

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 이경규

건명: 송옥연 소유물건(2024타경3165)

평가서번호: 중앙 172024-1129-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경상남도 창원시 의창구 차릉로48번길 44
1514호(팔용동, 창원스마트업타워)
경남중부지사 : T) 055-295-9661 F) 055-295-9663
e-mail : jungang21@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 강명수

강명수 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수 (인)

감정평가액	일역사천칠백팔십일만육천원정 (₩147,816,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가목적	경매			
제출처	경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송옥연 (2024타경3165)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.12.11	2024.12.10 ~2024.12.11	2024.12.12		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	460	토지	460	-	147,816,000
			이	하	여	백
합계					₩147,816,000	

심사자는 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

권형근 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 소재 '진북일반산업단지' 북측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 마산지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 11일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 10일 ~ 2024년 12월 11일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

‘7.그 밖의 사항’ 참조.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건 토지상에는 인접필지(536-1번지)와 일단으로 건축허가(신축신고)를 득하여 신축 중인 건물이 소재하나, 사용승인 전 제시외건물로서 후첨 ‘지적및건물개황도’에 표시하였고, 이로 영향받는 토지가액은 감정평가명세표 비고란에 병기하였으니, 참고바람.

다. 본건 토지는 건물신축신고부지 외 잔여지부분, 도로공제부분이 존재하는 바, 구분 평가함.

지번	지적면적 (㎡)	허가대지면적 (㎡)	잔여면적 (㎡)	도로공제면적 (㎡)	신고번호	건축면적 (㎡)
535	460	363	53	44	2023-신축신고-59	199.13
536-1	2,320	339	-	-		

라. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 *처리 하였는 바, 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	망곡리 535	460	답	공업기타	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	84,800	-
합계	-	460	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 소재 '진북일반산업단지' 북측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장, 목장용지, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

부정형의 토지로서 남서측으로 하향경사지이나, 자체지면은 대체로 평탄하고 지반 및 토질은 보통이고 건부지(건축신고후 건축), 잔여지(휴경지), 도로부지(도로공제) 로 되어 있음.

라. 접면도로 상태

본건 북서측으로 폭 약 5~6미터 내외의 포장도로에 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

바. 제시목록 외의 물건

의견서 3페이지 '7. 그 밖의 사항' 참조.

사. 공부와의 차이

의견서 3페이지 '7. 그 밖의 사항' 참조.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	망곡리 564	1,094	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	116,400

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 창원시 마산합포구 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.12.11)	2.856% (1.02856)	$(1 + 0.02525) \times (1 + 0.00244 \times 41/31)$ = 1.02856

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호((1)-건물신축신고부지)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.55	건물 신축 부지로서 조성의 정도 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.20	건물 신축 신고 부지로서 규제의 정도 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.860	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호((1)-잔여지부분)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호((1)-도로공제부분)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.30	도로공제 부분으로서 규제의 정도 등에서열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	경매	2023.09.08	부평리 ***	1,157	답	답	계획관리	183,000
②	시가 참고	2021.03.06	부평리 ***	502	답	전	계획관리	200,000
③	담보	2024.01.11	망곡리 *****	737	전	전	계획관리	225,000
④	담보	2024.01.11	부평리 *****	1,770	공장용지	공업용	계획관리	369,000
⑤	담보	2024.06.11	추곡리 *****	6,787	공장용지	공업용	계획관리	363,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2023.09.23	부평리 **	1,693	답	답	계획관리	174,000
비고	거래금액 : 294,400,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 294,400,000원 ÷ 1,693㎡ ≈ 174,000원/㎡						
②	2022.12.30	망곡리 ***	3,352	답	답	계획관리	181,000
비고	거래금액 : 606,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 606,000,000원 ÷ 3,352㎡ ≈ 181,000원/㎡						

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
건물 신축 신고부지 유사 토지 시세	360,000~390,000원/㎡	-
잔여지 유사 토지 시세	190,000~210,000원/㎡	-
도로 유사 토지 시세	50,000~65,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	7,856,108,720	5,981,100,000	76.1	16	3	18.8
전	903,824,620	310,440,000	34.3	88	5	5.7
기타토지	82,351,256	56,255,100	68.3	5	3	60

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례①	183,000	-	1.04224	1.00	1.050	200,266	1.673
기준시점의 비교표준지 단가	A	116,400	-	1.02856	-	-	119,724	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 계획관리지역 (2023.09.08~2024.12.11)						1.04224
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	—	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비고	비교표준지는 비교사례 접근조건(도로의 상태 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.67

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	116,400	1.02856	1.00	1.860	1.67	371,887	371,000	건물 신축신고부지
	116,400	1.02856	1.00	1.000	1.67	199,939	199,000	잔여지부분
	116,400	1.02856	1.00	0.300	1.67	59,981	59,000	도로공제부분

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	371,000	363	134,673,000	건물 신축신고부지
	199,000	53	10,547,000	잔여지부분
	59,000	44	2,596,000	도로공제부분
합 계	-	460	147,816,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2023.09.23	부평리 **	1,693	답	답	계획관리	174,000
비고	거래금액 : 294,400,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 294,400,000원 ÷ 1,693㎡ ≒ 174,000원/㎡						

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	경상남도 창원시 마산합포구 계획관리지역 (2023.09.23 ~ 2024.12.11)	4.120% (1.04120)	$(1 + 0.00201 \times 8/30) \times (1 + 0.00215) \times (1 + 0.00472) \times (1 + 0.00483) \times (1 + 0.02525) \times (1 + 0.00244 \times 41/31)$ ≈ 1.04120

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호((1)-건물신축신고부지)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.60	건물 신축부지로서조성의 정도 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	건물신축 신고부지로서 규제의 정도 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			2.074	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호((1)-잔여지부분)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.02	경사 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.102	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호((1)-도로공제부분)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.30	도로공제 부분으로서 규제의 정도 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.324	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	174,000	1.00	1.04120	1.00	2.074	375,744	375,000	건물 신축신고부지
	174,000	1.00	1.04120	1.00	1.102	199,648	199,000	잔여지부분
	174,000	1.00	1.04120	1.00	0.324	58,699	58,000	도로공제부분

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	375,000	363	136,125,000	건물 신축신고부지
	199,000	53	10,547,000	잔여지부분
	58,000	44	2,552,000	도로공제부분
합 계	-	460	149,224,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	147,816,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	149,224,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 평가목적 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가가액(원)	비 고
1	371,000	363	134,673,000	건물 신축신고부지
	199,000	53	10,547,000	잔여지부분
	59,000	44	2,596,000	도로공제부분
합 계	-	460	147,816,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가가액(원)	비 고
1	371,000	363	134,673,000	건물 신축신고부지
	199,000	53	10,547,000	잔여지부분
	59,000	44	2,596,000	도로공제부분
합 계	-	460	147,816,000	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 마산합포구 진북면 망곡리 소재 '진북일반산업단지' 북측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장, 목장용지, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 남서측으로 하향경사지이나, 자체지면은 대체로 평탄하고 지반 및 토질은 보통이고 건부지(건축신고후 건축), 도로부지(도로공제), 잔여지(휴경지)로 되어 있음.

4. 인접 도로상태

본건 북서측으로 폭 약 5~6미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

의견서 3페이지 '7. 그 밖의 사항' 참조.

7. 공부와의 차이

의견서 3페이지 '7. 그 밖의 사항' 참조.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

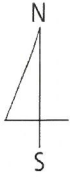
2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

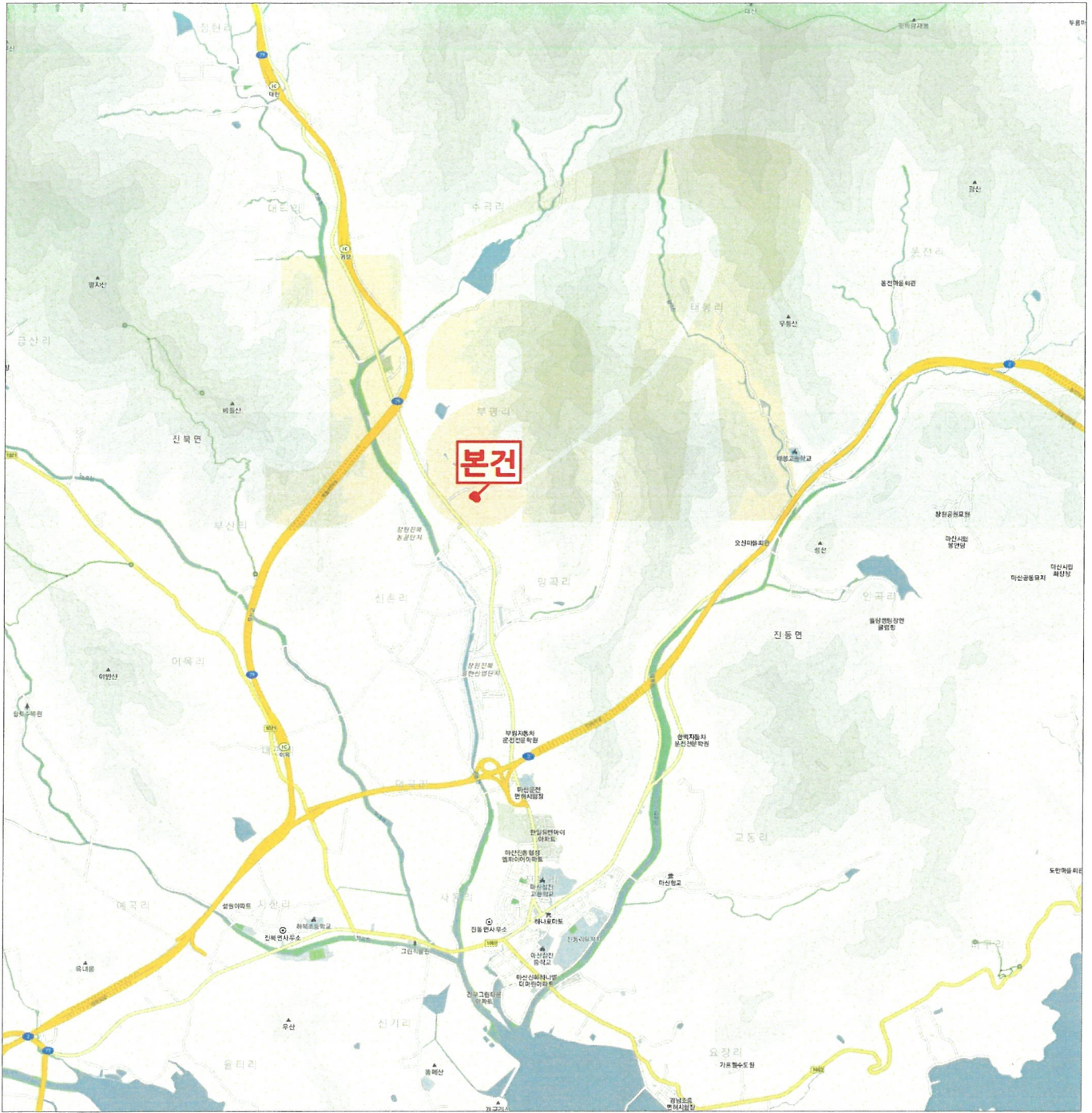
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타참고사항은 없음.

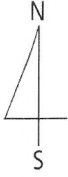
광역위치도



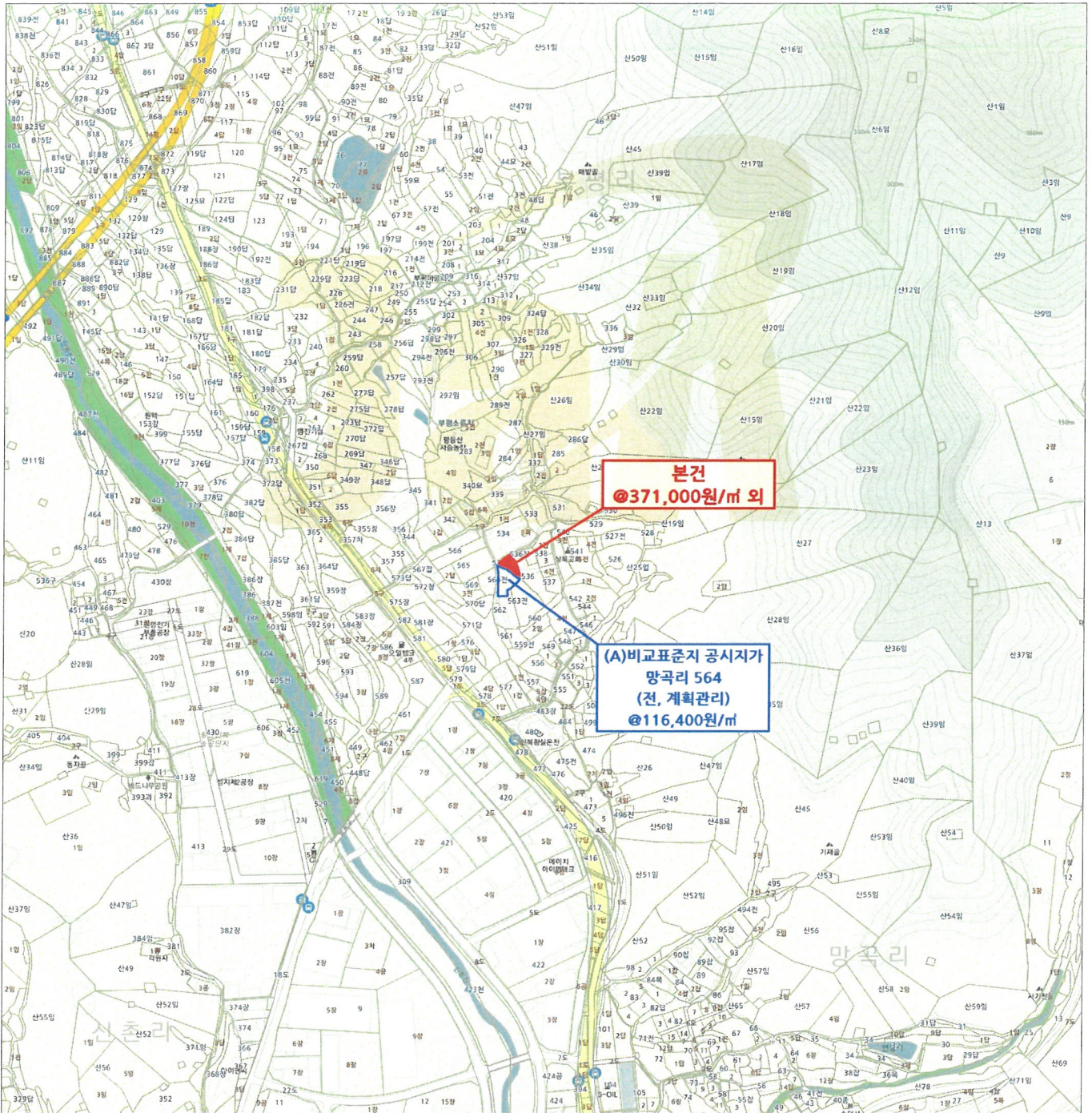
소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 535번지
-----	------------------------------



상세 위치도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 535번지



사진용지



본건



본건

사진용지



본건



주위환경



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규
 참 조
 제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.29일자 귀 제 『 2024타경3165 』로 의뢰하신 『 송옥연 소유물건(2024타경3165) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
 2) 청구서 1부
 3) 수수료산정내역서 1부 끝.



경 남 중 부 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강명수

시행 중앙 172024-1129-005 (2024.12.13)

우51391 경상남도 창원시 의창구 차롱로48번길 44, 1514호(팔용동, 창원스마트업타워)

TEL. 055-295-9661 FAX. 055-295-9663 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 055-295-9661, FAX: 055-295-9663)

문서번호 : 중앙 172024-1129-005

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.29 자 귀 제 『

2024타경3165

』호로

의뢰하신 『

송옥연 소유물건(2024타경3165)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가 수수료	290,000	$(147,816,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 290,000$
실		
여비교통비	106,000	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	2,000	
기 타 실 비	4,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	112,000	
공 급 가 액	402,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	40,200	
합 계	442,200	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	442,200	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 511-85-08469 』

농협은행 301-0303-3773-11 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1129005" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장



수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규

평가서번호: 172024-1129-005

정산청구액: 사십사만이천이백원정 (₩442,200.-)

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩147,816,000		-		₩147,816,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	97,816,000	1만분의11	x1.0	107,597	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					307,597	
평가수수료	1.0배	기본수수료 ≈246,078			246,078	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				290,000	
실비	여비교통비	창원시 여비			106,000	
	토지조사비				—	
	물건조사비	동 x 10,000원			—	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원			2,000	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원			4,000	
	특별용역비				—	
	소 계				112,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩402,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			40,200		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩442,200		



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-393771



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 535

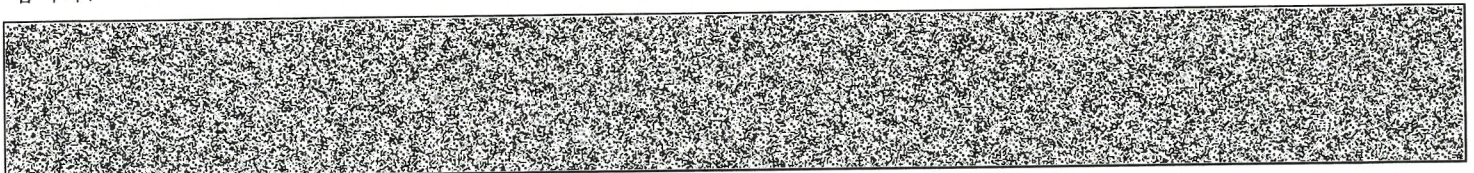
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	2001년2월23일	경상남도 마산시 진북면 망곡리 535	답	628㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 09일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 535	답	628㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월6일 등기
3	2023년4월26일	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 535	답	460㎡	분할로 인하여 답 168㎡를 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 535-1에 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	소유권이전	1983년3월24일 제12365호	1960년3월7일 매매	소유자 조태근 의창군 진북면 망곡리 555
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 09일 전산이기
2	소유권이전	2017년7월31일 제33708호	1991년7월14일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 2분의 1 조봉상 690221-***** 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡길 141 지분 2분의 1 조성욱 741003-*****

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 19020219101194115010963291CHE09375200NG17129HJ1112

발급확인번호 AANO-KOAG-7717

발행일 2024/11/29

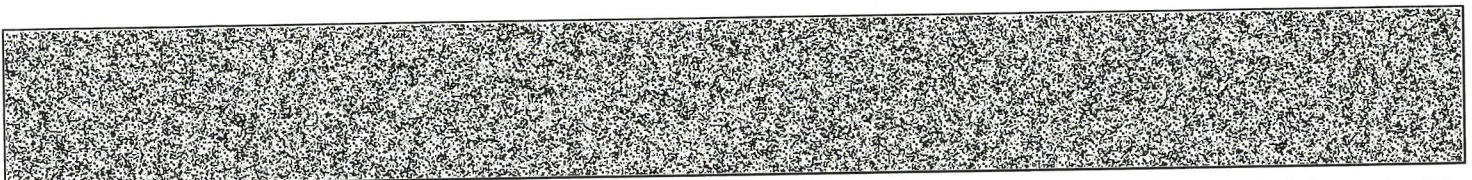
[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 535

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 141
2-1	2번등기명의인표시 변경		2017년9월15일 주소변경	조성욱의 주소 경상남도 양산시 물금읍 새실로 11, 711동 1502호 (양산 대방노블랜드 7차 메가시티) 2023년5월12일 부기
3	공유자전원지분전부 이전	2023년5월12일 제17958호	2023년4월27일 매매	소유자 송옥연 440416-***** 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 진북산업로 465-60 거래가액 금69,586,000원
4	임의경매개시결정	2024년11월28일 제37905호	2024년11월28일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결정(2024타경3165)	채권자 박종기 611220-***** 대구 달성군 화원읍 화원로 26, 102동 303호 (천내리, 천내우방맨션)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2024년1월12일 제1760호	2024년1월12일 설정계약	채권최고액 금65,000,000원 채무자 최수환 경상남도 고성군 회화면 배둔로 68, 302호 (공룡빌라) 근저당권자 박종기 611220-***** 대구광역시 달성군 화원읍 화원로 26, 102동 303호 (우방맨션)

— 이 하 여 백 —



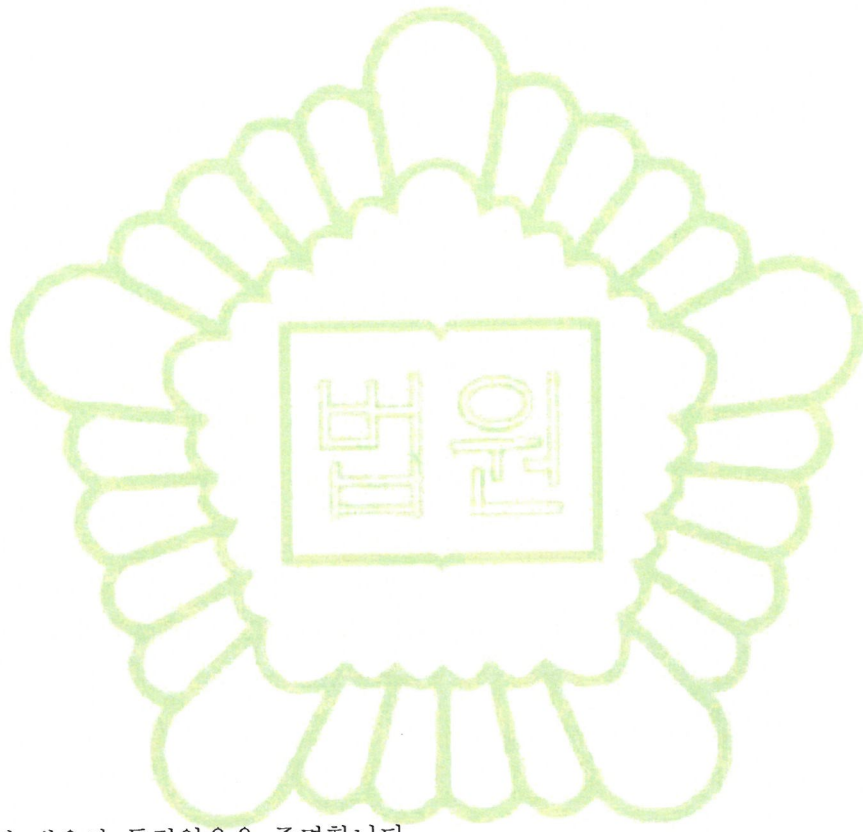
발행번호 19020219101194115010963291CHE0937520ONG27129HJ1112

발급확인번호 AANO-KOAG-7717

발행일 2024/11/29

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 535

관할등기소 창원지방법원 마산지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

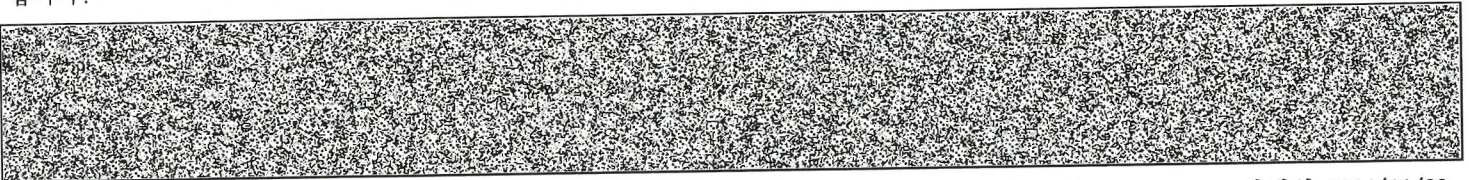
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 19020219101194115010963291CHE0937520ONG37129HJ1112

발급확인번호 AANO-KOAG-7717

발행일 2024/11/29

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1901-1996-393771

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리 535 담 460㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
송옥연 (소유자)	440416-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 진북산업로 465-60	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	임의경매개시결정	2024년11월28일 제37905호	채권자 박종기	송옥연

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2024년1월12일 제1760호	채권최고액 금65,000,000원 근저당권자 박종기	송옥연

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

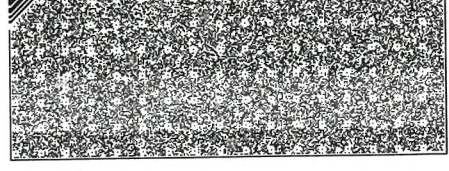
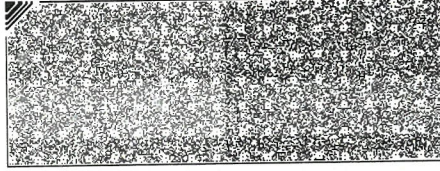
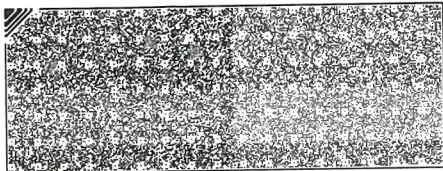


발급번호 : 202448125010628441

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 29

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	이태규	주소			
			전화번호	010-3015-4612		
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리			535	답	460.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<input type="checkbox"/> 준보전산지 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 성장관리계획구역 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 11/ 29</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포 구</p>						<p>축척 1/1100</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제민원</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 할 수 있습니다.



문서확인번호 : 1732-8611-9986-6532



지적도 등본

발급번호	202448125010628438	처리시각	16시 03분 26초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리	지번	535번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



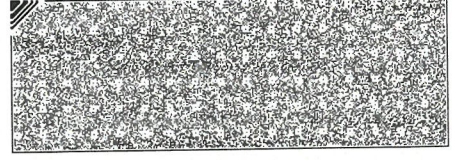
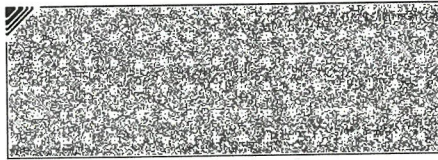
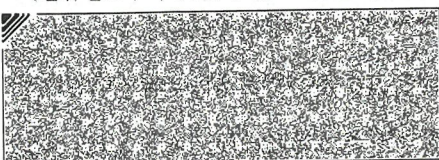
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 29일

경상남도 창원시 마산합포구청



◆ 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 : 1732-8612-3494-5412

고유번호	4812533031-10535-0000		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 망곡리		
지번	535	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	11	발급번호	202448125-01062-8433
장번호	1-1	처리시각	16시 03분 09초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		주소		등록번호
			토지 표시	사유	변동 일자	변동 원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호	
(02)답	*460*	(20) 2023년 04월 26일 분할되어 본번에 -1을 부합 ---- 이하 여백 ----			2023년 05월 12일	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 진북산업로 465-60	송옥연	440416-2*****	용도지역 등
					(03) 소유권이전	---- 이하 여백 ----			
등급수정 년월일	1980. 07. 01.	1984. 07. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1994. 01. 01.		
토지등급 (기준수량등급)	(24)	99	102	118	123	129	133		
개별공시지가(원/㎡)	80100	82300	86200	91400	84300	84700	84800		

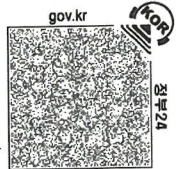
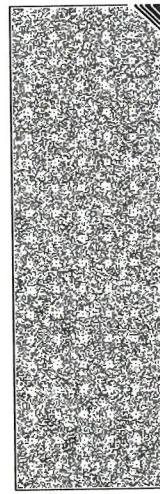
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 29일

경상남도 창원시 마산합포구청



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



정부24