

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복
건명:	박종해 외 5명 소유물건 (2024타경107463)
평가서번호:	중앙 172025-0113-004

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 차룡로48번길 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



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	이천오십육만원정 (₩20,560,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복	감정평가목적	경매			
제출처	경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박종해 외 5명 (2024타경107463)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.01.15	2025.01.14 ~2025.01.15	2025.01.24		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	215	토지	215	94,000	20,210,000
	제시외 수목	(약 5주)	제시외 수목	약 5주	-	350,000
		이	하	여	백	
합계						₩20,560,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

김두근



(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 함안군 산인면 입곡리	907-4	전	계획관리지역	215	215	94,000	20,210,000	제시외 납골 당으로 인하 여 영향받는 토지가액 : 16,770,000 원 제시외 수목 으로 인하 여 영향받는 토지가액 : 19,860,000 원 제시외 납골 당 및 제시외 수목으로 인하여 영향받는 토지가액 : 16,420,000 원
	소 계							₩18,060,000	
	[제시외	수목]							
(1)	경상남도 함안군 산인면 입곡리 소 계	907-4 위치상	(제시외 수목)	향나무	(약 5주)	약 5주	일괄	350,000	
	합 계							₩350,000 ₩20,560,000 - 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 산인면 입곡리 소재 '중촌마을' 내에 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 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 1월 15일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 1월 14일 ~ 2025년 1월 15일에 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

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의함.

나. 본건 지상 위 제시외 납골당이 소재하는바, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 제시외 납골당으로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비교란에 별도 표기하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 판단하시기 바람.

다. 본건 지상 위 제시외 수목이 식재되어 있는바, 개략적인 주 수 확인 후 일괄평가 하였으며, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 제시외 수목으로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비교란에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 판단하시기 바람. 다만, 제시외 수목의 수종 및 수량 등의 정확한 확인은 전문적 조사 용역을 요하는바, 경매 진행시 참고 하시기 바람.

라. 본건 토지상에 자생하는 자연생 수목 및 잡목은 별도의 경제적가치가 미미하며, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

마. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호수에 **처리 하였으니, 업무 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	입곡리 907-4	215	전	전기타 (납골당)	계획관리	세로(불)	세장형 평지	63,300	-
합계	-	215	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 함안군 산인면 입곡리 소재 '중촌마을' 내에 위치하며, 주위는 주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 농경지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건 토지까지 소형 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

본건 토지는 세장형의 토지이고, 현황 "전기타(납골당)"로 이용중임.

라. 접면도로 상태

본건 토지 북서측으로 폭 약 2.5미터 내외의 포장도로에 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

바. 제시목록 외의 물건

-본건 지상 위 후첨 “사진용지”와 같이 제시외 납골당이 소재하는바, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 제시외 납골당으로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비교란에 별도 표기하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 판단하시기 바람.

-본건 지상 위 후첨 “사진용지”와 같이 제시외 수목이 식재되어 있는바, 개략적인 주 수 확인 후 일괄평가 하였으며, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 제시외 수목으로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비교란에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 판단하시기 바람. 다만, 제시외 수목의 수종 및 수량 등의 정확한 확인은 전문적 조사 용역을 요하는바, 경매 진행시 참고 하시기 바람.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

본건 토지상에 자생하는 자연생 수목 및 잡목은 별도의 경제적가치가 미미하며, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

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(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	입곡리 970-13	304	답	답	계획관리	세로(가)	사다리완경사	68,800

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 함안군 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2025.01.15)	1.109% (1.01109)	$(1 + 0.01056) \times (1 + 0.00108 \times 15/31)$ ≈ 1.01109

※ 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 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	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 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
개별요인 비교치			0.930	-

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/㎡)	비고
(1)	담보	2023.03.03	신산리 ***	429	답	답	계획관리	95,000	-
(2)	담보	2021.10.27	신산리 ***	2,619 중 2,539	답	답	계획관리	107,000	-
(3)	담보	2021.05.26	신산리 ***-*	802	전	전	계획관리	110,000	-
(4)	경매	2022.01.26	입곡리 ***	1,607.36	답	답	생산관리	120,000	-
(5)	경매	2020.06.12	입곡리 ***-*	1,309	답	답	생산관리	105,000	-
(6)	시가 참고	2024.02.21	입곡리 ***-*	1,760	답	답	생산관리	107,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2023.08.29	신산리 *****	1,413	답	답	계획관리	149,000
비 고	거래금액 : 210,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 210,000,000원 ÷ 1,413㎡ ≃ 149,000원/㎡						
#2	2024.01.15	신산리 *****	298	답	전	계획관리	106,000
비 고	거래금액 : 31,500,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 31,500,000원 ÷ 298㎡ ≃ 106,000원/㎡						

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
계획관리 내	70,000 ~ 120,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 함안군 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감평가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	4,273,621,620	1,895,664,200	44.4	254	37	14.6
전	7,443,955,490	3,092,375,767	41.5	295	34	11.5
묘지	134,463,100	30,946,000	23.0	22	2	9.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 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 공시지가	평가사례 (1)	95,000	-	1.01474	1.000	1.050	101,220	1.455
비교표준지 공시지가	A	68,800	-	1.01109	-	-	69,563	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 함안군 계획관리지역 (2023.03.03 ~ 2025.01.15)						1.01474
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
비고	비교표준지(A)는 평가사례(1)대비 자연조건(일조 등)에서 우세함.						

(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	1.45

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	68,800	1.01109	1.000	0.930	1.45	93,806	94,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	94,000	215	20,210,000	-
합 계	-	215	20,210,000	-

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, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2023.08.29	신산리 *****	1,413	답	답	계획관리	149,000
비 고	거래금액 : 210,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 210,000,000원 ÷ 1,413㎡ ≒ 149,000원/㎡						

※ 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 함안군 계획관리지역 (2023.08.29 ~ 2025.01.15)	1.238% (1.01238)	$(1 + 0.00029 * 3/31) \times (1 + 0.00024) \times (1 + 0.00025) \times (1 + 0.00039) \times (1 + 0.00037) \times (1 + 0.01056) \times (1 + 0.00108 * 15/31)$ ≈ 1.01238

※ 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)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.88	경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
개별요인 비교치			0.660	-

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	149,000	1.00	1.01238	1.000	0.660	99,557	100,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	100,000	215	21,500,000	-
합 계	-	215	21,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	20,210,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	21,500,000	-

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(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	94,000	215	20,210,000	-
합 계	-	215	20,210,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	94,000	215	20,210,000	-
제시외 수목	(1)	일괄	-	350,000	약 5주
합계		-	215	20,560,000	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 전기타(납골당) 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 함안군 산인면 입곡리 소재 '중촌마을' 내에 위치하며, 주위는 주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 농경지대임.

2. 교통상황

본건 토지까지 소형 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

본건 토지는 세장형의 토지이고, 현황 "전기타(납골당)"로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 토지 북서측으로 폭 약 2.5미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

-본건 지상 위 후첨 "사진용지"와 같이 제시외 납골당이 소재하는바, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 제시외 납골당으로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비교란에 별도 표기하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 판단하시기 바람.

-본건 지상 위 후첨 "사진용지"와 같이 제시외 수목이 식재되어 있는바, 개략적인 주 수 확인 후 일괄평가 하였으며, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 제시외 수목으로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비교란에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 판단하시기 바람. 다만, 제시외 수목의 수종 및 수량 등의 정확한 확인은 전문적 조사 용역을 요하는바, 경매 진행시 참고 하시기 바람.

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

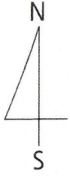
7. 공부와의 차이

없음.

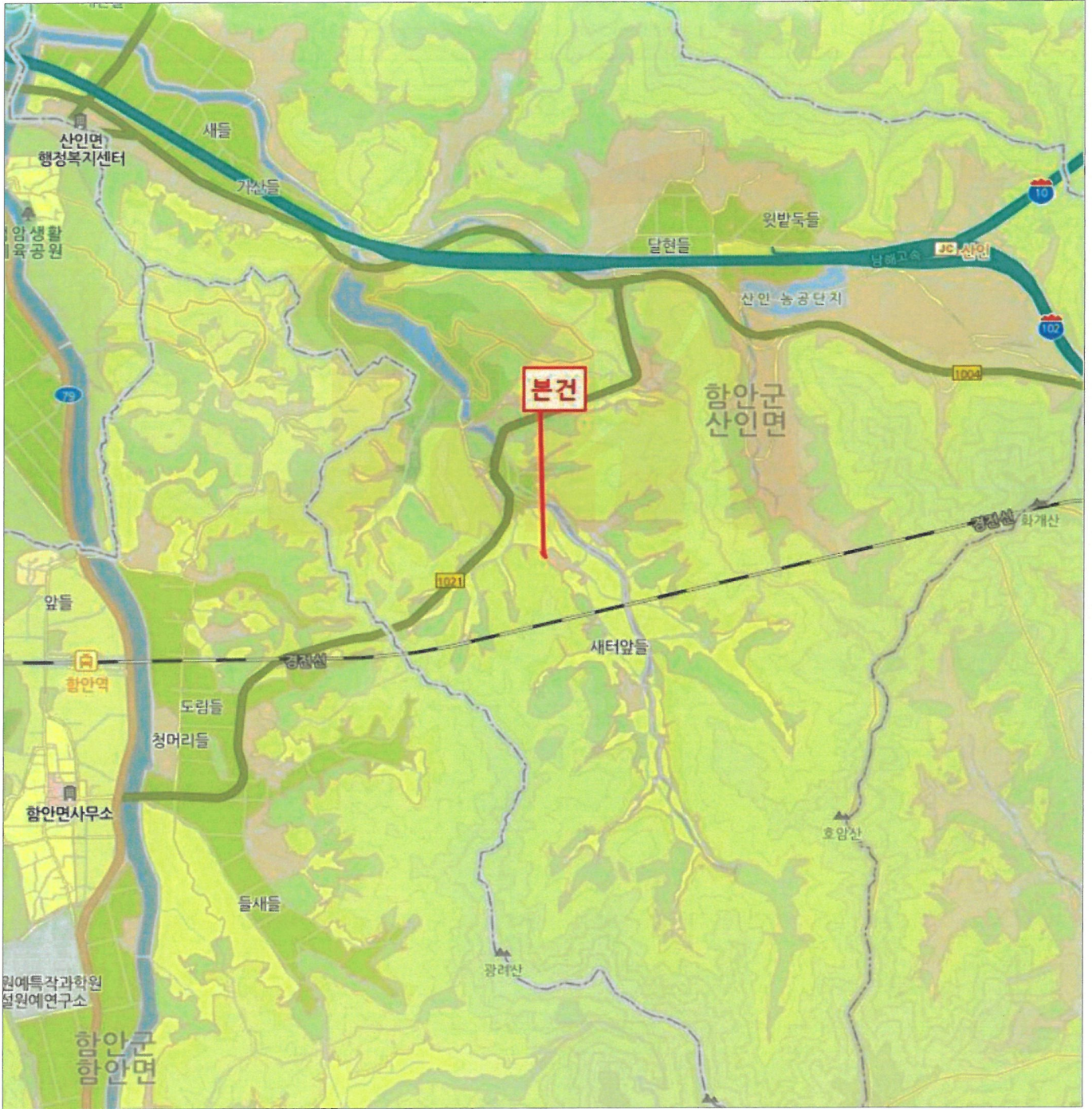
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며,
본건 토지상에 자생하는 자연생 수목 및 잡목은 별도의 경제적가치가 미미하며, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

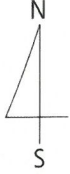
광역 위치도



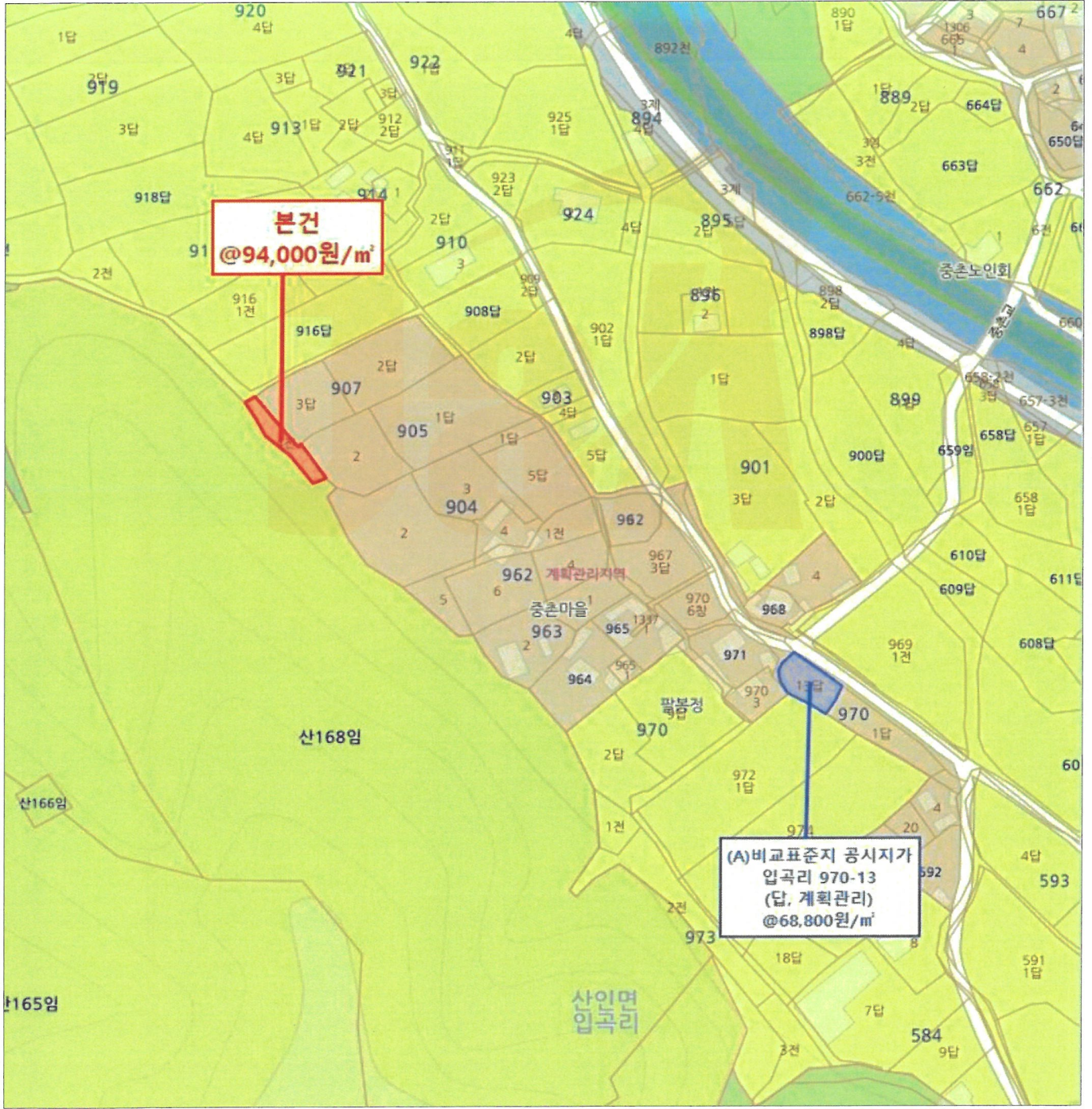
소재지	경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4번지
-----	--------------------------



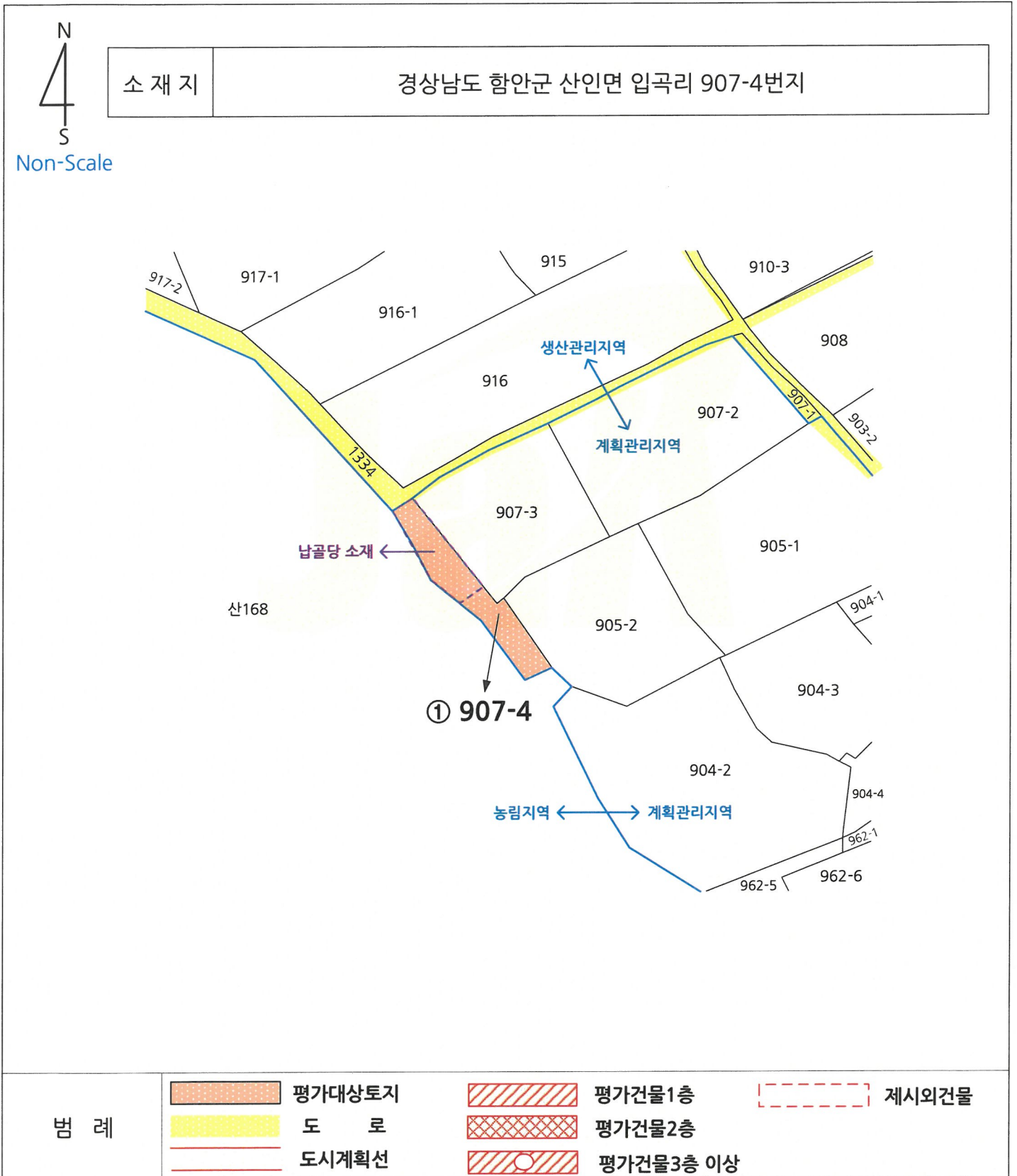
상세위치도



소재지 경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4번지



지적개황도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경 및 기타 잡목



본건 전경 및 기타 잡목

사진용지



제시외 남골당



제시외 수목

사진용지



제시의 수목



본건 주위환경



(주) 중앙 감정평가법인

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

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

2. 2025.01.13일자 귀 제 『 2024타경107463 』로 의뢰하신 『 박종해 외 5명 소유물건(2024타경107463) 』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 172025-0113-004 (2025.01.24)

우51391 경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 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 172025-0113-004

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.13 자 귀 제

2024타경107463

호로

의뢰하신

경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4번지 소재 부동산

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
평 가 수 수 료	290,000	기본수수료 ≒290,000
실		
여비교통비	110,000	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	2,000	
기 타 실 비	8,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	120,000	
공 급 가 액	410,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	41,000	
합 계	451,000	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	451,000	

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 "0113004" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

평가서번호: 172025-0113-004

정산청구액: **사십오만일천원정 (₩451,000.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		₩20,560,000	-		₩20,560,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	20,560,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지					
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					200,000	
평가수수료	1.0배	기본수수료 ≒290,000			290,000	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				290,000	
실비	여비교통비	함안군 여비			110,000	
	토지조사비				—	
	물건조사비	동 x 10,000원			—	
	공부발급비	등기사항전부증명서 부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 부 x 1,000원			2,000	
	기 타 실비	사진 8컷 x 1,000원			8,000	
	특별용역비				—	
	소 계				120,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩410,000		
부 가 가 치 세	공급가액 × 0.1			41,000		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩451,000		



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1943-1996-255623



[토지] 경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4

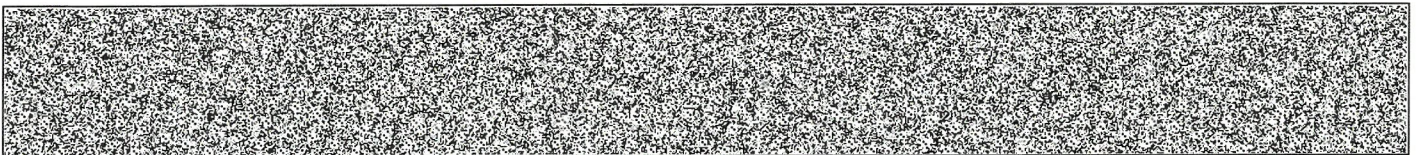
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1996년8월30일	경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4	전	215㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 02월 15일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1996년8월30일 제13227호	1996년8월22일 매매	소유자 이재호 170214-***** 함안군 산인면 입곡리 416 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 02월 15일 전산이기
2	소유권이전	2008년12월16일 제30505호	2001년9월1일 상속	공유자 지분 13분의 3 신학순 340525-***** 경상남도 함안군 산인면 입곡리 416 지분 13분의 2 이병두 520625-***** 경상남도 함안군 칠원면 오곡리 87 광려천벽산블루밍아파트 103-904 지분 13분의 2 이병욱 551101-***** 경상남도 창원시 소답동 101-4 대림맨션 402 지분 13분의 2 이병화 570821-***** 경상남도 창원시 소답동 101-4 대림맨션 503

[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.



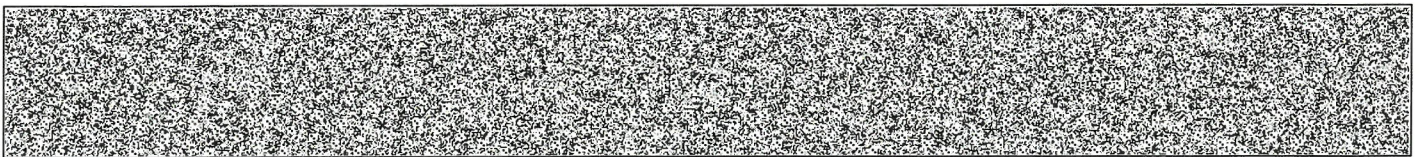
발행번호 194202194031950130109621310JW0556748K1212321791112

발급확인번호 AANR-JVYI-6234

발행일 2025/01/13

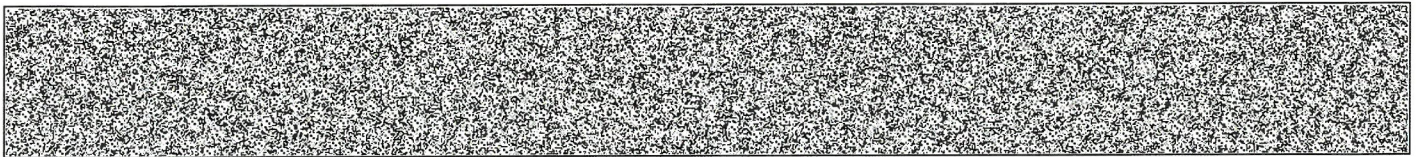
[토지] 경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				지분 13분의 2 이병희 601028-***** 경상남도 함안군 산인면 입곡리 615 지분 13분의 2 이병식 641020-***** 경상남도 함안군 산인면 입곡리 416 대위자 가야농업협동조합 경상남도 함안군 가야읍 말산리 414-5 대위원인 2004년 8월 20일 금전소비대차의 대여금반환청구권
3	(1)2번이병식지분가압류	2008년12월24일 제31130호	2008년12월22일 창원지방법원의 가압류 결정(2008카단9 380)	청구금액 금44,329,562 원 채권자 농림수산업자신용보증기금관리기관농업 협동조합중앙회업무수탁기관가야농업협 동조합 경남 함안군 가야읍 말산리 414 5
3	(2)2번이병식지분가압류	2008년12월24일 제31130호	2008년12월22일 창원지방법원의 가압류 결정(2008카단9 381)	청구금액 금29,314,969 원 채권자 가야농업협동조합 194336-0000064 경상남도 함안군 가야읍 말산리 414 5
4	2번이병식지분가압류	2008년12월31일 제31680호	2008년12월30일 창원지방법원의 가압류 결정(2008카단9 637)	청구금액 금67,159,421원 채권자 농림수산업자신용보증기금관리기관농업 협동조합중앙회업무수탁기관함안축산업 협동조합 경남 함안군 가야읍 말산리 421 1
5	2번이병식지분가압류	2009년3월4일 제5660호	2009년3월4일 창원지방법원함 안군법원의 가압류 결정(2009카단4 4)	청구금액 금9,776,624원 채권자 함안축산업협동조합 194337-0000161 경상남도 함안군 가야읍 말산리 421 1
6	2번이병식지분가압류	2009년10월9일 제22722호	2009년10월9일 창원지방법원 함안군법원의 가압류	청구금액 금13,884,333 원 채권자 군북농업협동조합 194336-0000105 경상남도 함안군 군북면 증암리 97 4



[토지] 경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			결경(2009카단205)	
7	2번이병식지분강제경매개시결정	2012년5월15일 제12879호	2012년5월15일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결정(2012타경4240)	채권자 농림수산업자신용보증기금관리기관농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울특별시 중구 충정로1기 75 (경남지역보증센터)
8	2번이병식지분가압류	2012년5월24일 제13996호	2012년5월24일 창원지방법원 마산지원 함안군법원의 가압류 결정(2012카단61)	청구금액 금14,728,282 원 채권자 함안축산업협동조합 194337-0000161 경상남도 함안군 가야읍 말산리 421-1
9	2번이병식지분가압류	2012년6월5일 제14795호	2012년6월4일 창원지방법원 마산지원 함안군법원의 가압류 결정(2012카단64)	청구금액 금15,355,396 원 채권자 함안축산업협동조합 194337-0000161 경상남도 함안군 가야읍 말산리 421-1
10	2번이병식지분전부이전	2013년10월7일 제20778호	2013년10월2일 강제경매로 인한 매각	공유자 지분 13분의 2 박종해 740112-***** 부산광역시 부산진구 동평로171번가길 71-6(부암동)
11	3번(1)가압류, 3번(2)가압류, 4번가압류, 5번가압류, 6번가압류, 7번강제경매개시결정, 8번가압류, 9번가압류 등기말소	2013년10월7일 제20778호	2013년10월2일 강제경매로 인한 매각	
12	2번신학순지분전부이전	2024년12월27일 제16609호	2017년8월8일 상속	공유자 지분 65분의 3 이병두 520625-*****



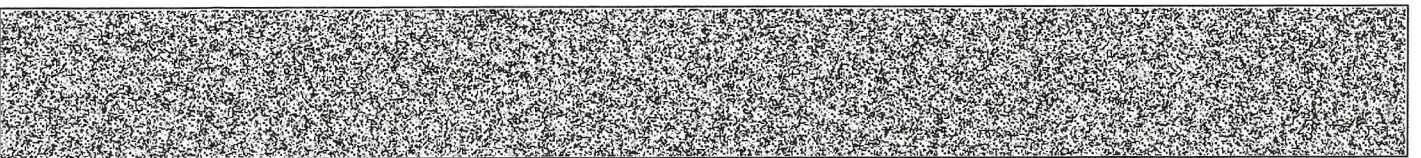
[토지] 경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경상남도 함안군 칠원읍 오곡로 103, 103동 904호(광려천벽산블루밍아파트) 지분 65분의 3 이병욱 551101-***** 경상남도 창원시 의창구 읍성로67번길 27, 402호(소답동,소답대림맨션) 지분 65분의 3 이병화 570821-***** 경상남도 함안군 산인면 입곡길 242-13 지분 65분의 3 이병희 601028-***** 경상남도 함안군 산인면 입곡1길 54-35 지분 65분의 3 이병식 641020-***** 경상남도 함안군 가야읍 성내북길 57, 212동 402호(함안도향2주공아파트)
				대위자 박종해 부산광역시 부산진구 동평로119번길 59, 510호(부암동, 금호천지) 대위원인 창원지방법원 마산지원 2023가단100561 공유물분할청구사건의 확정판결
13	강제경매개시결정	2025년1월6일 제145호	2025년1월6일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결정(2024타경107463)	채권자 박종해 740112-***** 부산 부산진구 동평로119번길 59, 510호 (부암동, 금호천지)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

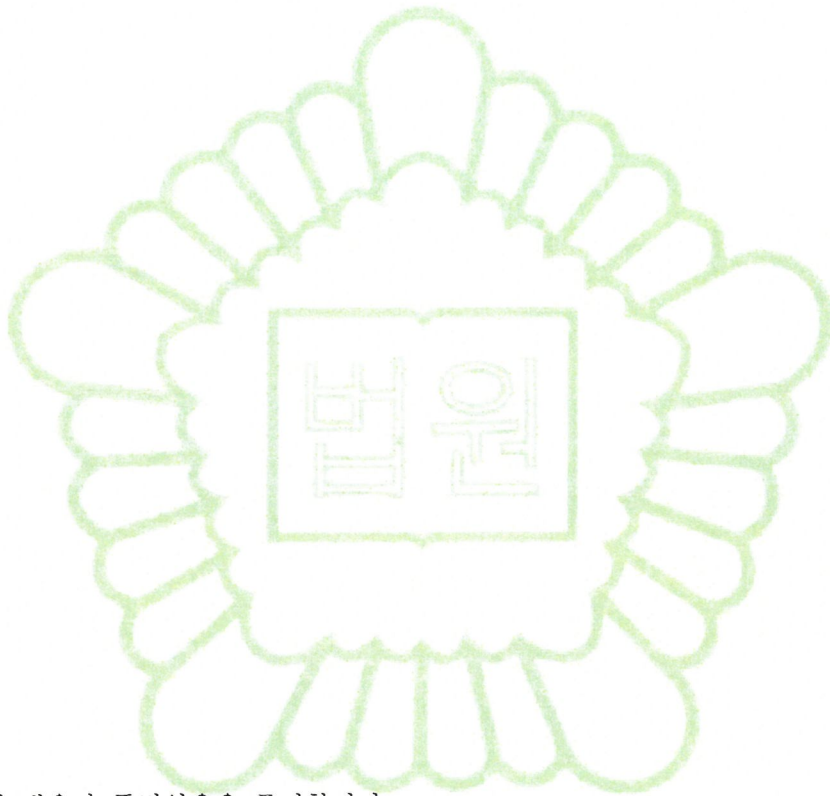
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 13일

법원행정처 등기정보중앙관리소

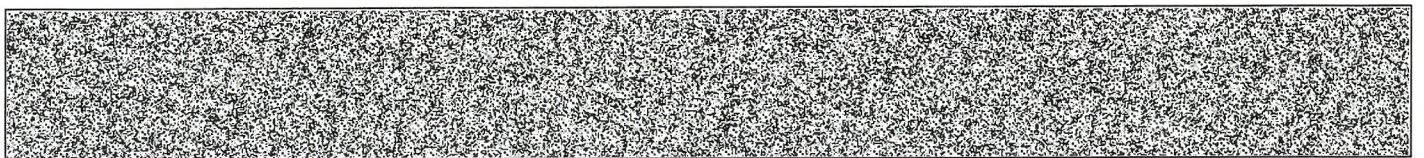
전산운영책임관



* 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 194202194031950130109621310JW0556748K1252321791112

발급확인번호 AANR-JVYI-6234

발행일 2025/01/13

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 1943-1996-255623

[토지] 경상남도 함안군 산인면 입곡리 907-4 전 215㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박종해 (공유자)	740112-*****	65분의 10	부산광역시 부산진구 동평로171번가길 71-6(부암동)	10
이병두 (공유자)	520625-*****	65분의 10	경상남도 함안군 칠원면 오곡리 87 광려천벽산블루밍아파트 103-904	2
이병두 (공유자)	520625-*****	65분의 3	경상남도 함안군 칠원읍 오곡로 103, 103동 904호(광려천벽산블루밍아파트)	12
이병식 (공유자)	641020-*****	65분의 3	경상남도 함안군 가야읍 성내북길 57, 212동 402호(함안도항2주공아파트)	12
이병욱 (공유자)	551101-*****	65분의 10	경상남도 창원시 소담동 101-4 대림맨션 402	2
이병욱 (공유자)	551101-*****	65분의 3	경상남도 창원시 의창구 읍성로67번길 27, 402호(소담동,소담대림맨션)	12
이병화 (공유자)	570821-*****	65분의 10	경상남도 창원시 소담동 101-4 대림맨션 503	2
이병화 (공유자)	570821-*****	65분의 3	경상남도 함안군 산인면 입곡길 242-13	12
이병희 (공유자)	601028-*****	65분의 10	경상남도 함안군 산인면 입곡리 615	2
이병희 (공유자)	601028-*****	65분의 3	경상남도 함안군 산인면 입곡1길 54-35	12

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
13	강제경매개시결정	2025년1월6일 제145호	채권자 박종해	박종해 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

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

출력일시 : 2025년 01월 13일 17시 48분 21초



문서확인번호 : 1736-7580-7982-1957



지적도 등본

발급번호	202548730003750912	처리시각	18시 14분 48초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 함안군 산인면 입곡리	지번	907-4번지	축척	등록: 1/1200 출력: 1/1200



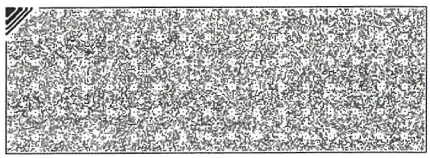
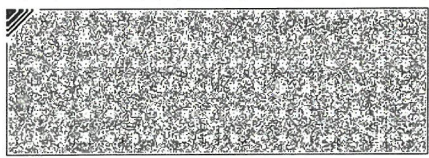
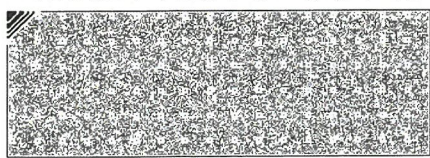
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 01월 13일

경상남도 함안군

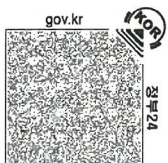


본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1736-7581-0217-4379



토지 대장

고유번호	4873038021-10907-0004		
토지소재	경상남도 함안군 산인면 입곡리		
지번	907-4	축척	1:1200

도면번호	26	발급번호	202548730-00375-0909
장번호	1-1	처리시각	18시 14분 33초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일자

주소

변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

2024년 12월 27일

경상남도 함안군 칠원읍 오곡로 103, 103동
904호(관리처분신청분류명아파트)

(03) 소유권이전

이병두 외 9인

520625-1*****

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

지목	면적(㎡)	사유	변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호			
(01) 전	*215*	(40) 1959년 09월 05일 지목변경	1984. 07. 01. 수정	1987. 04. 30. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1994. 07. 01. 수정
토지 등급 (기준수확량등급)		72	75	80	88	95	105	116	121	
개별공시지가(원/㎡)		53300	56500	58400	62500	66500	62900	63300		용도지역 등

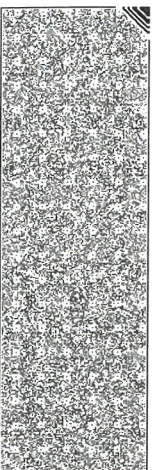
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 13일

경상남도 함안군수



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서조회 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마크도도
전위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 통해)을 하실 수 있습니다.



공유지 연명부

고유번호	4873038021-10907-0004		장 번호	1
토지소재	경상남도 함안군 산인면 입곡리		비 고	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	소유자	
000002	2008년 12월 16일 (03) 소유권이전	2/13	철원면 오곡리 87 광려전벽산블루밍아파트 103동 904호	등록번호 520625-1***** 이병두
000003	2008년 12월 16일 (03) 소유권이전	2/13	창원시 소담동 101-4 대림맨션 402호	551101-1***** 이병욱
000004	2008년 12월 16일 (03) 소유권이전	2/13	창원시 소담동 101-4 대림맨션 503호	570821-1***** 이병희
000005	2008년 12월 16일 (03) 소유권이전	2/13	615	601028-1***** 이병희
000007	2013년 10월 07일 (03) 소유권이전	2/13	부산광역시 부산진구 동평로171번가길 71-6(부암동)	740112-1***** 박종혜
000008	2024년 12월 27일 (03) 소유권이전	3/65	경상남도 함안군 철원읍 오곡로 103, 103동 904호(광려전벽산블루밍아파트)	520625-1***** 이병두
000009	2024년 12월 27일 (03) 소유권이전	3/65	경상남도 창원시 의창구 음성로67번길 27, 402호(소담동, 소담대림맨션)	551101-1***** 이병욱
000010	2024년 12월 27일 (03) 소유권이전	3/65	경상남도 함안군 산인면 입곡길 242-13	570821-1***** 이병희
000011	2024년 12월 27일 (03) 소유권이전	3/65	경상남도 함안군 산인면 입곡길 54-35	601028-1***** 이병희
000012	2024년 12월 27일 (03) 소유권이전	3/65	경상남도 함안군 가야읍 선내북길 57, 212동 402호(함안도함2주공아파트)	641020-1***** 이병식

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

