

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
건명	윤종만 소유물건(2024타경3028)
감정서번호	GY202411-3-02

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

가야감정평가사사무소

(토지)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

강양중

감정평가액	일십오억일천일백칠십일만이천원정(₩1,511,712,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	윤종만 (2024타경3028)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.07	2025.02.06 ~ 2025.02.07	2025. 02. 07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,249	토지	5,249	288,000	1,511,712,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,511,712,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 칠원읍 용산리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 경매목적의 평가건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경상남도 함안군)	면적	지목	용도지역	형상 지세	비고
토지	1	칠원읍 용산리 251-1	2,075	임야	자연녹지	부정형 고지등	
	2	칠원읍 용산리 245-6	882	전	자연녹지	부정형 고지등	
	3	칠원읍 용산리 149-3	11	전	자연녹지	부정형 고지등	
	4	칠원읍 용산리 248	1,114	전	자연녹지 준공업	부정형 고지등	
	5	칠원읍 용산리 248-1	17	전	자연녹지	부정형 고지등	
	6	칠원읍 용산리 245-11	18	도로	자연녹지	부정형 고지등	
	7	칠원읍 용산리 245-10	239	전	자연녹지	부정형 고지등	
	8	칠원읍 용산리 149-4	435	전	자연녹지	부정형 고지등	
	9	칠원읍 용산리 251-3	458	임야	자연녹지	부정형 고지등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경
별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 02. 07일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2025.02.06 ~ 2025.02.07일의 기간 동안 대상 현장확인하여 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본건토지(기호1~4, 6~9)토지는 ‘공장시설변경승인’ 을 득하고 부지조성 중이나, 2023년 2월경 승인취소 된 것으로 관할관청으로부터 탐문되었는바, 위반사항, 승인내용등 관련 사항 입찰 및 경매진행시 재확인 하시기 바랍니다(승인면적: 5,232㎡)

(2) 본건토지중(기호4)토지는 2개의 용도지역(자연녹지, 준공업)에 속하나 준공업지역에 속하는 부분 전체면적 대비 토지가치에 미치는 영향 미미하다고 사료되어 주된 용도지역(자연녹지)을 기준으로 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 토지의 정확한 경계, 위치 등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다.

(4) 본건 토지중 일부 법면은 이를 고려하여 평가하였고, 옹벽시설은 토지에 포함평가 하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(5) 본건토지와 경계상에 소재하는 컨테이너박스는 이설가능한바, 평가에서 제외하였음.

(6) 본건은 ‘공장신설변경승인’ 이 취소된 것으로 탐문되었으나 부지조성된 상태등 현황을 고려하여 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적절한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가의 적용

(1) 토지

본건 토지는 상기 평가방법중 “공시지가 기준법”으로 평가하되 『감정평가에 관한규칙』 제12조 제2항의 규정에 따라 다른방법(거래사례비교법)으로 그 합리성을 검토하였음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

III. 토지평가

가. 공시지가 기준법에 의한평가

1. 비교표준지 선정

(1) 선정표준지

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

기호	소재지 (함안군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 필지
A	칠원읍 용산리 148	전	1,914	전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	75,900	1~9

(2) 비교표준지 선정 및 그 사유

인근지역 내 공시지가표준지 중 “감정평가에 관한규칙” 제14조 및 감정평가 실무기준 등 관련규정이 정하는 바에 따라 용도지역, 이용상황등을 고려하여 상기의 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하되, 2025년 01월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

(1) 함안군 녹지지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024. 12. 01. ~2024. 12. 31	0.028%	2024년 12월 변동율
누 계 (2025. 01. 01. ~2025. 2. 07.)	0.034% (1.00034)	$(1 + 0.00028 \times 38/31)$

3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 상호대체 경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함. (1.00)

4. 개별요인 비교

후첨 “개별요인 비교표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지A, 기호1~9】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.15	도로의상태등 본건 우세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	1.95	경사등 본건 우세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	1.15 × 1.00 × 1.95 × 1.00 × 1.00 ≒ 2.243				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 비교표준지와 시가와와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이있음.

(2) 인근 평가선례(경상남도 함안군)

【자료출처:한국감정평가협회】

기 호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	비고
a	칠원읍 구성리 000	답	838	2022.11.04	160,000	담보	자연녹지	

(3) 격차율 산정

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 선례의 선정

비교표준지의 용도지역, 지리적위치, 이용상황 등을 고려하여 “평가선례 a”를 선정함.

3) 평가선례의 시점수정

a: 함안군 녹지지역 지가변동율(2022.11.04.~2025.02.07.): 0.451%(1.00451)

4) 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

5) 개별요인 비교

① 표준지A, 선례a

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 교
접근조건	1.00	대등함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	0.80	경사등 표준지 열세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.800	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.800$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 격차율 산정

① 표준지A, 선례a

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	160,000	1.00451	1.00	0.800	128,577

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	75,900	1.00034	—	—	75,926

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
128,577	75,926	1.69345

(4) 그밖의 요인

상기의 격차율, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합참작하여 그밖의요인 표준지A: 1.69로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	75,900	1.00034	1.00	2.243	1.69	287,810	288,000	
2	75,900	1.00034	1.00	2.243	1.69	287,810	288,000	
3	75,900	1.00034	1.00	2.243	1.69	287,810	288,000	
4	75,900	1.00034	1.00	2.243	1.69	287,810	288,000	
5	75,900	1.00034	1.00	2.243	1.69	287,810	288,000	
6	75,900	1.00034	1.00	2.243	1.69	287,810	288,000	
7	75,900	1.00034	1.00	2.243	1.69	287,810	288,000	
8	75,900	1.00034	1.00	2.243	1.69	287,810	288,000	
9	75,900	1.00034	1.00	2.243	1.69	287,810	288,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 감정평가에 관한규칙 제2조 제12의 2가 규정하는 바에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 거래시점등을 고려하여 “거래사례 b” 를 선정하였음.

【자료출처 : 한국부동산원실거래자료】

구분	소재지	경상남도 함안군 칠원읍 구성리				
	지번	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원/㎡)	거래시점
거래사례 b	20-0	전	자연녹지	466	362,660	2024.08.09

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 별도의 보정이 필요치 않는 것으로 판단됨.(1.00)

3. 시 점 수 정(지가변동율)

b: 함안군 녹지지역 지가변동율(2024.08.09.~2025.02.07.): 0.140%(1.00140)

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인

구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	비 고
1 ~ 9	1.05	1.00	0.85	0.90	1.00	0.803	

※ 인근과의 접근성 본건 우세하며, 사례는 부지조성되어있고 건축신고를 득한 토지로서 본건 열세함.

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1~9	362,660	1.00	1.00140	1.00	0.803	291,624	292,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가격의 검토 및 가격결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	288,000	292,000	

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 위 같은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지된다고 판단되므로 위 관련 규정에 의거 기준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

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 함안군 칠원읍 용산리	251-1	임야	자연녹지	2,075	2,075	288,000	597,600,000	
2	"	245-6	전	자연녹지	882	882	288,000	254,016,000	
3	"	149-3	전	자연녹지	11	11	288,000	3,168,000	
4	"	248	전	자연녹지 준공업	1,114	1,114	288,000	320,832,000	
5	"	248-1	전	자연녹지	17	17	288,000	4,896,000	
6	"	245-11	도로	자연녹지	18	18	288,000	5,184,000	
7	"	245-10	전	자연녹지	239	239	288,000	68,832,000	
8	"	149-4	전	자연녹지	435	435	288,000	125,280,000	
9	"	251-3	임야	자연녹지	458	458	288,000	131,904,000	
합 계								₩1,511,712,000.-	
				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

본건은 경상남도 함안군 칠원읍 용산리소재 칠원향교 남동측 인근에 위치하며 부근은 근린시설, 학교, 농경지, 임야, 중.소규모의공장, 단독주택 등이 혼재함.

(2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 북측 및 북동측 경사지세내 부정형의 토지로서 '공장시설변경승인'을 득하고 부지조성(기호1~4, 6~9) 중이나, 승인은 취소된 상태로서 원상복구 명령된 것으로 탐문되었고, 일부는 법면 상태이며, 일부 옹벽 바깥부분 현황 '도로'로 사료되나, 정확한 이용상황 등은 측량을 요함.

(4) 인접 도로상태

본건 서측 및 북측으로 현황 세로(149-6번지)가 소재하나, 북측부분은 고저차가 있으며, 도로부분의 토지소유자는 등기사항전부증명서, 토지대장등본상 '개인사유지'로 등재되어 있으므로 입찰시 참고하시기 바랍니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,9: 자연녹지지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(산업형),
가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(2008. 12.23)<경상남도 문화재보호 조례>,
역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

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) | |

기호2,3,5,6,7,8: 자연녹지지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(산업형),
 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 역사문화환경보존지역(2008. 12. 23)<경상남도 문화재보호 조례>,
 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호4: 자연녹지지역, 준공업지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(산업형),
 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 역사문화환경보존지역(2008. 12. 23)<경상남도 문화재보호 조례>,
 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

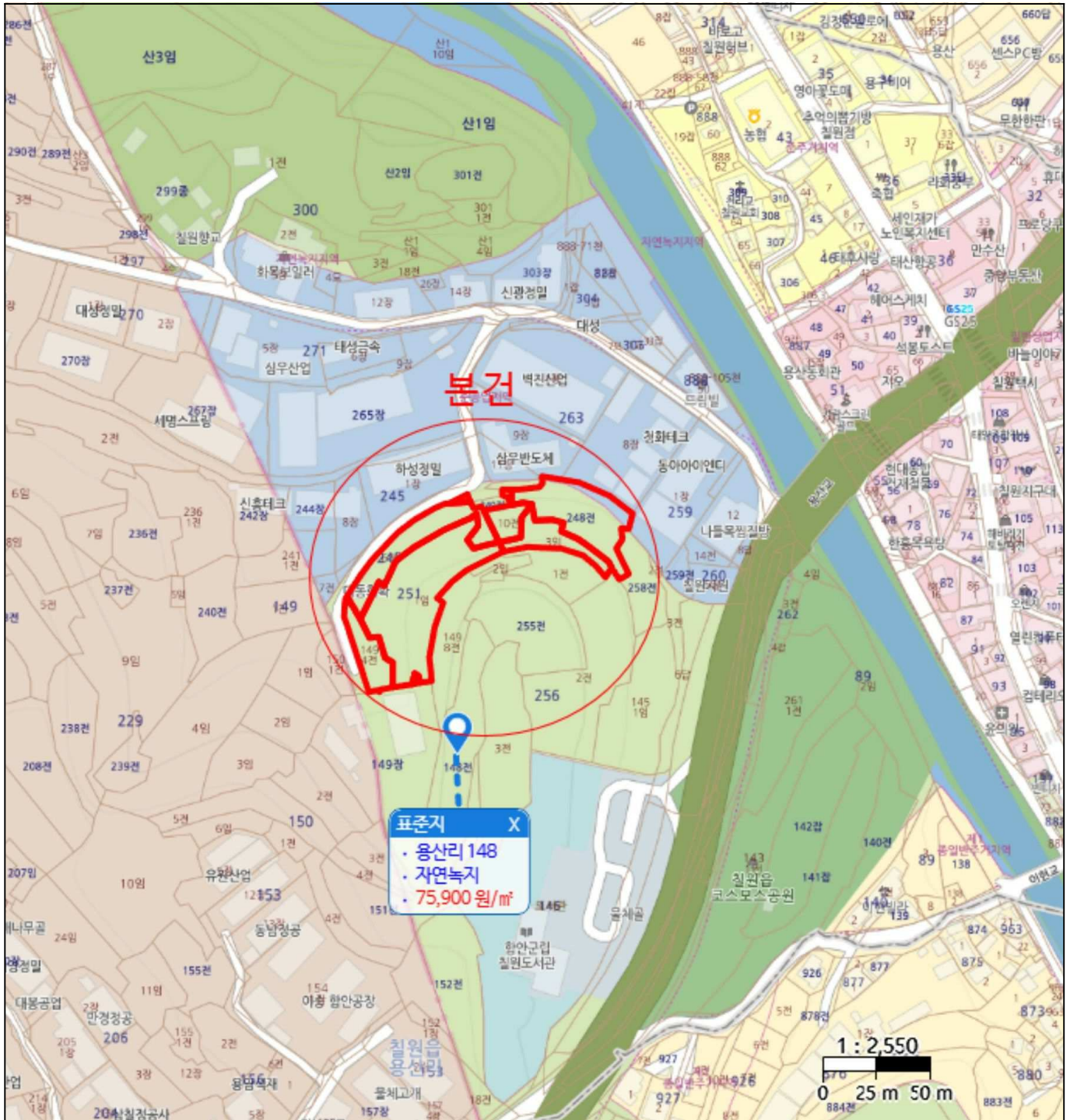
1) 임대관계: 미상임.
 2) 기 타: ① 본건 토지의 부지조성 부분내(옹벽으로 보호되는 부분내)에(149-6번지, 도로) 일부 및 제시목록외(249번지, 247번지) 미승인부지(기호5)토지가 포함되어 있는 것으로 사료되나 정확한 경계등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바라며 관련내용 재확인 하시기 바랍니다.

② 본건 토지중 법면부분 상부에 확인치 못한 분묘 소재할수 있으므로 참고하시기 바랍니다.

위치도



소재지	경상남도 함안군 칠원읍 용산리 251-1외
-----	-------------------------

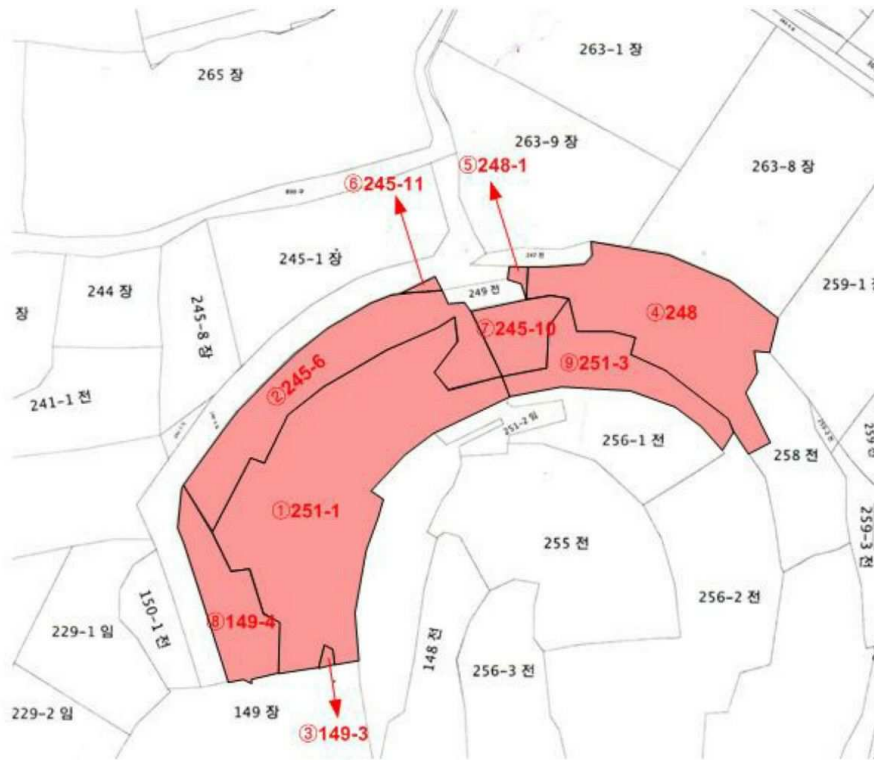


지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

표
견

- | | | |
|--|---|---|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층 |  : 제외외건물 |
|  : 도로부분 |  : 평가건물 2층 |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천 |  : 평가건물 3층이상 | |



1, 2, 3, 6, 8



1, 2, 3, 6, 8



4, 5, 7, 9



4, 5, 7, 9



()



