

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박진홍 소유물건
(2024타경35073)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의

감정평가서번호: D042406-2-021

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

동인감정평가법인(주) 경남지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
손정이

동인감정평가법인(주) 경남지사 지사장 손정이 (서명또는인)

감정평가액	일천이백구만육천원정(₩12,096,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박진홍 (2024타경35073)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.01	2024.07.01	2024.07.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	576	토지	576	21,000	12,096,000
		이	하	여	백	
	합계				₩12,096,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김철태					

토지 감정평가명세표

기호(1)

페이지: 1

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 곤양면 맥사리	1-1	전	자연녹지지역	576	576	21,000	12,096,000	
합 계								₩12,096,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 곤양면 맥사리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024.07.01 일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.07.01 일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.)으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

1) 감정평가방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법에 의한 감정평가방식
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘적산가액’이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘비준가액’이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 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, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

7. 기타 참고사항

- 가. 본건 토지 지상에 자생하는 활·잡목 등은 거래관행상 해당 토지 가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 나. 본건 토지는 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 정확한 위치, 경계 등의 확인은 측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지 (사천시 곤양면)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	맥사리 1-1	전	576	자연녹지	전	맹지	부정형 급경사	9,090

2. 공시지가기준법

가. 공시지가기준법의 적용

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 따라 평가하되, 본건 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 유사하다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가 변동을 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을 주는 지역요인, 개별 요인을 비교·분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였습니다.

나. 비교표준지 공시지가의 선정 및 사유

비교표준지의 선정은 용도지역이 같은 표준지로서, 당해 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하고 실제 지목 및 이용상황이 같거나 유사하며, 용도지역, 지구·구역 등 공법상 제한사항과 주위환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 가능한 한 근접하여 있는 아래의 표준지를 비교 표준지로 선정하였습니다.

(2024.01.01.기준)

기호	소재지 (사천시 곤양면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	서정리 559	전	873	자연 녹지	전	맹지	부정형 완경사	8,710	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 2024년 06월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 전월 지가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 경상남도 사천시 (24.01.01~24.07.01) (녹지)

2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.172

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.023

$(1 + 0.00172) * (1 + 0.00023 * 31/31) \approx 1.00195$

라. 지역요인 비교

지역요인은 지역특성을 반영하고 일반적 지가수준을 형성하는 요인으로서, 평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대 -

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 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 표준지							
1	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100

본건은 비교표준지와 대비시 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세합니다.

바. 그 밖의 요인(기타요인)의 보정

1) 필요성 및 근거

그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호 및 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 ‘2006두11507(2007.07.12선고)’, ‘2003다38207(2004.05.14선고)’, ‘2002두5054(2003.07.25선고)’, 국토교통부 유권해석(1999. 06.21 토관58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725, 1991.12.28 건설부 토정30241-36538) 등에서 그 밖의 요인(기타요인)의 보정의 필요성을 인정하고 있는 것으로 해석되는 바, 공시지가는 현실지가와 차이를 내포할 수 있으므로 인근의 평가 사례, 지가 수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인(기타요인)의 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

2) 인근 평가사례 및 거래사례

[출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (사천시 근양면)	토지	평가목적 또는 거래사례	용도지역	평가가격 또는 거래가격 (원/㎡)	기준시점 또는 거래시점	비 고
		건물					
①	서정리 615	전	법원경매 평가	자연녹지	19,000	2023.08.07	-
		-					
a	서정리 487	전	거래사례	자연녹지	49,490	2022.07.25	-
		-					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

(1) 평가사례 등의 선정기준

인근 지역에 소재한 것으로서, 용도지역의 동일성과 제반 개별요인의 유사성을 고려하며, 인근 지역 내 다른 평가 사례와 균형을 이루고 있는지의 여부와 적절한 시가를 반영하는지의 여부 등을 검토하여, 표준적인 사례를 그 밖의 요인(기타요인)의 보정치 산정을 위하여 활용 하였습니다.

(2) 보정치 산정

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가(사례평가가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교)}}{\text{가격시점(기준시점)일 현재 공시지가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{기타요인보정치}$$

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (사천시 곤양면)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	서정리 615	19,000	1.00301	1.000	1.000	19,057	≙ 2.183
시점일 현재 공시지가	서정리 559	8,710	1.00195	--	--	8,727	
비교요인	시점수정	사천시 녹지지역(2023.08.07~2024.07.01)					1.00301
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례와 대비시 대체로 대등시됩니다.					1.000

※ 평가사례(①) 기준 비교표준지(A) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례와 대비시 대체로 대등시됩니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근 유사 토지의 지가수준

구분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
농경지	마을주변 농경지대	세로 (불)	24,000 ~ 30,000 내외	

5) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 격차가 있는바, 표준지 공시지가와 인근 지가와의 격차, 기 시행된 평가 수준 및 최근의 지가동향 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인을 상기 격차율의 범위 내에서 다음과 같이 보정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.18

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	8,710	1.00195	1.000	1.100	2.18	20,927	21,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

가. 실거래가에 의한 거래사례비교법의 적용

본건 토지의 가격은 대상 토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 평가하였습니다.

나. 거래사례 선정

1) 인근 거래사례 현황

기호	소재지 (사천시 곤양면)	토지	목적	용도지역	거래가격 (원/㎡)	거래시점	비 고
		건물					
a	서정리 487	전	거래사례	자연녹지	49,490	2022.07.25	-
		-					

2) 비교 거래사례 선정 및 사유

대상 토지의 인근 지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용 상황 등이 같거나 유사한 사례로서, 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 **기호(a)**를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

다. 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 의미하며, 선정된 사례는 현장 조사 시 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 2024년 06월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 전월 지가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 경상남도 사천시 (22.07.25~24.07.01) (녹지)

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.239

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.131

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.147

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.110

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.096

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.094

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.389

2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.172

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.023

$$(1 + 0.00239 * 7/31) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00389) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00023 * 31/31) \\ \approx 1.01222$$

마. 지역요인 비교

지역요인은 지역특성을 반영하고 일반적 지가수준을 형성하는 요인으로서, 평가대상 토지와 비교거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교거래사례의 개별요인을 이용상황별로 다음과 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대 -

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 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 거래사례							
1	a	0.90	0.80	1.00	0.70	0.90	1.00	0.454

본건은 비교거래사례와 대비시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	49,490	1.00	1.01222	1.000	0.454	22,743	23,000

4. 토지단가 결정

가. 산정된 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비교
1	21,000	23,000	-

나. 검토 및 토지가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)이 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따른 공시지가기준법에 의한 단가로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	576	21,000	12,096,000	-
합 계			12,096,000	

2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가요항표

기호(1)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

경상남도 사천시 곤양면 서정리 소재 사천곤양농공단지 서측 인근에 위치하며, 부근은 공장, 일반주택, 축사, 농경지 등으로 형성되어져 있습니다.

(2) 교통상황

농기계 등 접근 가능하고, 제반 교통사정은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

급경지세 내 부정형의 토지로서, 휴경전 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측 목장부지 진입로를 통하여 본건으로 접근 가능한 상태입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한)), 가축사육제한(2022-10-06)(전부제한구역), 영농여건불리농지, <추가기재> 농지법 제8조의 규정이 적용되는 농지에 속합니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

토지 감정평가요항표

기호(1)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

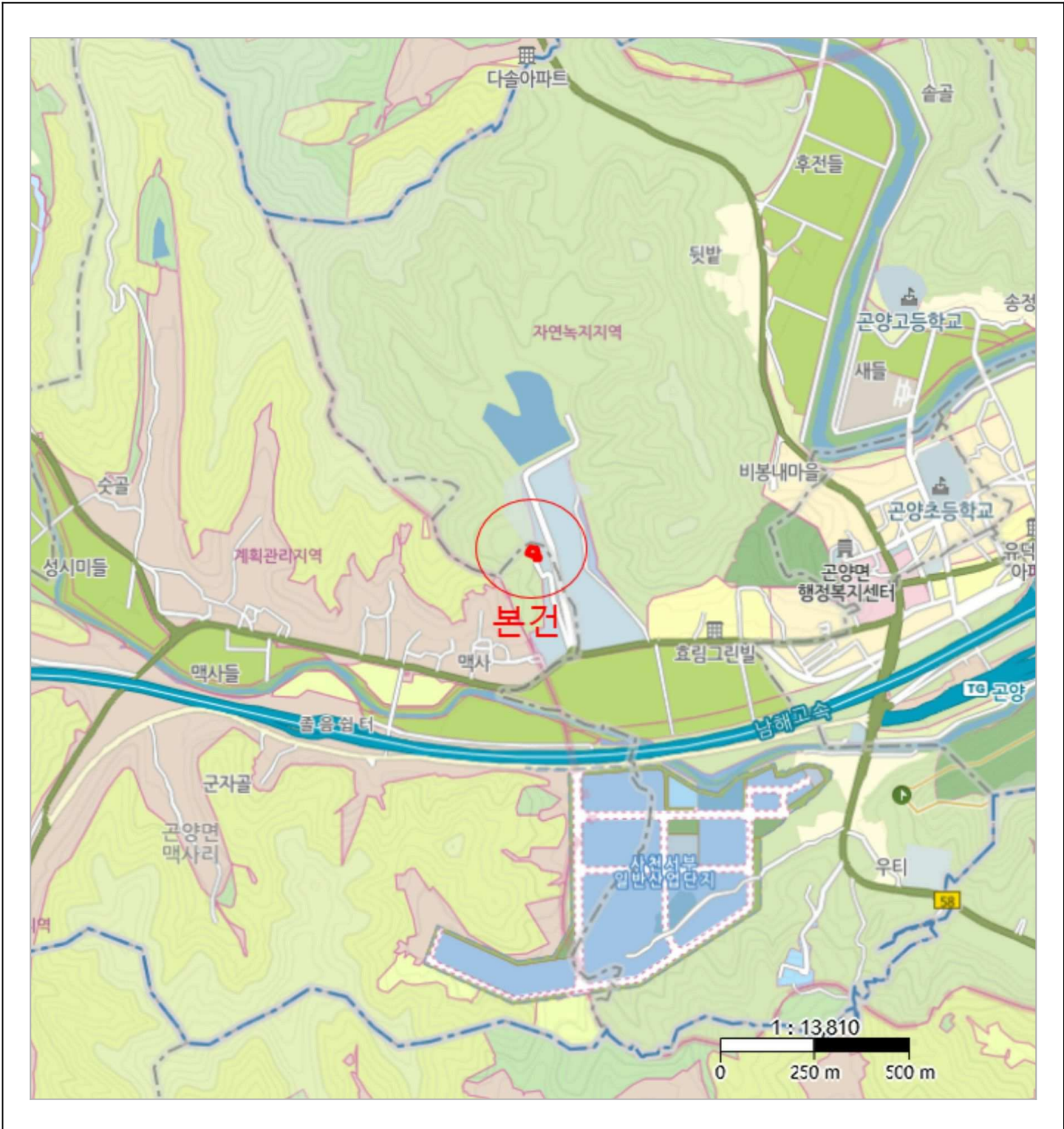
(가) 임대관계: 미상입니다.

(나) 기 타: 없습니다.

위 치 도



소재지 경상남도 사천시 곤양면 맥사리 1-1번지



지적개황도

