

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	창원지방법원 사법보좌관 권익환
건명	김송미 소유물건 (2025타경194)
감정평가서번호	DQ252-012101

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



51430 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)  
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

감정평가사 임수원 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경남지사 지사장 김장욱 (인)

감정평가액	사역육천구백육십일만육천원정(₩469,616,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김송미 (2025타경194)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-		2025.02.07.	2025.02.07.	2025.02.13.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	5,293	토지	5,293	-	440,366,000
	(제시외수목)	(약195주)	(제시외수목)	195주	-	29,250,000
	합계					<u>₩469,616,000.-</u>
			-	이	하	여
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 하천리 소재 "신천마을" 남동측 인근에 위치하는 토지에 대한 창원지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.07.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.07.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
  - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 일련번호(1,3~6) 지상에 제시외수목 감나무 약 185여주, 일련번호(2) 지상에 제시외수목 감나무 약 10여주가 식재되어 있는바, 제시외 수목(감나무)은 수종, 수령, 규격, 관리상태 등을 고려하여 일괄하여 감정평가 하였고, 인접 토지와 지적경계가 불명확하여 수목의 수량은 개략적으로 산정하였는바, 경매 진행시 소유권 및 일괄처분 여부를 재확인하시기 바람, 제시외 수목으로 인하여 영향받는 토지가액은 토지감정평가명세표상 비고란에 별도 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
5. 본건 토지 중 일련번호(1) 토지는 공부상 지목은 임야이나, 현황 과수원으로 이용중이며, 일부는 현황 도로 및 연고미상의 분묘가 1기 소재하는바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.
6. 본건 토지 중 일련번호(3) 토지 일부는 현황 도로인바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.
7. 본건 일련번호(1~6) 토지는 인접토지와 지적경계가 불명확한바, 정확한 경계확인을 위하여 측량 등을 요하며, 본건 지상에 육안으로 식별이 어려운 분묘가 소재할수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	하천리 산21	임야	1,686	생산관리 과수원, 일부 도로 및 분묘소재	세로(불)	부정형사 부급경사	26,900
2	하천리 131	전	969	생산관리 과수원, 일부 휴경지	맹지	부정형사 부급경사	52,000
3	하천리 142	전	1,167	생산관리 과수원, 일부 도로	세로(불)	부정형사 부급경사	52,700
4	하천리 140	전	585	생산관리 과수원	맹지	부정형사 부급경사	52,700
5	하천리 141	전	674	생산관리 과수원	세로(불)	부정형사 부급경사	52,700
6	하천리 144	전	212	생산관리 과수원	맹지	사다리 급경사	55,300
합계			<b>5,293</b>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

### II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 비교표준지 선정

#### 가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
48121-1679(A)	하천리 108	2,579	전	생산관리	부정형	안신천마을 남동측인근	74,700
			과수원	세로(불)	완경사		

#### 나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

### 3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.02.07.
- 대상지역 : 경상남도 창원시 의창구
- 용도지역 : 생산관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.02.07.	0.098%×38/31	12월 지가변동률 : 0.098%
누 계	0.120% (1.00120)	(1+0.00098×38/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 1월, 2월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 12월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.( 1.00)

### 5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)하천리 108	0.95	1.00	0.80	0.90	1.00	0.684
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사, 본건 일부 도로 및 분묘소재 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
2	(A)하천리 108	0.85	1.00	0.77	1.00	1.00	0.655
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.						
3	(A)하천리 108	0.95	1.00	0.82	1.00	1.00	0.779
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사, 본건 일부 도로 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
4	(A)하천리 108	0.85	1.00	0.80	1.00	1.00	0.680
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.						
5	(A)하천리 108	0.95	1.00	0.84	1.00	1.00	0.798
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.						
6	(A)하천리 108	0.85	1.00	0.80	1.00	1.00	0.680
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 획지조건(형상: 우세, 경사: 열세)에서 열세함.						

### 6. 그 밖의 요인 보정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### 나. 평가사례 및 거래사례

##### (1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	하천리 〇〇〇	전	967	생산관리 과수원	99,601,000	103,000	경매 2024.08.21
2	하천리 〇〇〇	전	2,450	생산관리 과수원	196,000,000	80,000	경매 2021.04.28
3	하천리 〇〇〇	과수원	11,396	보전관리 과수원	854,700,000	75,000	경매 2024.10.23

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	하천리 ○○○	전	180	생산관리 전	20,340,000	113,000	2022.11.10
2	외산리 ○○○	전	666.66	생산관리 과수원	52,000,000	78,000	2020.04.21
3	외산리 ○○○	전	1,290	생산관리 과수원	120,000,000	93,000	2023.09.08

### 다. 기타 참고자료

#### (1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
생산관리지역	과수원	70,000 ~ 100,000	본건 유사

#### (2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	하천리 산21	임야	1,686	26,900	45,353,400
2	하천리 131	전	969	52,000	50,388,000
3	하천리 142	전	1,167	52,700	61,500,900
4	하천리 140	전	585	52,700	30,829,500
5	하천리 141	전	674	52,700	35,519,800
6	하천리 144	전	212	55,300	11,723,600
합계			<b>5,293</b>		<b>235,315,200</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 창원시 의창구	최근1년	전	44.84	13	총 128건 중
		임야	29.69	16	총 140건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$= \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)을 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 <sup>㉠</sup> 수정	지역 <sup>㉡</sup> 요인	개별 <sup>㉢</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	103,000	1.00565	1.00	1.133	117,358

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2024.08.21. ~ 2025.02.07.	경상남도 창원시 의창구 생산관리지역	0.565% (1.00565)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.03	1.00	1.10	1.00	1.00	1.133
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 우세함.						

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	74,700	1.00120	74,790

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	117,358	74,790	1.569

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
48121-1679(A)	하천리 108	평가사례 #1	1.56	1, 2, 3, 4, 5, 6

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)74,700	1.00120	1.00	0.684	1.56	79,804	80,000
2	(A)74,700	1.00120	1.00	0.655	1.56	76,420	76,000
3	(A)74,700	1.00120	1.00	0.779	1.56	90,887	91,000
4	(A)74,700	1.00120	1.00	0.680	1.56	79,337	79,000
5	(A)74,700	1.00120	1.00	0.798	1.56	93,104	93,000
6	(A)74,700	1.00120	1.00	0.680	1.56	79,337	79,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,686	80,000	134,880,000	
2	969	76,000	73,644,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
3	1,167	91,000	106,197,000	
4	585	79,000	46,215,000	
5	674	93,000	62,682,000	
6	212	79,000	16,748,000	
합계	<b>5,293</b>		<b>440,366,000</b>	

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

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

#### 2. 비교 거래사례의 선정

##### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	하천리 ○○○	전	180	생산관리 전	20,340,000	113,000	2022.11.10

##### 나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	113,000	1.00	1.02135	1.00	0.734	85,000
2	1	113,000	1.00	1.02135	1.00	0.708	82,000
3	1	113,000	1.00	1.02135	1.00	0.836	96,000
4	1	113,000	1.00	1.02135	1.00	0.736	85,000
5	1	113,000	1.00	1.02135	1.00	0.857	99,000
6	1	113,000	1.00	1.02135	1.00	0.736	85,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.11.10. ~ 2025.02.07.	경상남도 창원시 의창구 생산물리지역	2.135% (1.02135)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.02	1.00	0.80	0.90	1.00	0.734
본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(농로의 상태: 우세, 취락과의 접근성: 열세), 획지조건(형상, 경사, 본건 일부 도로 및 분묘소재 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
2	1	0.92	1.00	0.77	1.00	1.00	0.708
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.						
3	1	1.02	1.00	0.82	1.00	1.00	0.836
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(농로의 상태: 우세, 취락과의 접근성: 열세), 획지조건(형상, 경사, 본건 일부 도로 등)에서 열세함.						
4	1	0.92	1.00	0.80	1.00	1.00	0.736
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.						
5	1	1.02	1.00	0.84	1.00	1.00	0.857
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(농로의 상태: 우세, 취락과의 접근성: 열세), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.						
6	1	0.92	1.00	0.80	1.00	1.00	0.736
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상: 우세, 경사: 열세)에서 열세함.						

#### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,686	85,000	143,310,000	
2	969	82,000	79,458,000	
3	1,167	96,000	112,032,000	
4	585	85,000	49,725,000	
5	674	99,000	66,726,000	
6	212	85,000	18,020,000	
합계	<b>5,293</b>		<b>469,271,000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	440,366,000	
거래사례비교법	469,271,000	

#### 2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

#### 3. 감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 또는 수량 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	5,293	-	440,366,000	
제시외수목	(약 195주)	일괄	29,250,000	
<b>합계</b>	<b>5,293</b>		<b>469,616,000</b>	

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 창원시 의창구 북면 하천리	산21	임야	생산관리지역	1,686	1,686	80,000	134,880,000	현황: 과수원 일부도로, 분묘소재 감안평가, 제시외수목 으로 인해 영향 받는 토지가액: ₩121,392,000
2	"	131	전	생산관리지역	969	969	76,000	73,644,000	현황: 과수원 제시외수목 으로 인해 영향 받는 토지가액: ₩69,961,000
3	"	142	전	생산관리지역	1,167	1,167	91,000	106,197,000	현황: 과수원 일부도로 감안평가, 제시외수목 으로 인해 영향 받는 토지가액: ₩97,701,000
4	"	140	전	생산관리지역	585	585	79,000	46,215,000	현황: 과수원 제시외수목 으로 인해 영향 받는 토지가액: ₩41,593,000

## (토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
5	경상남도 창원시 의창구 북면 하천리	141	전	생산관리지역	674	674	93,000	62,682,000	현황: 과수원 제시외수목 으로 인해 영향 받는 토지가액: ₩57,667,000
6	"	144	전	생산관리지역	212	212	79,000	16,748,000	현황: 과수원 제시외수목 으로 인해 영향 받는 토지가액: ₩15,073,000
<b>소 계</b>								<b>440,366,000</b>	
[제시외수목]									
ㄱ	경상남도 창원시 의창구 북면 하천리	산21, 142, 140, 141, 144 위 지상	(수목)	감나무	(약185주)	185	-	27,750,000	일괄
ㄴ	"	131 위 지상	(수목)	감나무	(약10주)	10	-	1,500,000	일괄
<b>소 계</b>								<b>29,250,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩469,616,000.-</b>	
- 이 하 여 백 -									

# 토지감정평가요항표

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 하천리 소재 "신천마을" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 농가주택, 과수원 및 임야 등이 혼재하는 마을주변 농경지대로서, 주변여건은 보통임.

## 2. 교통상황

본건 및 인근까지 소형차량은 접근이 가능하며, 위치 및 관내 대중교통수단의 통행횟수 등을 고려할때 제반 교통사정은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

일련번호(1) : 북하향 경사지대내 부정형 토지로서, 현황 대부분 과수원으로 이용중이고, 일부는 현황 도로이며, 일부 지상에 분묘가 소재함.

일련번호(2) : 북하향 급경사지대내 부정형 토지로서, 현황 과수원 및 일부는 휴경지임.

일련번호(3) : 북하향 경사지대내 부정형 토지로서, 현황 과수원으로 이용중이고, 일부는 현황 도로임.

일련번호(4) : 북하향 경사지대내 부정형 토지로서, 현황 과수원으로 이용중임.

일련번호(5) : 북하향 경사지대내 부정형 토지로서, 현황 과수원으로 이용중임.

일련번호(6) : 북하향 경사지대내 사다리형 토지로서, 현황 과수원으로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

일련번호(1) : 지적도상 맹지이나, 현황 북동측에서 본건을 통과하는 노폭 약 2미터 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(2) : 맹지임.

일련번호(3) : 지적도상 맹지이나, 현황 북동측에서 본건을 통과하는 노폭 약 2미터 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(4) : 맹지임.

일련번호(5) : 북측으로 현황 노폭 약 2미터 내외의 포장도로(기호(3)일부)가 개설되어 있음.

일련번호(6) : 맹지임.

## 토 지 감 정 평 가 요 항 표

### 5. 토지이용계획 및 제한사항

- 일련번호(1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역<수도법>
- 일련번호(2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립제한지역<수도법>, 영농여건불리농지
- 일련번호(3) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립제한지역<수도법>
- 일련번호(4) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립제한지역<수도법>
- 일련번호(5) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립제한지역<수도법>
- 일련번호(6) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립제한지역<수도법>

### 6. 제시목록외의 물건

본건 일련번호(1,3~6) 지상에 제시외수목 감나무 약 185여주, 일련번호(2) 지상에 제시외수목 감나무 약 10여주가 식재되어 있으며, 일련번호(1) 지상에 연고미상의 분묘가 1기 소재함.

## 토지감정평가요항표

### 7. 공부와의 차이

일련번호(1): 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 대부분 과수원이며, 일부는 도로, 일부 지상에 연고미상의 분묘 1기가 소재함.

일련번호(2,4~6) : 공부상 지목은 '전'이나, 현황 과수원으로 이용중임.

일련번호(3): 공부상 지목은 '전'이나, 현황 과수원으로 이용중이며, 일부는 도로임.

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 본건 일련번호(1~6) 토지는 인접토지와 지적경계가 불명확한바, 정확한 경계 확인을 위하여 측량 등을 요하며, 본건 지상에 육안으로 식별이 어려운 분묘가 소재할수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



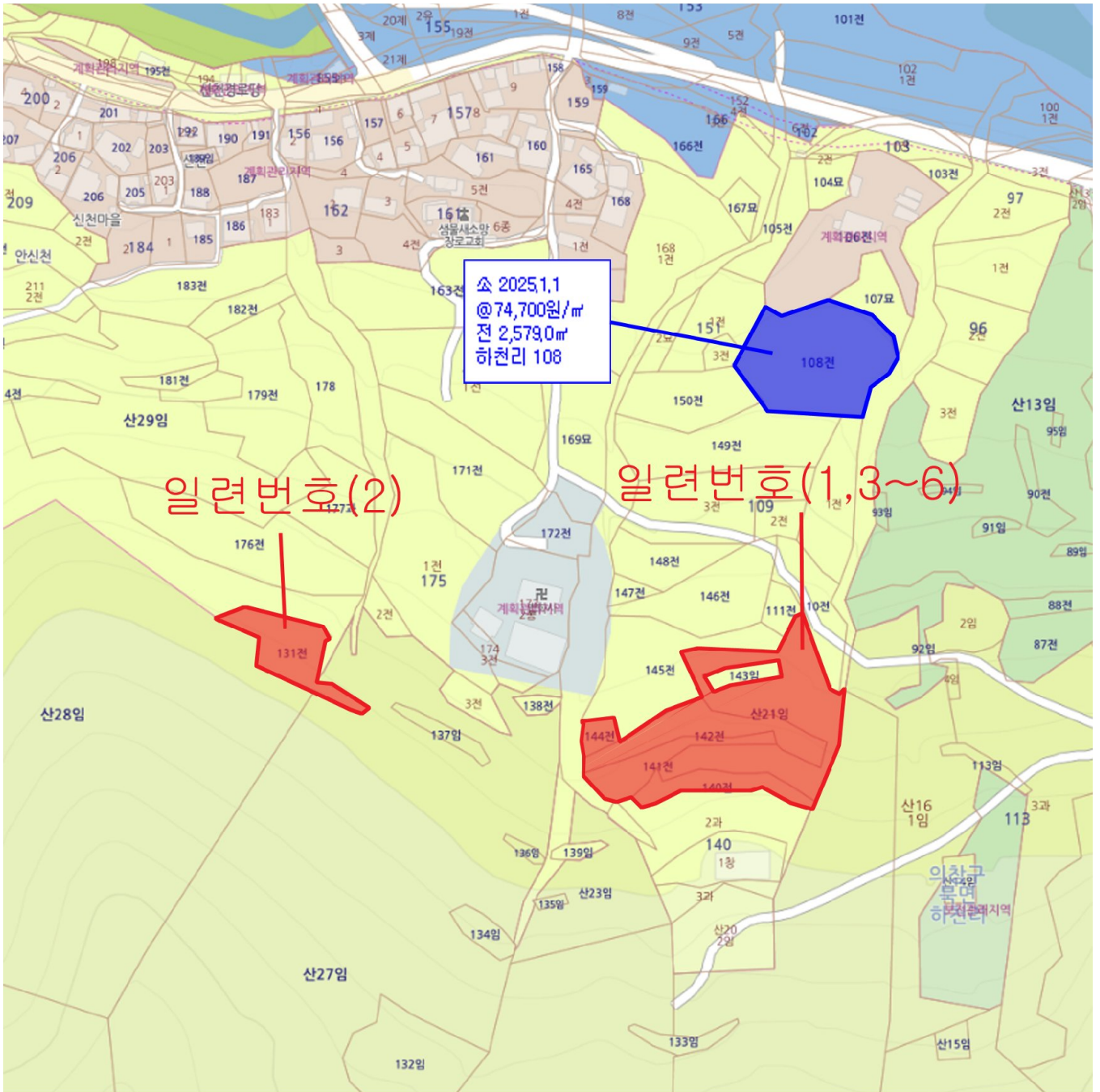
소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 하천리 산21외
-----	--------------------------



# 상 세 위 치 도



소 재 지	경상남도 창원시 의창구 북면 하천리 산21외
-------	--------------------------



2025.1.1  
 @74,700원/㎡  
 전 2,579.0㎡  
 하천리 108

일련번호(2)

일련번호(1,3~6)

범례	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:red;"></span> 본 건	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:blue;"></span> 표준지	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:green;"></span> 평가선례	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:purple;"></span> 매매·방매
----	--	---	---	---



# 지 적 개 황 도

(지적축척 = 1/1,200)



범례

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  : 평가대상토지  |  : 도로부운    |  : 구거및 하천    |  : 계획도로선 |
|  : 평가건물 1층 |  : 평가건물 2층 |  : 평가건물 3층이상 |  : 제시외건물 |

## 현 황 사 진



본건 전경



일련번호(1) 전경

## 현 황 사 진



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 분묘소개

## 현 황 사 진



일련번호(2) 전경



일련번호(3) 전경

## 현 황 사 진



일련번호(3~5) 전경



일련번호(3~5) 전경

## 현 황 사 진



일련번호(3~5) 전경



일련번호(6) 전경