감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박경문 소유물건 (2025타경20728)
의 뢰 인:	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호
감정평가서번호:	Y250716-01-01

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 영토

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 상 훈 이 상 훈 (인)

감정평가액	이천사백삼십일만오천구백원정(₩24,315,900.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 마산지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박경문 (2025타경20728)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.24	2025.07.23 ~ 2025.07.24	2025.07.25

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	198 1 2단보x- 2 1 561x- 4	토지	1,329.75	-	24,315,900
	합 계					₩24,315,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 대티리, 추곡리, 정현리에 소재하는 토지로서, '창원지방법원 마산지원' 에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 시장가치란 대상물건이 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 가액(價額)을 말합니다.

4. 감정평가 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 07월 23일부터 2025년 07월 24일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 24일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

1) **원가방식** : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) **비교방식** : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3) **수익방식** : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 합니다. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2) 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을

적용합니다. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후, 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 인접 토지와의 경계가 다소 불분명한 상태로서 명확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량 등이 요구되는 바 참고하시기 바랍니다.

- 일련번호(1~3) 지상에 소재하는 경제적 가치가 미미한 수목 등은 거래관행상 토지와 일괄 거래되는 바, 당해 토지에 포함하여 평가하였습니다.

- 일련번호(1,2) 토지상 기준시점 현재 활·잡목 및 잡초 등이 무성하여 출입곤란 등으로 육안으로는 식별하기 어려운 분묘 등이 소재할 수 있는바, 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

- 일련번호(2,3)는 공유지분 토지로서, "박경문" 지분에 대한 위치확인이 불가능한 바, 전체 토지를 기준으로 지분비율에 의거 감정평가하였습니다.

- 일련번호(3) 토지의 일부는 소하천구역 및 접도구역에 저촉되는 바, 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였습니다.

- 일련번호(3) 토지의 공부상 지목은 '대'이나 현황 '농경지' 및 '일부 하천' 등으로 이용 중입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ 대상물건의 개요

1. 본건 토지 개요

일련번호	소재지 (경상남도 창원시 마산합포구)	지목	공부면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상 및 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	진북면 대티리 산109	임야	198	자연림	보전관리	맹지	사다리 급경사	3,050	-
2	진북면 추곡리 산75	임야	2단보 × 1/2 ≒991.5	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,420	박경문 지분
3	진북면 정현리 573-2	대	561 × 1/4 ≒140.25	농경지, 일부하천	보전관리	맹지	사다리 완경사	88,000	박경문 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.

② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.

③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.

④ 당해 또는 인접 시 · 군 · 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[경상남도 창원시 마산합포구]

[공시기준일: 2025.01.01]

비교표준지	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가(원/㎡)	비 고
A	진북면 추곡리 산119	3,570	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	1,980	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교 표준지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
B	진북면 추곡리 산150	5,950	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,730	2
C	진북면 정현리 32	579	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	98,500	3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 시점수정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군 또는 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군 또는 구의 평균지가변동률을 적용합니다.

2) 지가변동률

지 역	용도지역	비 고
경상남도 창원시 마산합포구	보전관리	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : -0.042 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.012
	농림지역	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.516 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.163
	계획관리	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.502 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.114

3) 시점수정치 산정

용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
보전관리	2025.01.01 ~ 2025.07.24	-0.032 (0.99968)	(1 - 0.00042) * (1 + 0.00012 * 24/30) ≒ 0.99968
농림지역		0.647 (1.00647)	(1 + 0.00516) * (1 + 0.00163 * 24/30) ≒ 1.00647
계획관리		0.594 (1.00594)	(1 + 0.00502) * (1 + 0.00114 * 24/30) ≒ 1.00594

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 가격형성요인이 유사한바, 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

1) 비교항목

- 임야지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교치

일련번호	비교표준지기호	개별요인 비교						
		가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	-	0.70	1.00	-	1.00	1.00	0.700
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.						
2	B	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.						
3	C	0.90	1.00	1.00	0.80	0.75	1.00	0.540
		대상토지는 표준지와 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(소하천,접도구역 저촉 등)에서 열세합니다.						

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

일반적으로 공시지가 수준은 현실적인 적정시세와 격차를 보이는 바, 대상토지 및 비교표준지와 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 적정 시세수준으로 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격자료(평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지 (경상남도 창원시)	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	진북면 영학리 ***	171	임야	보전관리	시가참고	8,900	2023.05.18	-
2	진북면 인곡리 ***	383	임야	보전관리	법원경매	8,200	2021.12.29	-
3	진동면 대티리 산**	10,314중 5,157	임야	농림지역	법원경매	4,000	2022.07.13	-
4	진북면 정현리 ***	317	대	계획관리	담보	251,000	2024.04.11	-
5	진북면 추곡리 ***-*	427	대	계획관리	담보	270,000	2023.06.21	-

3) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정 방식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 그 밖의 요인 보정 사례 선정

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정하였습니다.

비교표준지 기호	사례선정
A	1
B	3
C	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) / 기호(1)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 1	8,900	1.00510	1.000	1.000	8,945	4.519
표준지 A	1,980	0.99968	-	-	1,979	

산정내역								
	시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 보전관리 2023.05.18 ~ 2025.07.24						1.00510
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 가격형성요인이 유사한 바, 지역요인은 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		비교표준지는 사례와 비교시 상호 대등합니다.						

- 비교표준지(B) / 기호(3)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 3	4,000	1.004270	1.000	0.900	3,615	2.076
표준지 B	1,730	1.00647	-	-	1,741	

산정내역								
	시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 농림지역 2022.07.13 ~ 2025.07.24						1.00427
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 가격형성요인이 유사한 바, 지역요인은 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
		비교표준지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 비교표준지(C) / 기호(4)

<table>
<tr><th>구분</th><th>기준단가
(원/㎡)</th><th>시점
수정</th><th>지역
요인</th><th>개별
요인</th><th>산출단가
(원/㎡)</th><th colspan="2">격차율</th></tr>
<tr><td>사례
4</td><td>251,000</td><td>1.02879</td><td>1.000</td><td>1.020</td><td>263,391</td><td colspan="2" rowspan="2">2.658</td></tr>
<tr><td>표준지
C</td><td>98,500</td><td>1.00594</td><td>-</td><td>-</td><td>99,085</td></tr>
<tr><td rowspan="5">산
정
내
역</td><td>시점수정</td><td colspan="5">경상남도 창원시 마산합포구 계획관리 2024.04.11 ~ 2025.07.24</td><td>1.02879</td></tr>
<tr><td>지역요인</td><td colspan="5">사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.</td><td>1.000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">개별요인</td><td>가로조건</td><td>접근조건</td><td>환경(자연)
조건</td><td>획지조건</td><td>행정적조건</td><td>기타조건</td><td>누계</td></tr>
<tr><td>1.02</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.020</td></tr>
<tr><td colspan="6">비교표준지는 사례와 비교시 접근조건(가로의 폭 등)에서 우세합니다.</td></tr>
</table>

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	4.51
B	2.07
C	2.65

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	1,980	0.99968	1.000	0.700	4.51	6,249	6,200
2	B	1,730	1.00647	1.000	0.900	2.07	3,244	3,200
3	C	98,500	1.00594	1.000	0.540	2.65	141,791	142,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	198	6,200	1,227,600	-
2	991.5	3,200	3,172,800	박경문 지분전부
3	140.25	142,000	19,915,500	박경문 지분전부
합 계	1,329.75	-	24,315,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

2) 사례 선정

[출처 : 감정평가정보체계(한국감정원), 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (경상남도 창원시 마산합포구)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
a	진북면 인곡리 산***	보전관리 /임야	330.58	-	12,099	4,000,000	2024.09.23	본건 (1)
b	진북면 대티리 산***	농림지역 /임야	8,231	-	3,766	31,000,000	2023.05.15	본건 (2)
c	진북면 영학리 ***-*	계획관리 /대	62	-	245,161	15,200,000	2023.04.04	본건 (3)

나. 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요치 않습니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정(지가변동률)

지 역	용도지역	기 간	변동률(%)	시점수정치	사례
경상남도 창원시 마산합포구	보전관리	2024.09.23 ~ 2025.07.24	-0.102	0.99898	a
	농림지역	2023.05.15 ~ 2025.07.24	0.778	1.00778	b
	계획관리	2023.04.04. ~ 2025.07.24	5.880	1.05880	c

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 가격형성요인이 유사한바, 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

일련번호	사례기호	개별요인 비교						
		가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	a	-	0.70	0.78	-	1.00	1.00	0.546
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세합니다.						
2	b	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.						
3	c	0.90	1.00	1.00	0.82	0.75	1.00	0.554
		대상토지는 사례와 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(소하천,접도구역 저촉 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련번호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	12,099	1.000	0.99898	1.000	0.546	6,599	6,600
2	3,766	1.000	1.00778	1.000	0.900	3,416	3,400
3	245,161	1.000	1.05880	1.000	0.554	143,805	144,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	198	6,600	1,306,800	-
2	991.5	3,400	3,371,100	박경문 지분전부
3	140.25	144,000	20,196,000	박경문 지분전부
합 계	1,329.75	-	24,873,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1~3	24,315,900	24,873,900	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	198	6,200	1,227,600	-
	일련번호(2)	991.5	3,200	3,172,800	박경문 지분전부
	일련번호(3)	140.25	142,000	19,915,500	박경문 지분전부
합 계		1,329.75	-	24,315,900	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항,「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 대티리	산109	임야	보전관리지역	198	198	6,200	1,227,600	
2	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 추곡리	산75	임야	농림지역	1 2단보x-2	991.5	3,200	3,172,800	박경문지분
3	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리	573-2	대	계획관리지역	1 561x-4	140.25	142,000	19,915,500	박경문지분, 현 농경지 및 일부하천
	합 계			이	하	여	백	**₩24,315,900.-**	

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

일련번호(1) : 본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 대티리 소재 '괴정마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 주변은 순수 산림지대입니다.

일련번호(2) : 본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 대티리 소재 '마산정신요양원' 동측 근거리에 위치하며, 주변은 순수 산림지대입니다.

일련번호(3) : 본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 대현리 소재 '대현마을회관' 남측 인근에 위치하며, 단독주택 및 농경지 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

일련번호(1,2) : 본건까지 차량접근 불가하며, 제반 교통사정은 불편시 됩니다.

일련번호(3) : 본건 부근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 사다리형의 급경사지로서 자연림 상태입니다.

일련번호(2) : 부정형의 급경사지로서 자연림 상태입니다.

일련번호(3) : 사다리형의 완경사지로서 농경지 및 일부 하천으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1~3) : 맹지입니다.

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)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 보전관리지역 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>,

일련번호(2): 농림지역, 가축사육제한구역(그외지역 600m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 산림보호구역<산림보호법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>,

일련번호(3) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2018-09-05)<도로법>, 소하천구역(대현 1천)<소하천정비법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

일련번호(3) 토지의 공부상 지목은 '대'이나 현황 '농경지' 및 '일부 하천' 등으로 이용 중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 :
・일련번호(1~3) 지상에 소재하는 경제적 가치가 미미한 수목 등은 거래관행상 토지와 일괄 거래되는 바, 당해 토지에 포함하여 평가하였습니다.

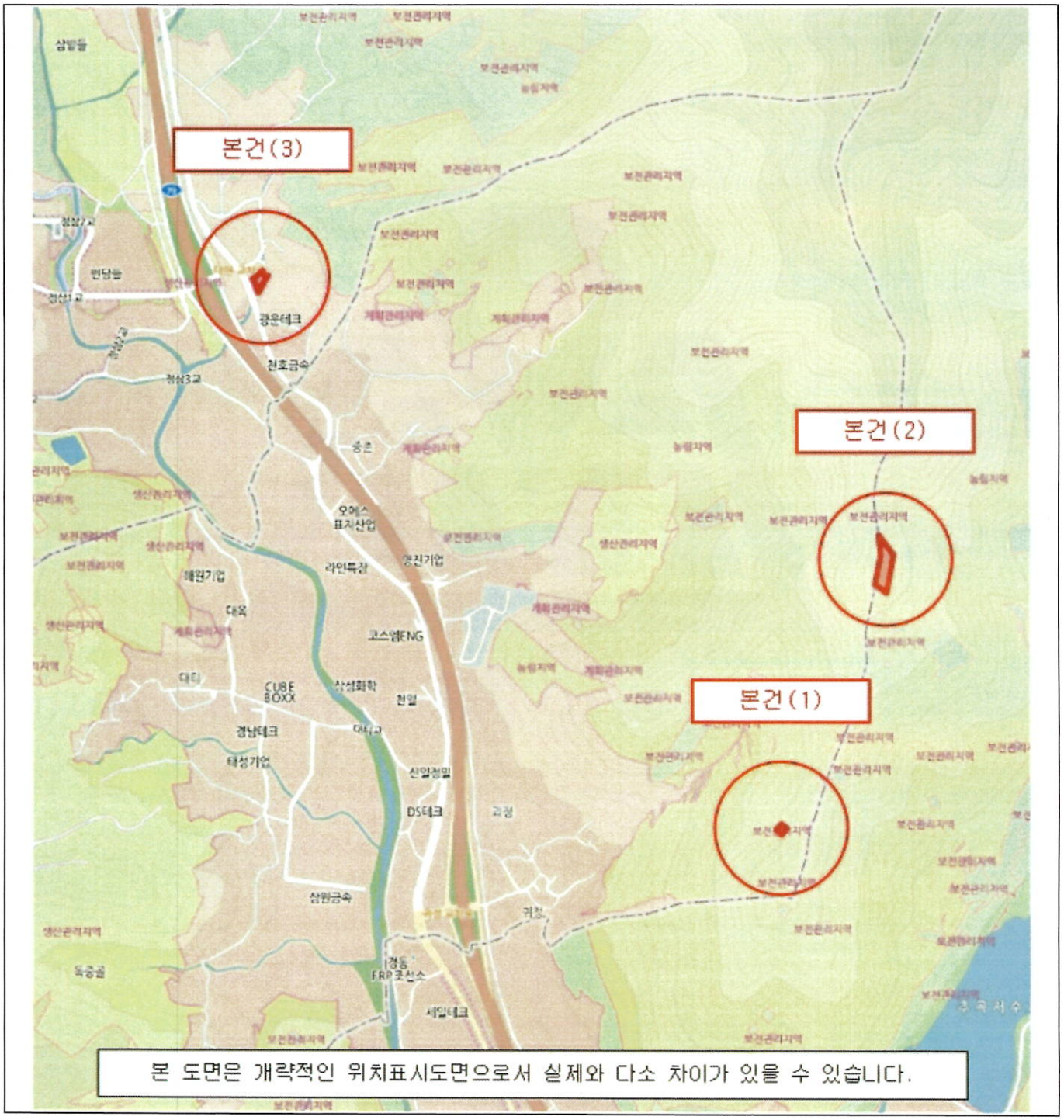
토지 감정평가요항표

(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)	

· 일련번호(1,2) 토지상 기준시점 현재 활·잡목 및 잡초 등이 무성하여 출입곤란 등으로 육안으로는 식별하기 어려운 분묘 등이 소재할 수 있는바, 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

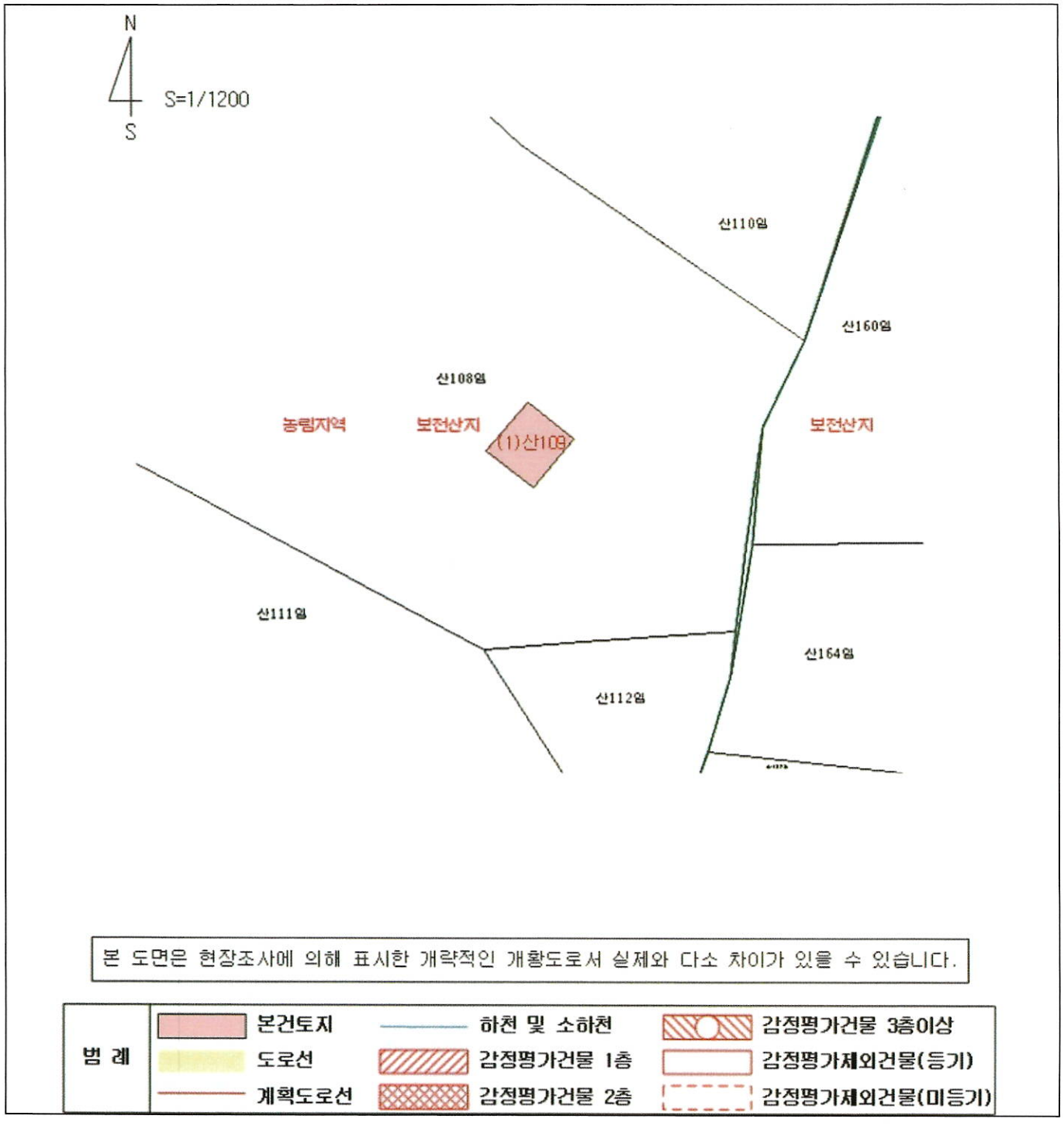
소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 대티리 산109번지 외



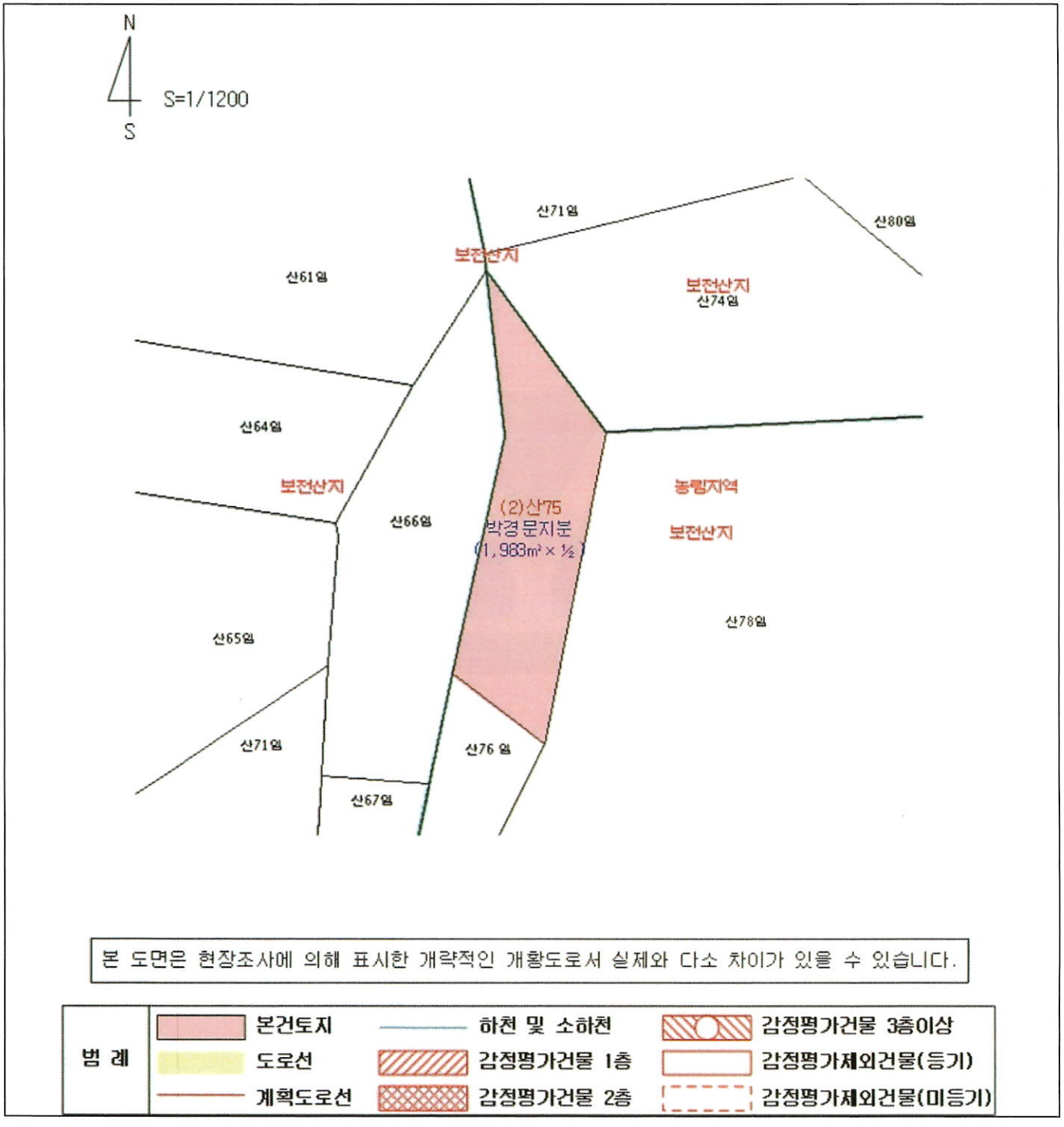
상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 대티리 산109번지 외

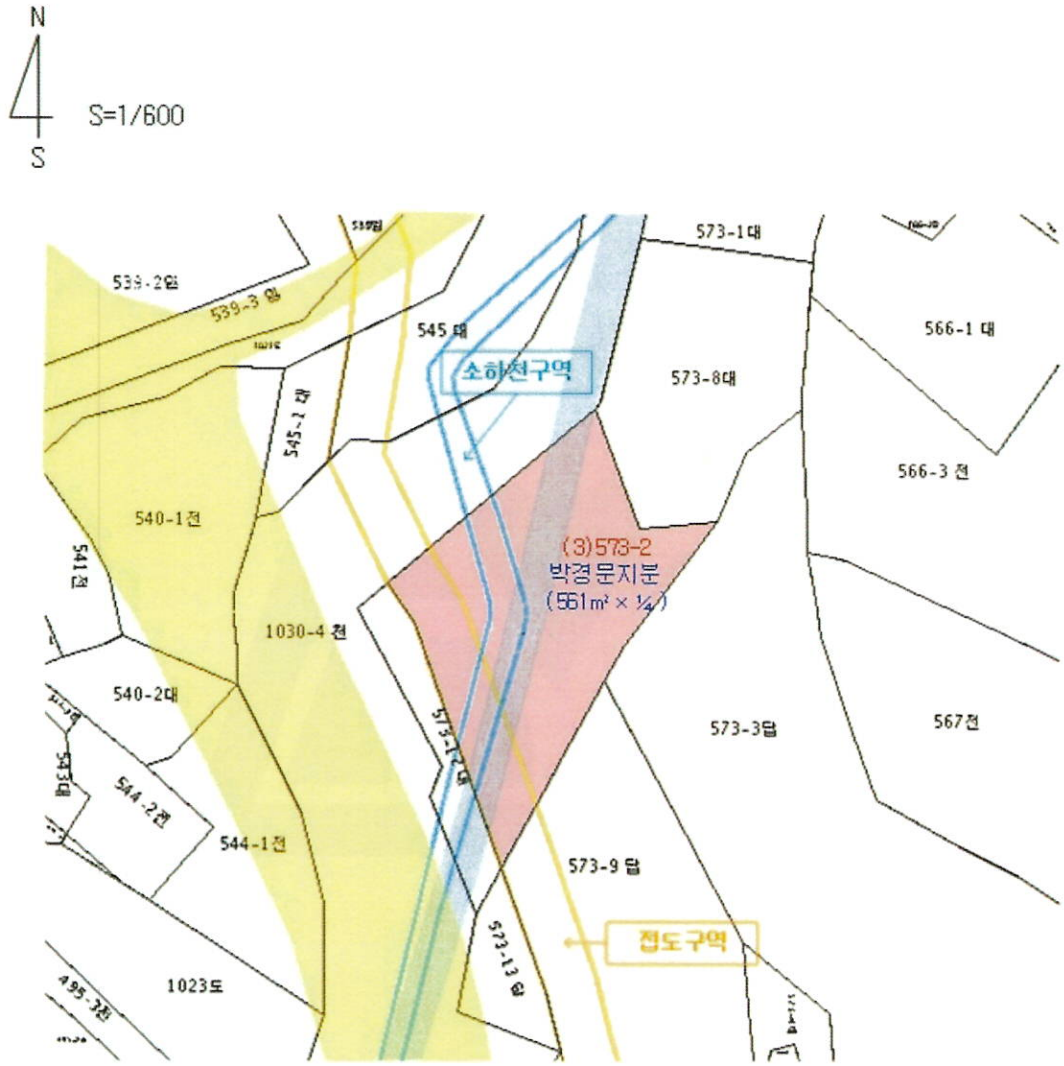
지 적 개 황 도


N
S=1/1200
S
산110임
산160임
산108임
농림지역
보전산지
(1)산108
보전산지
산111임
산164임
산112임
본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.
범 례
본건토지
도로선
계획도로선
하천 및 소하천
감정평가건물 1층
감정평가건물 2층
감정평가건물 3층이상
감정평가제외건물(등기)
감정평가제외건물(미등기)

지 적 개 황 도


N
S=1/1200
S
산71임
산80임
보전산지
산61임
보전산지
산74임
산64임
보전산지
산66임
(2)산75
박경문지분
(1,983㎡ × ½)
농림지역
보전산지
산78임
산65임
산71임
산76 임
산67임
본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.
범 례
본건토지
도로선
계획도로선
하천 및 소하천
감정평가건물 1층
감정평가건물 2층
감정평가건물 3층이상
감정평가제외건물(등기)
감정평가제외건물(미등기)

지 적 개 황 도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례			
	본건토지	하천 및 소하천	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물 1층	감정평가제외건물(등기)
	계획도로선	감정평가건물 2층	감정평가제외건물(미등기)

사 진 용 지

일련번호(1) 전경

일련번호(1) 및 주변환경

사 진 용 지

일련번호(2) 전경

일련번호(3) 및 주변환경

사 진 용 지

일련번호(3) 전경

일련번호(3) 전경