

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최혜원 소유물건(2024타경4277)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: ec24-01-1058

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

에코감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박재욱

(인)

감정평가액	일억오천사백이십오만원정 (₩154,250,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최혜원 (2024타경4277)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.04	2024.07.29 ~ 2024.08.04	2024.08.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	750	토지	750	203,000	152,250,000
	제시외 수목	(약 1주)	제시외 수목	1주	-	2,000,000
	이	하	여	백		
합계						₩154,250,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 남해군 삼동면 물건리	130-14	전	계획관리지역	750	750	203,000	152,250,000	
a	<제시외 수목> 경상남도 남해군 삼동면 물건리	130-14 위 지상	수목	감나무	(약 1주)	1주	-	2,000,000	
합 계								₩154,250,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 남해군 삼동면 물건리 소재 "물건마을회관" 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 감정평가조건은 없음. “시장가치”는 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 의미함.

3. 감정평가 기준 및 방법

가) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

나) 감정평가 방법

감정평가의 방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제11조 등에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

다) 감정평가방법의 결정

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 의하여 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 등의 보정을 거쳐 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 거래사례비교법에 의해 평가한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 목록표시 근거 및 기준시점

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준하였으며, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 04일을 기준으로 하였음.

5. 그 밖의 사항

- 가) 본건 토지 지상에 소유자 미상의 제시외 수목(감나무 약 1주)이 식재된 것으로 추정되는 바 목측에 의해 개략적으로 주수 등을 파악하여 현상 및 관리상태, 직경, 수고, 수령, 수관 등을 종합적으로 고려하여 수목만의 가격을 감정평가하였으니 귀 경매 진행시 소유관계 및 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- 나) 본건 토지 지상에 자생하는 수목 등은 토지와 함께 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 귀 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다) 본건 토지는 활잡목(풀) 밀생 등의 사유로 분묘 등의 소재 여부 파악이 곤란한 바 귀 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 본건 토지는 인접필지와 경계가 불분명하므로 지적측량 등에 의해 현상 및 위치 등이 달라질 수 있으니 귀 경매 진행시 참고하시기 바람.

II. 대상 토지의 감정평가액 산출근거

1. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역 등	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
						부정형 완경사지	
1	남해군 삼동면 물건리 130-14	전	750	목전	계획관리지역	부정형 완경사지	47,100

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 공시지가기준법의 적용

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 의하여 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정

평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지들 가운데 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2024. 01. 01 기준)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 등	이용상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
							부정형 평 지	
A	남해군 삼동면 물건리 136	답	1,345	계획관리지역	답	세로(불)	부정형 평 지	45,900

다. 시점수정(지가변동률 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 의하여 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 가격시점까지의 시점수정치를 산정함

[경상남도 남해군 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.934	2024년 06월 지가변동률
2024.07.01 ~ 2024.08.04	0.135 * 35/30	2024년 06월 지가변동률 연장 적용함.
2024.01.01 ~ 2024.08.04	1.093 (1.01093)	-

※2024년 07월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	비교치
본건 토지는 비교표준지와 지역요인이 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(농경지대)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 등
		농로의 상태 등
자연조건	일조 등	일조 등
		통풍 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개의 양부 등
	토양, 토질 등	배수의 양부 등
	관개, 배수 등	수해의 위험성 등
	재해의 위험성 등	기타 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 등	면적 등
		경사 등
	경작의 편부 등	형상부정에 의한 장애의 정도 등 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등	보조금, 융자금 등 조장의 정도 등
		규제의 정도 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교[본건 기호(1)]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 등	1.00	유사함.
		농로의 상태 등		
자연 조건	일조 등	일조 등	1.10	자연 및 인근환경 등에서 우세함.
		통풍 등		
		토양, 토질의 양부 등		
		관개의 양부 등		
	토양, 토질 등	배수의 양부 등		
	관개, 배수 등	수해의 위험성 등		
	재해의 위험성 등	기타 재해의 위험성 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적 등	0.95	획지의 상황 등에서 열세함.
		경사 등		
	경작의 편부 등	형상부정에 의한 장애의 정도 등		
		장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등	보조금, 용자금 등 조장의 정도 등	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.045	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 및 제14조, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례【2003다38207, 2004.05.14.선고】,【2006두11507, 2007.07.12선고】 등) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위해 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가 전례

기호	소재지	지목	용도지역	(사정)면적 (㎡)	선례(사정)단가 (원/㎡)	기준시점 평가목적
가	남해군 삼동면 물건리 000-0	전	계획관리지역	264	≒293,000	2021.12.**
						담보
나	남해군 삼동면 물건리 000-0	답	계획관리지역	305	≒136,000	2022.08.**
						담보

[출처: 한국감정평가사협회]

나) 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	(사정)면적 (㎡)	거래(사정)단가 (원/㎡)	기준시점 비 고
1	남해군 삼동면 물건리 000-0	전	계획관리지역	1,661	≒237,809	2021.10.**
						-
2	남해군 삼동면 물건리 000-00	전	계획관리지역	618	≒217,799	2021.08.**
						-

[출처: 등기사항전부증명서 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사 토지 시세수준

본 건 일련번호	용도지역	지목	시세 수준	비 고
1	계획관리지역	전, 답	약 190,000원/㎡ ~ 210,000원/㎡ 내외 수준	-

4) 전례 및 사례 선정 기준

본건 평가대상 토지와 용도지역 등 공법상 제한 등이 동일 또는 유사하고 인근 지역 또는 동일수급권 유사 지역 내 다른 평가사례와 균형을 이루며 표준지 공시지가와 시가 간의 격차를 대체로 가장 잘 나타내는 전례나 사례를 선정함.

5) 전례/사례 선정

인근 지역 또는 동일수급권 유사 지역 내 용도지역 등이 동일 또는 유사한 다른 평가사례와 균형을 이루며 표준지 공시지가와 시가 간의 격차를 대체로 가장 잘 나타내는 평가전례(가)를 선정함.

6) 보정치 산정

(가) 그밖의 요인 보정치 산정방법

$$\frac{\text{전례(사례)기준 표준지가격}}{\text{가격시점 표준지가격}} = \frac{\text{전례(사례)가격} \times *1\text{시점수정} \times *2\text{지역요인} \times *3\text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 그밖의 요인 보정치 산정

[표준지A와 평가전례(가)]

기준	기준단가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가(원/㎡)	그밖의 요인 보정치
전례(가)	293,000	1.06139	1.000	0.624	194,056	4.182
표준지A	45,900	1.01093	1.000	1.000	46,402	

*1시점수정

경상남도 남해군 계획관리지역 지가변동을 기준[전례(가)] : 2021.12.**.~ 2024.08.04

*2지역요인: 평가전례와 표준지는 인근지역에 위치함.(1.00)

*3개별요인

개별요인 비교치					
접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
0.78	0.80	1.00	1.00	1.00	0.624

접근조건: 교통의 편부 등에서 열세함.
 자연조건: 자연 및 인근환경 등에서 열세함.
 획지조건: 유사함.
 행정조건: 유사함.
 기타조건: 유사함.

7) 그밖의 요인 보정치 결정

선정된 전례/사례를 기준으로 한 그밖의 요인 보정치는 위와 같이 산정되었으며, 인근 유사 토지의 정상적인 지가 수준, 인근지역이나 동일 수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가 동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 기호(1) 토지는 4.18으로 증액 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

본건 일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	45,900	1.01093	1.000	1.045	4.18	202,687	203,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 내의 거래사례 중 용도지역·실제 이용 상황·공법상 제한·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

2) 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	(사정)면적 (㎡)	거래(사정)단가 (원/㎡)	기준시점 비 고
1	남해군 삼동면 물건리 000-0	전	계획관리지역	1,661	≒237,809	2021.10.**
						-
2	남해군 삼동면 물건리 000-00	전	계획관리지역	618	≒217,799	2021.08.**
						-

[출처: 등기사항전부증명서 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례 선정

인근지역 또는 유사지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(가)를 선정함.

나. 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 의미함. 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정(지가변동률 기준)

[경상남도 남해군 계획관리지역]

기 간	지가변동률	비 고
2021.10.**. ~ 2024.08.04	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.379 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.380 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.376 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.672 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.979 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.934 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.135 $(1 + 0.00379 * 15/31) * (1 + 0.00380) * (1 + 0.00376) * (1 + 0.03672) * (1 + 0.00979) * (1 + 0.00934) * (1 + 0.00135 * 35/30)$ ≈ 1.06828	2024년 07월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	비교치
본건 토지는 비교 거래사례와 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(농경지대)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 등
		농로의 상태 등
자연조건	일조 등	일조 등
		통풍 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개의 양부 등
	토양, 토질 등	배수의 양부 등
	관개, 배수 등	수해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 등	면적 등
		경사 등
	경작의 편부 등	형상부정에 의한 장애의 정도 등
		장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등	보조금, 융자금 등 조장의 정도 등
		규제의 정도 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교[본건 기호(1)]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 등	0.85	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태 등		
자연 조건	일조 등	일조 등	1.00	유사함.
		통풍 등		
		토양, 토질의 양부 등		
		관개의 양부 등		
	토양, 토질 등	배수의 양부 등		
	관개, 배수 등	수해의 위험성 등		
	재해의 위험성 등	기타 재해의 위험성 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적 등	0.95	획지의 상황 등에서 열세함.
		경사 등		
	경작의 편부 등	형상부정에 의한 장애의 정도 등		
		장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등	보조금, 용자금 등 조장의 정도 등	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.808	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 일련 번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정치	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	237,809	1.00	1.06828	1.000	0.808	205,270	205,000

3. 토지 단가 결정

가. 대상 토지 시산가액

본건 일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	203,000	205,000	-

나. 토지 평가단가의 결정의견 및 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 14조 등에 의거 주된 방법으로 평가한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성 등을 검토하였는 바, 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 등에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액과 비교할 때 그 적정성이 지지되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며 이는 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

본건 일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	203,000	205,000	203,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

감정평가 전례 및 거래 사례와 주위 시세 수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가 기준법에 의한 토지가액 등의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	750	203,000	152,250,000	-
제시외 수목	1주	-	2,000,000	-
합 계			154,250,000	-

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

본건은 경상남도 남해군 삼동면 물건리 소재 "물건마을회관" 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 주택, 펜션, 농경지 등이 위치하는 지대이며 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 부정형 완경사지로서, 목전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 소유자 미상의 감나무 약 1주가 식재된 것으로 추정됨.

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

본건 토지는 공부상 지목이 "전"이나 현황 "목전"으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

광역위치도



소재지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 130-14
-----	-------------------------



위치도



소재지 경상남도 남해군 삼동면 물건리 130-14





(1)



(1)



(1)



(1)



(1)

()