

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조현화 소유물건
(2023타경104238)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 이경규

감정평가서번호: RB230803-12-0302



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)의 재사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
한경만

Handwritten signature of Han Gyeong-man



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사 지사장 한경만

(서명 또는 인)

감정평가액		삼역사천칠백육십만구천원정 (₩347,609,000.-)				
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계			
소유자 (대상업체명)	조현화 (2023타경104238)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2023.08.14	2023.08.11 ~ 2023.08.14	2023.08.14		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,352	토지	1,352	-	311,399,000
	제시외건물	(82.5)	제시외건물	82.5	-	34,710,000
	제시외수목	(1식)	제시외수목	1식	-	1,500,000
합계					₩347,609,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>Handwritten signature of the reviewer</i>			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 산인면 모곡리 소재 '문암초등학교' 북측 및 북서측 인근에 각각 위치하는 토지에 대하여 '창원지방법원 마산지원' 에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말합니다.

4. 감정평가 실시조사기간 및 기준시점

가. 실시조사기간

본건 실시조사기간은 2023년 08월 11일부터 2023년 08월 14일까지입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 08월 14일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 합니다. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2) 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

적용합니다. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후, 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건 일련번호(1) 지상에 제시외건물 2동이 소재하나 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 제시외건물로 인하여 토지의 소유권 등의 행사를 제한받는 경우의 가액은 ‘토지·건물 감정평가명세표’ 비교란에 병기하였습니다.
- 본건 일련번호(1) 지상에 소재하는 제시외건물은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행 및 응찰시 면적, 소유권관계 등에 관하여 재확인 바랍니다.
- 본건 일련번호(1) 지상에 식재된 제시외수목(소나무 등 약 7주)은 수종·수량·성장 및 관리상태 등을 종합 참작하여 일괄하여 감정평가하였으며 제시외수목 등으로 인하여 토지의 소유권 등의 행사를 제한받는 경우의 가액은 ‘토지·건물 감정평가명세표’ 비교란에 병기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 본건 토지 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 함안군)	지목	공부면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 및 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	산인면 모곡리 619	대	684	주거용	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	117,900	-
2	산인면 모곡리 618	대	175	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	117,900	-
3	산인면 모곡리 867	전	493	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	6,680	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 산정하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 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 선정하였습니다.

[공시기준일: 2023.01.01]

비교표준지	소재지 (경상남도 함안군)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	산인면 모곡리 634-3	290	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	119,400	-
B	산인면 모곡리 846	1,425	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	6,680	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

1) 시점수정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용합니다.

2) 지가변동률

지역	용도지역	비고
경상남도 함안군	계획관리	2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.286 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.036
	보전관리	2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.028 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.003

3) 시점수정치 산정

비교표준지	산정기간	시점수정치 (%)	비고
A	2023.01.01 ~ 2023.08.14	0.340 (1.00340)	$(1 + 0.00286) * (1 + 0.00036 * 45/30)$ ≒ 1.00340
B		0.033 (1.00033)	$(1 + 0.00028) * (1 + 0.00003 * 45/30)$ ≒ 1.00033

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

다. 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인의 비교

1) 비교항목

- 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
하수도		
도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
혁지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자원조건	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
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교치

일련 번호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						누계치
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 비교표준지 대비 상호 대응합니다.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 비교표준지 대비 상호 대응합니다.						
3	B	-	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

① 일반적으로 공시지가 수준은 현실적인 적정시세와 격차를 보이는 바, 대상토지 및 비교표준지와 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 적정 시세수준으로 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 인근지역 가격자료(평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지 (경상남도 함안군)	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비교
#1	산인면 모곡리 ***-*	486	대	계획관리	법원경매	270,000	2020.03.17	-
#2	산인면 모곡리 ***	436	대	계획관리	담보	301,000	2023.06.01	-
#3	산인면 모곡리 ***	671 중 2	전	보전관리	법원경매	25,000	2021.02.08	-
#4	산인면 모곡리 ****	1,029.1	대	계획관리	법원경매	410,000	2021.09.16	-

3) 인근지역 유사토지 지가수준

인근지역 지가수준	계획관리지역 내 대지 : @300,000 ~ 360,000원/㎡ 내외 보전관리지역 내 농경지 : @30,000 ~ 36,000원/㎡ 내외
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 경매 통계자료(출처 : 부동산태인)

소재지	기간	구분	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 함안군	최근 1년간	주택	66.84	8
		토지	54.52	116

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정 방식

그 밖의 요인 보정치	평가사례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

* 평가사례(거래사례)기준 표준지가액 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

* 표준지의 기준시점 현재가액 = 공시지가 × 시점수정

나) 그 밖의 요인 보정 사례 선정

(1) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도 지역 · 이용상황 · 주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정하였습니다.

(2) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	#4<평가사례>
B	#3<평가사례>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 #4	410,000	1.03358	1.00	0.810	343,252	2.865		
표준지 A	119,400	1.00340			119,806			
산정내역	시점수정	경상남도 함안군 계획관리		2021.09.16 ~ 2023.08.14		3.358%	1.03358	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.00	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	0.810
비교표준지는 비교사례 대비 환경조건(인근 환경, 조망, 경관 등) 및 획지 조건(접면도로 상태 및 형상 등)에서 열세합니다.								

- 비교표준지 B

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 #3	25,000	1.03415	1.00	1.000	25,854	3.869		
표준지 B	6,680	1.00033			6,682			
산정내역	시점수정	경상남도 함안군 보전관리		2021.02.08 ~ 2023.08.14		3.415%	1.03415	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.00	
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교사례 대비 상호 대등합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	2.86	-
B	3.86	-

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	119,400	1.00340	1.00	1.000	2.86	342,645	343,000
2	A	119,400	1.00340	1.00	1.000	2.86	342,645	343,000
3	B	6,680	1.00033	1.00	1.300	3.86	33,531	34,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	684	343,000	234,612,000	-
2	175	343,000	60,025,000	-
3	493	34,000	16,762,000	-
합 계			311,399,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준

대상토지와 인근지역에 소재하는 사례로서, 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 가장 유사하고, 최근 적정시세를 반영한 사례를 선정하였습니다.

2) 사례 선정

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (경상남도 함안군)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	총거래금액(원)		거래시점	비고
						토지거래금액(원)			
a	산인면 모곡리 ***	보전관리 /전	1,117 중 744.67	-	30,210	22,500,000		2020.03.23	선정
						22,500,000			
b	산인면 모곡리 ***	계획관리 /대	246	52.64	386,170	95,000,000		2021.10.24	선정
						95,000,000			
※토지·건물 일괄거래이나 건물가치 희박한 것으로 판단됨.									
c	산인면 모곡리 ***	보전관리 /전	1,025	-	60,480	62,000,000		2022.09.13	-
						62,000,000			
d	산인면 모곡리 *****	계획관리 /대	528.9	-	387,590	205,000,000		2020.10.27	-
						205,000,000			

나. 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요치 않습니다.

(사정보정치:1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정(지가변동률)

기호	지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
b	경상남도 함안군	계획관리	2021.10.24 ~ 2023.08.14	3.133	1.03133
a	경상남도 함안군	보전관리	2020.03.23 ~ 2023.08.14	5.809	1.05809

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

마. 개별요인의 비교

일련 번호	사례 기호	개별요인 비교						누계치
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	b	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
		대상토지는 거래사례 대비 환경조건(인근 환경, 조망, 경관 등)에서 열세합니다.						
2	b	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
		대상토지는 거래사례 대비 환경조건(인근 환경, 조망, 경관 등)에서 열세합니다.						
3	a	-	1.20	1.00	0.95	1.00	1.00	1.140
		대상토지는 거래사례 대비 획지조건(경사 등)에서 열세하나 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	386,170	1.00	1.03133	1.00	0.900	358,442	358,000	-
2	386,170	1.00	1.03133	1.00	0.900	358,442	358,000	-
3	30,210	1.00	1.05809	1.00	1.140	36,440	36,000	-

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	684	358,000	244,872,000	-
2	175	358,000	62,650,000	-
3	493	36,000	17,748,000	-
합 계			325,270,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1~3	311,399,000	325,270,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 합니다.

다. 토지가액의 결정

일련번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	684	343,000	234,612,000	-
2	175	343,000	60,025,000	-
3	493	34,000	16,762,000	-
합 계			311,399,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,352	-	311,399,000	-
제시외건물	82.5	-	34,710,000	-
제시외수목	1식	-	1,500,000	-
합 계			347,609,000	

2. 감정평가액 결정의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지와 제시외건물, 제시외수목을 합산한 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물감정평가명세표

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 함안군 산인면 모곡리	619	대	계획관리지역	684	684	343,000	234,612,000	제시외건물 및 제시외 수목으로 인하여 영향받는 토지가액 : 211,150,000원
2	"	618	대	계획관리지역	175	175	343,000	60,025,000	
3	"	867	전	보전관리지역	493	493	34,000	16,762,000	
소 계								₩311,399,000	
(제시외건물)									
ㄱ	경상남도 함안군 산인면 모곡리	619 위 지상	주택	목조 기와지붕 단층	(60)	60	466,000	27,960,000	1,400,000 x 15/45 관찰감가
ㄴ	"	"	주택	목조 기와지붕 단층	(22.5)	22.5	300,000	6,750,000	900,000 x 15/45 관찰감가
소 계								₩34,710,000	
(제시외수목)									
a	경상남도 함안군 산인면 모곡리	619 위 지상	소나무 등	-	(1식)	1식	-	1,500,000	
소 계								₩1,500,000	
합 계								₩347,609,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 함안군 산인면 모곡리 소재 '문암초등학교' 북측 및 북서측 인근에 각각 위치하며 부근은 순수 농촌지대로서 제반 입지여건은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 환경사지대 내 사다리형 토지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.

일련번호(2) : 환경사지대 내 사다리형 토지로서 주거나지입니다.

일련번호(3) : 환경사지대 내 부정형의 토지로서 전으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1, 2) : 공히 남서측으로 폭 약 3m 내외의 포장도로가 개설되어 있습니다.

일련번호(3) : 북측으로 구거를 복개한 폭 약 3m 내외의 포장도로가 개설되어 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경상남도 문화재보호 조례>.

일련번호(2) : 계획관리지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경상남도 문화재보호 조례>.

일련번호(3) : 보전관리지역 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지.

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 일련번호(1) 지상에 제시외건물 및 제시외수목이 소재합니다.

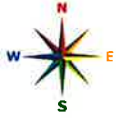
(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기 타 : 없습니다.

광역위치도



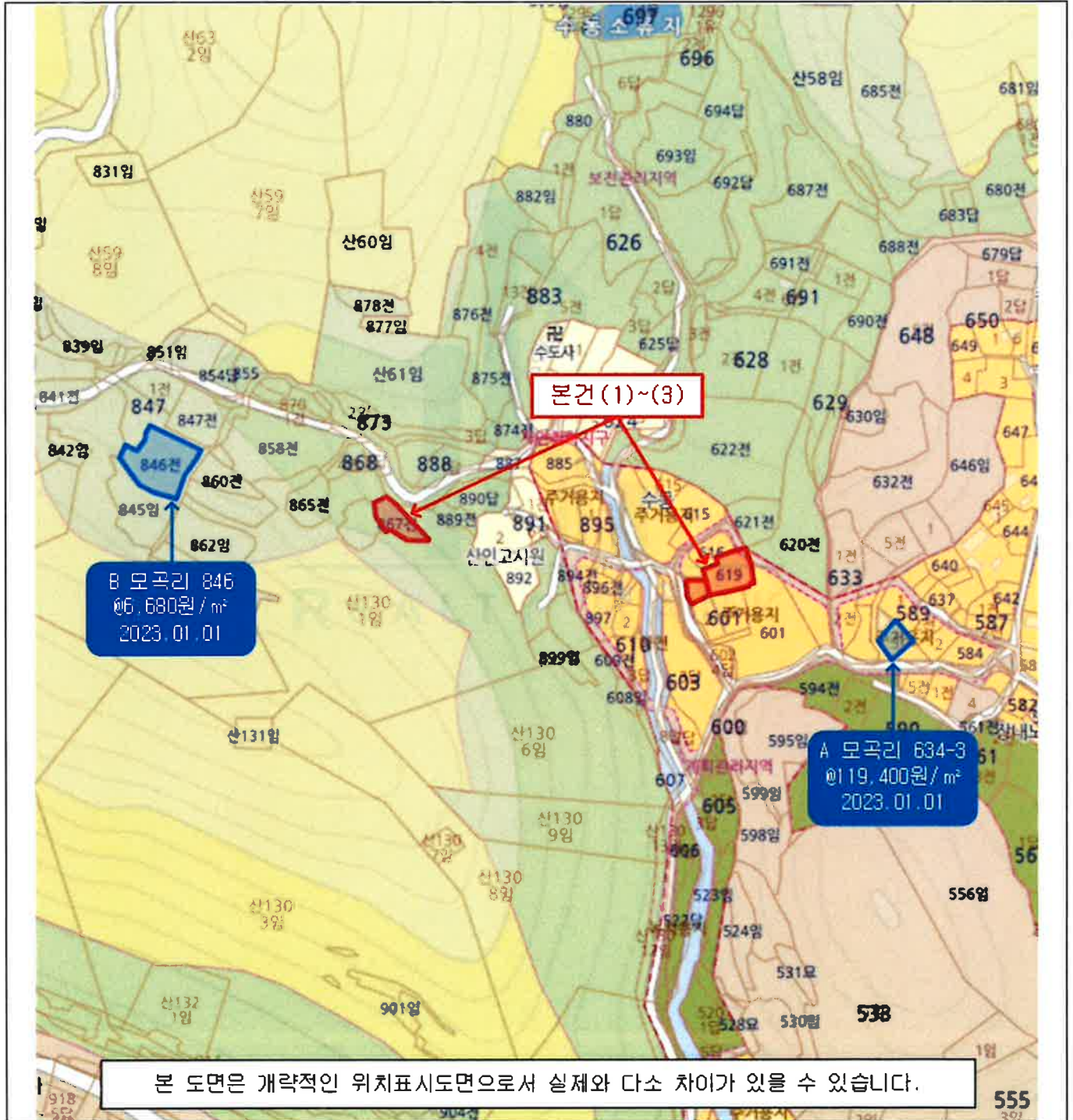
소재지	경상남도 함안군 산인면 모곡리 619번지 외
-----	--------------------------



상세위치도

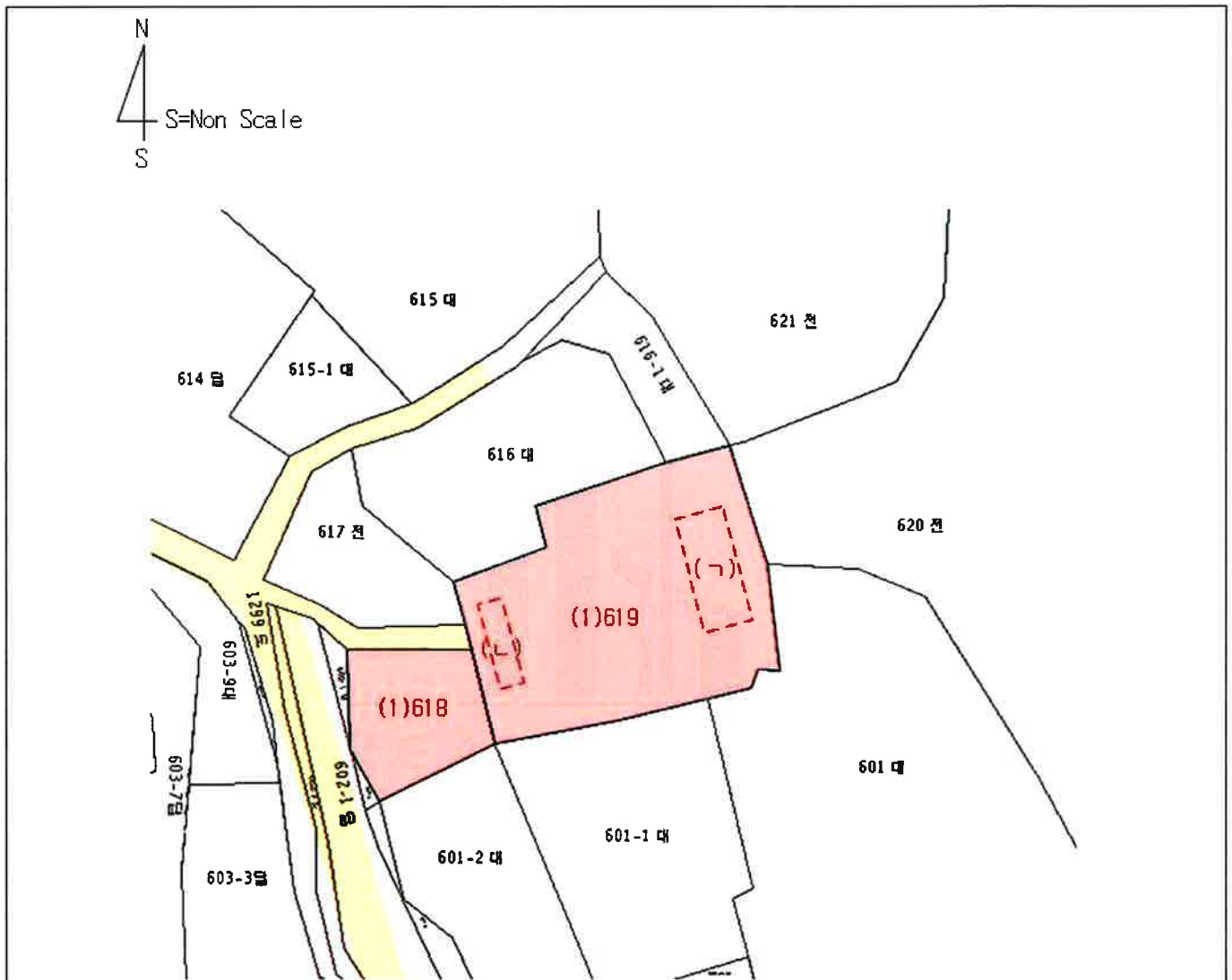


소재지 경상남도 함안군 산인면 모곡리 619번지 외












본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

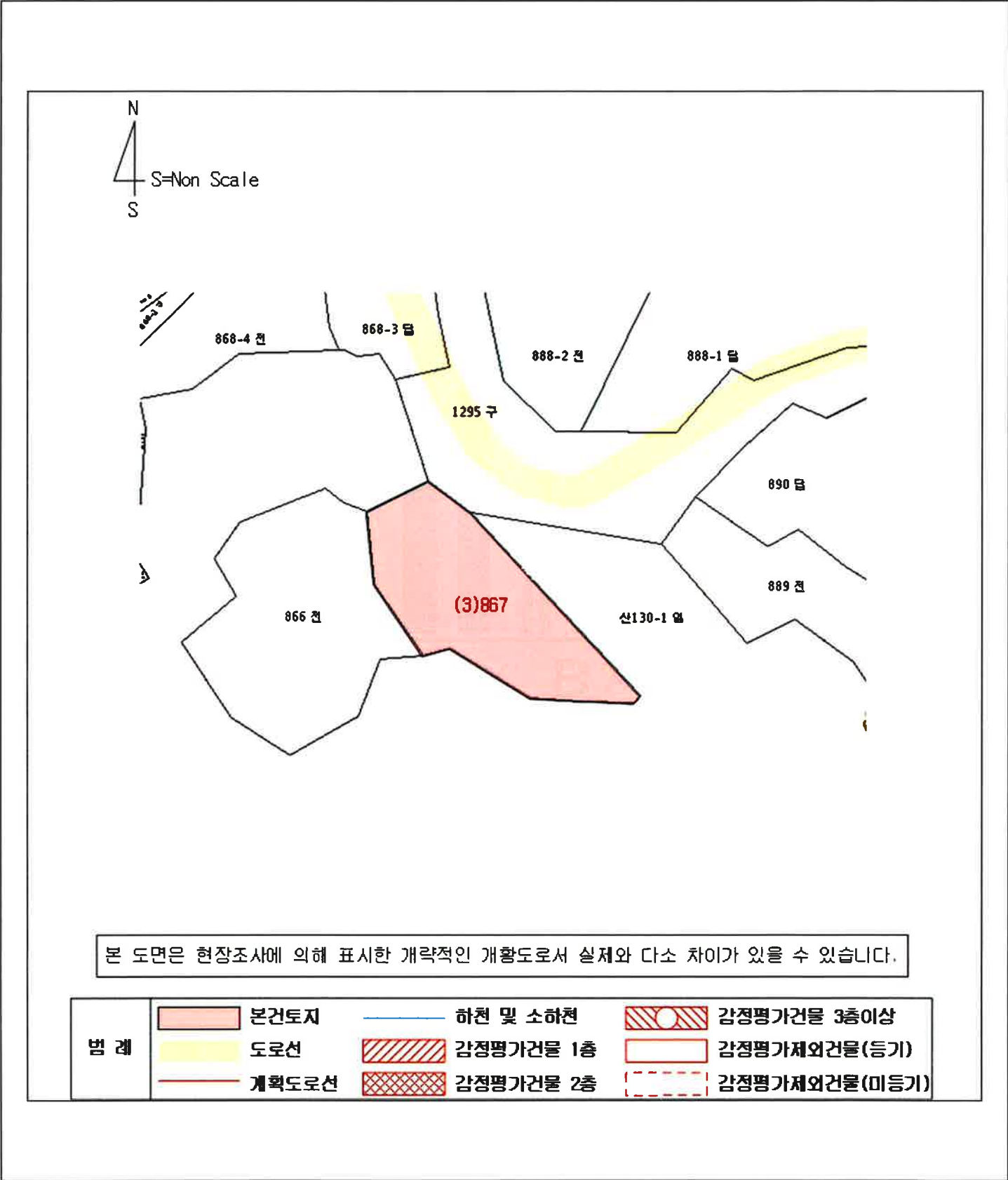
지적 및 건물개황도



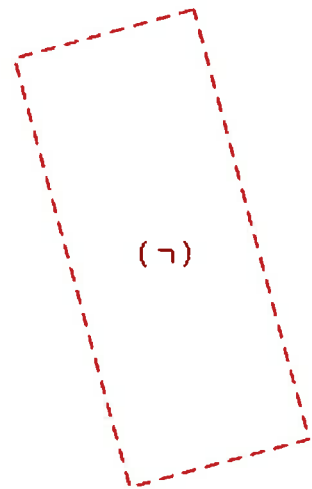
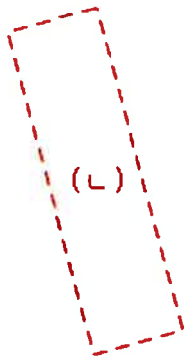
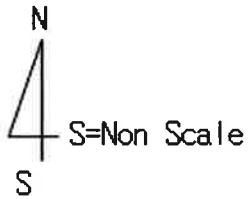
본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례	 본건토지	 하천 및 소하천	 감정평가건물 3층이상
	 도로선	 감정평가건물 1층	 감정평가제외건물(등기)
	 계획도로선	 감정평가건물 2층	 감정평가제외건물(미등기)

지 적 개 황 도



건 물 개 황 도



- <제시외건물>
(ㄱ) 목조 기와지붕 단층, 주택, 약 60.0㎡
(ㄴ) 목조 기와지붕 단층, 주택, 약 22.5㎡

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

사 진 용 지



일련번호(1, 2) 및 주위 전경



일련번호(1)

사 진 용 지



일련번호(1)



제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)



일련번호(2)

사 진 용 지



일련번호(3) 및 주위 전경



일련번호(3)

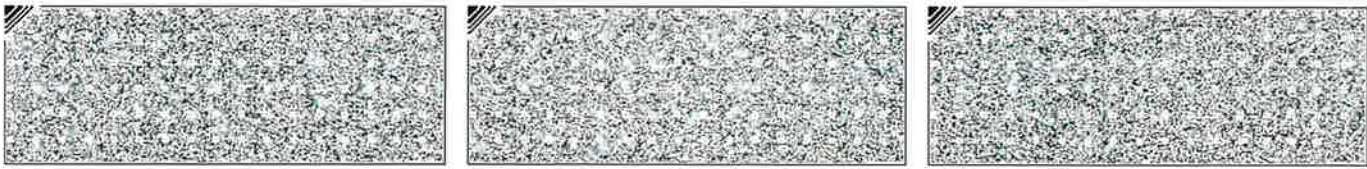


발급번호 : 202348730003225797

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 08/ 03

토지이용계획확인서					처리기간
					1 일
신청인	성명	리얼티뱅크감정평가법인	주소	경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157, 2층 (망덕리)	
			전화번호		
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)
	경상남도 함안군 산인면 모곡리			618	175.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 자연취락지구 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경상남도 문화재보호 조례> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 - 문화재보존영향 검토대상구역 - 계획관리지역 - 보전관리지역 - 소하천구역 - 자연취락지구 - 하천 - 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2023/ 08/ 03 경상남도 함안군수					축척 1/900 수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

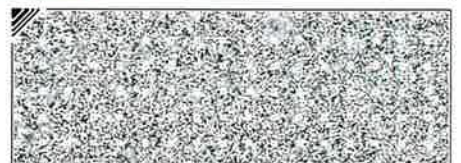


발급번호 : 202348730003225805

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 08/ 03

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	리얼티뱅크감정평가 법인	주소	경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157, 2층 (망덕리)		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	경상남도 함안군 산인면 모곡리			867	전	493.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		영농여건불리농지 [이하공란]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> 임업용산지 준보전산지 농림지역 보전관리지역 자연취락지구 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2023/ 08/ 03</p> <p>경 상 남 도 함 안 군 수</p>						<p>축척 1/1100</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

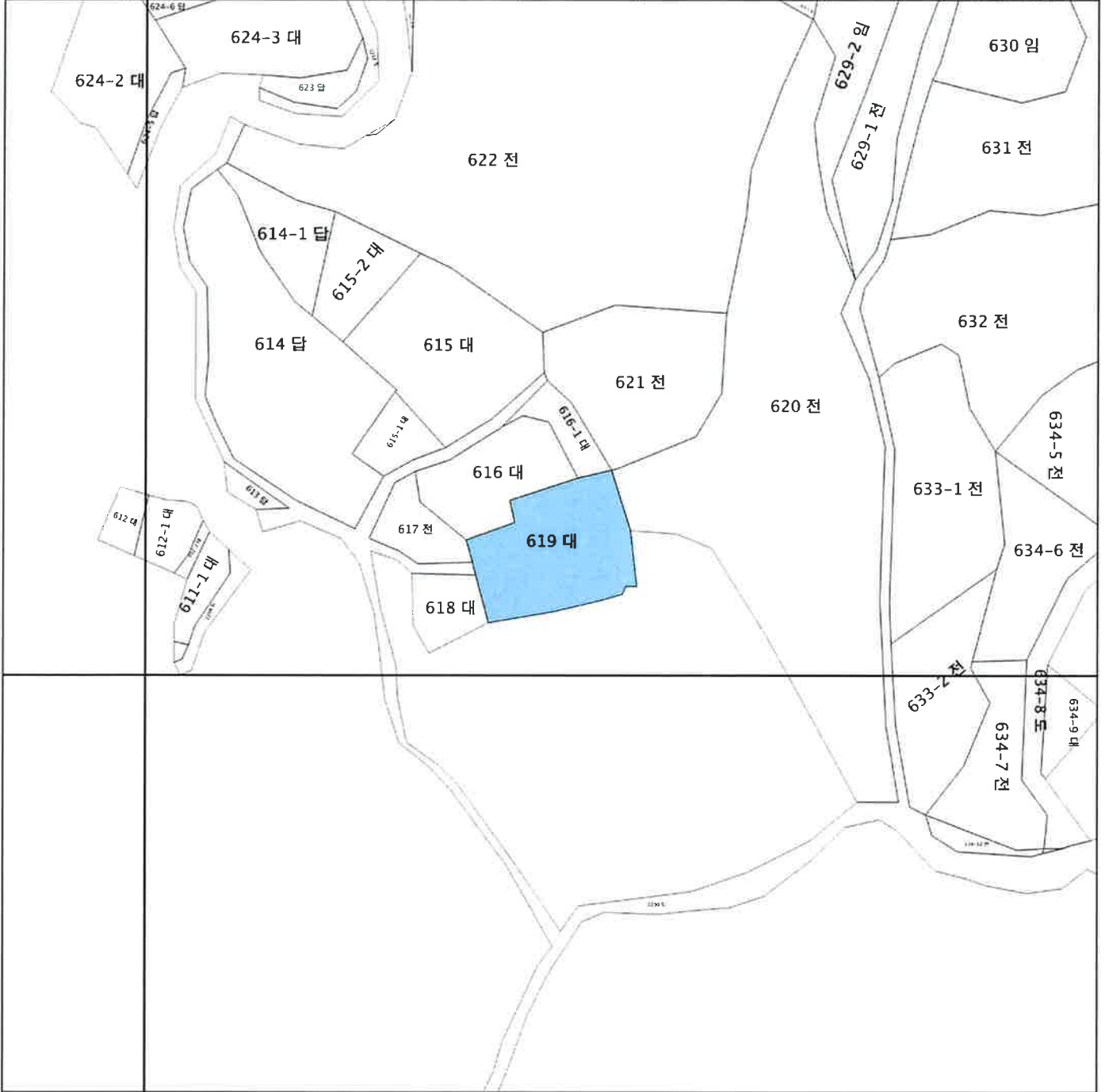


문서확인번호 : 1691-0287-4451-1615



지적도 등본

발급번호	202348730003225782	처리시각	11시 15분 21초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 함안군 산인면 모곡리	지번	619번지	추척	등록: 1/1200 출력: 1/1200



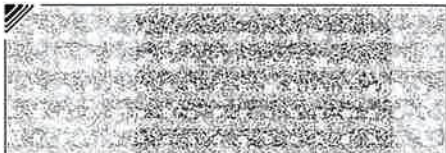
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 08월 03일

경상남도 함안군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1691-0288-9963-3592



지적도 등본

발급번호	202348730003225791	처리시각	11시 17분 56초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 함안군 산인면 모곡리	지번	618번지	축척	수평: 1/1200 수직: 1/1200



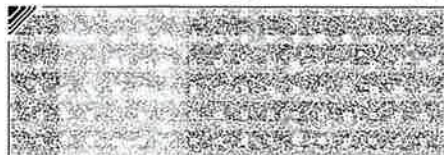
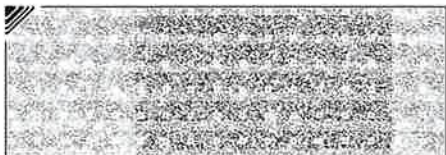
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 08월 03일

경상남도 함안군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



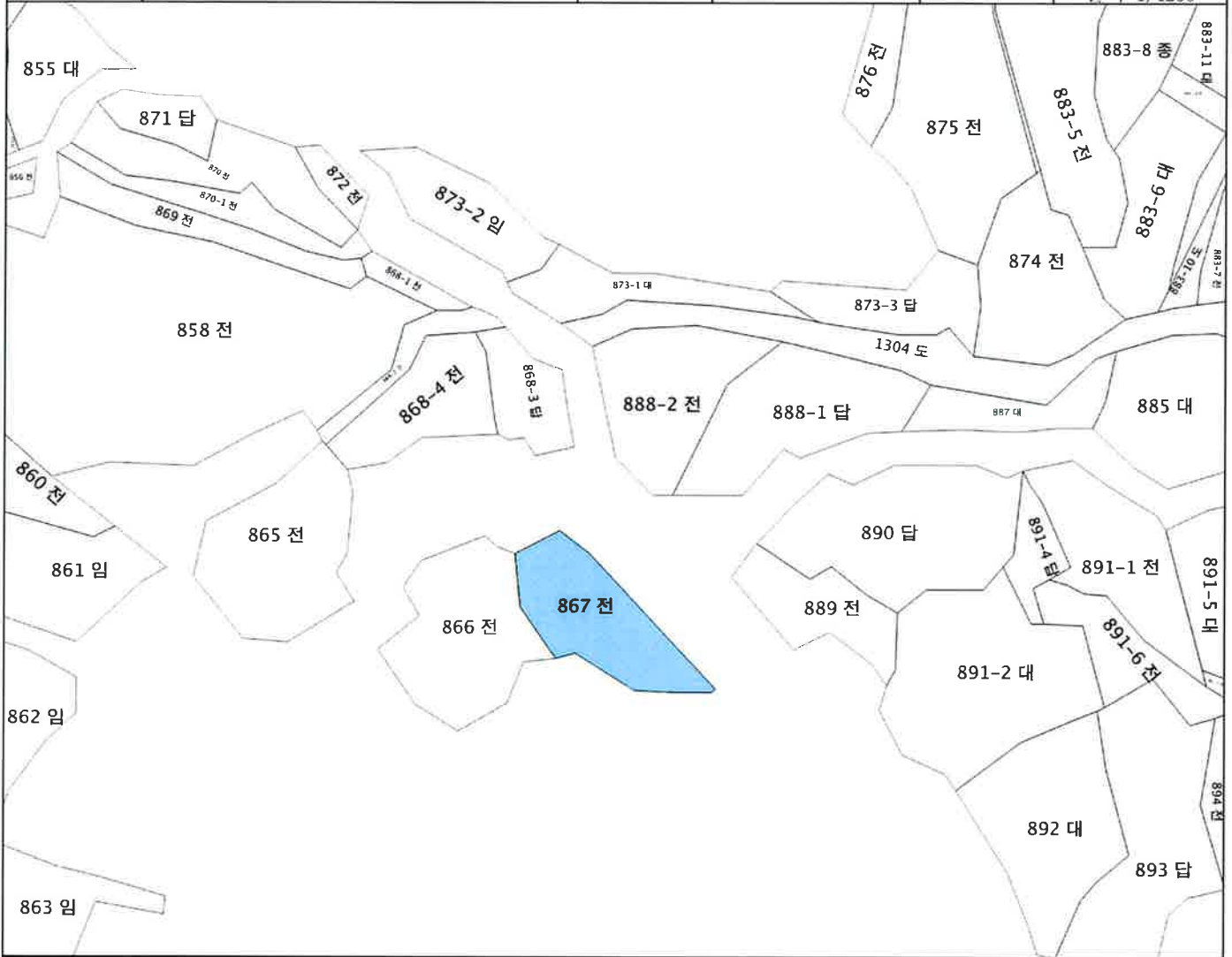


문서확인번호 : 1691-0290-5387-7314



지적도 등본

발급번호	202348730003225799	처리시각	11시 20분 30초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 함안군 산인면 모곡리	지번	867번지	축척	도폭:1/1200 종폭:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 08월 03일

경상남도 함안군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1691-0288-4192-6339



토지 대장

고유번호	4873038023-10619-0000
토지소재	경상남도 함안군 산인면 모곡리
지번	619
축척	1:1200

도면번호	13	발급번호	202348730-00322-5787
장번호	2-1	처리시각	11시 15분 43초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호	
			번	동 일 자	성명 또는 명칭	주소		
(08) 대	*684*	---	---	---	변동일지	1929년 09월 17일	619	660822-1*****
					변동원인	(02) 소유권보존	조용호	
					변동일지	1995년 01월 08일	619	
					변동원인	(15) 법률제호명의변경	조원화	
					1995년 06월 22일	619		660822-1*****
					(02) 소유권보존	조원화		
					2006년 02월 17일	미산시 회원동 236-1 신도빌라 402호		660822-1*****
					(04) 주소변경	조원화		660822-1*****
등기수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1987. 04. 30. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1994. 07. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	
토지 등급 (기준수확량등급)	94	98	113	120	126	129	152	
개별공시지가(원/㎡)	2019년 01월 01일 99700	2020년 01월 01일 104400	2021년 01월 01일 116000	2022년 01월 01일 125900	2023년 01월 01일 117900			용도지역 등

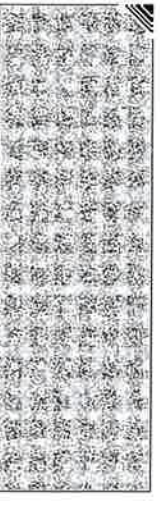
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 8월 3일

경상남도 함안군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	4873038023-10619-0000
토지소재	경상남도 함안군 산인면 모곡리
지번	619

토지 표시	
축적	1:1200

도면번호	13	발급번호	202348730-00322-5787
장번호	2-2	처리시각	11시 15분 43초
비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	619			
			2007년 06월 12일	(04) 주소변경	조원화	경상남도 함안군 산인면 모곡1길 128	660822-1*****
			2016년 10월 07일	(04) 주소변경	조원화		660822-1*****
				--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 8월 3일

경상남도 함안군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1691-0289-1724-6473



고유번호	4873038023-10618-0000		
토지소재	경상남도 함안군 산인면 모곡리		
지번	618	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	13	발급번호	202348730-00322-5786
장번호	1-1	처리시각	11시 15분 42초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		소유자		주소	등록번호
			지목변경	지목변경	변동일자	변동일자	성명 또는 명칭	등록번호		
(08) 대	*175*	(40) 1932년 10월 31일	지목변경	지목변경	1929년 09월 17일	1929년 09월 17일	619	619	경상남도 함안군 산인면 모곡1길 128	660822-1*****
		---	이하 여백	---	1995년 01월 08일	1995년 01월 08일	619	619	조원화	660822-1*****
					1995년 06월 22일	1995년 06월 22일	619	619	조원화	660822-1*****
					(02) 소유권보존	2016년 10월 07일	2016년 10월 07일		조원화	660822-1*****
					(04) 주소변경	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정		조원화	660822-1*****
등기수정	1984. 07. 01. 년월일	1987. 04. 30. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1994. 07. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정			
토지등기 (기준수확량등급)	94	98	113	120	126	129	151			
개별공시지가(원/㎡)	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일					용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	99700	104400	116000	125900	117900					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 8월 3일

경상남도 함안군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1691-0289-9474-9046



고유번호	4873038023-10867-0000		
토지소재	경상남도 함안군 산인면 모곡리		
지번	867	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	19	발급번호	202348730-00322-5788
장번호	1-1	처리시각	11시 15분 43초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		주소	등록번호					
			연월일	수정	연월일	수정							
(01) 전	*493*	---- 이하 여백 ----	1929년 09월 17일	619	1994. 01. 01.	1994. 07. 01.	경상남도 함안군 산인면 모곡1길 128	660822-1*****					
			(02) 소유권보존	619	1994. 01. 01.	1994. 07. 01.							
			1995년 01월 08일	619	조원화	조원화							
			1995년 06월 22일	619	조원화	조원화							
			2016년 10월 07일	경상남도 함안군 산인면 모곡1길 128				660822-1*****					
			(04) 주소변경	조원화				660822-1*****					
등기수정 연월일	1984. 07. 01.	수정	1991. 01. 01.	수정	1992. 01. 01.	수정	1993. 01. 01.	수정	1994. 01. 01.	수정	1994. 07. 01.		
토지등급 (기준수확량등급)	64		70		75		82		91		95		
개별공시지가(원/㎡)	2019년 01월 01일	5940	2020년 01월 01일	6230	2021년 01월 01일	6750	2022년 01월 01일	7150	2023년 01월 01일	6680			용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 8월 3일

경상남도 함안군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



회 보 서

우)51439 경상남도 창원시 성산구 중앙대로228번길 6 3층(신월동, 센트럴빌딩)
E-Mail : rb1007@kapaland.co.kr

TEL. 055-716-0070
FAX. 055-275-9155

문서번호 : RB230803-12-0302

시행일자 : 2023-08-14

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2023.08.02자 귀 제 『2023타경104238』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『조현화 소유물건(2023타경104238)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사



수수료 청구서

(전화: 055-716-0070, FAX: 055-275-9155)

문서번호 : RB230803-12-0302

수 신 : 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 이경규 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.08.02 자 귀 제 『 2023타경104238 호로 의뢰하신 『 경상남도 함안군 산인면 모곡리 619 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	421,896	
실 비	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	20,000
	공부발급비	-
	기타 실비	8,000
소 계	248,000	(200,000+297,609,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒421,896
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	669,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	66,900	
합 계	735,900	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	735,900	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사