

감정평가서

건명: 강민채 외 5명 소유물건(2024타경107876)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 서동제

감정평가서번호: DB20241-06014

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.

동부감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

윤 종 한

감정평가액	일십삼억사백육십일만사천삼백원정(₩1,304,614,300.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강민채 외 5명 (2024타경107876)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.04	2024.07.03 ~ 2024.07.04	2024.07.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 14,982x-	토지	880.75	-	1,257,164,300
	제시외건물	1 (약15)x-	제시외건물	1 (약15)x-	-	450,000
	제시외수목	1 (약570여주)x-	제시외수목	1 (약570여주)x-	-	47,000,000
합계					₩1,304,614,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리에 위치하는 부동산(토지)으로 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, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.07.04.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사(2024년 07월 03일~04일)를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가의 근거규정

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제9호, 동 규칙 제14조의 규정 및 동 규칙 제12조의 규정, 기타 감정평가 일반이론 등에 근거 하였음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법 등이 있음.

나. 토지감정평가방법

(1) 토지 감정평가방법

- ①공시지가기준법: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 평가대상토지와 용도지역,이용상황 기타 가치형성상의 제 요인이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ②거래사례비교법: 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성상의 제 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ③원가법:대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ④수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 본건 토지평가지 적용평가 방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

본건 평가시에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 동 규칙 제12조에 의거 공시지가기준법을 적용하되 거래사례비교법을 적용한 비준가격으로 그 합리성은 검토하여 감정평가하였음.

(원가법은 조성지,매립지 등에 적합한 평가방법으로 본건 평가시 적용치 아니하였으며, 수익환원법은 토지의 장래 기대 순수익이나 현금흐름을 예측함이 적절치 아니하여 채택치 아니함.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

- 본건은 “창원 내곡지구 도시개발사업구역”내 환지예정지가 지정되어 있으므로 “감정평가 실무기준” 600-1.7.14에 따라 환지예정지의 위치, 확정예정지번(블록,롯트), 면적, 형상, 도로접면상태와 그 성숙도 등을 고려하되, 환지예정지의 권리면적과 환지면적 중 작은면적을 기준으로 평가하였으며, 환지예정지 지정도에 의거 위치 확인하였습니다.
- 본건 환지예정지 가운데 BL-10-9는 ‘환지예정지 지정 증명원’에 의하면, 권리면적521.3㎡, 환지면적491.6㎡, 부족면적29.7㎡이므로 부족면적29.7㎡은 추후 환지면적을 초과하는 부족면적에 대하여 현금청산이 예정되어 있으므로, 평가의 목적을 고려하여 부족한 권리면적에 해당하는 현금청산예정액을 포함하여 일괄하여 평가하였으니 이해관계인 등은 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지는 수인의 공유지분 토지로, 의뢰지분의 위치 및 경계 확인이 불가하여 전체 면적을 기준으로 하되, 귀 의뢰목록상 지분비율에 의거 ‘강민채, 김난영, 김상만, 김효성, 심태호, 정지현’지분(매각지분 59928분의 29964전부)만을 면적사정하여 평가하였습니다.
- 본건 토지의 공부상 지목은 ‘임야’이나, 환지예정지로서 ‘대’로 사정하였으며, 용도지역 등 공법상제한 사항은 환지예정지 지정증명원, 환지예정지지정도, 내곡지구 도시개발사업 지형도면을 근거로 평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

하였으므로 경매진행시 참고바랍니다.

5. 본건 기호(1)은 창원 내곡지구도시개발구역내 환지예정지로 해당조합에 문의결과 기준시점현재 '환지예정지증명원'은 교부되었으나 청산절차 등은 미이행된 것으로 확인되었는 바, 사업진행상황, 금전 청산에 관한 사항 및 기타 사항에 대하여 추후 경매 진행시 '창원내곡도시개발사업조합'에 재확인하시기 바랍니다.

6. 본건 기호(1)은 공부상 지목은 '임야'이나 현황은 과수원(휴경중, 감나무 식재) 및 일부 자연림으로 지상에 소유자 미상의 제시외건물(기호ㄱ), 제시외수목(기호ㄴ, 감나무 등) 이 소재하나 이에 구매없이 토지를 정상평가하였으며, 제시외물건으로 인한 법정지상권 성립여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

7. 제시외수목은 수종, 수익성, 규격, 수량, 관리상태 및 유사수목의 정상적인 가격수준 등을 종합참작하여 평가하고, 제시외건물은 구조, 규모, 이용상황, 시공의 정도 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 현장조사시 실측에 의거 개략적으로 면적산정 하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여, 관찰감가법을 병용하였으니, 경매진행시 소유권관계 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바라며, 지상자연생 수목은 거래관행 등을 감안하여 토지에 포함하여 감정평가 하였습니다.

8. 본건 토지상에 제시외수목(감나무 등 약570여주)의 주수는 본건 토지와 인접토지의 지적 경계가 대체로 불분명하여 현장조사확인, 항공사진상 식재현황, 내곡지구도시개발사업조합 탐문 등을 통해 종합 참작하여 개략산정하였는 바 본건 지상의 제시외수목의 정확한 수량확인 및 지적경계 등은 재확인 하시기 바랍니다.

9. 본건 지상에 주민 탐문 및 육안으로 확인되는 분묘는 없으나, 식별이 곤란한 고묘가 소재할 가능성이 있는바 경매 진행 및 입찰시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리 산270	14,982* (1/2) =7,491	임	자연녹지지역, 제1종전용주거지역	휴경지 과수원, 자연림	맹지	부정형 급경사	103,600

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

2. 평가대상 토지에 대한 환지예정지의 개요 등

* 평가대상 토지에 대한 환지예정지(강민채 외5명의 매각지분 기준)

기호 (환지 예정지)	소재지 (경상남도 창원시 의창구 북면)	블록 롯트	권리면적 (㎡)	환지면적 (㎡)	과도면적 (㎡)	부족면적 (㎡)	지목	용도 지역
(1)	내곡리	21B-5L	345* (1/2) =172.5	345* (1/2) =172.5	-	-	대	제1종전용 주거지역
(2)	내곡리	21B-6L	493.7* (1/2) =246.85	493.7* (1/2) =246.85	-	-	대	제1종전용 주거지역
(3)	내곡리	10B-8L	431.2* (1/2) =215.6	431.2* (1/2) =215.6	-	-	대	준주거지역
(4)	내곡리	10B-9L	521.3* (1/2) =260.65	491.6* (1/2) =245.8	-	29.7* (1/2) =14.85	대	준주거지역
	소 계		895.6	880.75		14.85		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 창원시 의창구 북면 무동리 157-17	209	대 주거나지	1종일주 소로각지	세장형 평지	무동마을 남측인근	703,500
B	경상남도 창원시 의창구 북면 감계리 243-4	776	대 상업나지	준주거 종로각지	세장형 평지	내감마을 남측인근	1,179,000

(2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2024-01-01 ~ 2024-07-04	경상남도 창원시 의창구	주거
2024.01.01 ~ 2024.05.31	0.05%	5월까지 누계
2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.021% x 34/31	5 월 지가변동률 : 0.021%
누 계(2024.01.01 ~ 2024.07.04)	0.073%(≒ 1.00073)	(1 + 0.00050) * (1 + 0.00021 * 34/31)

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

라. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000)

마. 개별요인 비교

조건	항목	세부항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

- 개별요인 비교치

기호 (환지 예정지)	표준지 기호	가로	접근	자연	획지	행정	기타	소계	비고
(1)	A	1.00	0.93	1.00	0.75	0.94	1.00	0.656	본건은 표준지대비 접근조건(중심시설과 거리 등), 획지조건(택지 조성의 정도 등), 행정조건(용도지역 등)에서 열세함.
(2)	A	1.00	0.93	1.00	0.82	0.94	1.00	0.717	본건은 표준지대비 접근조건(중심시설과 거리 등), 획지조건(택지 조성의 정도 등), 행정조건(용도지역 등)에서 열세함.
(3)	B	1.00	0.83	1.00	0.72	1.00	1.00	0.598	본건은 표준지대비 접근조건(중심시설과 거리 등), 획지조건(택지 조성의 정도 등)에서 열세함.
(4)	B	1.00	0.92	1.00	0.75	1.00	1.00	0.690	본건은 표준지대비 접근조건(중심시설과 거리 등), 획지조건(택지 조성의 정도 등)에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 (경상남도 창원시 의창구 복면)	면적 (㎡)	지목	용도지역	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	무동리 1***	358.5	대	제1종일반주거지역	공매 2023-06-23	1,135,000 (평균단가)	-
선2	동전리 4***	200.2	대	제1종일반주거지역	담보 2022-02-08	1,250,000	-
선3	감계리 2***	961.6	대	준주거지역	법원경매 2023-05-16	3,120,000	
선4	감계리 2***	214.2	대	준주거지역	담보 2022-07-21	3,270,000	
선5	감계리 2***	243.4	대	준주거지역	담보 2021-09-10	3,210,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (경상남도 창원시 의창구 복면)	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고 (거래금액 등)
거1	동전리 7***	362.9	대	제1종일반주거지역	2022-03-05	1,449,435	*526,000,000 *동전일반산단내
거2	동전리 1***	263	대	제1종일반주거지역	2024-02-24	1,003,802	*264,000,000
거3	감계리 2***	140	대	준주거지역	2022-01-14	4,400,000	616,000,000
거4	감계리 2***	211.5	대	준주거지역	2020-11-11	3,924,350	830,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 대상토지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가기준 대상토지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 표준지A

구분	기준가격 (원/㎡)	시점수정치 **	지역요인 ***	개별요인 ****	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격	1,135,000	0.99621	1.00	1.000	1,130,698	1.606
표준지	703,500	1.00073	-	-	704,014	

* : 시점수정치 : 2023.06.23. ~ 2024.07.04. (경상남도 창원시 의창구 주거지역)

** : 지역요인 : 사례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

*** : 개별요인비교치 ([표준지/사례])

비교 표준지	사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	선1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	▶ 사례대비 표준지가 제 개별요인 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

■ 표준지B

구분	기준가격 (원/㎡)	시점수정치 **	지역요인 ***	개별요인 ****	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격	3,120,000	0.99598	1.00	0.97	3,014,234	2.555
표준지	1,179,000	1.00073	-	-	1,179,861	

* : 시점수정치 : 2023.05.16. ~ 2024.07.04. (경상남도 창원시 의창구 주거지역)

** : 지역요인 : 사례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

*** : 개별요인비교치 ([표준지/사례])

비교 표준지	사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	선1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
▶ 사례대비 표준지가 획지조건 열세함.								

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	A: 1.60 B: 2.55

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

사. 토지단가의 결정

기호 (환지 예정지)	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	A	703,500	1.00073	1.00	0.656	1.60	738,933	739,000
(2)	A	703,500	1.00073	1.00	0.717	1.60	807,644	808,000
(3)	B	1,179,000	1.00073	1.00	0.598	2.55	1,799,170	1,800,000
(4)	B	1,179,000	1.00073	1.00	0.690	2.55	2,075,965	2,080,000

※유효숫자 셋째자리 이하 사사오입함.

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호 (환지 예정지)	소재지(환지예정지)	면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
(1)	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리 21B-5L	345* (1/2) =172.5	172.5	739,000	127,477,500
(2)	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리 21B-6L	493.7* (1/2) =246.85	246.85	808,000	199,454,800
(3)	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리 10B-8L	431.2* (1/2) =215.6	215.6	1,800,000	388,080,000
(4)	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리 10B-9L	491.6* (1/2) =245.8	245.8	-	542,152,000 (부족면적포함평가)
		880.75	880.75		1,257,164,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비교 (거래금액)
거2	경상남도 창원시 의창구 북면 동전리 1**-*	263	대	제1종일반주거지역	2024-02-24	1,003,802	264,000,000
거3	경상남도 창원시 의창구 북면 감계리 2**-*	140	대	준주거지역	2022-01-14	4,400,000	616,000,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

다. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

라. 시점수정

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거2	2024-02-24 ~ 2024-07-04	경상남도 창원시 의창구 주거	1.0004
거3	2022-01-14 ~ 2024-07-04	경상남도 창원시 의창구 주거	0.99809

마. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

바. 개별요인 비교

조건	항목	세부항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

- 개별요인 비교치

기호 (환지 예정지)	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
(1)	거2	1.00	0.96	1.00	0.83	0.94	1.00	0.749	본건은 사례 대비 접근조건(중심시설과 거리 등), 획지조건(택지 조성의 정도 등), 행정조건(용도지역 등)에서 열세함.
(2)	거2	1.00	0.96	1.00	0.90	0.94	1.00	0.812	본건은 사례 대비 접근조건(중심시설과 거리 등), 획지조건(택지 조성의 정도 등), 행정조건(용도지역 등)에서 열세함.
(3)	거3	1.00	0.80	0.75	0.70	1.00	1.00	0.420	본건은 사례 대비 접근조건(중심시설과 거리 등), 획지조건(택지 조성의 정도 등)에서 열세함.
(4)	거3	1.00	0.85	0.75	0.75	1.00	1.00	0.478	본건은 사례 대비 접근조건(중심시설과 거리 등), 획지조건(택지 조성의 정도 등)에서 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호 (환지 예정지)	사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가
(1)	거2	1,003,802	1.00	1.00040	1.00	0.749	752,148	752,000
(2)	거2	1,003,802	1.00	1.00040	1.00	0.812	815,413	815,000
(3)	거3	4,400,000	1.00	0.99809	1.00	0.420	1,844,470	1,840,000
(4)	거3	4,400,000	1.00	0.99809	1.00	0.478	2,099,183	2,100,000

※유효숫자 셋째자리 이하 사사오입함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

아. 거래사례비교법 의한 시산가액

기호 (환지 예정지)	소재지(환지예정지)		면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
(1)	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리	21B-5L	345* (1/2) =172.5	172.5	752,000	129,720,000
(2)	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리	21B-6L	493.7* (1/2) =246.85	246.85	815,000	201,182,750
(3)	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리	10B-8L	431.2* (1/2) =215.6	215.6	1,840,000	396,704,000
(4)	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리	10B-9L	491.6* (1/2) =245.8	245.8	-	547,365,000 (부족면적포함평가)
			880.75	880.75		1,274,971,750

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	1,257,164,300	
거래사례비교법	1,274,971,750	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-07-04)

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지감정평가액의 결정

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	1,257,164,300	

III. 감정평가액의 결정

본건은 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	1,257,164,300	기호(1) 환지예정지 ①(21브릭-5롯트) ②(21브릭-6롯트) ③(10브릭-8롯트) ④(10브릭-9롯트,부족면적포함)
체시외건물	450,000	강민채 외5명 매각공유지분 59928분의29964 지분전부 기준 기호(㉠)
체시외수목	47,000,000	강민채 외5명 매각공유지분 59928분의29964 지분전부 기준 기호(㉡)
	1,304,614,300	

토지건물 감정평가명세표

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 창원시 의창구 내곡리	산270	임야	자연녹지지역, 제1종전용 주거지역	29,964	172.5	739,000	127,477,500	환지예정지 BL-21-5 (권리면적 :345㎡ 환지면적 :345㎡) '강민채 외 5인 지분' 기준면적사정
					14,982x----				
					59,928				
					246.85	808,000	199,454,800	환지예정지 BL-21-6 (권리면적 :493.7㎡ 환지면적 :493.7㎡) '강민채 외 5인 지분' 기준면적사정	
					215.6	1,800,000	388,080,000	환지예정지 BL-10-8 (권리면적 :431.2㎡ 환지면적 :431.2㎡) '강민채 외 5인 지분' 기준면적사정	
					245.8	-	542,152,000	환지예정지 BL-10-9 (권리면적 :521.3㎡ 환지면적 :491.6㎡ 부족면적 :29.7㎡)	

토지건물 감정평가명세표

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	
									-부족면적 포함평가 '강민채 외 5인 지분' 기준면적사정
	소 계							₩1,257,164,300	
	<제시외건물>								
㉠	경상남도 창원시 의창구 내곡리	산270	창고	블록조 스레트지붕 단층	1 (약15)×- 2	1 (약15)×- 2	-	450,000	관찰감가 '강민채 외 5인 지분' 기준사정
	소 계							₩450,000	
	<제시외수목>								
㉡	경상남도 창원시 의창구 내곡리	산270	수목	감나무 등	1 (약570여주) ×- 2	1 (약570여주) ×- 2	-	47,000,000	비준가액 '강민채 외 5인 지분' 기준사정
	소 계							₩47,000,000	
	합 계							₩1,304,614,300.-	
				이	하	여	백		

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

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리에 소재하는 '송촌마을회관' 북측에 위치하며 부근은 과수원, 임야, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

①본건 환지예정지(21B블록 5롯트,6롯트, 10블록 8롯트, 9롯트)기준 환지예정지지정도상 차량의 접근 가능함.

②본건 산270번지 기준 남측으로 지적도상 맹지로 차량의 접근 곤란한 상태임.

(3) 형태 및 이용상태

①본건 환지예정지(21B블록 5롯트,6롯트, 10블록 8롯트, 9롯트)기준 대체로 평탄한 장방형 토지임.

②본건 산270번지 기준 경사지대내 부정형 토지로 현황 휴경중인 과수원 및 일부 자연림상태임.

(4) 인접 도로상태

①본건 환지예정지(21B블록 5롯트)기준 남동측으로 도로와 접하고 있음.

본건 환지예정지(21B블록 6롯트)기준 남측,남동측으로 도로와 접하고 있음.

본건 환지예정지(10블록 8롯트)기준 남동, 남서측으로 도로와 접하고 있음.

본건 환지예정지(10블록 9롯트)기준 북서, 남서측으로 도로와 접하고 있음.

②본건 산270번지 기준 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

- ①본건 환지에정지(21B블록 5롯트)기준 '제1종전용주거지역'임.
 본건 환지에정지(21B블록 6롯트)기준 '제1종전용주거지역'임.
 본건 환지에정지(10블록 8롯트)기준 '준주거지역'임.
 본건 환지에정지(10블록 9롯트)기준 '준주거지역'임.

②본건 산270번지 기준

자연녹지지역, 제1종전용주거지역, 지구단위계획구역, 공공청사(저축), 근린공원(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 저류시설(저축) 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역(최윤덕장군생가지)<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

-본건 지상에 제시외건물(기호㉠, 참고)소재함.

-본건 지상에 제시외수목(기호㉡, 감나무 등 약570주) 소재함.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(1)은 '환지에정지'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①감정평가 의견란, 'Ⅵ. 그밖의 사항' 참조 바람.

②본건 토지는 '환지에정지증명원'상 권리면적과 환지면적이 상이한 경우에는 둘중 작은

토지 감정평가요항표

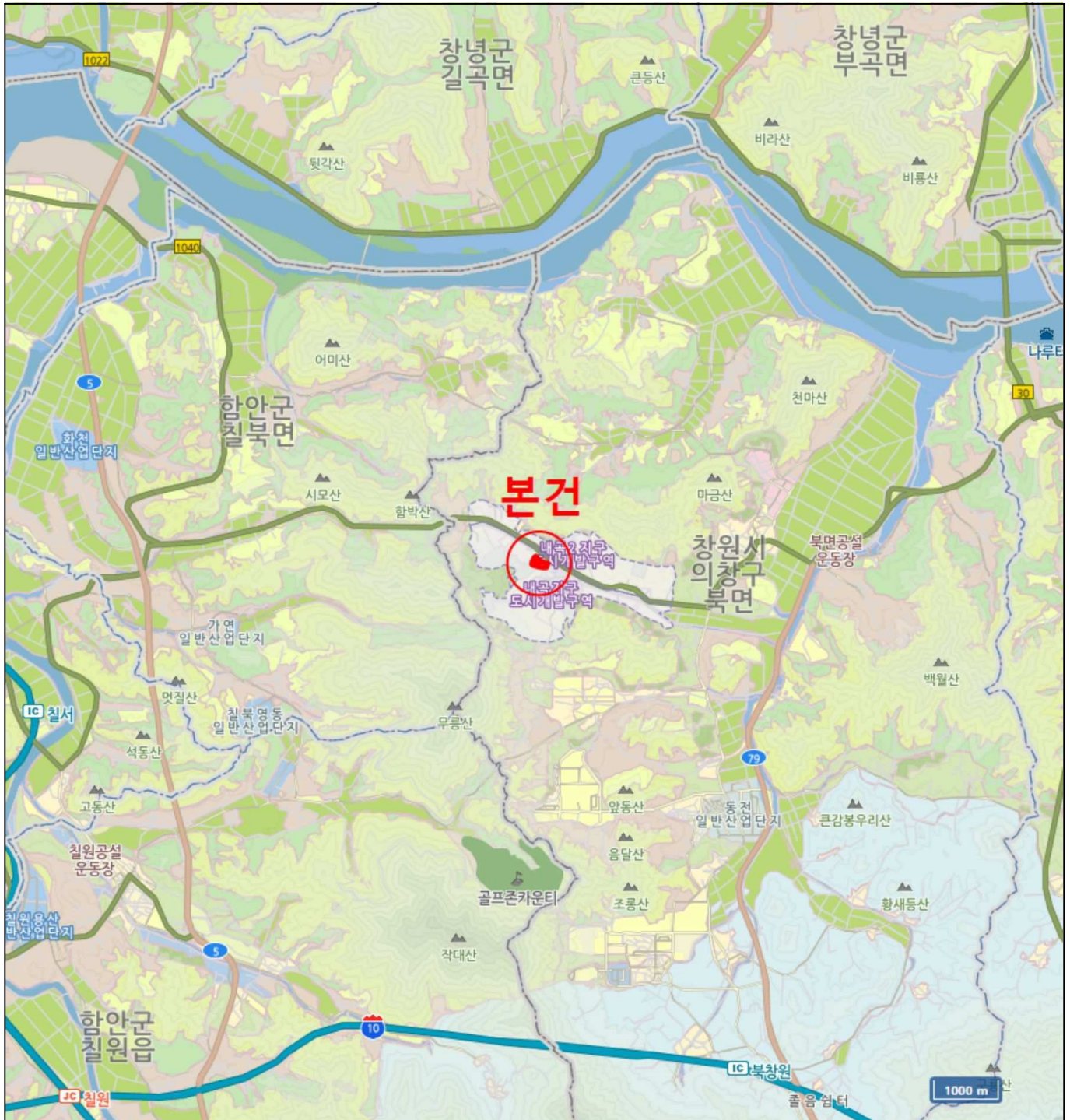
- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

면적을 기준으로 면적사정하여 평가하되, 평가목적에 고려하여 부족한 권리면적에 해당하는 현금청산예상액을 포함하여 평가하였음.

광역위치도



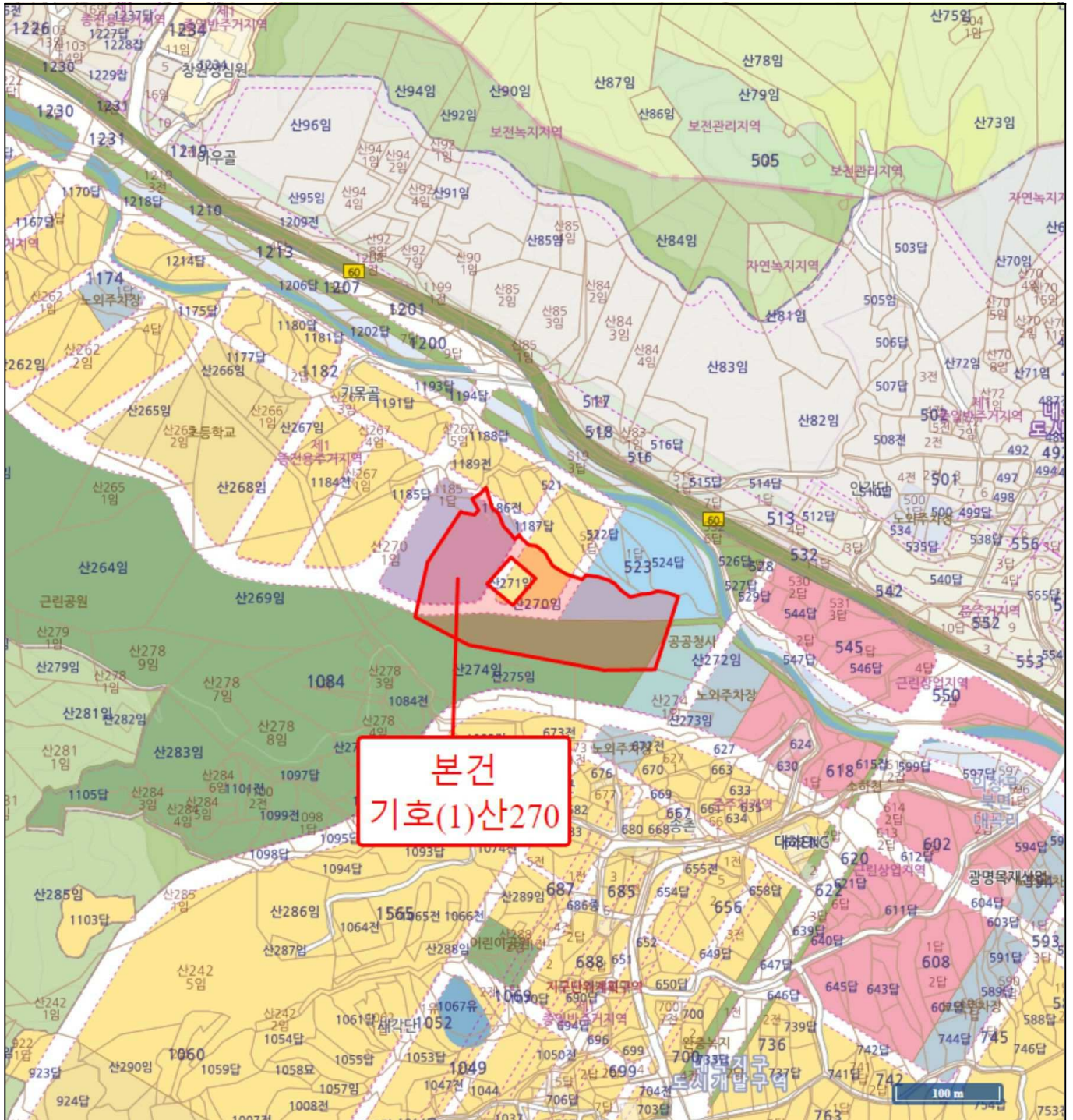
소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리 산270
-----	--------------------------



위치도



소재지 경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리 산270(중전토지)



위치도



소재지

경상남도 창원시 의창구 북면 무동리 157-17(표준지A)



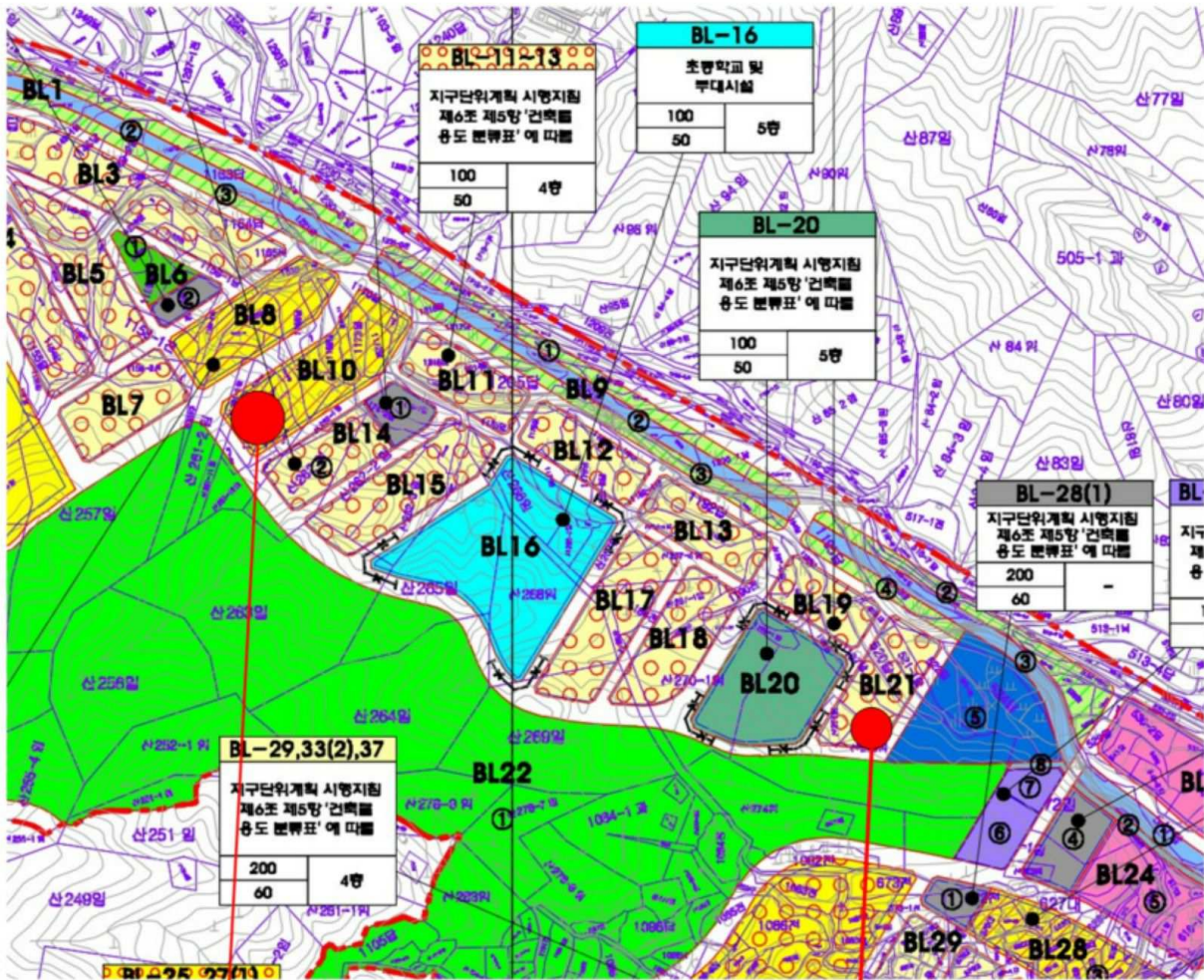
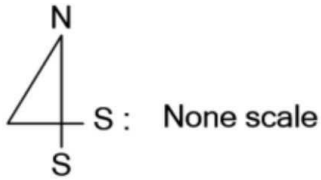
위치도



소재지 경상남도 창원시 의창구 북면 감계리 243-4(표준지B)



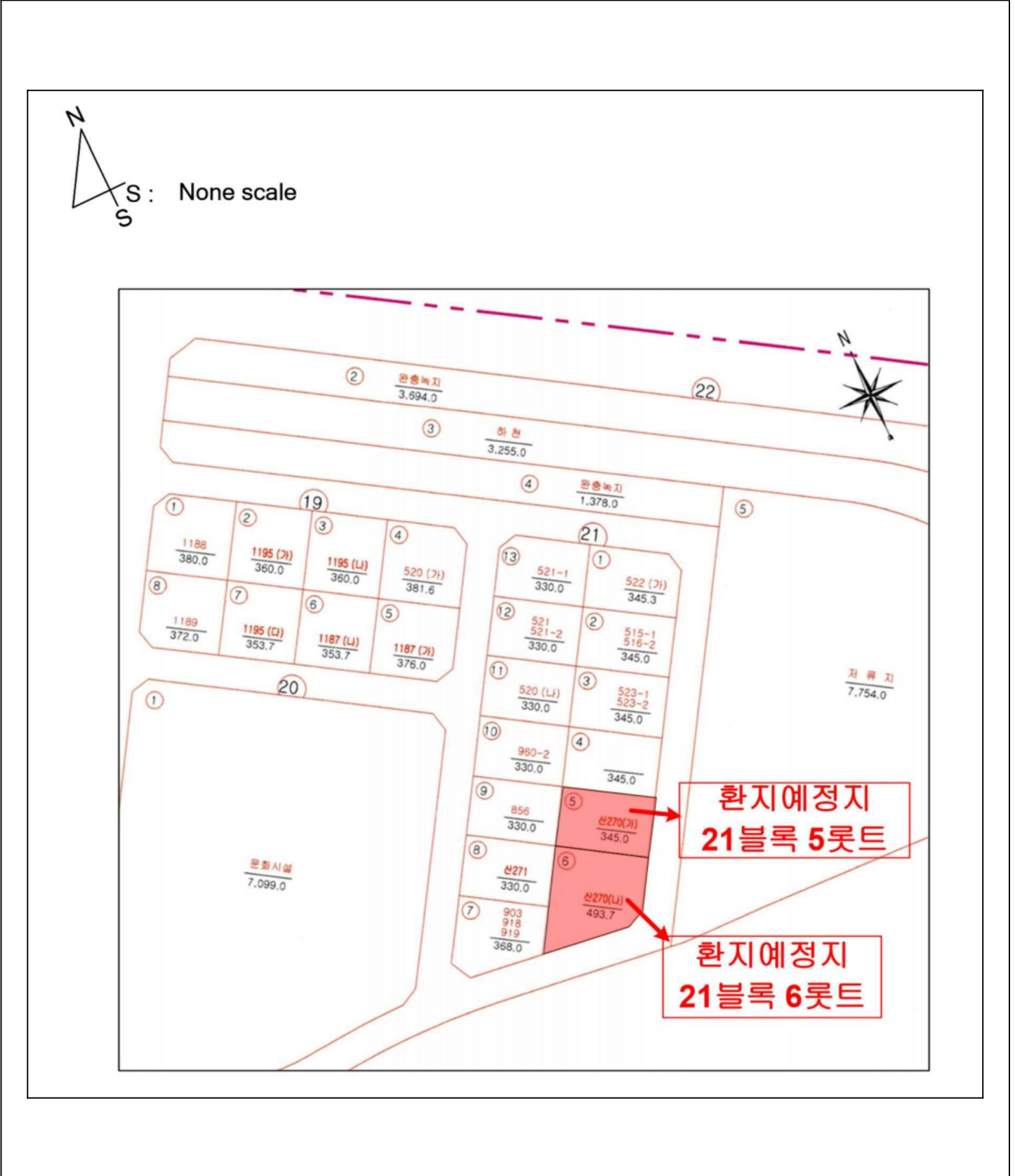
지 적 도



본건(환지에정지)
 10블록 8롯데
 10블록 9롯데

본건(환지에정지)
 21블록 5롯데
 21블록 6롯데

환지계획도(환지예정지 21블록 5롯데, 6롯데 기준)



환지계획도(환지예정지 10블록 8로트, 9로트 기준)









()