

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 손경순 소유물건(2024타경104433)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 한상훈

감정평가서번호: CM202404-1-01

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.

감정평가사사무소 청명

(토지)감정평가표

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

감정평가사
문명주

(인)

감정평가액	오천칠백삼만구천원정(₩57,039,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 한상훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손경순 (2024타경104433)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.09	2024.04.08 ~ 2024.04.09	2024.04.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	459	토지	459	-	55,539,000
	제시외수목	(약 15주)	제시외수목	15주	-	1,500,000
	이	하	여	백		
합계					₩57,039,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 동읍 봉곡리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 경매목적의 평가건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (창원시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	형상 지세	비고
토지	1	의창구 동읍 봉곡리 924-2	459	전	생산관리	농경지 및 묘지	부정형 완경사	-

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 04월 09일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2024년 04월 08일 ~ 2024년 04월 09일의 기간 동안 대상물건의 현장을 확인하여 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 대상 토지 지상에 별첨 ‘사진용지’와 같이 분묘수기가 소재하나, 감정평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 감정평가하되, 분묘로 인하여 영향받는 토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도 기재하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(2) 대상 토지 지상에 별첨 ‘사진용지’와 같이 제시외수목이 소재하여 개략적으로 주수 확인하여 수종, 규격 등을 참작하여 일괄평가 하였는 바, 경매 진행시 소유권관계 및 일괄처분 여부를 재확인하시기 바람.

(3) 대상 토지는 감정평가목적 등을 고려하여 제시외수목에 구매됨이 없이 감정평가하되, 제시외수목으로 인하여 영향받는 토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도 기재하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(4) 대상 토지의 정확한 위치 및 경계 등의 확인은 지적경계측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

- (1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”
- (2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”
- (3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”
- (4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이 있음.

2. 감정평가의 적용

- (1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.
- (2) 토지
토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 상기 평가방법중 “공시지가기준법”으로 평가하되 『감정평가에 관한규칙』 제12조 제2항의 규정에 의거 다른 방법(거래사례비교법)으로 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용
해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지의 감정평가

가. 공시지가 기준법에 의한 평가

1. 비교표준지 선정

(1) 선정 표준지

【공시기준일: 2024. 01. 01】

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	의창구 동읍 봉곡리 684	과수원	1,769	과수원	생산관리	세로 (불)	사다리 완경사	52,500	-

(2) 비교표준지 선정 및 그 사유

인근지역 내 공시지가표준지 중 『감정평가에 관한규칙』 제14조 및 감정평가 실무기준 등 관련 규정이 정하는 바에 따라 용도지역, 이용상황, 공법상제한사항, 주위환경 등을 고려하여 상기의 비교표준지를 선정함.

2. 시점수정(지가변동률)

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

- 창원시 의창구 생산관리지역 -

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~ 2024.02.29.	-0.193%	2024년 02월 누계치
2024.02.01.~ 2024.02.29.	0.001%	2024년 02월 변동율
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.04.09.)	-0.192% (0.99808)	$(1 - 0.00193) * (1 + 0.00001 * 40/29)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교표준지와 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

4. 개별요인 비교

【일련번호(1)/표준지(A)】

조 건	항 목	세 항 목	격차율 (대상/표준지)	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사등	면적	0.90	형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
개별요인 비교치			0.828	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 비교표준지와 시가와와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 있음.

(2) 인근 감정평가선례

【자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보화시스템 등】

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
a	의창구 동읍 봉곡리 ***-*	답	813	생산 관리	과수원	법원경매	2021.04.30	131,000	-
b	의창구 동읍 봉곡리 ***	전	1,094	생산 관리	과수원	법원경매	2020.11.05	124,000	-

(3) 인근지역 지가수준

용도지역	용 도	도로조건	지가수준	비 고
생산관리지역	농경지	세로(불)	100,000 ~ 130,000원/㎡	-

(4) 경매통계분석

【출처: 대한민국법원 법원경매정보, 태인경매정보】

지 역	기 간	물건종류	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 창원시 의창구	최근 1년	토지	49.67	73.37	63

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 격차율 산정

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

2) 비교선례의 선정

선정 비교선례	감정평가선례 a
비교선례 선정의견	인근지역 내 감정평가선례 중 용도지역, 이용상황, 공법상제한, 주위환경, 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교선례로 위의 사례를 선정하였음.

3) 시점수정

구 분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치	비 고
비교선례 a	창원시 의창구 '생산관리지역'	2021.04.30.~ 2024.04.09.	6.157	1.06157	2024년 02월 연장적용

4) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교선례와 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

【표준지(A)/비교선례(a)】

조 건	항 목	세 항 목	격차율 (표준지/선례)	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사등	면적	1.05	형상, 경사 등에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
개별요인 비교치			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 격차율 산정

- 표준지A/비교선례a -

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	131,000	1.06157	1.000	1.050	146,019
시점수정 후 기준시점의 표준지 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	52,500	0.99808	--	--	52,399
평가선례 기준가액과 시점수정 후 표준지 가액의 격차율					
선례기준 표준지 가액(A)		시점수정 후 표준지 가액(B)		격차율(A/B)	
146,019		52,399		2.7867	

(6) 그밖의 요인 보정치 결정

보정내용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가선례, 인근지역 지가수준, 감정평가목적, 격차율 비교치 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.78

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	52,500	0.99808	1.000	0.828	2.78	120,615	121,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교 거래사례 선정

(1) 거래사례 내역

【자료출처 : 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서】

일련 번호	소재지 (창원시)	지목	용도지역	면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
c	의창구 동읍 봉곡리 ***-*	과수원	생산관리	2,225	과수원	336,000,000	151,011	2019.06.20

(2) 거래사례 선정

선정 비교사례	거래사례 c
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

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

3. 시점수정

구 분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치	비 고
비교사례 c	창원시 의창구 '생산관리지역'	2019.06.20.~ 2024.04.09.	9.395	1.09395	2024년 02월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

5. 개별요인

【일련번호(1)/비교사례(c)】

조 건	항 목	세 항 목	격차율 (대상/사례)	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.87	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사등	면적	0.90	형상, 경사 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
개별요인 비교치			0.783	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	151,011	1.000	1.09395	1.000	0.783	129,350	129,000	-

다. 시산가격의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	121,000	129,000	121,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 위 같은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지된다고 판단되므로 위관련 규정에 의거 기준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	459	459	121,000	55,539,000	-
합 계	459	459	-	55,539,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

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.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	55,539,000	상세내역은 감정평가명세포 참조
합 계	55,539,000	-

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 동읍 봉곡리	924-2	전	생산관리지역	459	459	121,000	55,539,000	현황 일부 '묘지' 분묘로 인하여 영향받는 토지가격 : 51,909,000 제시외수목 으로 인하여 영향받는 토지가격 : 53,589,000 분묘 및 제시외수목 으로 인하여 영향받는 토지가격 : 49,959,000
합 계								₩55,539,000.-	
				이	하	여	백		

제시외수목 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	
ㄱ	경상남도 창원시 의창구 동읍 봉곡리	924-2 위 지상	감나무		(약 15주)	15주	일괄	1,500,000	
합 계								₩1,500,000.-	
				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

대상토지는 경상남도 창원시 의창구 동읍 봉곡리 소재 '봉곡마을' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 마을주변 농경지대로서 농경지, 주택 등이 위치하고 있어 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

대상토지까지 차량출입 불가능하며, 위치 및 대중교통수단의 통행횟수 등을 고려할 때, 제반 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대상토지는 완경사지대의 부정형 토지로서, 과수원 및 일부 묘지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

대상토지는 지적도상 맹지이나, 북측 인접지를 경유하여 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

(1)대상 토지 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 제시외수목이 소재하여 개략적으로 주수 확인하여 수종, 규격 등을 참작하여 일괄평가 하였는 바, 경매 진행시 소유권관계 및 일괄처분 여부를 재확인하시기 바람.

(2)대상 토지는 감정평가목적 등을 고려하여 제시외수목에 구매됨이 없이 감정평가하되, 제

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) | |

시외수목으로 인하여 영향받는 토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도 기재하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

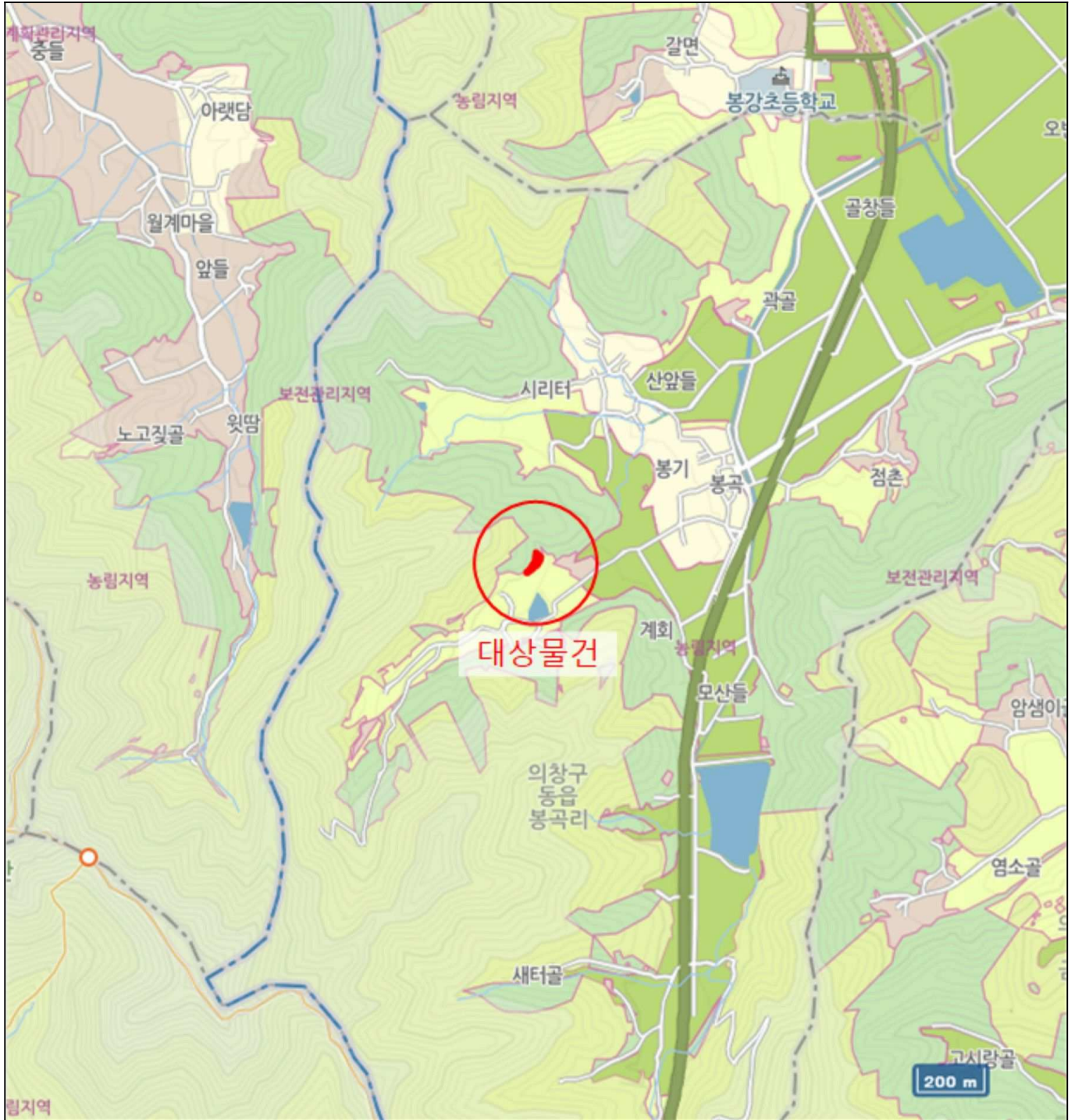
(2)기 타: 대상 토지 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 분묘수기가 소재하나, 감정평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 감정평가하되, 분묘로 인하여 영향받는 토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도 기재하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지

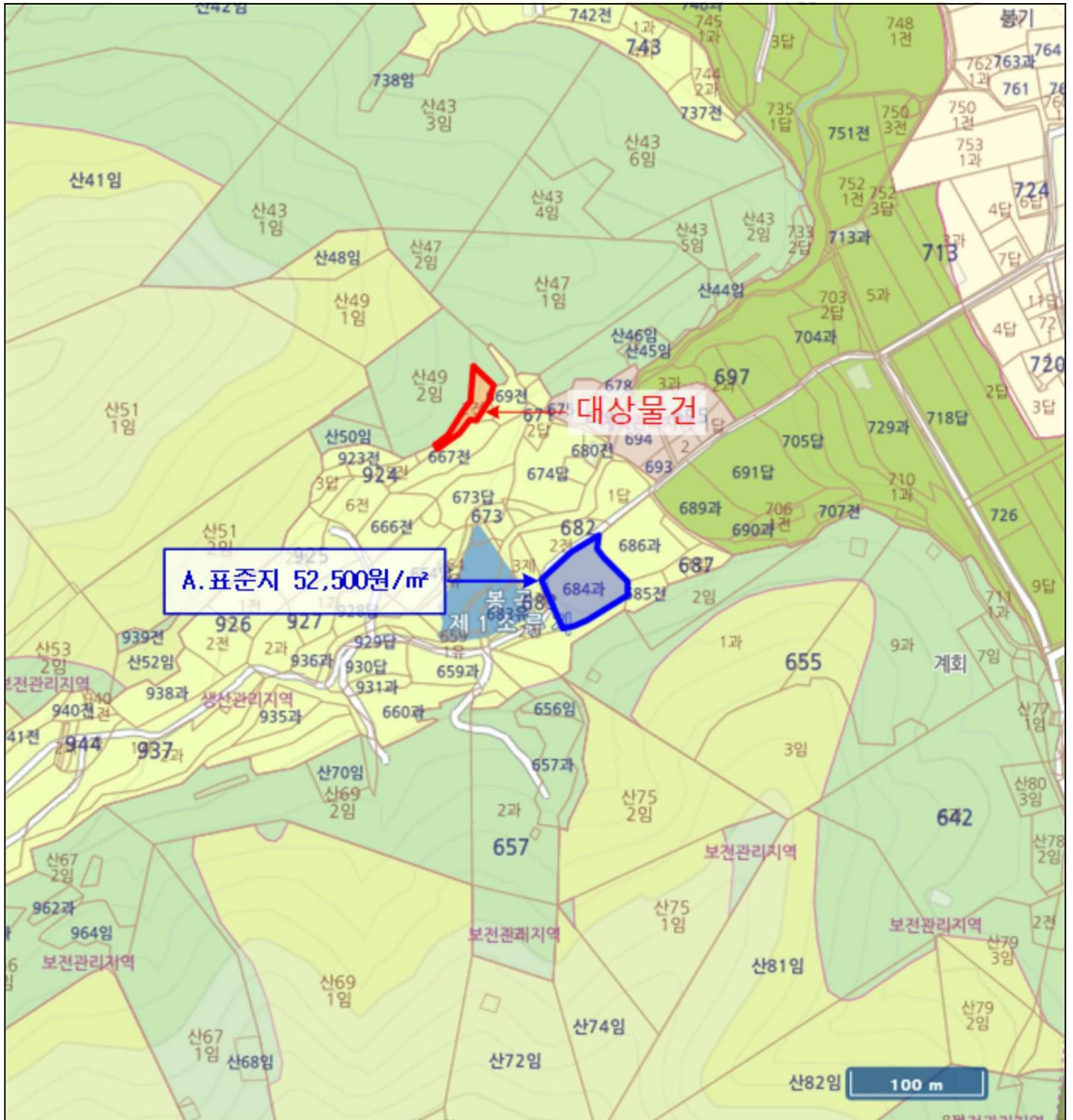
경상남도 창원시 의창구 동읍 봉곡리 924-2



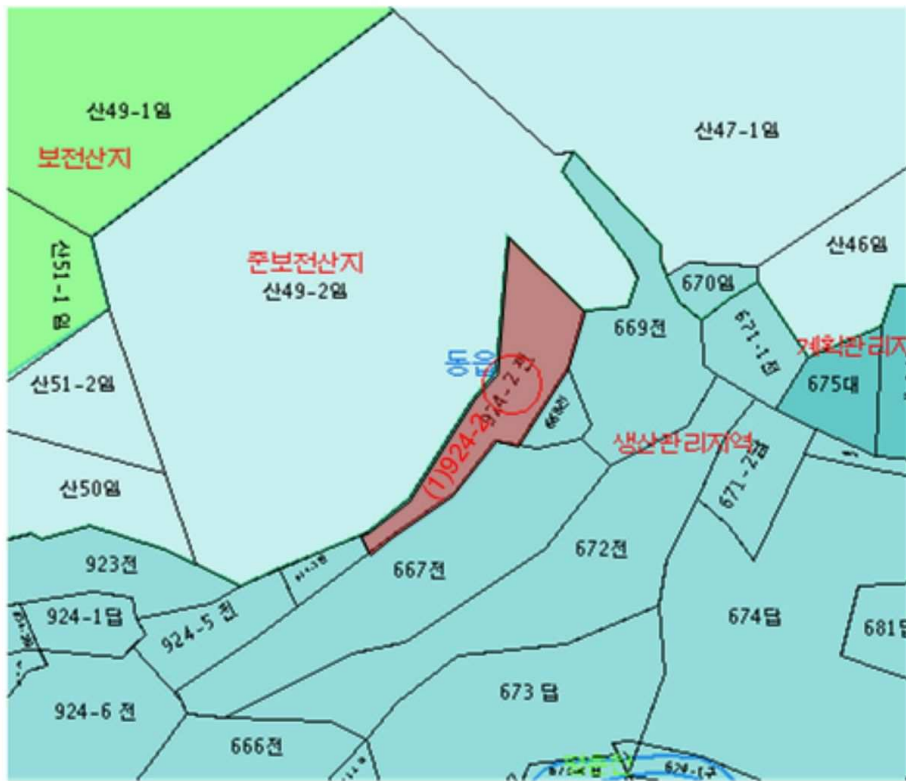
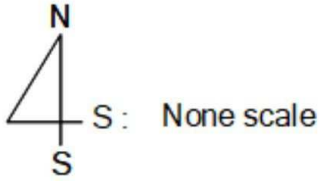
위치도



소재지 경상남도 창원시 의창구 동읍 봉곡리 924-2



지적 및 건물개황도





()

