감정평가서

의 뢰 인 : 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

건 명 : 장대성 소유물건(2024타경6679)

번 호 : 이산(경남)G3241227-001호

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 이산 경남지사

경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 정 호

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이 정 호 (서명또는인)

감정평가액	**삼억칠천구백팔십육만칠천삼백원정(₩379,867,300.-)**			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	장대성 (2024타경6679)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.01.03	2025.01.03	2025.01.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,825	토지	1,825	208,000	379,600,000
	제시 외 건물	(4.05)	제시 외 건물	4.05	66,000	267,300
		이	하	여	백	
	합 계					₩379,867,300

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
조 보 미

(토지·건물 등) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지 (경상남도)	지 번	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	사천시 사천시 와룡동	271-7	전	자연녹지지역	1,825.00	1,825.00	208,000	379,600,000	
	[제시외건물]								
(ㄱ)	사천시 사천시 와룡동	271-7 위지상	창고	블럭조 슬래브지붕	(4.05)	4.05	66,000	267,300	200,000 *10/30 미등재 관찰감가
	합 계							₩379,867,300	
			이	하	여		백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 와룡동 소재 「와룡저수지」 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 1월 3일을 기준시점으로 정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 3일에 실시하였습니다.

4. 감정평가 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항 등

1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.

2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 '**' 처리하였습니다.

3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰시 이 점 유의하시기 바랍니다.

4) '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지' 와 같이 본건 토지상에 소유자 미상의 미등재 제시 외 건물(기호 (ㄱ), 블럭조 슬래브지붕, 약 4.05㎡)이 소재하나 구조, 면적, 용도 등에 비추어 본건 토지의 사용·수익에 큰 영향은 없을 것으로 판단되어 토지는 이에 구애됨이 없이 정상평가하였습니다.

5) 제시 외 건물 기호(ㄱ)에 대한 평가는 개략적인 실측에 의하여 구조 및 용도 등을 종합적으로 참가하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다.

6) 본건 토지의 일부는 인접 대지(271-4번지)의 마당으로 이용 중인바, 이를 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 감정평가방법의 결정

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였습니다.

IV. 대상토지의 현황

일련번호	소재지(사천시)	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	사천시 와룡동	271-7	전	1,825.0	자연녹지지역	전 외	세로가	부정형 완경사	39,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 평가액 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지 산정

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 (사천시)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	와룡동	282	2,045.00	답	답	자연 녹지	세로 (가)	부정형/ 완경사	65,700	자연취락 지구

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

2) 시점수정 (2024.01.01 ~ 2025.01.03)

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
사천시 녹지지역	0.464	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.430 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.030 (1 + 0.00430) * (1 + 0.00030 * 34/30) ≒ 1.00464

3) 지역요인비교치

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.	1.00

4) 개별요인비교

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<농경지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련번호	소재지(사천시)	지번	비교표준지기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	사천시 와룡동	271-7	A	0.95	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.893	본건은 표준지 대비 가로조건(접면도로의 상태 등) 열세, 획지조건(형상 등) 열세합니다.

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

평가대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98 두 6067(1998.07.10), 92 누 16300(1993.09.10), 2003 다 38207(2004.05.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정 하였습니다.

② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지(사천시)	지번	용도지역	지목	단가(원/㎡)	가격시점(거래시점)	평가목적	비고	적용표준지
1	사천시 와룡동	25*	자연녹지	답	151,000	2022.04.27	시가참고	-	A
2	사천시 와룡동	24*	자연녹지	답	210,000	2021.08.10	담보	자연취락지구	
3	사천시 와룡동	24*	자연녹지	답	173,000	2022.04.27	시가참고	-	
4	사천시 와룡동	296-*	자연녹지	답	264,669	2021.04.09	-	거래사례	

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

▣ 사례의 선정기준

인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 사례를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사한 사례 중 정상적인 것으로 판단되는 사례를 선정하였습니다.

【 산식 】

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가 단가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가} \times \text{시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

※ 비교표준지(A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (사천시)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(1) 기준 비교표준지 가격	사천시 와룡동 25*	151,000	-	1.02114	1.000	1.514	233,447	3.537
비교표준지(A) 가격	와룡동 282	65,700	-	1.00464	-	-	66,005	

산정내역								
	사정보정	-						-
	시점수정	사천시 녹지지역 (2022.04.27 ~ 2025.01.03)						1.02114
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.15	1.10	1.00	1.14	1.05	1.00	1.514
		표준지는 사례 대비 가로조건(접면도로의 상태 등) 우세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등) 우세, 획지조건(경사 등) 우세, 행정조건(표준지: 자연취락지구 등) 우세합니다.						

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.53

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

· 산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 그 밖의 요인 보정치 = 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

일련번호	소재지(사천시)	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
				기호	공시지가							
1	사천시 와룡동	271-7	전	A	65,700	1.00464	1.000	0.893	3.53	208,066	208,000	

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 적용 거래사례

① 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무 기준」 등에 의할 때 선정 기준은 아래와 같습니다.

- 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례
- 신고된 실제거래가격으로서 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래사례

② 적용 거래사례

상기의 선정기준에 따라 비교 가능성이 가장 적절한 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (사천시)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점
4	사천시 와룡동	296-*	자연녹지	답	264,669	2021.04.09

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
사례는 거래 당사자 간의 특수한 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 것으로 판단됩니다.	1.00

3) 시점수정

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

사례 기호	용도지역 및 기간	지가변동률	비 고
4	사천시 녹지지역 2021.04.09 ~ 2025.01.03	4.323	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.166 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.139 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.146 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.103 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.162 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.157 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.106 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.181 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.166 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.122 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.389 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.430 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.030 (1 + 0.00166 * 22/30) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.02122) * (1 + 0.00389) * (1 + 0.00430) * (1 + 0.00030 * 34/30) ≒ 1.04323

4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
인근지역에 소재하는 거래사례로서 지역요인은 대등합니다.	1.00

5) 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<농경지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련번호	소재지(사천시)	지번	거래사례기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	사천시 와룡동	271-7	4	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.776	본건은 사례 대비 가로조건(접면도로의 상태 등) 열세, 획지조건(형상, 경사 등) 열세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	소재지(사천시)	지번	지목	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
				기호	단가							
1	사천시 와룡동	271-7	전	4	264,669	1.000	1.04323	1.000	0.776	214,262	214,000	

3. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	208,000	214,000	

2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	1,825.00	208,000	379,600,000
제시 외 건물	(ㄱ)	4.05	66,000	267,300
합계				**379,867,300**

2. 결정 의견

참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 사천시 와룡동 소재 「와룡저수지」 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 농경지 및 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.
3. 형태 및 이용상태	완경사지대 내 부정형의 토지로서, 현황 전 및 일부 인접 대지의 마당 등으로 이용 중에 있습니다.
4. 인접 도로상태	본건 남측으로 폭 약 4미터 내외의 도로와 일부 접합니다.
5. 토지이용계획 및 제한상태	자연녹지지역(2011-08-04)(자연녹지지역), 자연취락지구(2011-08-04)(와룡), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부 제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보호구역기타(2008-12-26)(와룡동 사지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, <추가기재>농지법 제8조의 규정이 적용되는 농지
6. 제시목록 외의 물건	'지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 본건 토지 상에 소유자 미상의 미등재 제시 외 건물(기호 (ㄱ), 블럭조 슬래브지붕, 약 4.05㎡)이 소재하나 구조, 면적, 용도 등에 비추어 본건 토지의 사용·수익에 큰 영향은 없을 것으로 판단됩니다.
7. 공부와의 차이	없습니다.
8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상입니다.

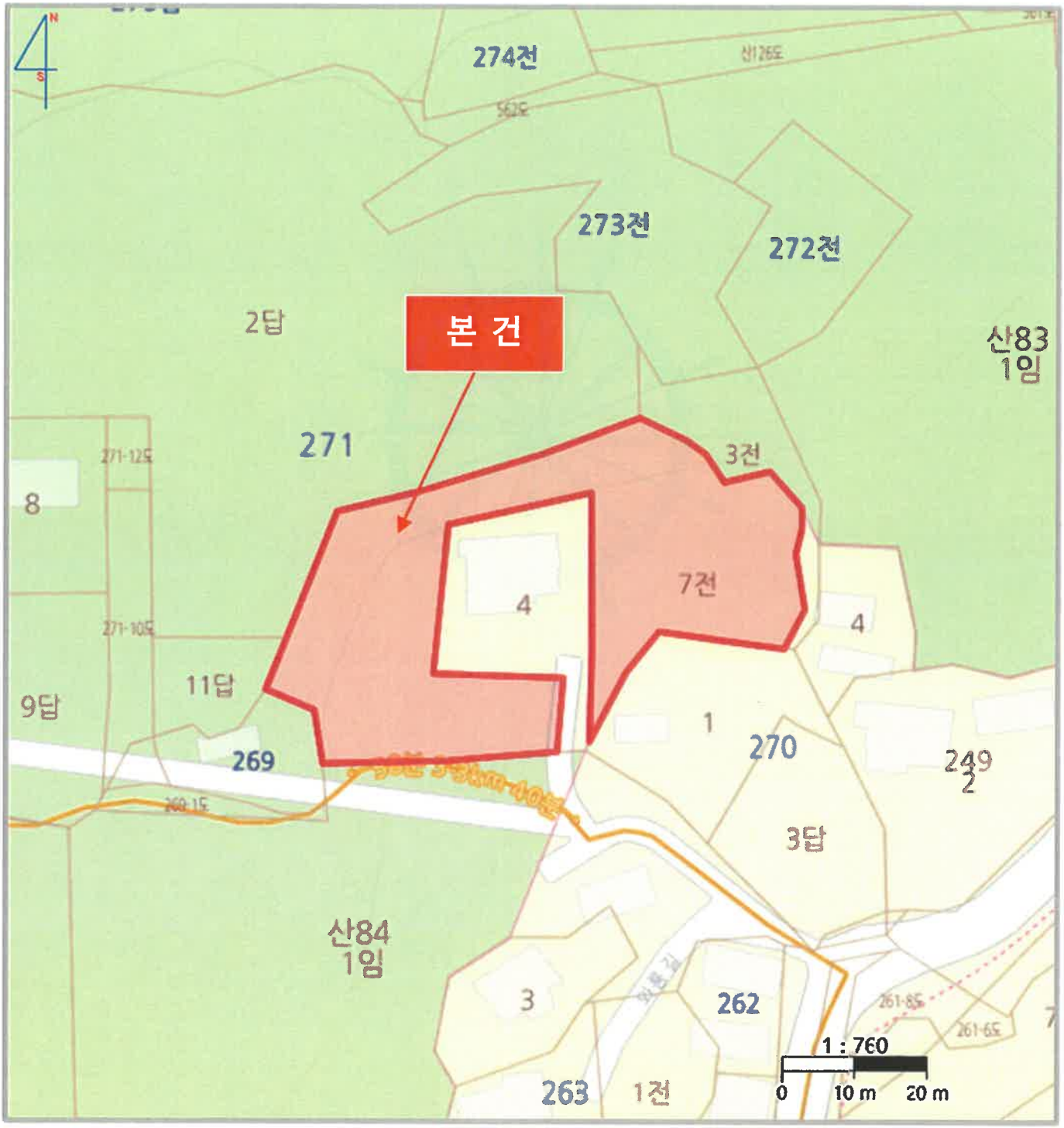
광 역 위 치 도

경상남도 사천시 와룡동 271-7

(주)감정평가법인 이산

상 세 위 치 도

경상남도 사천시 와룡동 271-7

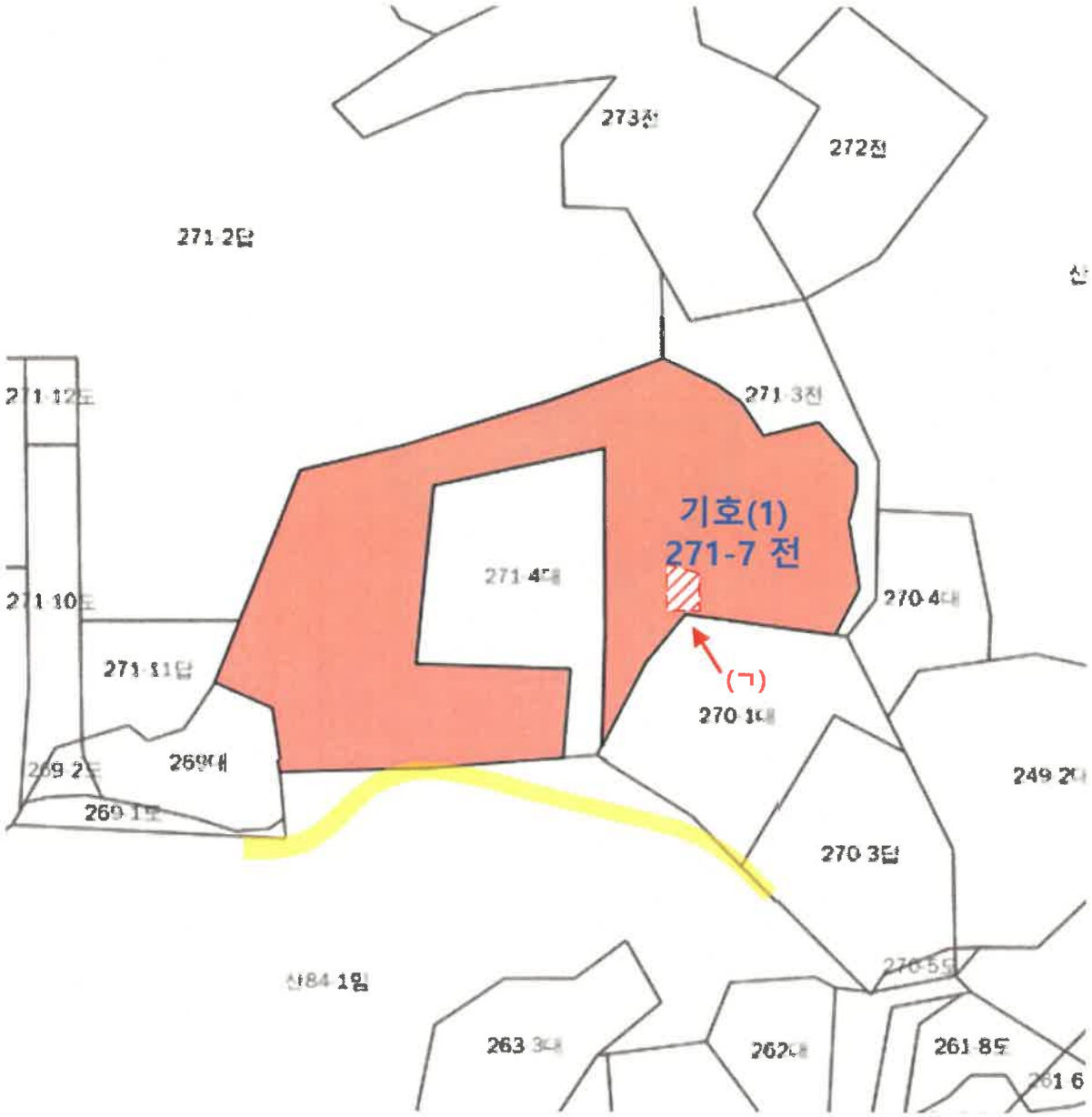


(주)감정평가법인 이산

지 적 및 건 물 개 황 도

경상남도 사천시 와룡동 271-7

S: Non-Scale



*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

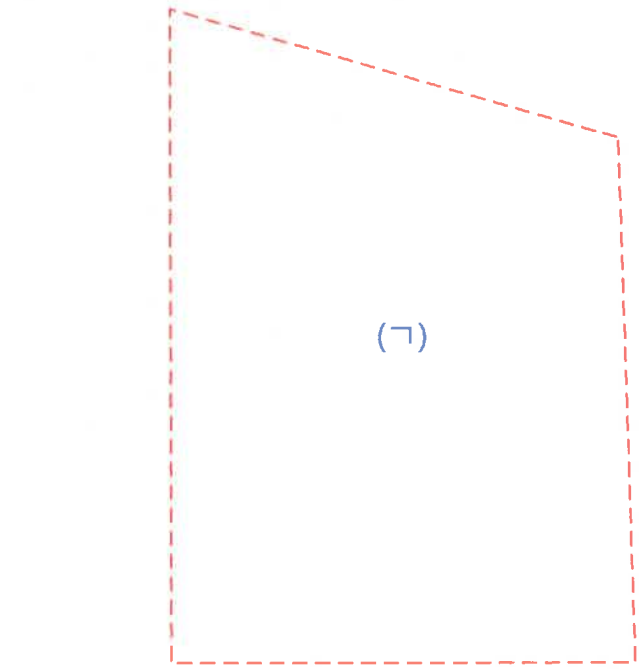
범 례					
	평가대상토지		용도지역구분		평가건물 지하층, 3층이상
	도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

(주)감정평가법인 이산

건 물 개 황 도

경상남도 사천시 와룡동 271-7

S: Non-Scale



<제시 외 건물>
(ㄱ) : 블록조 슬래브지붕, 창고, 약 4.05㎡(실측면적)

사 진 용 지

본건 일부 전경 - 1

본건 일부 전경 - 2

본건 일부 전경 - 3

제시 외 건물 (ㄱ)