

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건명	임진열 소유물건(2024타경2738)
감정서번호	S202405-006

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

서경감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박경영

(인)

감정평가액	일십육억칠천구백삼십구만팔천원정(₩1,679,398,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	임진열 (2024타경2738)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.24	2024.05.22 ~ 2024.05.24	2024. 05. 27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	6,040	토지	6,040	-	1,679,398,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,679,398,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지 감정평가명세표

기호(1,2)

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 선구동	314-3	답	자연녹지지역	2,853	2,853	239,000	681,867,000	고도지구, 현황 일부 구성된 토지 등
2	경상남도 사천시 선구동	317-1	답	자연녹지지역	3,187	3,187	313,000	997,531,000	고도지구, 현황 일부 구성된 토지 등
합 계								₩1,679,398,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경남 사천시 선구동에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가의 근거

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 법령에 근거하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024년 05월 24일을 기준시점으로 함.

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2024년 05월 22일~24일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 평가방법

1)평가방식

-원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

-비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

-수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2)토지

-공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 평가대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

-거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

-시산가액의 조정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 기타 참고사항

1)본건 기호(1,2)는 사천시청 관할부서 문의 결과 토지 일부에 관련 허가 등을 득하고 토목공사 등이 된 상태이며, 기준시점 현재 건축허가 취소로 원상회복 명령이 내려진 상태로 조사되는 바, 관련 인·허가 사항 및 허가의 존속 여부 등 자세한 사항에 관하여는 경매 진행 및 응찰시 사천시 관할 부서에 재확인하시기 바람.

2)본건 기호(1,2)는 인접토지와 경계구분 없이 이용 중이며, 기호(2) 남서측 하단 경계 부분 일부가 구거와 경계 불분명한바, 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되오니 향후 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 등으로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 평가액을 결정함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	2024년 개별지가(원/㎡)	비고
1	사천시 선구동 314-3	2,853	답	자연녹지	54,400	-
2	사천시 선구동 317-1	3,187	답	자연녹지	144,000	-

3. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1)비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 인근지역 내의 <표준지 가>를 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형세	2024년 공시지가(원/㎡)
가	사천시 선구동 294-3	3,580	전	전	자연녹지	중로한면	부정형 완경사	81,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2)시점수정

1) 지가변동률 (2024년 05월 24일 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 기준함.

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 사천시	녹지지역	0.191%	경상남도 사천시 (24.01.01~24.05.24) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.149 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.053 (1 + 0.00149) * (1 + 0.00053 * 24/30) ≒ 1.00191

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

2) 시점수정치

시점수정치	1.00191
-------	---------

(3)지역요인의 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※ 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	-	0.75	1.00	1.20	1.00	1.00	0.900
	의견	본건은 비교표준지(가)보다 접근조건에서 열세하나, 획지조건에서 우세함.					
2	-	1.00	1.00	1.18	1.00	1.00	1.180
	의견	본건은 비교표준지(가)보다 획지조건에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5)그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

국토해양부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

2) 지가수준

구 분	지가수준(원/㎡)	기타
인근 유사 토지	200,000원~350,000원 내외수준	-
인근 농경지	150,000원~250,000원 내외수준	-
인근 대지	450,000원~600,000원 내외수준	-

3) 인근지역내 유사부동산 사례자료

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	사천시 동림동 000-0	자연녹지	전	194,000	2022.07.15.	공매	-
2	사천시 동림동 000	자연녹지	답	149,000	2023.05.01.	공매	-
3	사천시 동림동 00-0	자연녹지	전	147,000	2022.01.23.	조세	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
4	사천시 동 동 000-0	자연녹지	전	143,000	2022.07.14.	담보	-
5	사천시 동 동 000	자연녹지	창	360,000	2023.05.17.	담보	-

(출처: 한국감정평가사협회 등)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(a) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(b) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)	격차율	
평가전례	1	194,000	1.01296	1.000	1.352	265,687	3.26	
표준지	가	81,200	1.00191	-	-	81,355		
산정 내역	*1) 시점수정	사천시 녹지지역(2022.07.15.~ 2024.05.24.) : 1.01296						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	1.20	1.00	1.15	0.98	1.00	1.352

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(c)그 밖의 요인 보정치 결정

보정을 결정에 관한 의견	보정치
기준시점 현재 본건 인근지역내의 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정함.	3.26

(6)공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	81,200	1.00191	1.000	0.900	3.26	238,696	239,000	-
2	81,200	1.00191	1.000	1.180	3.26	312,957	313,000	-

4. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1)개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2)비교사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	사천시 선구동 000-00	자연녹지	전	119,521	2020.01.30.	-
2	사천시 동림동 00	자연녹지	답	187,276	2023.02.06.	-
3	사천시 동 동 000-0	자연녹지	전	146,198	2022.06.28.	-
4	사천시 동림동 000-0	자연녹지	답	345,000	2022.11.10.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용상황 등이 같거나 유사한 사례로 본건의 적절한 평가에 영향을 미칠수 있다고 판단되는 거래사례 기호(2)를 선택함.

(3)사정보정

비교사례는 거래당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4)시점수정

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 사천시	녹지지역	0.534%	경상남도 사천시 (23.02.06~24.05.24) (녹지) $(1 + 0.00048 * 23/28) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00053 * 24/30)$ ≒ 1.00534

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

(5)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※ 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기 호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	2	-	1.00	1.00	1.30	0.98	1.00	1.274
		의견	본건은 거래사례보다 획지조건에서 우세하나 행정적조건에서 열세함.					
2	2	-	1.30	1.00	1.28	0.98	1.00	1.631
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 획지조건에서 우세하나 행정적조건에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7)거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	187,276	1.000	1.00534	1.000	1.274	239,864	240,000	-
2	187,276	1.000	1.00534	1.000	1.631	307,078	307,000	-

5. 토지 적용단가의 결정

1)각 방법에 의해 산정된 시산가격(단가)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	비고
1	239,000	240,000	-
2	313,000	307,000	

2)결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 평가한 상기 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

III. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡) 및 수량	단 가	합 계
1	2,853	239,000	681,867,000
2	3,187	313,000	997,531,000
합 계			1,679,398,000

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 사천시 선구동 소재 "삼천포초등학교" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 주유소, 아파트, 상가, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 부정형 일부 평지 및 환경사지로 조성공사된 토지 및 일부 현황 포장진입 도로 등임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 맹지이며, 317-1번지상 현황 포장 진입도로를 통해 진입가능함. (317-1번지 일부 현황 진입도로의 이용가능여부는 확인을 요함.)

기호(2) : 본건 남동측으로 왕복 4차선 도로가 있으며, 본건 내부로 현황 포장진입도로 (노폭 4m내외)가 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 자연녹지지역(2017-08-31)(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하) 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 농지법제8조의규정이적용되는농지.

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) : 자연녹지지역(2017-08-31)(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하) 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로 (도로일부포함).

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

기호(1,2) : 귀 제시목록 및 공부상 답이나 현황 일부 조성공사된 토지 및 일부 현황 포장진입도로 등임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

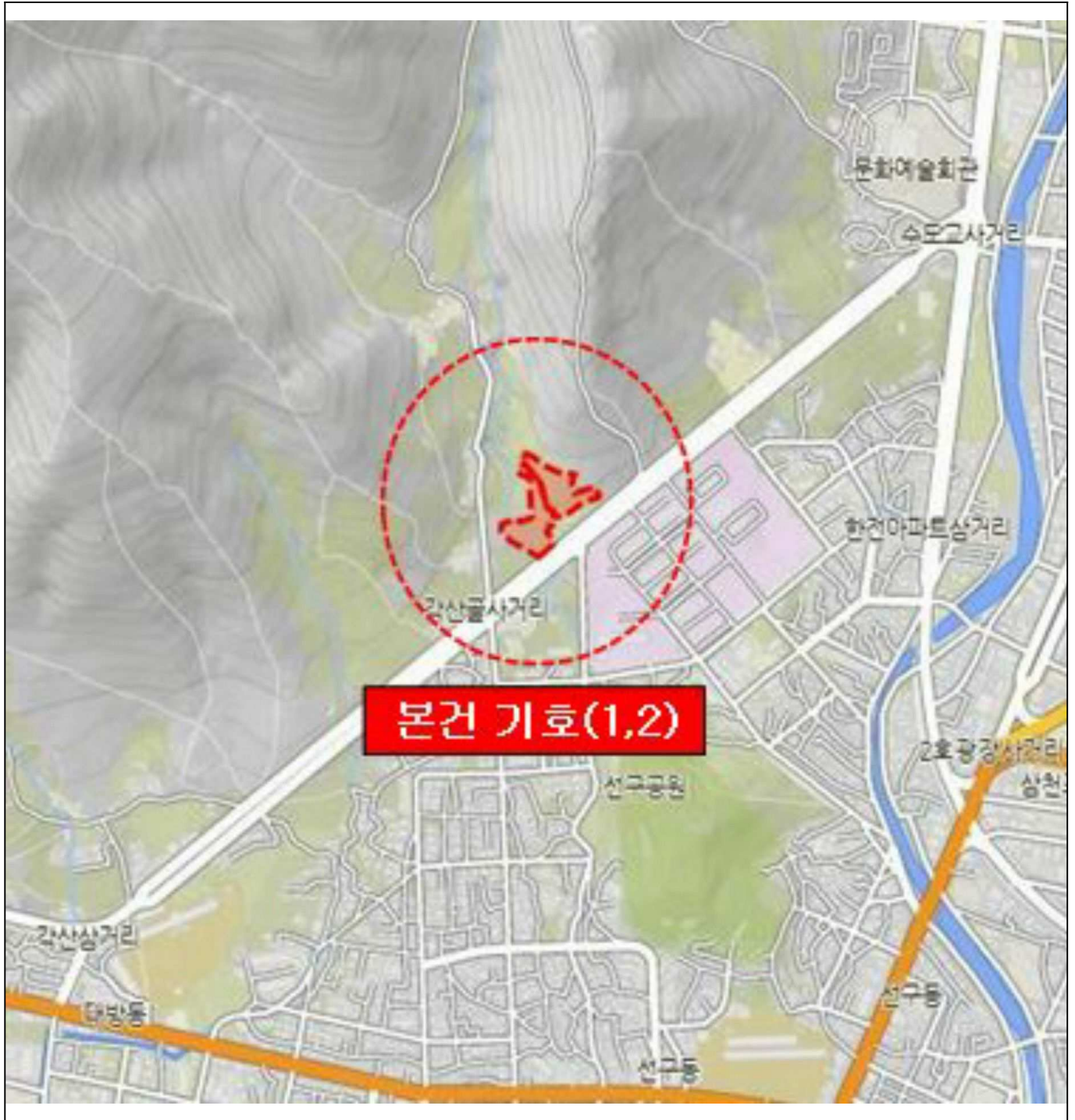
기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위치도



소재지

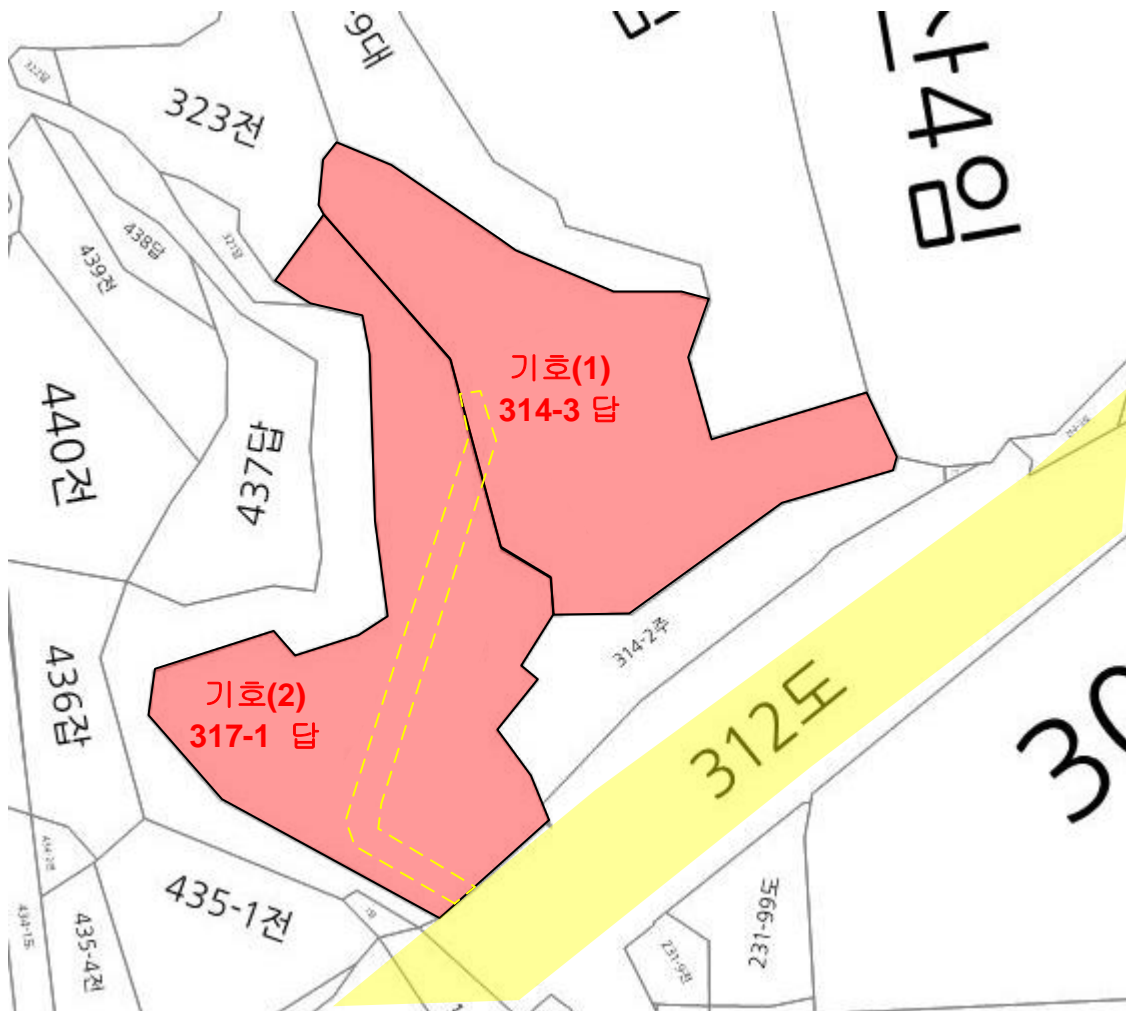
경상남도 사천시 선구동 314-3 외



지 적 개 황 도







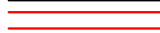


Non-scale

경상남도 사천시 선구동 314-3 외



*본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 차이가 있을수 있습니다.

표 록

	평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
	도로		평가건물 1층		제외의 건물(평가제외)
	도시계획선		평가건물 2층		제외외 건물(평가대상)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)

