감정평가서

건 명	진현호 소유물건 (2022타경105074)
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규
번 호	Sn-2211-1007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

서울감정평가법인(주) 남부지사

경상남도 통영시 무전4길 25, 301호(무전동, 리오그린빌딩)

TEL. 055-649-5207 FAX. 050-5182-4207

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

서울감정평가법인(주) 남부지사 지사장 손 동 훈 (인)

감정평가액	一金이천이백삼십칠만사천원정(₩22,374,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 마산지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	진현호 (2022타경105074)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2022.12.10	2022.12.09 ~ 2022.12.10	2022.12.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	198 이	토지	198 하	113,000 여	22,374,000 백
	합 계					₩22,374,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 경상남도 함안군 칠북면 화천리에 소재하는 토지에 대한 창원지방법원 마산지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가업자는 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

4. 그 밖의 사항

- 본건 지상에 육안으로 확인된 분묘2기가 소재하며, 육안으로 식별되지 아니하는 분묘 소재 가능성 있음.
- 지상에 분묘로 인해 영향 받는 토지가격은 '토지감정평가명세표' 비고란에 병기하였음.
- 지상에 소재하는 수목은 토지가격에 포함하여 평가하였음.

5. 대상물건의 확정

일련번호	소재지 (경상남도)	면적 (㎡)	지목	용도지역	도로교통	형상/지세	비 고
1	함안군 칠북면 화천리 86-5	198	전	계획관리지역	맹지	사다리 완경사	-

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2022년 12월 10일로 함.

나. 실지조사(2022년 12월 10일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2022.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지 (경상남도)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	함안군 칠북면 검단리 1316	681	전	계획관리	과수원	맹지	가장형 완경사	62,500	도로저촉 5%

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당 해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기 간	보정치(배)	비고
계획관리지역	2022.01.01 ~ 2022.12.10	2022.01.01 ~ 2022.10.31 : 2.029 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.174 (1 + 0.02029) * (1 + 0.00174 * 40/31) ≒ 1.02258	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

라. 개별요인 비교

■ 농경지대

조 건	항 목
접 근 조 건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 수해, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	보조금, 융자금, 조장, 규제의 정도
기 타 조 건	장래의 동향, 기타

■ 격차율산정 [본건 / 표준지]

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.00	1.00	1.05	1.01	1.00	1.061
		▶ 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(표준지:도로저촉 등) 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템,감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 (경상남도)	지목	용도 지역	기준시점 거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
①	함안군 칠북면 화천리 00	묘지	계획관리	2022.02.09	100,000	담보 평가
②	함안군 칠북면 화천리 000-0	대	계획관리	2021.10.13	390,000	담보 평가
③	함안군 칠북면 화천리 0000-0	전	계획관리	2018.05.18	108,108	실거래신고
④	함안군 칠북면 화천리 000-0	답	계획관리	2022.11.08	148,148	실거래신고

3) 인근지역 지가수준

■ 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
계획관리지역	전	맹지	80,000원/㎡ ~ 130,000원/㎡내외 수준	인근 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 ≒ $\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

감정평가전례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 사례①을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

(2) 격차율산정

■ 표준지A

구분	기준가격 (원/㎡)	시점수정치 *	지역요인 **	개별요인 ***	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격	100,000	1.01999	1.000	1.040	106,079	1.66
기준시점 표준지가격	62,500	1.02258	-	-	63,911	

* : 시점수정치 : 2022.02.09 ~ 2022.12.10. (계획관리지역)

** : 지역요인 : 평가전례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

*** : 개별요인비교치 (농경지대[표준지/사례])

비교 표준지	사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	①	-	1.00	1.00	1.05	0.99	1.00	1.040
	▶ 표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등) 우세, 행정적조건(도로저촉 등) 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	표준지(A) : 1.66

바. 토지단가의 결정

일련번호	비교표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	62,500	1.02258	1.000	1.061	1.66	112,564	113,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래가 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 사례③을 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 (경상남도)	지목	용도 지역	기준시점 거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
③	함안군 칠북면 화천리 0000-0	전	계획관리	2018.05.18	108,108	실거래신고

나. 사정보정

선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

대상지역	기 간	보정치(배)	비고
계획관리지역	2018.05.18 ~ 2022.12.10	2018.05.01 ~ 2018.05.31 : 0.357 2018.06.01 ~ 2018.06.30 : 0.226 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 0.305 2018.08.01 ~ 2018.08.31 : 0.262 2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.333 2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.247 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.110 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.141 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 2.603 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 2.081 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.689 2022.01.01 ~ 2022.10.31 : 2.029 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.174 (1 + 0.00357 * 14/31) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00333) * (1 + 0.00247) (1 + 0.00110) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.02603) * (1 + 0.02081) * (1 + 0.02689) * (1 + 0.02029) * (1 + 0.00174 * 40/31) ≒ 1.11962	-

라. 지역요인 비교

선정된 비교사례와 대상 토지는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 농경지대

조 건	항 목
접 근 조 건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 수해, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	보조금, 융자금, 조장, 규제의 정도
기 타 조 건	장래의 동향, 기타

■ 격차율산정 [대상물건/사례]

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	③	-	0.90	1.00	1.10	1.00	1.00	0.990
		▶ 접근조건(농로의 상태 등) 열세하나 획지조건(형상 등) 우세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	108,108	1.000	1.11962	1.000	0.990	119,829	120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	면적(㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	198	113,000	22,374,000	120,000	23,760,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 시산가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	198	113,000	22,374,000
합 계	**198**	-	**22,374,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분	감정평가액((원)	비고
토지	22,374,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	**22,374,000**	-

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 함안군 칠북면 화천리	86-5	전	계획관리지역	198	198	113,000	22,374,000	분묘로 인해 영향받는 토지가격 ₩13,374,000-
	합 계							**₩22,374,000.-**	
				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

경상남도 함안군 칠북면 검단리 '칠북면사무소'에서 북서측으로 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 중소규모의 공장, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 완경사지인 현황 묘지임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구, 녹지용지, 주거용지, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미 상.
- 기 타 : 본건 지상에 육안으로 확인된 분묘2기가 소재하며, 육안으로 식별되지 아니하는 분묘 소재 가능성 있음.

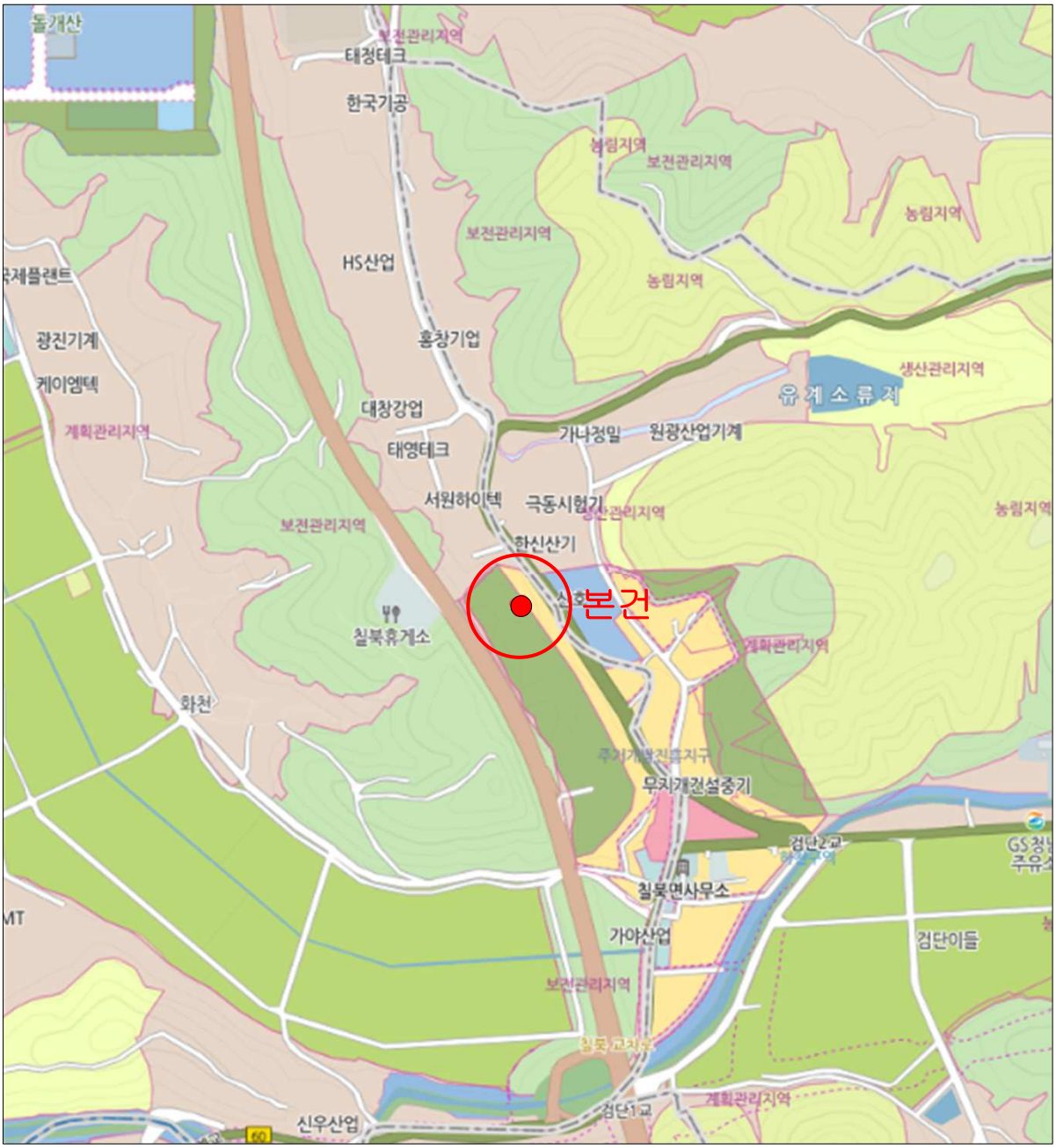
Sn-2211-1007

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 함안군 칠북면 화천리 **86- 5**



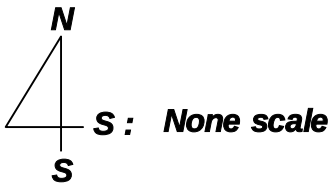
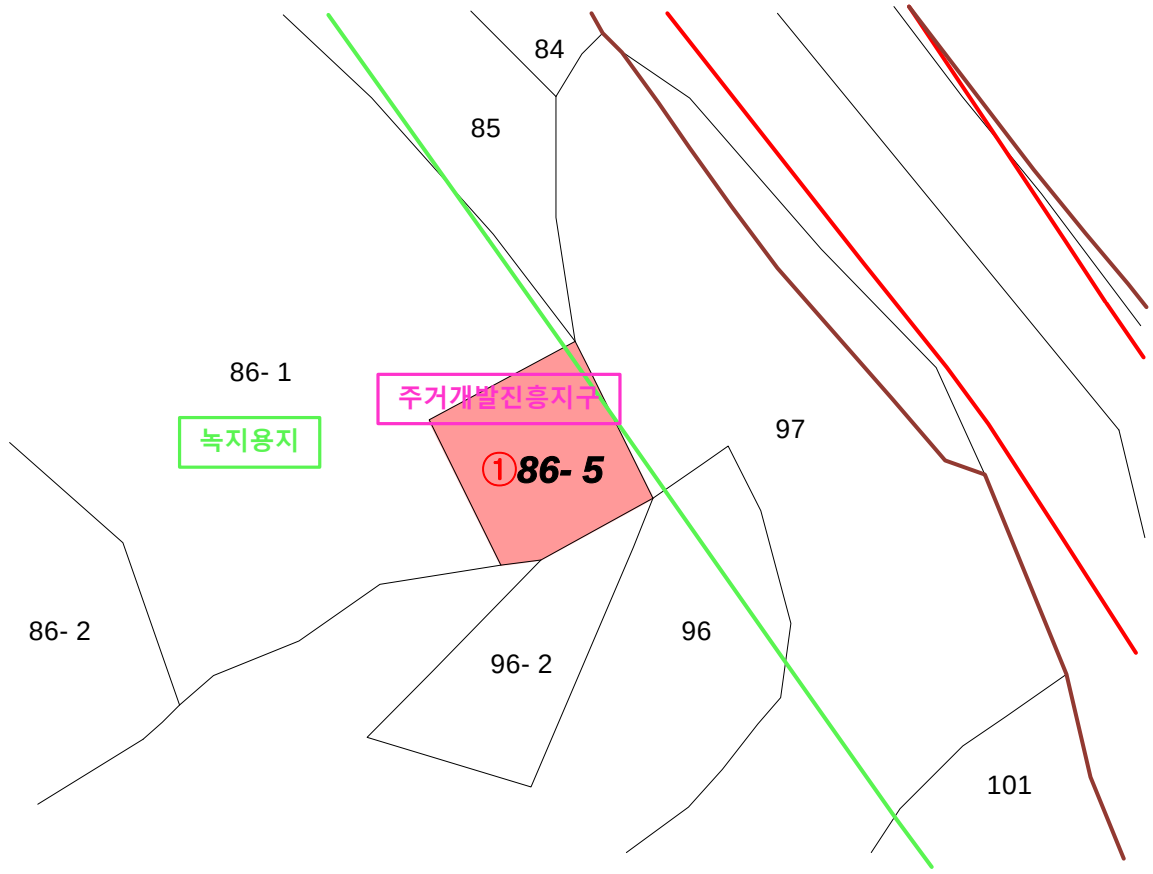
Sn-2211-1007

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 함안군 칠북면 화천리 ***86-5***

Sn-2211-1007

지 적 개 황 도