

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장종근 소유물건(2024타경111356)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: 2024-08-011

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.

문성감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
이영기

이영기

감정평가액	삼억팔천삼백삼십만원정(₩383,300,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	장종근 (2024타경111356)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.27	2024.08.26 ~ 2024.08.27	2024.08.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,150	토지	1,150	332,000	381,800,000
	(제시외 수목)	(30주)	제시외 수목	30주	일괄	1,500,000
	이	하	여	백		
합계					₩383,300,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 화목동	910-2	전	제2종 일반주거지역, 자연녹지지역	1,150	1,150	332,000	381,800,000	타지상건물 소재 감안 374,000,000 원
소 계								₩381,800,000	
(a)	(제시외수목) 경상남도 김해시 화목동	910-2 위 지상	(수목)	뽕나무묘목 외	(30주)	30주	일괄	1,500,000	
소 계								₩1,500,000	
합 계								₩383,300,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

경상남도 김해시 화목동 소재 “화목2통마을회관” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, ‘창원지방법원’ 에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

기호	소재지 (김해시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	화목동 910-2	1,150	전	전	2종일주, 자연녹지	맹지	사다리 완경사	164,900	-

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 27일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 08월 26일~08월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장 가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였습니다.

나. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액 간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

가. 임대관계

미상입니다.

나. 그 밖의 사항

- 1) 대상토지는 2개의 용도지역(제2종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하는 토지로서, 용도지역별 면적비율에 의한 평균가격으로 평가하였으며, 그 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산출하였습니다.
- 2) 지상에 제시외수목이 소재합니다.
- 3) 지상에 인접필지(화목동 911-1,-2번지)에 소재하는 소유자 미상의 건물이 일부 걸쳐 소재하는 바, 정확한 경계는 지적측량을 요하며, 이로 인한 제한가격은 비교란에 기재하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 속하는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역 내에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제 요인이 비교 가능한 표준지를 비교표준지로 선정하되, 기준시점 현재 가장 가까운 시점에 공시된 2024.01.01 기준 공시지가를 적용하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지 (김해시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	화목동 932-1	584	전	전	2종일주	세로(불)	사다리 완경사	194,700	-
B	화목동 897	780	전	전	자연녹지	맹지	사다리 급경사	81,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였습니다.(미고시기간은 전월연장적용)

- 경상남도 김해시 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.08.27)	0.640% (1.00640)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.514 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.144 (1 + 0.00514) * (1 + 0.00144 * 27/31) ≒ 1.00640

- 경상남도 김해시 녹지지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.08.27)	1.164% (1.01164)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.935 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.261 (1 + 0.00935) * (1 + 0.00261 * 27/31) ≒ 1.01164

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

다. 지역요인

평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부
획지조건	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	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1 (2종일주)	A	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
1 (자연녹지)	B	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

기호(1) (2종일주) 대상토지는 비교표준지 A 대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세합니다.

기호(1) (자연녹지) 대상토지는 비교표준지 B 대비 획지조건(지세 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고), 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가 사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치의 산정 방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례시점의 표준지 단가 [=사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [=표준지공시지가 x 시점수정]}}$$

(2) 인근 감정평가사례

[자료출처:감정평가정보센터]

기호	소재지 (김해시)	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평가목적 기준시점
#1	화목동 ***	990㎡중 247.5	전	2종일주 자연녹지 (전)	433,000	107,167,500	조세 2021.05.12
#2	화목동 ***	426㎡중 106.5	전	자연녹지, 2종일주 (전)	180,000	19,170,000	조세 2021.05.12

(3) 비교사례선정

대상토지와 비교가능성이 가장 유사하다고 사료되는 위 감정평가사례를 선택하여 비교하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 격차율 산정

- 표준지 기호(A)와 평가사례 기호 (#1)과 비교

기호	구분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)					
1	평가사례(#1)	433,000	1.04144	1.000	1.000	450,944	2.301
	비교표준지(A)	194,700	1.00640	1.000	1.000	195,946	
시점수정	경상남도 김해시 주거지역 2021.05.12 ~ 2024.08.27						1.04144
지역요인 비교	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
개별요인 비교	접근	자연	획지	행정	기타	누계	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
	비교표준지와 사례는 제반 개별요인 유사합니다.						

- 표준지 기호(B)와 평가사례 기호 (#2)와 비교

기호	구분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)					
2	평가사례(#2)	180,000	1.05158	1.000	0.900	170,356	2.074
	비교표준지(B)	81,200	1.01164	1.000	1.000	82,145	
시점수정	경상남도 김해시 녹지지역 2021.05.12 ~ 2024.08.27						1.05158
지역요인 비교	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
개별요인 비교	접근	자연	획지	행정	기타	누계	
	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	
	비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

결정의견	상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 상향 보정 하였습니다.
그 밖의 요인 보정치	기호 A : 2.30 기호 B : 2.07

3. 토지단가의 산정

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1 (2종일주)	A	194,700	1.00640	1.000	0.900	2.30	405,608	332,000
1 (자연녹지)	B	81,200	1.01164	1.000	1.100	2.07	187,045	

$$(765/1,150 \times 405,608) + (385/1,150 \times 187,045) \approx 332,000\text{원}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례 선정

가. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서, 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정하였습니다.

나. 인근 거래사례의 현황

기호	소재지 (김해시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
#A	화목동 ***	169	대	2종일주 (주거나지)	887,573	150,000,000	2023.07.26	-
#B	명법동 ***	469	전	자연녹지 (전)	142,089	66,640,000	2023.04.18	-

다. 비교 거래사례 선정 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지의 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(각 1.000)

3. 시점수정

가. 지가변동률

기 간	변동률(%)	시점수정	비 고
2023.07.26 ~ 2024.08.27	0.404	1.00404	거래사례#A : 2종일반주거지역
2023.04.18 ~ 2024.08.27	1.242	1.01242	거래사례#B : 자연녹지지역

4. 지역요인

평가대상토지와 비교사례는 인근지역내에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부(형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 (보조금·용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정 (대상토지/ 거래사례)

기호	거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1 (2종일주)	#A	0.70	1.00	0.75	0.90	1.00	0.472
1 (자연녹지)	#B	1.10	1.00	1.20	1.00	1.00	1.320

기호(1) (2종일주) 대상토지는 거래사례#A 대비 접근조건(교통의 편부), 획지조건(지세 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

기호(1) (자연녹지) 대상토지는 거래사례#B 대비 접근조건(교통의 편부), 획지조건(지세 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (2종일주)	887,573	1.000	1.00404	1.000	0.472	420,627	343,000
1 (자연녹지)	142,089	1.000	1.01242	1.000	1.320	189,887	

$$(765/1,150 \times 420,627) + (385/1,150 \times 189,887) \approx 343,000\text{원}$$

7. 토지의 시산가액 검토 및 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	332,000	343,000

나. 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	332,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구분	기호	면적 (㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	1,150	332,000	381,800,000	-
제시외수목	(a)	(30주)	일괄	1,500,000	-
감정평가액		-		383,300,000	-

2. 결정의견

상기 감정평가사례와 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

【 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

경상남도 김해시 화목동 소재 '화목2통마을회관' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

대상토지 인근까지 차량접근 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

사다리 완경사의 토지로서, 농경지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

제시외수목이 소재하며, 지상에 인접필지의 건물이 일부 걸쳐서 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)

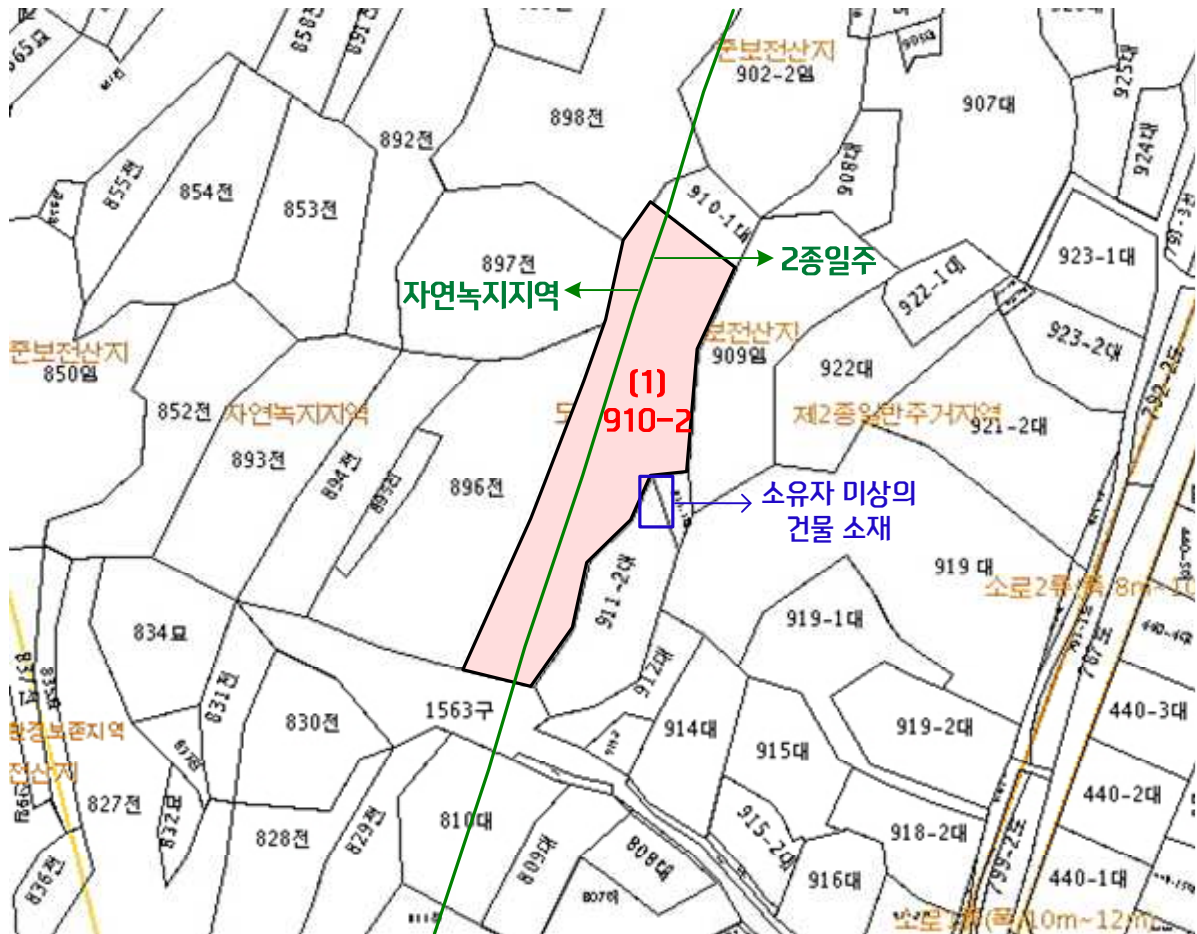
- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기타: 없습니다

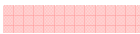








위 치 도



지 적 개 황 도

4 S:1/1200



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 현행도로	 평가건물 1층	 제시외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 평가제외건물



(1)



(1)



