

감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의
건명 : 전미영 소유물건(2024타경3229)
번호 : 이산(경남)G3240723-002호



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

(토지등)감정평가표

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

감정평가사
이정호

이정호

이정호 (인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호

(서명또는인)

감정평가액 이억팔천육백일만오천원정 (₩286,015,000.-)

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	전미영 (2024타경3229)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.08.03	2024.08.03	2024.08.20

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		584	토지	584	-	266,304,000
토지		631.8 235x----- 3,159	토지	47		7,426,000
제시 외 건축물		(45.50)	제시 외 건축물	45.50	-	12,285,000
합계						₩286,015,000

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

심사자 : 감정평가사
조보미

조보미

조보미 (인)

심사
확인

(토지 등) 감정평가명세표

일련 번호	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 용현면 신복리	산26-5	임야	계획관리지역	584.00	584.00	456,000	266,304,000	현황 주거나지 건축신고 후 부지조성 감안
2	사천시 용현면 신복리	429-10	도로	계획관리지역	235.00 *631.8 /3,159	47.00	158,000	7,426,000	현황 진입도로 감안 지분평가
소 계								₩273,730,000	
(ㄱ)	[제시의외구축물] 사천시 용현면 신복리	산26-5 조성부지 아래 소재	주차장	철근콘크리트조	(45.50)	45.50	270,000	12,285,000	300,000 *45/50 관찰감가
합 계								₩286,015,000	
			이	하			여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 용현면 신복리 소재 「동강아프리에아파트」 남서측 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 2024년 8월 3일을 기준시점으로 정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 8월 3일에 실시하였습니다.

4. 감정평가 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

- 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 목록에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰시 이 점 유의하시기 바랍니다.
- 4) ‘지적개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 본건 기호 (1) 조성 부지 아래에 콘크리트 구조의 제시 외 건축물(기호 (ㄱ))인 차고가 존재하나, 토지는 이에 구애됨이 없이 정상 평가하였으며, 구조·규모·용도 등에 비추어 본건 토지의 사용·수익·처분상에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됩니다.
- 5) 제시 외 건축물 기호 (ㄱ)에 대한 평가는 개략적인 실측에 의하여 구조 및 용도 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다.
- 6) 기호 (1) 토지는 사천시로부터 건축 신고(신고번호: 2019-건축과-건축신고-313) 후 부지 조성된 토지로서 이를 감안하여 평가하였으며, 경매 진행시 건축 신고·허가의 존속여부 내지 실효 여부, 소유권 이전시 승계 가능 여부 등을 재확인하시기 바랍니다.
- 7) 기호 (2) 토지는 공유지분 토지로서 귀 요청에 의거 전미영 씨 지분만을 평가하였으며 해당 지분의 위치 및 경계확인이 불가하여 전체면적을 기준으로 평가하되, 공유지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 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, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정된 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함이 원칙이나, 그 밖의 요인 보정치 산정에서 거래사례에 의한 시가반영이 이루어진 경우에 해당되어 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 대상토지의 현황

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	용현면 신복리	산26-5	임야	584.0	계획관리 지역	주거나지 (건축신고 후 조성)	세로 가	가장형 유사 평지	8,390
2	용현면 신복리	429-10	도로	235.0* 631.8/ 3,159.0	계획관리 지역	도로	-	부정형 경사지	92,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 평가액 산출 근거

$$\text{감정평가액} = \text{토지평가액 (공시지가기준법)}$$

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	용현면 신복리	472-6	283.00	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리/ 평지	278,900	

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

2) 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.08.03)

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

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
사천시 계획관리지역	0.318	$2024.01.01 \sim 2024.06.30 : 0.269$ $2024.06.01 \sim 2024.06.30 : 0.043$ $(1 + 0.00269) * (1 + 0.00043 * 34/30)$ ≈ 1.00318

3) 지역요인비교치

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인비교

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

① 비교항목

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	용현면 신복리	산26-5	A	0.90	0.92	1.10	0.95	1.00	0.90	0.779	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등) 열세, 접근조건(인근 간선도로 및 편익시설과의 접근성 등) 열세, 환경(자연)조건(조망, 경관 등) 우세, 획지조건(면적 등) 열세, 기타조건(택지로서의 성숙도 등) 열세합니다.
2	용현면 신복리	429-10	A	0.90	0.92	1.10	0.33	1.00	0.90	0.271	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등) 열세, 접근조건(인근 간선도로 및 편익시설과의 접근성 등) 열세, 환경(자연)조건(조망, 경관 등) 우세, 획지조건(현황: 진입도로 등) 열세, 기타조건(택지로서의 성숙도 등) 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	용도 지역	지목	단가 (원/m ²)	가격시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준지
1	용현면 신복리	472-2*	계획 관리	대	433,000	2024.04.22	담보	-	
2	용현면 신복리	472-1*	계획 관리	대	430,000	2022.11.21	담보	-	
3	용현면 신복리	375-1*	계획 관리	대	429,000	2023.06.13	담보	-	
4	용현면 신복리	454-*	계획 관리	대	770,000	2023.09.19	담보	-	
5	용현면 신복리	375-*	계획 관리	대	586,690	2024.03.23	-	거래사례 ▶ 토지배분단가	A
6	용현면 신복리	375-1*	계획 관리	대	519,946	2023.04.05	-	거래사례 ▶ 토지배분단가	

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 사례 기호(5), 토지가격 배분내역

건물 추정금액	구조/용도	면적 (㎡)	사용승인일	제조달 원가	내용년수	경과년수	관찰감가	잔존년수	건물 추정단가 (원/㎡)	건물 추정금액 (원)
	철근콘크리트구조/ 단독주택	126.71	2018.03.07	1,500,000	50	6	-	44	1,320,000	167,257,200
토지 추정단가	거래금액 (원)	토지면적 (㎡)	건물 추정금액 (원)		토지 추정금액 (원)		토지추정단가 (원/㎡)		거래시점	
	399,000,000	395.00	167,257,200		231,742,800		586,690		2024.03.23	

▶ 사례 기호(6), 토지가격 배분내역

건물 추정금액	구조/용도	면적 (㎡)	사용승인일	제조달 원가	내용년수	경과년수	관찰감가	잔존년수	건물 추정단가 (원/㎡)	건물 추정금액 (원)
	철근콘크리트구조/ 단독주택	126.71	2018.3.7	1,500,000	50	5	-	45	1,350,000	171,058,500
토지 추정단가	거래금액 (원)	토지면적 (㎡)	건물 추정금액 (원)		토지 추정금액 (원)		토지추정단가 (원/㎡)		거래시점	
	352,000,000	348.00	171,058,500		180,941,500		519,946		2023.04.05	

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 】

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지(A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (사천시)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(5) 기준 비교표준지 가격	용현면 신복리 375-*	586,690	1.000	1.00213	1.000	0.998	586,764	2.097
비교표준지(A) 가격	용현면 신복리 472-6	278,900	-	1.00318	-	-	279,787	
산정내역	사정보정	선정된 거래사례는 인근 지가수준 등을 고려할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.						-
	시점수정	사천시 계획관리지역 (2024.03.23 ~ 2024.08.03)						1.00213
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
1.05		1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998	
표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 우세, 획지조건(형상 등) 열세합니다.								

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	2.09

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

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

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	공시지가							
1	용현면 신복리	산26-5	임야	A	278,900	1.00318	1.000	0.779	2.09	455,524	456,000	
2	용현면 신복리	429-10	도로	A	278,900	1.00318	1.000	0.271	2.09	158,469	158,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	456,000	-	
2	158,000	-	

2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하되, 그밖의 요인 보정치 산정에서 거래사례에 의한 시가 반영이 이루어진 경우에 해당되어, 공시지가기준법에 의한 토지평가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	1	584.00	456,000	266,304,000
	2	47.00	158,000	7,426,000
제시 외 구축물	(ㄱ)	45.50	270,000	12,285,000
합계				286,015,000

2. 결정 의견

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

(토지) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 사천시 용현면 신복리 소재 「동강아프리아파트」 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 단독주택, 농경지 및 임야 등이 혼재하고 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상태

- 기호 (1) : 남하향의 완경사지 내 자체지반 평탄하게 조성된 사다리형 유사의 토지로서 주거나지 상태입니다.
- 기호 (2) : 남하향의 완경사지 내 부정형의 토지로서 현황 진입도로입니다.

4. 인접 도로상태

본건 기호 (1) 토지 남측으로 현황 도로인 기호 (2) 토지(폭 약 6미터 내외)를 통해 접근이 가능합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 (1) ~ (2) : 계획관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부 제한 구역(모든 축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록 외의 물건

‘지적개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 본건 기호 (1) 조성 부지 아래에 콘크리트 구조의 제시 외 건축물(기호 (ㄱ))인 차고가 존재하나, 구조·규모·용도 등에 비추어 본건 토지의 사용·수익·처분상에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됩니다.

7. 공부와의 차이

- 기호 (1) : 공부상 지목은 임야이나, 현황 건축 신고 후 부지조성된 주거나지 상태입니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

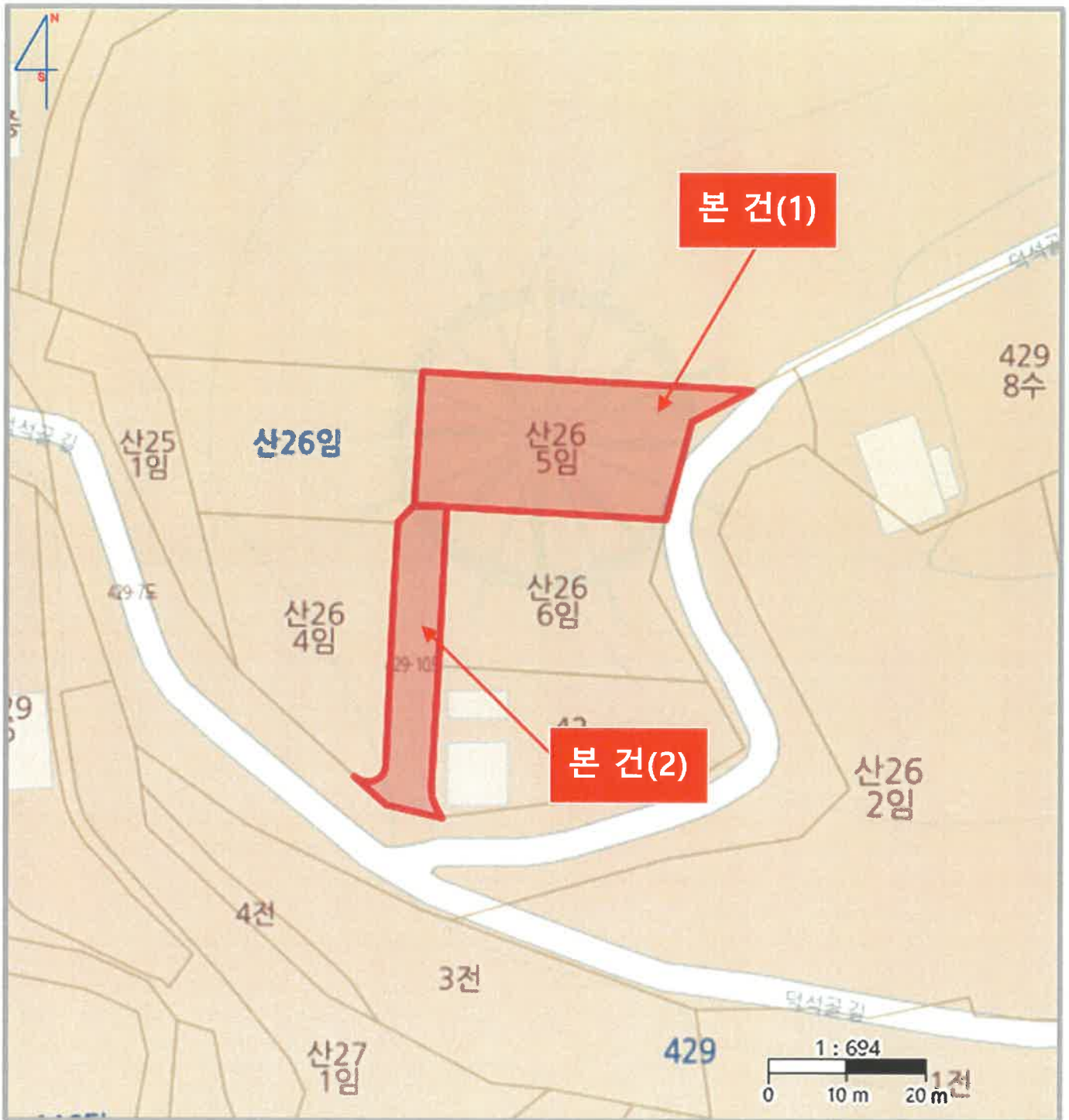
광역 위치도

경상남도 사천시 용현면 신복리 산26-5 외



상세 위치도

경상남도 사천시 용현면 신복리 산26-5 외

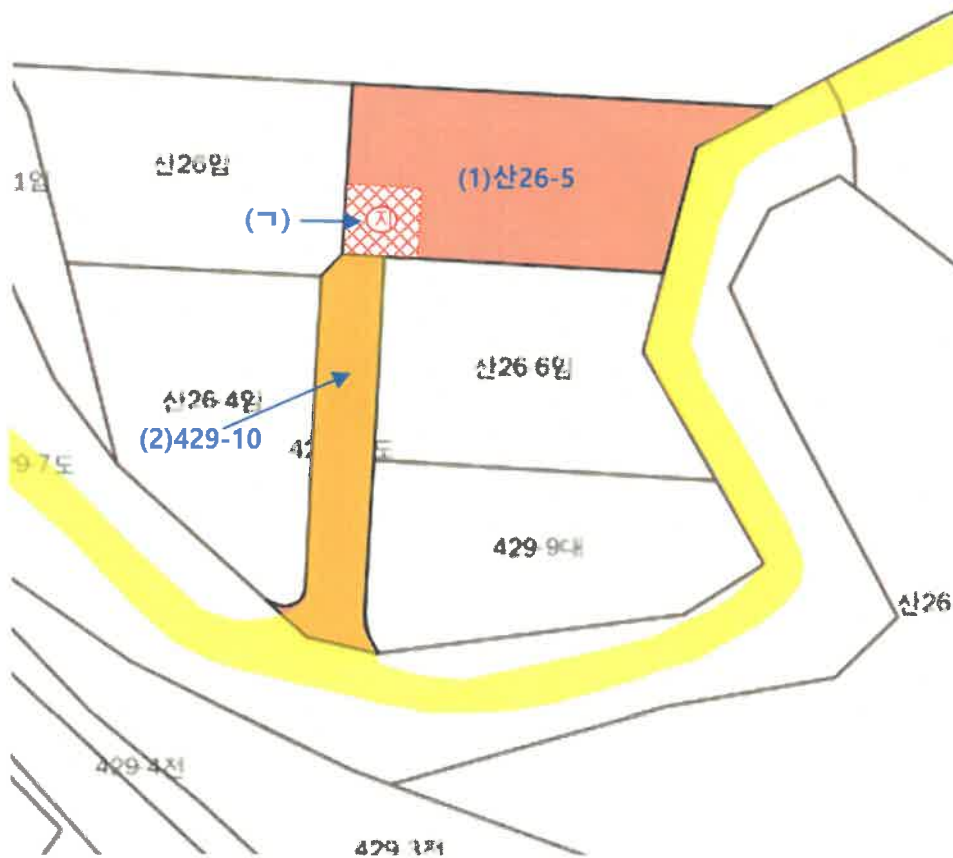


지 적 개 황 도


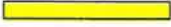



S: Non-Scale

경상남도 사천시 용현면 신복리 산26-5 외



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

범 례		평가대상토지
		도로
		제외의 건축물(평가대상) 지하층, 3층 이상

구 축 물 개 황 도



S: Non-Scale

경상남도 사천시 용현면 신복리 산26-5 외



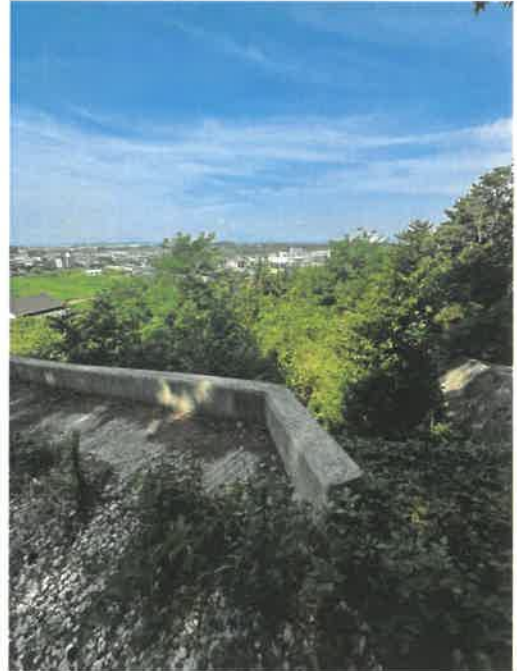
<제시 외 구축물>

기호(ㄱ): 철근 콘크리트조, 주차장 $6.5 \times 7 \approx 45.5\text{m}^2$

사 진 용 지



토지 (1) 전경 - 1



토지 (1) 전경 - 2



토지 (2) 전경



제시 외 건축물 (ㄱ)