

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명 : 오영옥 소유물(2024타경33206)
감정평가서 번호 : 하나 240426-12-202

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

(주)하나감정평가법인 경남지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel: 055-762-2200 Fax: 055-762-2303
경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
주하나감정평가법인 경남지사	감정평가사	(인)	(인)
지사장	구준수	김길용	

감정평가액	이역이천육백사십육만삼천이백오십원정 (₩226,463,250.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	오영욱 (2024타경33206)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 05. 07	2024.05.03, 2024.05.07	2024. 05. 17	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	2 3,591x-	토지	897.75	-	221,546,750
	건물	2 85.95x-	건물	39.75	-	4,602,500
	제시외건물	(50)x2/8	제시외건물	12.5	-	314,000
		이	하	여	백	
합계					₩226,463,250.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사			(인)	

(토지·건물) 감정평가 명세표

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 사천시 용현면 금문리	371-4	답	농림지역	2 1,372x-	343	135,000	46,305,000	오영옥 지분
2	상동	371-3	답	농림지역	2 1,381x-	345.25	135,000	46,608,750	오영옥 지분
3-1	상동 [도로명주소] 경상남도 사천시 용현면 사천대로 969-5	131 위 지상	농가주택	목조 스레트지붕 단층	2 39.67x-	15	192,000	2,880,000	관찰감가 700,000 x 11/40 오영옥 지분, 현황:목조 및판넬조 실측사정
3-2	상동	131 위 지상	부속건물 생산시설	목조 스레트지붕 단층	2 16.53x-	12.25	110,000	1,347,500	관찰감가 400,000 x 11/40 오영옥 지분, 현황:목조 및판넬조 주택및창고 실측사정

(토지·건물) 감정평가 명세표

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	
3-3	상동	131 위 지상	생산시설	목조 스레트지붕 단층	2 29.75x-	12.5	30,000	375,000	관찰감가 150,000 x 6/30 오염육 지분, 현황:창고 실측사정
ㄱ	(제시외) 상동	건물) 131 지상	가추	블록벽이용 아크릴지붕 단층	2 (24)x-	6.00	5,000	30,000	관찰감가 80,000 x 2/30 오염육 지분
ㄴ	상동	상동	다용도실	조립식판넬 및 철파이프조 강판 및 썬라이트 지붕 단층	2 (8)x-	2.00	88,000	176,000	관찰감가 120,000 x 11/15 오염육 지분
ㄷ	상동	상동	차고	철파이프조 천막지붕 단층	2 (18)x-	4.50	24,000	108,000	관찰감가 30,000 x 8/10 오염육 지분
4	상동	131	대	계획관리	2 838x-	209.5	614,000	128,633,000	오염육 지분, 일부 접도구역 저축감안
합 계								₩226,463,250.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 용현면 금문리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 05월 07일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 05월 03일, 05월 07일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지, 건물은 공히 공유지분 부동산으로서, 매각 의뢰 지분의 위치 및 경계확인이 불가하여 전체면적을 기준으로 감정평가하되, 매각 의뢰 지분 비율에 의거 면적사정하였음.
- ② 본건 토지, 건물 기호(3-1,3-2,3-3)은 공부상 면적과 현장조사시 개략적인 실측면적이 상이하나 구조 및 이용상황 등을 고려하건데 물적동일성이 인정되어 실측면적을 기준으로 평가하되, 매각 의뢰 지분 비율에 의거 면적사정하였으며, 건물의 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가하였음.
- ③ 본건 건물 기호(3-1)은 제시목록상 '목조'이나, 현황은 '목조 및 판넬조'이며, 기호(3-2)는 제시목록상 '목조, 생산시설'이나, 현황은 '목조 및 판넬조, 주택 및 창고'이며, 기호(3-3)은 제시목록상 '생산시설'이나 현황 '창고'로 이용중이오니, 참고하시기 바람.
- ④ 본건 토지 기호(4)는 일부가 접도구역에 저촉되는 바, 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였음.
- ⑤ 본건 토지 기호(4)의 일부 지상에 정원수 수주는 경제적 가치가 미미한바, 거래관행에 의거 토지에 포함하여 평가하였음.
- ⑥ 본건 토지 기호(4) 지상에 소재하는 부합물 및 중물 성질의 제시외건물(기호 ㄱ~ㄷ)은 개략적으로 실측하였으며, 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 미등재 건물인 바 관찰감가하였으며, 해당 토지의 사용수익에 별 다른 영향은 없을 것으로 사료되오니, 경매시 참조하시기 바람.
- ⑦ 제시외건물(기호 ㄱ~ㄷ)은 미등재건물로서 소유권 및 공동소유 여부의 확인이 곤란하나, 제시목록상 토지, 건물의 매각지분 비율과 동일한 비율로 면적사정하였으니, 경매시 소유권 및 공동소유 여부, 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- ⑧ 본건 토지의 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는 바, 경매시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 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 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	금문리 371-4	1372*2/8	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평 지	70,400
2	금문리 371-3	1381*2/8	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평 지	70,400
4	금문리 131	838*2/8	대	단독주택	계획관리	광대세각	부정형 평 지	179,300

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	금문리 347	1,779	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평 지	70,400
B	금문리 115-1	406	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	194,900

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1,2), 일련번호(B)- 일련번호(4)

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 농림지역	0.072	경상남도 사천시 (2024.01.01~2024.05.07) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.048 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.020 $(1 + 0.00048) \times (1 + 0.00020 \times 37/31)$ ≈ 1.00072
B) 계획관리 지역	0.179	경상남도 사천시 (2024.01.01~2024.05.07) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.119 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.050 $(1 + 0.00119) \times (1 + 0.00050 \times 37/31)$ ≈ 1.00179

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 1]/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 2]/표준지A)

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 4)/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.22	본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 접근조건(접근성 등)에서 우세함.
		상가와와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건이 획지조건(형상 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	본건이 행정적조건(일부접도구역저축)에서 열세시됨.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.205	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
1,2) 인근 유사 토지	해안 경지정리지대	-	110,000~135,000원/m ² 내외	농림지역
4) 인근 유사 토지	순수 농촌지대	-	550,000~650,000원/m ² 내외	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	금문리 3**	농림지역	답 답	2024.01.12	조세	135,000	-
(2)	금문리 13*_*	계획관리	대 주거나지	2019.07.03	담보	609,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	금문리 7*-*	농림지역 답/답	210,800,000 원 (@ 121,000원/m ²)	2020.08.26 -	1,742m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 210,800,000원 / 1,742m ² ≒ 121,000원/m ²				
#2	금문리 59*-*	계획관리 대/주거나지	91,800,000 원 (@ 461,000원/m ²)	2019.01.14 -	199m ² -	지분
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 91,800,000원 / 199m ² ≒ 461,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	135,000	1.00067	1.000	1.000	135,090		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.917	1.91
	70,400	1.00072	-	-	70,450		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.01.12 ~ 2024.05.07, 경상남도 사천시 농림) : 0.067% (1.00067)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(1) 대비 제반 개별요인 유사함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	609,000	1.07812	1.000	0.779	511,471		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	2.619	2.61
	194,900	1.00179	-	-	195,248		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2019.07.03 ~ 2024.05.07, 경상남도 사천시 계획관리) : 7.812% (1.07812)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(2) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(접근성 등) 등에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
0.82	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.779

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	70,400	1.00072	1.000	1.000	1.91	134,560	135,000	-
2	A	70,400	1.00072	1.000	1.000	1.91	134,560	135,000	-
4	B	194,900	1.00179	1.000	1.205	2.61	614,067	614,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	금문리 7*-*	농림지역 답/답	210,800,000 원 (@ 121,000원/m ²)	2020.08.26 -	1,742m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 210,800,000원 / 1,742m ² ≒ 121,000원/m ²				
#2	금문리 59*-*	계획관리 대/주거나지	91,800,000 원 (@ 461,000원/m ²)	2019.01.14 -	199m ² -	지분
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 91,800,000원 / 199m ² ≒ 461,000원/m ²				

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 농림지역	5.597	경상남도 사천시 (2020.08.26~2024.05.07) 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.175 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.173 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.162 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.361 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.236 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.336 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.922 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.197 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.048 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.020 $(1 + 0.00175 * 6/31) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00162)$ $* (1 + 0.00361) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.02336)$ $* (1 + 0.01922) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00048)$ $* (1 + 0.00020 * 37/31)$ ≈ 1.05597
#2 계획관리 지역	9.593	경상남도 사천시 (2019.01.14~2024.05.07) 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.301 2019.02.01 ~ 2019.02.28 : 0.199 2019.03.01 ~ 2019.03.31 : 0.272 2019.04.01 ~ 2019.04.30 : 0.389 2019.05.01 ~ 2019.05.31 : 0.285 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.312 2019.07.01 ~ 2019.07.31 : 0.141 2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.082 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.115 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.094 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.218 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.219 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 1.627 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.106 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.377 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.438 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.119 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.050 $(1 + 0.00301 * 18/31) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00272)$ $* (1 + 0.00389) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.00312)$ $* (1 + 0.00141) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00115)$ $* (1 + 0.00094) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00219)$ $* (1 + 0.01627) * (1 + 0.02106) * (1 + 0.02377)$ $* (1 + 0.00438) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00050 * 37/31)$ ≈ 1.09593

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 1]/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건이 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.03	본건이 획지조건(형상)에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.082	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답 지대)[일련번호 2]/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건이 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.03	본건이 획지조건(형상)에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.082	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 4)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.22	본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.08	본건이 접근조건(접근성 등)에서 우세함.
		상가와와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건이 획지조건(형상 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	본건이 행정적조건(일부접도구역저축)에서 열세시됨.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.239	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	121,000	1.000	1.05597	1.000	1.082	138,249	138,000
2	#1	121,000	1.000	1.05597	1.000	1.082	138,249	138,000
4	#2	461,000	1.000	1.09593	1.000	1.239	625,972	626,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	135,000	138,000	-
2	135,000	138,000	-
4	614,000	626,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
						상	중	하
3-1	-/1층	목조 (현황: 목조 및 판넬조)	농가주택	39.67실측 면적기준:60 x2/8=15)	1973	상	중	하
3-2	-/1층	목조 (현황: 목조 및 판넬조)	부속건물 생산시설(현황: 주택 및 창고)	16.53실측 면적기준:49 x2/8=12.25)	1973	상	중	하
3-3	-/1층	목조	생산시설(현황: 창고)	29.75실측 면적기준:50 x2/8=12.5)	1973	상	중	하

부대설비 내역

※ 부대설비는 표준단가에 포함하여 평가하였음.

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
3-1	목조 (현황: 목조 및 판넬조)	700,000	-	700,000	40	농가주택
3-2	목조 (현황: 목조 및 판넬조)	400,000	-	400,000	40	생산시설(현황: 주택 및 창고)
3-3	목조	150,000	-	150,000	30	생산시설(현황: 창고)

※ 상기 단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유
사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-01-02	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	821,000	40 (35~45)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
3-1	농가주택	700,000	40	51	29	11	11/40	192,000
3-2	생산시설(현황: 주택 및 창고)	400,000	40	51	29	11	11/40	110,000
3-3	생산시설(현황: 창고)	150,000	30	51	24	6	6/30	30,000

※ 관찰감가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	221,546,750 원
	건 물	4,602,500 원
	제시외건물	314,000 원
	합 계	226,463,250 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 기타 참고사항

-

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

기호(1,2) 본건은 경상남도 사천시 용현면 금문리 소재 '금문마을' 서측 인근에 위치하며, 주위는 해안 경지정리지대로 형성되어 있음.

기호(4) 본건은 경상남도 사천시 용현면 금문리 소재 '금문마을'내에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 농가주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 지역내 일반적인 교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1,2) 평지내 세장형의 토지로서, 답으로 이용중임.

기호(4) 평지내 부정형의 토지로서, 주거용건물부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(1,2) 지적도상 남서측으로 구거를 사이에 두고 약4미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음. (향후 도로공사 예정)

기호(4) 동측으로 왕복4차선 포장도로 및 북측으로 약4~6미터폭 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역(젓소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(농업진흥구역)<농지법>.

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) | |

■ 기호(2) 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(농업진흥구역)<농지법>.

■ 기호(4) 계획관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2018-11-21)(국도3호선)<도로법>.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 증물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

기호(3-1) 목조 및 판넬조 스투트지붕 단층 건물로서,(1973년 사용승인)

외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,

창호: 새시창임.

기호(3-2) 목조 및 판넬조 스투트지붕 단층 건물로서,(1973년 사용승인)

외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,

창호: 목재창임.

기호(3-3) 목조 스투트지붕 단층 건물로서,(1973년 사용승인)

외벽: 몰탈마감 등.

2. 이용상태

기호(3-1) `농가주택'으로 이용중임.

기호(3-2) `주택 및 창고'로 이용중임.

기호(3-3) `창고'로 이용중임.

3. 설비내역

기호(3-1,3-2)는 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 증물

별첨 `개활도'상 도시된 기호(ㄱ~ㄷ)과 같이 소재하며, 구조, 규모, 이용상태 등으로 판단할 경우에 본건의 사용수익에 별 다른 영향은 없을 것으로 사료되오니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

5. 공부와의 차이

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 증물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

기호(3-1)은 제시목록상 `목조, 39.67m²이나, 현황은 `목조 및 판넬조, 약60m²임.

기호(3-2)는 제시목록상 `목조, 생산시설, 16.53m²이나, 현황은 `목조 및 판넬조, 주택 및 창고, 약49m²임.

기호(3-3)은 제시목록상 `생산시설, 29.75m²이나, 현황은 `창고, 약50m²임.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

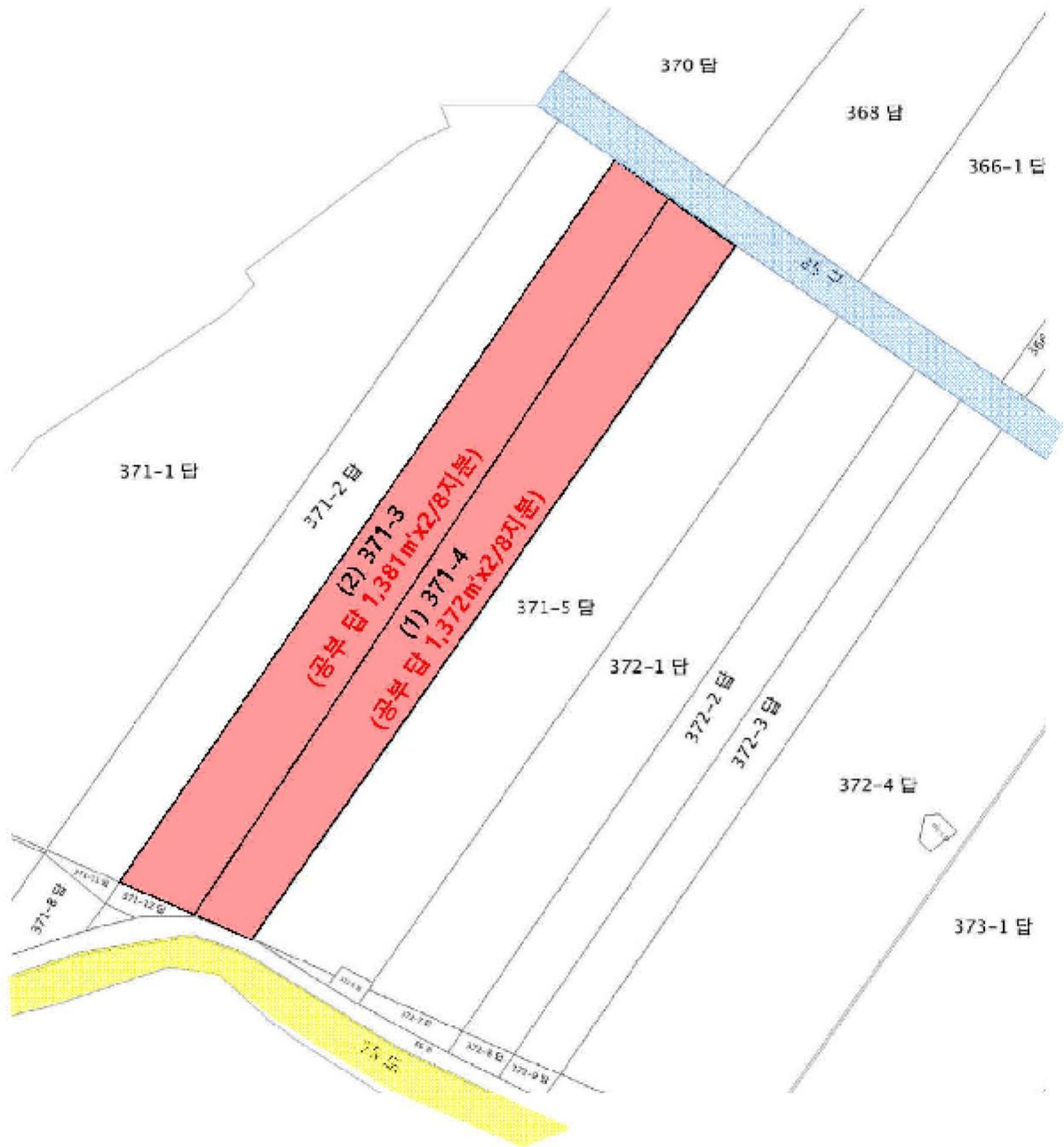
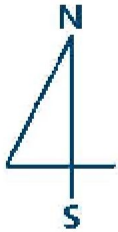
광역 위치도

소재지	경상남도 사천시 용현면 금문리 371-4 외
-----	--------------------------



지 적 도

S : 1 / 1,000



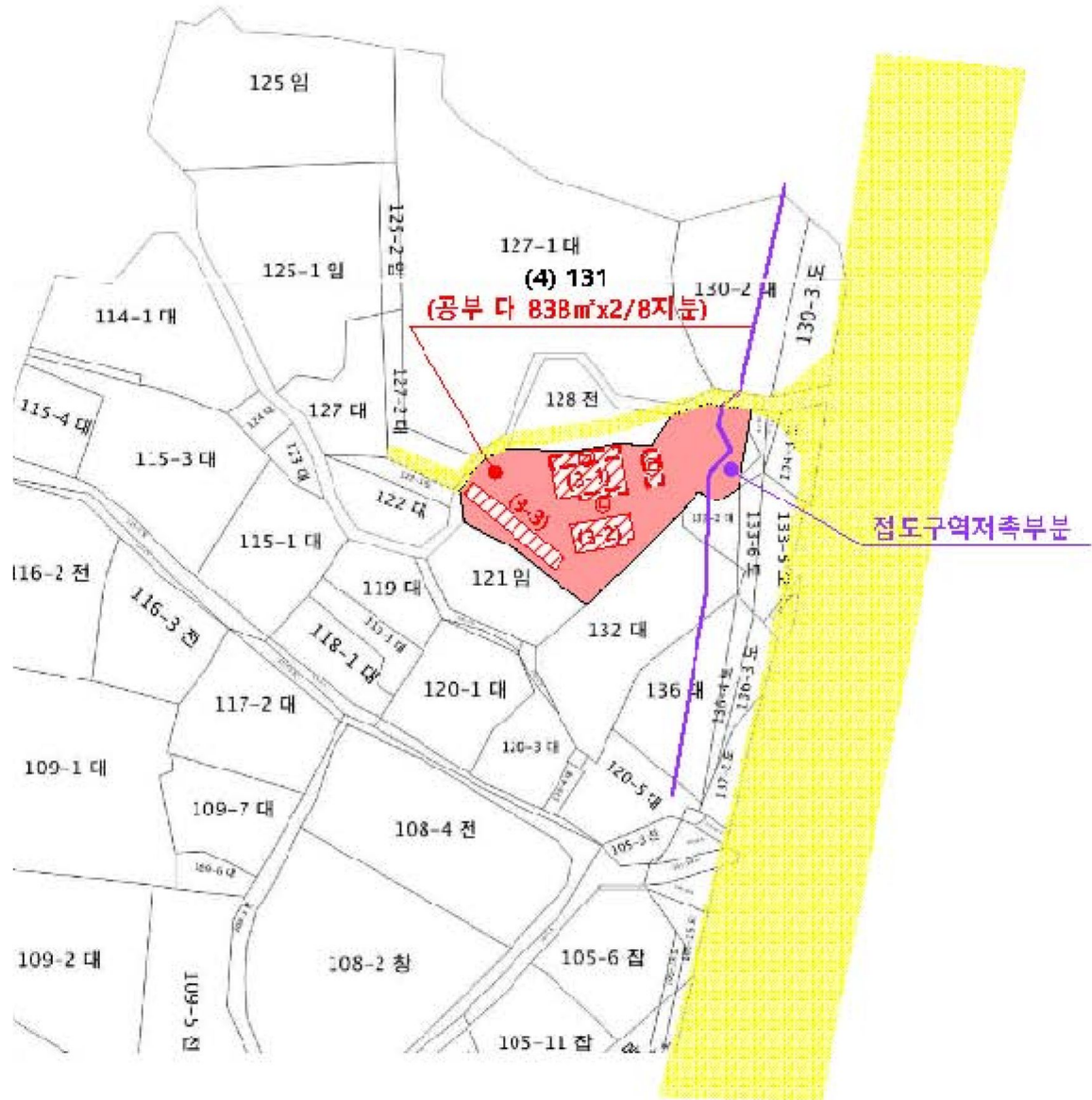
* 본 개항도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을수 있습니다.

범 례		평기대상토지		용도지역구분선		평기 건물3층이상
		드로스		평기 건물1층		평기 제외건물
		도시계획선		평가건물2층		서시미건물

지 적 도



S : 1 / 1,200

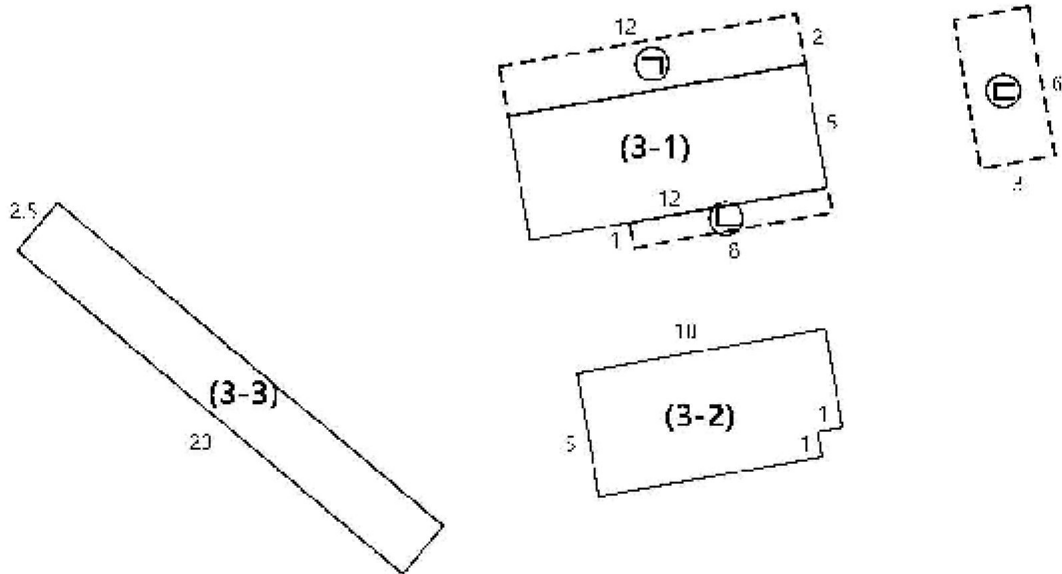
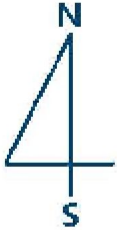


* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지조측량과 차이가 있을수 있습니다.

범 려		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		지시외건물

건물 개황도

S : 1 / 300



[면적산출근거]

- 기호(3-1) 실측사정 : $(12 \times 5) = 60\text{m}^2$ 중 2/8지분 (공부 $39.67\text{m}^2 \times 2/8$ 지분)
- 기호(3-2) 실측사정 : $(10 \times 5) - (1 \times 1) = 49\text{m}^2$ 중 2/8지분 (공부 $16.53\text{m}^2 \times 2/8$ 지분)
- 기호(3-3) 실측사정 : $(20 \times 2.5) = 50\text{m}^2$ 중 2/8지분 (공부 $29.75\text{m}^2 \times 2/8$ 지분)

[제시외 건물]

- ㉠ 블록벽이용 아크릴지붕 단층, 가추 : $(12 \times 2) = 24\text{m}^2$ 중 2/8지분
- ㉡ 소림식피널 및 천파이프소 강귀 및 썬라이트지붕 단층, 다음노실 : $(8 \times 1) = 8\text{m}^2$ 중 2/8지분
- ㉢ 천파이프주 천막지붕 단층, 차고 : $(6 \times 3) = 18\text{m}^2$ 중 2/8지분

사 진 용 지

소재지	경상남도 사천시 용현면 금문리 131 외
-----	------------------------



기호(1,2) 전경



기호(1,2) 전경



기호(3-1~4) 전경



기호(3-1~4) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 사천시 용현면 금문리 131 외
-----	------------------------



기호(3-1~4) 전경



기호(3-1) 전경



기호(3-2) 전경



기호(3-3) 전경

사 진 용 지

소재지	경상남도 사천시 용현면 금문리 131 외
-----	------------------------



제시외건물 기호(ㄱ) 전경



제시외건물 기호(ㄴ) 전경



제시외건물 기호(ㄷ) 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240426-12-202

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

육십육만칠천칠백원정 (₩667,700.-)

2024-04-25 자 귀 제 『2024타경33206』호로 의뢰하신 『오영옥 소유물』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

구분	산출근거	금액	
감정평가 수수료	$(226,463,250 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ = 315,287	315,287 원	
실비	자료		
	토지조사비	—	
	물건조사비	【물건조사비】6동 x 10,000원	60,000 원
	공부발급비		3,270 원
	수집비	기타 실비	11,000 원
	특별응역비		—
여비		217,600 원	
합계	천원미만 절사	607,000 원	
정산액	부가가치세 포함	667,700 원	

* (주)하나감정평가법인 경남지사 경남지사 사업자등록번호 : 613-85-12181

송금처

◆ 농협은행

: 805-17-002190

예금주 [(주)하나감정평가법인]

(주)하나감정평가법인 경남지사

지사장 구준수

(Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303)

최고의 인재 최상의 팀원 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240426-12-202
시행일자 : 2024-05-23
수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
참 조 : 경매2계
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 04. 25자 귀 제 2024타경33206로 의뢰하신 "오영옥 소유물"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	1 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝 .	

(주)하나감정평가법인 경남지사
지 사 장 구 준 수

담당감정평가사 : 김길용
우편 52854 경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)
TEL 055-762-2200 FAX 055-762-2303 <http://www.haac.co.kr>
(회계팀) TEL(055)-762-2200 FAX (055)762-2303 E-mail : hana06@empas.com

법원 보관금 출금 명령서

경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303

법원코드				과코드		재판부번호	

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 금액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2024타경33206		607,157	60,700	667,700			667,700
		이	하	여	백		

출급금종류

감정료

출급청구일

2024년 05월 17일

채권자	성명	(주)하나감정평가법인 경남지사	전화	055-762-2200
	주민번호 (사업자등록번호)	6138512181	우편번호	52854
	주소	경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)		
대리인	성명	(주)하나감정평가법인 경남지사	전화	055-762-2200
	주민번호 (사업자등록번호)	6138512181	우편번호	52854
	주소	경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)		

출급구분

- 원금만 지급 원금 및 이자지급
 원금 및 전체이자지급 이자만 지급

입금계좌번호

위의 보관금의 출급을 명함.

2024년 05월 23일

(인)