)

※3. 개별요인 : 표준지는 평가사례 대비하여 접근조건(농로의 상태) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1.02	1.00	1.02	1.00	1.00	1.040

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.52

※ 그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상토지 및 인근 지역의 정상지가수준, 인근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 상기와 같이 보정치를 결정 하였습니다.

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	61,700	0.98555	1.000	0.760	1.52	70,246	70,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가 방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

2. 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (창원시)	용도지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
a	의창구 동읍 월잠리 6*~**	농림지역	답	2,225	2022.10.26	98,000	-

※ 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례 ‘기호(a)’ 를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 시점수정

구분 (창원시 의창구)	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식 (기간 : 2022.10.26 ~ 2024.09.06)
거래사례(a)	농림 지역	-5.678	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.223 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.354 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.567 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -3.366 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : -1.447 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.002 $(1 - 0.00223 * 6/31) * (1 - 0.00354) * (1 - 0.00567) * (1 - 0.03366) * (1 - 0.01447) * (1 + 0.00002 * 37/31)$ $\cong 0.94322$

5. 지역요인

본건은 비교사례와 지리적으로 인근지역에 소재하고 가격 형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6. 개별요인

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

기호 / 실거래	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / a	0.80	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760
본건 토지는 실거래 대비하여 접근조건(농로의 상태) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	98,000	1.000	0.94322	1.000	0.760	70,251	70,000

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

[단위 : 원/㎡]

기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	70,000	70,000	70,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	500.923	70,000	35,064,610	정사진 지분 (3256*2/13)
합계			35,064,610	

2. 결정 의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

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 의창구 동읍 월잠리	302-5	답	농림지역	3,256x-- 13	500.923	70,000	35,064,610	정사진 지분 2/13 전부
합 계								₩35,064,610.-	
				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 창원시 의창구 동읍 월잠리 소재 '주남저수지생태학습관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지대로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

인근 도로여건 등을 고려시 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지 임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역,가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조례)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조례)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

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

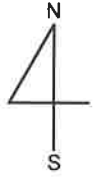
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 없음.

상 세 위 치 도

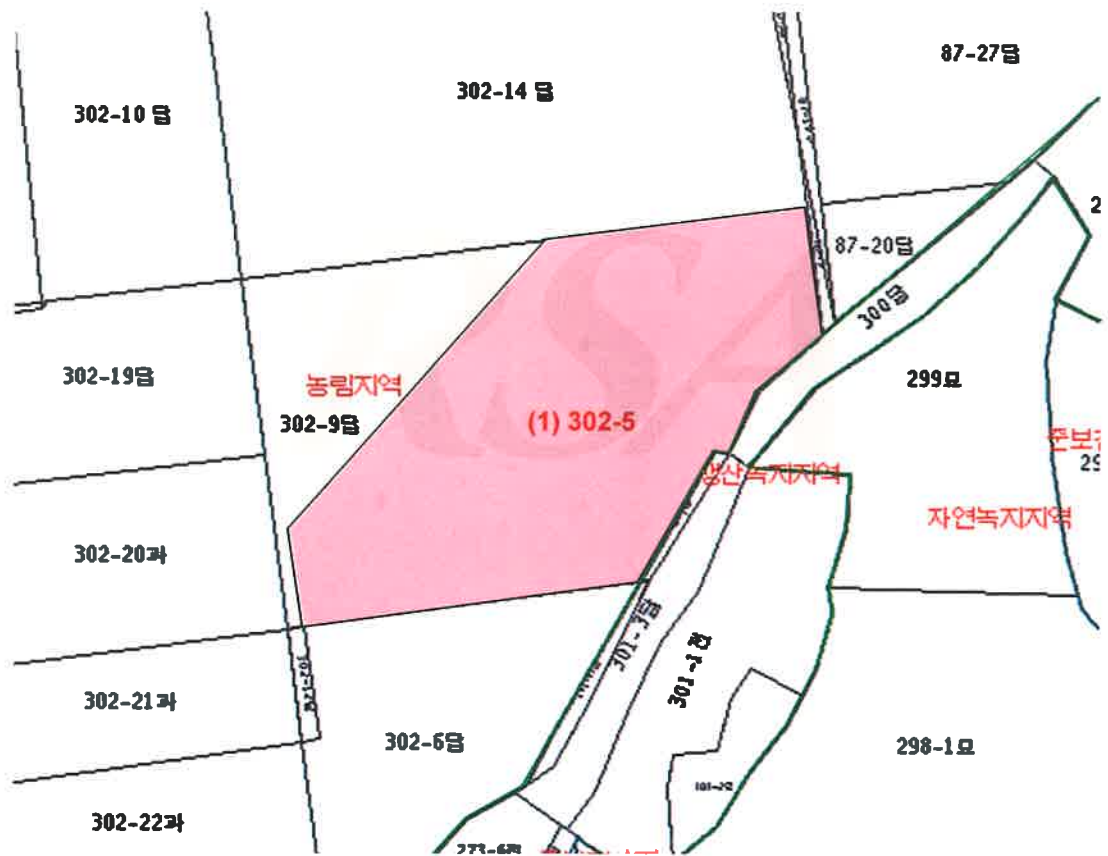





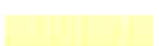





소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 월잠리 302-5
-----	---------------------------



지 적 도

Non_Scale



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



본건



본건