

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 지승현 소유물건(2024타경114867)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 홍현정

감정평가서번호: JY241031-101

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.

주영감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
백한승

(인)

감정평가액	오억일백사십삼만육천원정 (₩501,436,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 흥현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	지승현 (2024타경114867)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.12	2024.11.11 ~ 2024.11.12	2024.11.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,043	토지	2,043	-	453,176,000
	제시외건물	(168)	제시외건물	(168)	-	28,260,000
	제시외수목	(약100주)	제시외수목	(약100주)	-	20,000,000
합계						₩501,436,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 화천리 및 내곡리에 소재하는 토지로서, 창원지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 11월 11일 ~ 2024년 11월 12일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 12일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 "공시지가기준법"을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 5. 기타 참고 사항

- ① 본건 토지 일련번호1 지상에 후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시 외물건 (ㄱ)~(ㄴ)이 소재하는바 개략적인 실측에 의거 사정면적으로 감정평가하였으며, 제시외물건으로 인해 영향받는 토지가액을 별도로 토지 감정평가명세표 비교란에 표기하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
  
- ② 본건 토지 일련번호1 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외 과수목 및 제시외 조경수가 각각 수십여주 소재하여 수종 및 수량 등은 현장조사 및 기타참고자료에 의거 개략적으로 산정하였는바, 정확한 수량 등에 관해서는 재확인이 필요할 것으로 사료되어 추후 수량의 가감여지가 있으니 경매진행시 참고하시기 바람, 제시외수목이 본건 토지의 가치형성에 미치는 영향은 미미하다고 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지평가액의 산출근거

### II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	북면 화천리 529-1	답	1,735	자연녹지 개발제한	답	세로(불)	부정형 평지	104,000	-
2	북면 내곡리 805	답	308	자연녹지	과수원	맹지	부정형 완경사	92,500	-

#### 2. 비교표준지 선정

##### 가. 비교표준지

[ 공시기준일: 2024.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가	비고
A	북면 화천리 530- 2	답	2,256	자연녹지 개발제한	답	세로(불)	세장형 평지	104,000	-
B	북면 내곡리 1084	전	1,140	자연녹지	전	세로(불)	부정형 완경사	83,000	공원저축 100%

##### 나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 **표준지 A, B** 를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경상남도 창원시 의창구	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.11.12	<b>2.122</b> <b>(1.02122)</b>	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.971 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.103 $(1 + 0.01971) * (1 + 0.00103 * 43/30) \approx 1.02122$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

### 5. 개별요인 비교

#### 가. 개별요인 비교 항목

조 건	항 목 (농경지대)
접근조건	교통의 편부
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	<b>0.980</b>
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
2	B	0.90	1.00	1.00	1.67	1.00	<b>1.503</b>
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나 행정적조건(공원저축 등 등)에서 우세함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

## 6. 그 밖의 요인

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

### 나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡) × 시점수정치 × 지역요인 × 개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정치}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 가격 자료

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS ]

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	화천리 000	자연녹지 개발제한	답	937	2023.03.02	220,700,000	235,539	-
#2	내곡리 000-0	자연녹지	과	1,001	2022.01.26	191,800,000	191,608	-

### 2) 인근 유사부동산의 평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
#3	화천리 000-0	자연녹지 개발제한	답	답	2024.05.31	232,000	기타 담보	-
#4	내곡리 000-0	자연녹지 보전관리	과	과수원	2024.09.23	198,000	체납처분	-

### 3) 인근 유사부동산의 가격수준

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
화천리	자연녹지 개발제한	세로(불)	200,000 원/㎡ ~ 240,000 원/㎡	-
내곡리	자연녹지	맹지	160,000 원/㎡ ~ 200,000 원/㎡	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 사례 기호 “#3”, “#4” 를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#3	화천리 000-0	자연녹지 개발제한	답	답	2024.05.31	232,000	기타 담보	-
#4	내곡리 000-0	자연녹지 보전관리	과	과수원	2024.09.23	198,000	체납처분	-

### 2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#3)기준 표준지(A)가액	232,000	1.00638	1.00	1.000	233,480	2.198
기준시점 표준지(A)가액	104,000	1.02122	-	-	106,207	

- 시점수정 : 2024.05.31 ~ 2024.11.12. 경상남도 창원시 의창구 녹지지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인:

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교사례와 대체로 유사함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#4)기준 표준지(B)가액	198,000	1.00175	1.00	0.630	124,958	<b>1.474</b>
기준시점 표준지(B)가액	83,000	1.02122	-	-	84,761	

- 시점수정 : 2024.09.23 ~ 2024.11.12. 경상남도 창원시 의창구 녹지지역 지가변동을 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인:

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지B /사례#4	1.00	1.00	1.05	0.60	1.00	0.630
비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나 행정적조건(공원저축 등)에서 열세함.						

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지의 공시지가를 상향 보정함.

(그 밖의 요인 보정치 = **A:2.19, B:1.47**)

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	104,000	1.02122	1.000	0.980	2.19	227,941	<b>228,000</b>
2	83,000	1.02122	1.000	1.503	1.47	187,272	<b>187,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 "#1" 을 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
#1	화천리 000	자연녹지 개발제한	답	937	2023.03.02	220,700,000	235,539	-
#2	내곡리 000-0	자연녹지	과	1,001	2022.01.26	191,800,000	191,608	-

### 2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경상남도 창원시 의창구	녹지지역	2023.03.02 ~ 2024.11.12	4.413 <b>(1.04413)</b>	$(1 + 0.00631 * 30/31) * (1 + 0.00654) * (1 + 0.00231) * (1 + 0.00217) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.01971) * (1 + 0.00103 * 43/30) \approx 1.04413$
경상남도 창원시 의창구	녹지지역	2022.01.26 ~ 2024.11.12	10.844 <b>(1.10844)</b>	$(1 + 0.00192 * 6/31) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00450) * (1 + 0.00431) * (1 + 0.00814) * (1 + 0.00609) * (1 + 0.00745) * (1 + 0.04146) * (1 + 0.01971) * (1 + 0.00103 * 43/30) \approx 1.10844$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

## 4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	#1	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	<b>0.922</b>
	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
2	#2	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	<b>0.873</b>
	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	235,539	1.000	1.04413	1.000	0.922	226,751	227,000
2	#2	191,608	1.000	1.10844	1.000	0.873	185,413	185,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

### 1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	228,000	227,000	228,000
1	187,000	185,000	187,000

### 2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

# 토지 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 북면 화천리	529-1	답	자연녹지지역 개발제한구역	1,735	1,735	228,000	395,580,000	제시외건물로 인해 영향받는가액 ₩375,801,000
2	경상남도 창원시 의창구 북면 내곡리	805	답	자연녹지지역	308	308	187,000	57,596,000	
<b>소 계</b>								<b>₩453,176,000</b>	
	[제시외물건]								
ㄱ	경상남도 창원시 의창구 북면 화천리	529-1 위 지상	(참고)	판넬조 차양막지붕 단층	(138)	138	180,000	24,840,000	관찰감가
ㄴ	동소	529-1 위 지상	(냉장시설)	판넬지붕 단층	(6)	6	일괄	2,100,000	관찰감가
ㄷ	동소	529-1 위 지상	(참고)	판넬조 판넬지붕 단층	(9)	9	80,000	720,000	관찰감가
ㄹ	동소	529-1 위 지상	(참고)	철파이프조 판넬지붕 단층	(15)	15	40,000	600,000	관찰감가
ㅁ	동소	529-1 위 지상	(수목)	과수 및 조경수	(약100주)	약100주	일괄	20,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩48,260,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩501,436,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

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

일련번호1 : 창원시 의창구 북면 감계리 소재 "북면초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 지방도주변 경지정리지대로서 제반 주위환경은 보통임.

일련번호2 : 창원시 의창구 북면 내곡리 소재 "송촌마을" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 산간농경지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

일련번호1 : 본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

일련번호2 : 본건 인근까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호1 : 부정형 평지로서, 과수원 등으로 이용중임.

일련번호2 : 부정형 완경사지로서, 휴경지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호1 : 북측으로 노폭 약 2m 내외의 포장도로가 소재함.

일련번호2 : 맹지임.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1 : 자연녹지지역,

가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,  
 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>,  
 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

일련번호2 : 자연녹지지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합),

가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>,  
 공장설립승인지역(1호)<수도법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

## (7) 공부와의 차이

-

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 없음.

# 광역위치도



소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 화천리 529-1외
-----	----------------------------



# 위치도



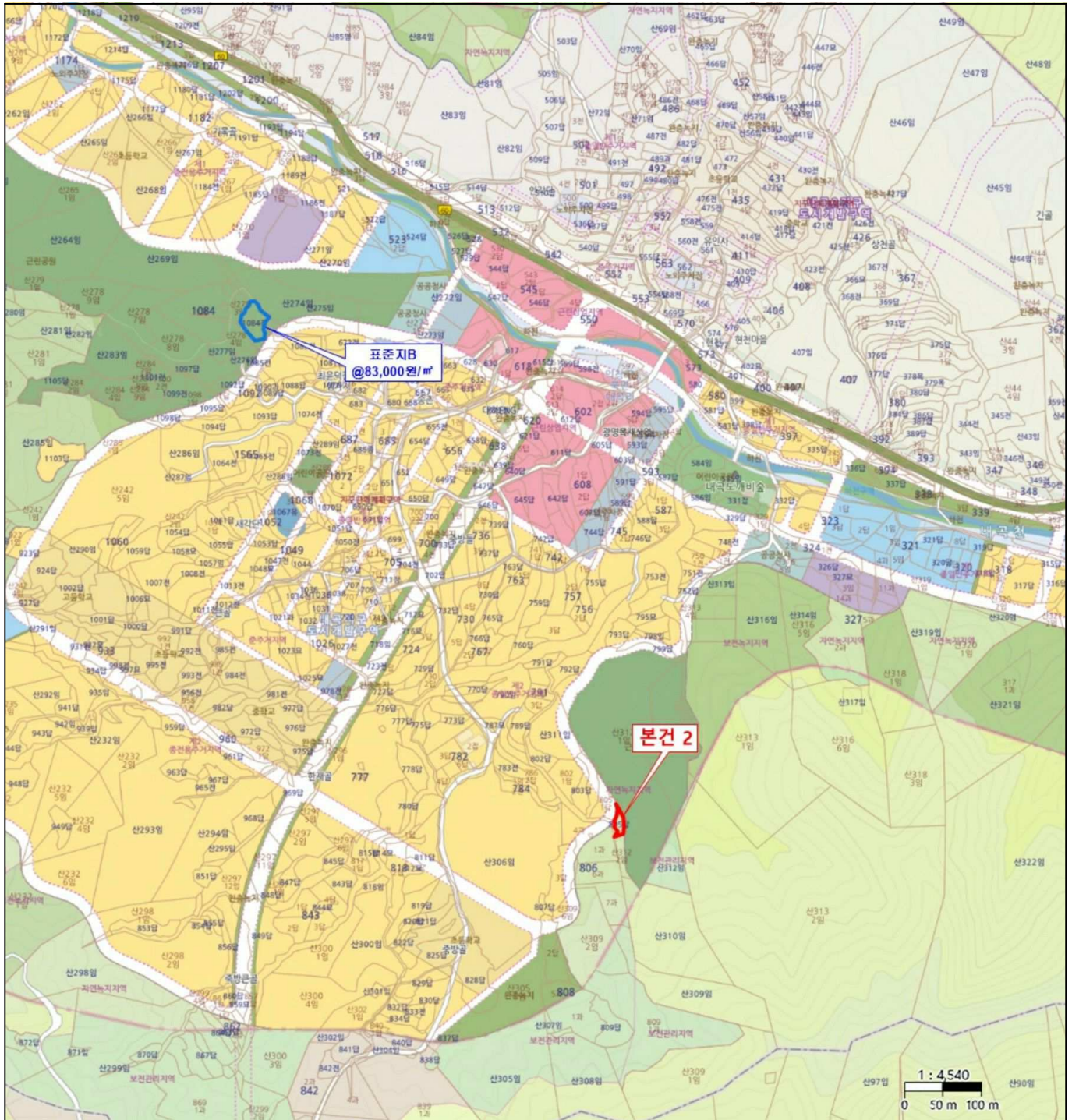
**소재지** 경상남도 창원시 의창구 북면 화천리 529-1외



# 위치도



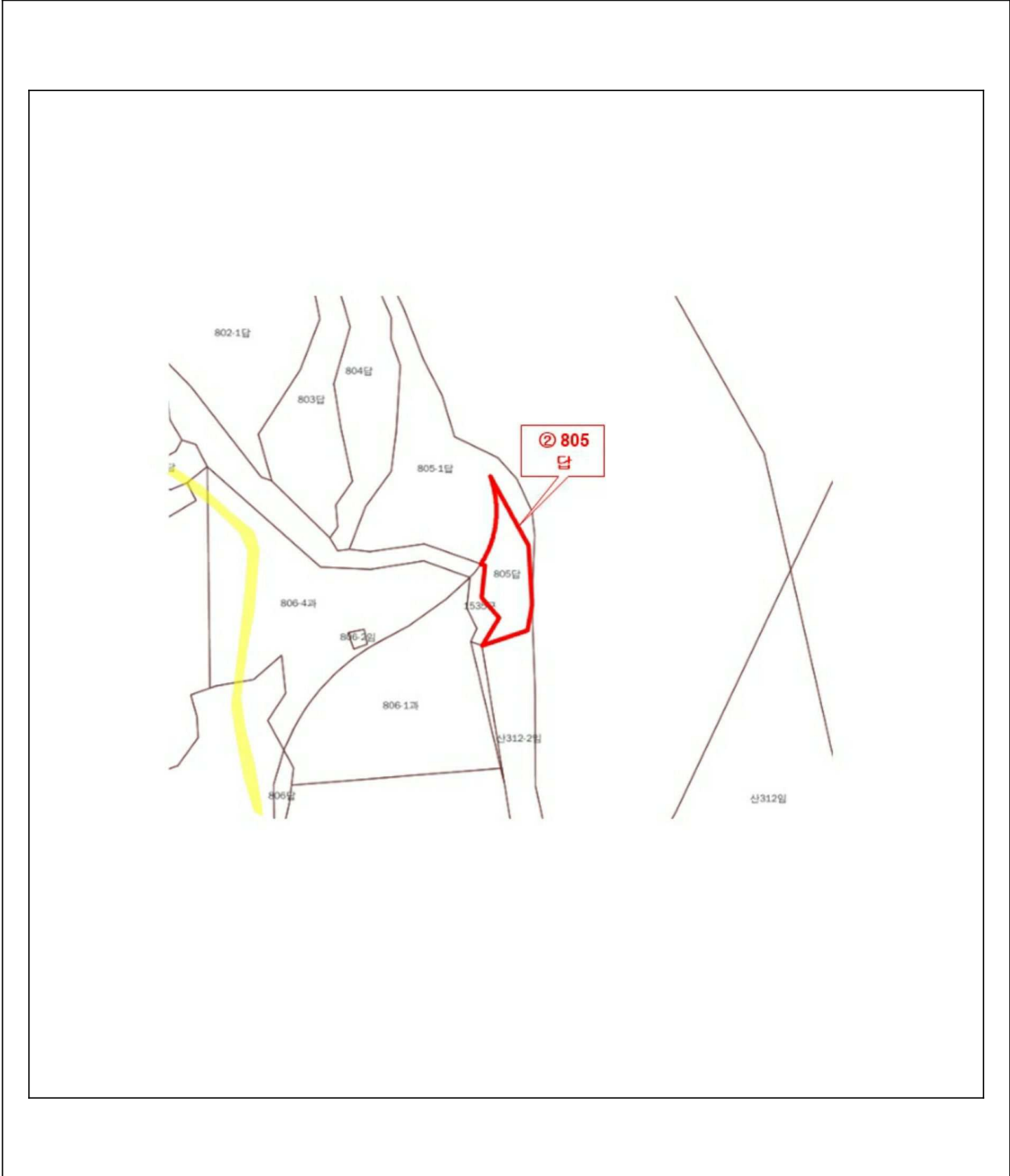
소재지 경상남도 창원시 의창구 북면 화천리 529-1외



# 지적 및 건물개황도



# 지적 및 건물개황도





1



1



1



1



1



1

( )



1 ( )



1 ( )



1 ( )



1 ( )



1



1



2



2