

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 배정규 소유물건(2024타경113529)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: 남가람 24-10-0005

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.

남가람감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
남미희

南 美 희

감정평가액	삼억오천이백사십만사천원정 (₩352,404,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	배정규 (2024타경113529)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.22	2024.10.21 ~ 2024.10.22	2024.10.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 836x- 2	토지	418	823,000	344,014,000
	(제시외 건물)	1 (89x-) 2	제시외 건물	44.5	-	8,140,000
	(제시외 수목)	1 (25주x-) 2	제시외 수목	12.5주	일괄	250,000
합계					₩352,404,000	
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 동상동	702-1	전	제2종 일반주거지역	1 836x- 2	418	823,000	344,014,000	배정규지분, 제시외건물, 제시외수목 감안가격 330,000,000 원
소 계								₩344,014,000	
	(제시외건물)								
(ㄱ)	경상남도 김해시 동상동	702-1 위 지상	(참고)	조적조 스레트지붕 단층	1 (60x-- 2)	30	250,000	7,500,000	
(ㄴ)	"	"	(참고)	판넬조 판넬지붕 단층	1 (5x-- 2)	2.5	100,000	250,000	
(ㄷ)	"	"	(참고)	목조 목조지붕 단층	1 (6x-- 2)	3	20,000	60,000	
(ㄹ)	"	"	(참고)	목조 목조지붕 단층	1 (8x-- 2)	4	20,000	80,000	
(ㅁ)	"	"	(참고)	목조 목조지붕 단층	1 (10x-- 2)	5	50,000	250,000	
소 계								₩8,140,000	

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	
(a)	(제시외수목) 경상남도 김해시 동상동	702-1 위 지상	(수목)	복숭아나무외	1 (25주x-- 2)	12.5주	일괄	250,000	
소 계								₩250,000	
합 계								₩352,404,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

경상남도 김해시 동상동 소재 '김해중앙여자고등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, '창원지방법원' 에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	김해시 동상동 702-1	418	전	주거나지	2종일주	맹지	부정형 완경사	408,200	지분 836x1/2 =418㎡

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 22일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 10월 21일~10월 22일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”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 공유지분에 대한 평가건으로서, 평가대상 지분만의 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였습니다.
- 2) 지상에 제시외건물이 소재하며, 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 적용하였으며, 제시외건물로 인한 제한가격은 비고란에 기재하였습니다.
- 3) 지상에 제시외수목이 소재하며, 이로 인한 제한가격은 비고란에 기재하였습니다.
- 4) 지상에 컨테이너 2식, 비닐하우스 1식, 비닐하우스 철골 1식이 소재하나, 이동이 용이하여 감정평가에서 제외하였습니다.
- 5) 대상토지는 현장조사시 이해관계인의 부재 및 출입문 폐문으로 외부관찰을 통한 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.
- 6) 대상토지는 지적경계가 불명확한 바, 정확한 경계는 측량을 요합니다.
- 7) 제시외건물(□)은 인근 필지(동상동 702-2번지)에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되나, 정확한 경계는 측량을 요합니다.

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	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	김해시 동상동 676-19	111	대	단독	2종일주	세로(불)	가장형 평지	520,700	-

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 ~ 2024.10.22)	0.852% (1.00852)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.770 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.111 $(1 + 0.00770) * (1 + 0.00111 * 22/30)$ ≒ 1.00852

※ 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
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 접근성(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성), 상가와의 접근성(인근 상가와의 거리 및 편의성), 공공 및 편익시설과의 접근성(유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성)
환경조건	일조 등(일조, 통풍 등), 자연환경(조망, 경관, 지반, 지질 등), 인근환경(인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성), 공급 및 처리시설의 상태(상수도, 하수도, 도시가스 등), 위험 및 혐오시설 등(변전소·가스탱크·오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역·지구·구역, 입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.97	1.00	1.00	0.75	0.97	1.00	0.706

대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

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	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평가목적 기준시점
#1	김해시 동상동 ****~*	644	대	2종일주 (주거나지)	644,000	414,736,000	경매 2024.10.04
#2	김해시 동상동 ****~**	168	대	2종일주 (단독)	896,000	150,528,000	담보 2024.08.21

(3) 비교사례선정

대상토지와 비교가능성이 유사하다고 사료되는 감정평가사례#1를 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)	644,000	1.00070	1.000	1.813	1,168,389	2.225
	비교표준지(A)	520,700	1.00852	1.000	1.000	525,136	
시점수정	경상남도 김해시 주거지역			2024.10.04 ~ 2024.10.22			1.00070
지역요인 비교	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
개별요인 비교	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
	1.25	1.00	1.00	1.45	1.00	1.00	1.813
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(면적, 지세 등)에서 우세합니다.							

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 : 2.22

3. 토지단가의 산정

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	520,700	1.00852	1.000	0.706	2.22	823,057	823,000

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	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
#A	김해시 동상동 ***-*	298	전	2종일주 (주거나지)	1,000,000	298,000,000	2022.02.08	-
#B	김해시 동상동 ***-*	105	대	2종일주 (주거나지)	1,264,705	129,000,000	2023.05.10	-

다. 비교 거래사례 선정 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지의 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례#A를 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
2022.02.08 ~ 2024.10.22	2.569	1.02569	거래사례#A : 2종일주

4. 지역요인

평가대상토지와 비교사례는 인근지역내에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 접근성(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성), 상가와의 접근성(인근 상가와의 거리 및 편의성), 공공 및 편익시설과의 접근성(유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성)
환경조건	일조 등(일조, 통풍 등), 자연환경(조망, 경관, 지반, 지질 등), 인근환경(인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성), 공급 및 처리시설의 상태(상수도, 하수도, 도시가스 등), 위험 및 혐오시설 등(변전소·가스탱크·오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역·지구·구역, 입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정(대상토지/거래사례)

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#A	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800

대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,000,000	1.000	1.02569	1.000	0.800	820,552	821,000

7. 토지의 시산가액 검토 및 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	823,000	821,000

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	823,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	418	823,000	344,014,000	지분 (836x1/2)
제시외건물	(ㄱ~ㄴ)	(44.5)	-	8,140,000	지분 (89x1/2)
제시외수목	(a)	(12.5주)	일괄	250,000	지분 (25주x1/2)
감정평가액		-	-	352,404,000	-

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 】

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

경상남도 김해시 동상동 소재 김해중앙여자고등학교 동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

대상토지까지 인근까지 차량접근 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서, 주거나지 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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

(6) 제시목록 외의 물건

제시외건물, 제시외수목이 소재합니다.

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)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기타 :

① 대상토지는 지적경계가 불명확한 바, 정확한 경계는 측량을 요합니다.

② 제시외건물(ㄴ)은 인근필지(동상동 702-2번지)에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되나, 정확한 경계는 측량을 요합니다.

위 치 도

경상남도 김해시 동상동 702-1번지



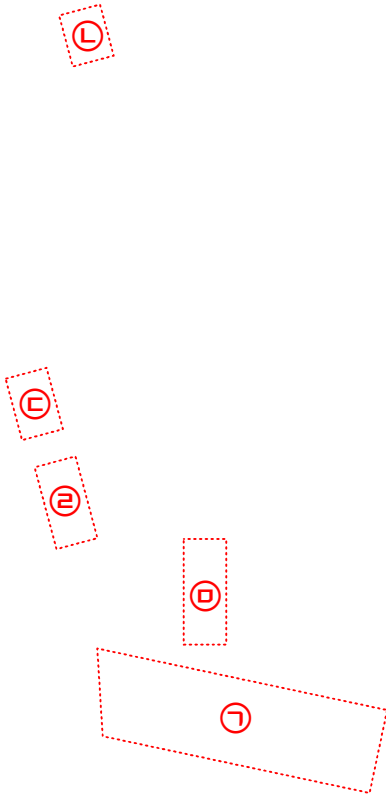
표준지(202401.01)
동상동 676-19
대, 111m²
@520,700원/m²

평가대상



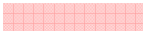







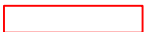
지적 및 건물개황도

4 Non Scale



[제시외건물]

- ㉑ 조적조 스텔지붕 단층, 참고, 30㎡(60㎡x½)
- ㉒ 판넬조 판넬지붕 단층, 참고, 2.5㎡(5㎡x½)
- ㉓ 목조 목조지붕 단층, 참고, 3㎡(6㎡x½)
- ㉔ 목조 목조지붕 단층, 참고, 4㎡(8㎡x½)
- ㉕ 목조 목조지붕 단층, 참고, 5㎡(10㎡x½)

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





(1)



(1)



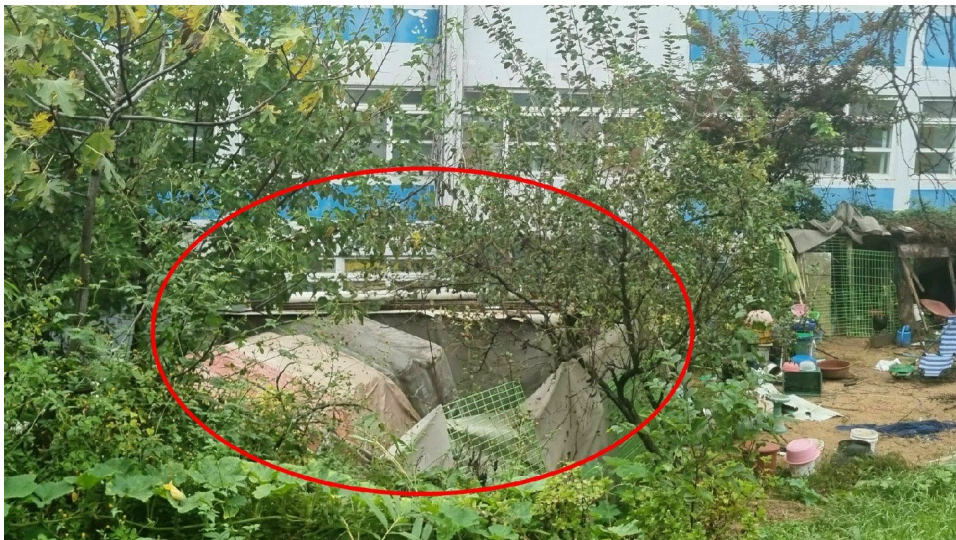
()



()



(,)



()

