

감정평가서

건명	김고지 소유물건(2025타경 10146)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
감정서번호	B-2501-05-2101

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.

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김형철

김

형

철



(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민 해 수



감정평가액	이억칠천사백사십만오천육백원정 (₩274,405,600.-)		
-------	----------------------------------	--	--

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 경매3계
소유자 (대상업체명)	김고지 (2025타경10146)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.01.21	2025.01.21
			작성일
			2025.02.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		2,145	토지	2,145	125,000	268,125,000
[제시외건물]		(10.75)	[제시외건물]	(10.75)	-	770,600
[제시외수목]		(60)	[제시외수목]	(60)	-	5,510,000
합계						₩274,405,600

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 민 해 수 (인)</p>
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리에 소재하는 부동산 (토지)로서 창원지방법원에서 의뢰한 **부동산강제경매** 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

평가대상의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 기준가치 결정

평가대상에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준 시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 21일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2024년 01월 21일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법의 방식

(1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

(2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

(3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

(4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가대상 토지에 적용하는 평가방식

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법 규정하고 있고,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용 하여 감정평가 하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절 한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,
- (3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (4) 평가대상 토지상에 토지의 사용·수익에 영향을 미치는 분묘가 소재하여 불리한 정도를 감안한 가액을 토지건물감정평가명세표 비교란에 명기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (5) 평가대상 토지상에 소재하는 제시외건물은 구조, 용도등으로 보아 종물 및 부합물로 판단되어 이에구애됨이 없이 토지를 감정평가하였음.

3) 평가대상 건물에 적용하는 평가방법

- (1) 평가대상 제시외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였으며, 타 감정평가방법을 적용하여 시산가액의 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 제시외건물의 감정평가는 원가법으로 감정평가하되 구조, 용도, 사용 자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 감안하여 잔존내용년수는 관찰감가법을 병용하였고, 면적사정은 실측면적에 의하였음.

4) 수목의 감정평가에 적용하는 평가방식

(1) 평가대상 토지상에 소재하는 감나무, 매실나무 등은 수종, 수령, 수형, 규격, 수량, 수익성, 관리상태 및 유사수목 등의 정상적인 가격수준 등을 종합참작하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

2. 감정평가 조건 및 기타 참고사항

- 1) 감정평가조건은 해당사항 없음.
- 2) 기타 참고사항
해당사항 없음.

III. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지개요

일련 번호	물건 종류	소재지 (경상남도 창원시 의창구)	지번	지목	공부 면적 (㎡)	이용 상황	구조 및 용도지역	도로 접면	형상및 지 세	비고
1	토지	북면 신촌리	139	전	2,145	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

1) 비교표준지 선정 기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도지역·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- (2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- (3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근 지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (경상남도 창원시 의창구)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	북면 신촌리 133	1,507	전	과수원	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	60,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

(1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

(2) 지가변동률(2024.01.01 ~ 2025.01.21) : 경상남도 창원시 의창구

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	계획관리지역	비고
2024.01.01 ~ 2024.12.31	1.859%	
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.108%	
누 계 (2024.01.01~2025.01.21)	$(1 + 0.01859) * (1 + 0.00108 * 21/31)$ ≈ 1.01934	

※ 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 공표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 가격시점 당시 해당 월의 지가변동률이 고시되지 아니하여 전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교[감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인은 지역특성을 반영하고 지가수준을 형성하는 요인으로서 본건과 비교표준지는 동인수급권 내 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.

(비교치:1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

개별요인은 토지의 특성을 반영하고 개별적, 구체적인 가격을 형성하는 요인으로서 평가대상 토지와 비교표준지의 접근조건, 환경/자연조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등을 종합적으로 비교, 분석하여 개별요인 비교치를 다음과 같이 결정하였음.

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

[평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비교
	A	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	-
1	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 농로의 상태, 취락과의 접근성등 우세함. 자연조건 : 대등함. 획지조건 : 대등함. 행정적조건 : 대등함. 기타조건 : 대등함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 적정가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

③ 산식

$$\begin{array}{l} \text{그 밖의} \\ \text{요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\begin{array}{c} \text{가격시점 현재의 선례(사례)기준 비교표준지 가격} \\ ((\text{선례})\text{사례가격} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}) \end{array}}{\begin{array}{c} \text{가격시점 현재의 비교표준지 가격} \\ (\text{표준지가격} \times \text{시점수정치}) \end{array}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 창원시 의창구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	북면 신촌리 2**~*	전	1,524	계획 관리	87,000	2024.06.28	담보	-
2	북면 신촌리 3**	전	447	계획 관리	148,000	2024.07.25	담보	
3	북면 신촌리 2**	답	1,448	계획 관리	105,000	2023.04.08	조세	-

(3) 인근지역의 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

사례 기호	소재지 (경상남도 창원시 의창구)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	북면 신촌리 1**	1,120.0	전	계획 관리	150,000,000	2021.07.31	133,929	실거래가격
2	북면 신촌리 2**~*	1,598.0	전	계획 관리	260,000,000	2023.08.23	162,703	실거래가격

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례의 선정

인근지역에 위치하며, 대상부동산 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 평가사례 및 매매사례 중에서 지리적 위치, 지목 및 이용상황, 평가 또는 거래시점 및 가격의 적정성 등을 종합적으로 고려하여 아래 전례를 선정하였음.

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	의창구 북면 3**	전	447	계획 관리	148,000	2024.07.25	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 격차율산정

- 평가사례(2) / 비교표준지(A)와 비교

소재지 (창원시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
의창구 북면 3**	평가사례(2)기준 표준지가액	148,000	-	1.00794	1.00	0.765	114,119	1.850
의창구 북면 133	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	60,500	-	1.01934	-	-	61,670	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정(2024.07.25~2025.01.21) - 창원시 의창구 계획관리지역 :							1.00794	
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01~2025.01.21) - 창원시 의창구 계획관리지역 :							1.01934	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
	개별요인	표준지가 평가사례 대비하여 접근조건 : 농로의 상태는 동일하나 취락과의 접근성은 열세함. 자연조건 : 대등함함. 획지조건 : 면적, 경사, 형상, 경작의 편부에서 열세함. 행정적조건 : 대등함. 기타조건 : 대등함.						

*평가사례 시점수정 : 경상남도 창원시 의창구 (24.07.25~25.01.21) (계획관리)

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.121

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.054

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.221

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.113

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.195

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.108

$$(1 + 0.00121 * 7/31) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00108 * 21/31) \approx 1.00794$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인의 결정

① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상기의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 가로조건, 접근조건 및 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사·분석됨.

인근지역 지가수준 계획관리(전)	@120,000원/㎡ ~ @130,000/㎡ 정도
----------------------	-----------------------------

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례·거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.85

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산출 및 결정

일련번호	비교표준지		시정수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	60,500	1.01934	1.00	1.100	1.85	125,499	125,000

7) 공시지가기준법의 시산가액

일련번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	2,145.0	125,000	268,125,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법의 의한 시산가액

1) 거래사례의 선택

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

(1) 거래사례의 선정기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(2)를 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

사례 기호	소재지 (창원시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
2	의창구 북면 신촌리 2**-*	1,598.0	전	계획 관리	260,000,000	2023.08.23	162,703	실거래가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련 번호	사례 기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1	2	경상남도 창원시 의창구	계획관리	2023.08.23~2025.01.21까지	1.02563

*거래사례 시점수정 : 경상남도 창원시 의창구 (23.08.23~25.01.21) (계획관리)

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.036

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.315

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.204

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.040

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.068

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.859

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.108

$$(1 - 0.00036 * 9/31) * (1 + 0.00315) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.01859) * (1 + 0.00108 * 21/31) \approx 1.02563$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

(1) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

(2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가대상 토지의 개별요인 비교치]

기호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
	A	-	0.86	1.00	0.88	1.00	1.00	0.757	-
1	평가대상 토지는 비교표준지 대비하여 접근조건 : 농로의 상태, 취락과의 접근성등 열세함. 자연조건 : 대등함. 획지조건 : 면적, 경사, 형상, 경작의 편부에서 열세함. 행정적조건 : 대등함. 기타조건 : 대등함.								

6) 거래사례비교법의 의한 토지단가산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	162,703	1.00	1.02563	1.00	0.757	126,323	126,000

7) 거래사례비교법의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,145.0	126,000	270,270,000	-

3. 토지단가의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	2,145	125,000	268,125,000	-
거래사례비교법	2,145	126,000	270,270,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

평가대상 토지의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3) 토지가액의 결정

본건의 수요성, 공시지가와 인근지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	268,125,000
----------	-------------

V. 제시외건물 가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조의 규정에 따라 대상 건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가는 대상물건의 구조, 시공의 정도, 관리상태등의 고려하여 한국부동산원 발간 건물신축단가표 및 재조달원가 자료집상의 표준단가와 건물특성 등을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 적용단가를 산정함.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조에 따라 미등기 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.

<평가대상 제시외건물의 개요>

기호	물건 종류	소재지 (경상남도)	구조	층수	실측면적 (㎡)	용도	신축일자	비고
1-1	건물	창원시 의창구 복면 신촌리 139	판넬조 판넬지붕	단층	7.00	건사	미상	-
1-2	건물		철재판넬지붕	단층	3.75	건사	미상	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 수목가액의 산출근거

1. 개요

제시외 수목은 관리되지 아니한 상태로서 수형이 보통이하인 감나무, 복숭아나무 등 현상 및 관리상태는 보통시됨.

2. 수목의 감정평가

평가대상 토지상에 소재하는 수목은 수종, 수고, 수폭 등을 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가한 비준가액으로 결정하였음.

3. 평가액 산출근거

별첨 토지건물감정평가명세표 참조바람.

VII. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	결정단가 (원)	감정평가액(원)	비고
토지	2,145.0	125,000	268,125,000	-
[제시외건물]	(10.75)	-	770,600	-
[제시외수목]	(60)	-	5,510,000	-
감정평가액(합계)			274,405,600	

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 북면 신촌리	139	전	계획관리지역	2,145	2,145	125,000	268,125,000	분묘로인하여 영향받는 토지가액 ₩263,125,000
소 계								₩268,125,000	
1-1	[제시외건물] 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	139 위지상	건사	판널조 판널지붕단층	(7)	7	83,300	583,100	250,000 x 10/30
1-2	"	"	건사	철재판널지붕 단층	(3.75)	3.75	50,000	187,500	150,000 x 10/30
소 계								₩770,600	
1-3	[제시외수목] 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	139 위지상	밤나무외 15종		(60주)	60주	-	5,510,000	
소 계								₩5,510,000	
합 계								₩274,405,600.-	
				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

평가대상 토지는 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 소재 "신기마을회관" 북서측 인근에 소재하고 주위는 중소규모의 과수원, 전, 임야등이 혼재한 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

평가대상 토지가 소재하는 남측인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하고, 그 운행 횟수를 고려할 때 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

평가대상 토지는 부정형의 토지로서 남서하향지대에 위치하고 북측 일부는 목전의 상태이고 남측은 과수원, 묘지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

평가대상 토지는 지적도상 맹지이고 인근토지를 통하여 출입가능한 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

평가대상 토지는 계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2호)<수도법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 사진용지에서와 같이 종물 및 부합물인 제시외 건물과, 감나무, 대추나무등 수목이 소재하며 토지의 사용·수익에 영향을 미치는 분묘가 소재함.

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) | |

(7) 공부와의 차이

공부상 지목이 "전"이나 현황 "전,과수원 및 묘지"임.

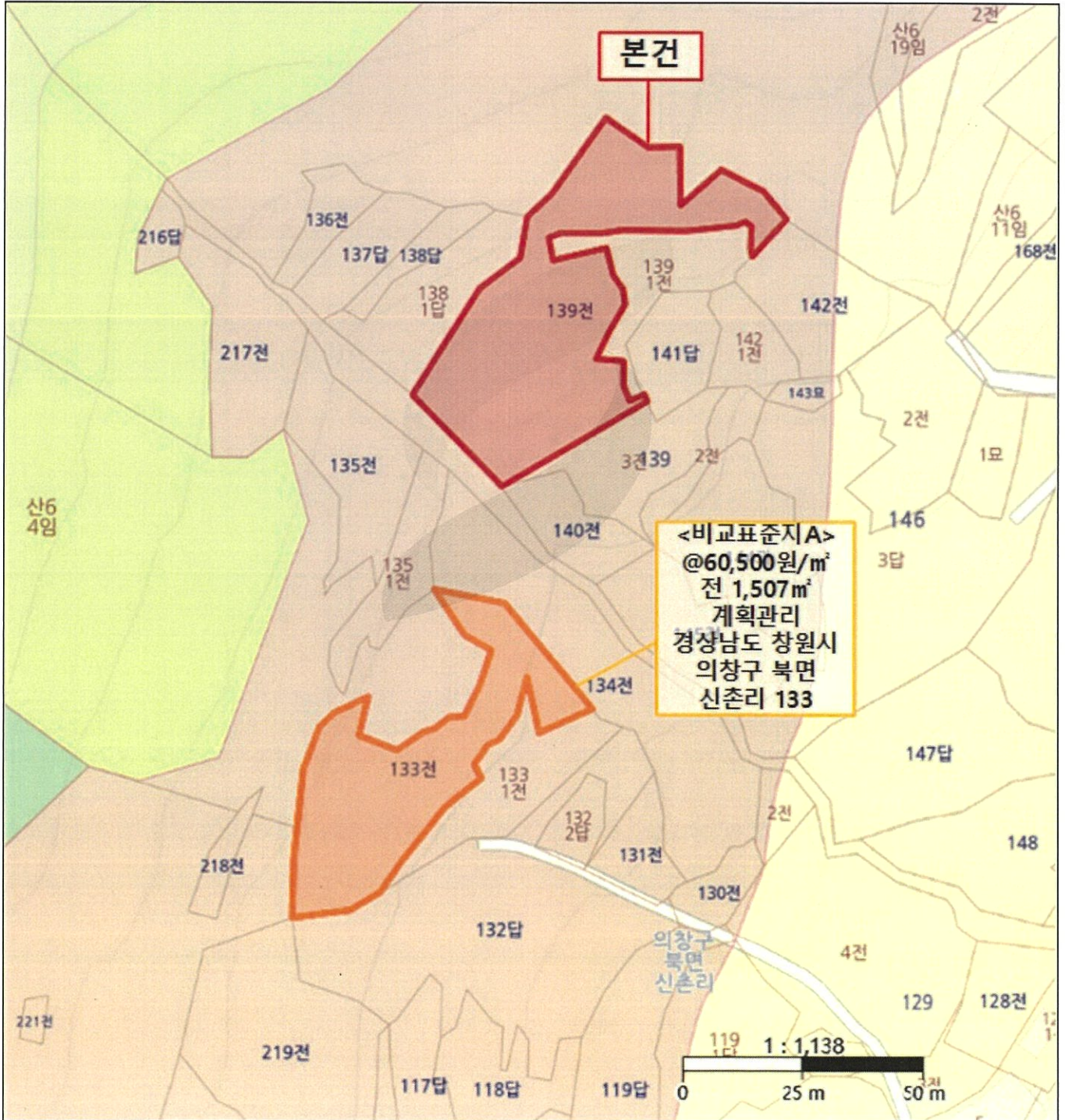
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

실지조사일 현재 이해관계인 부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

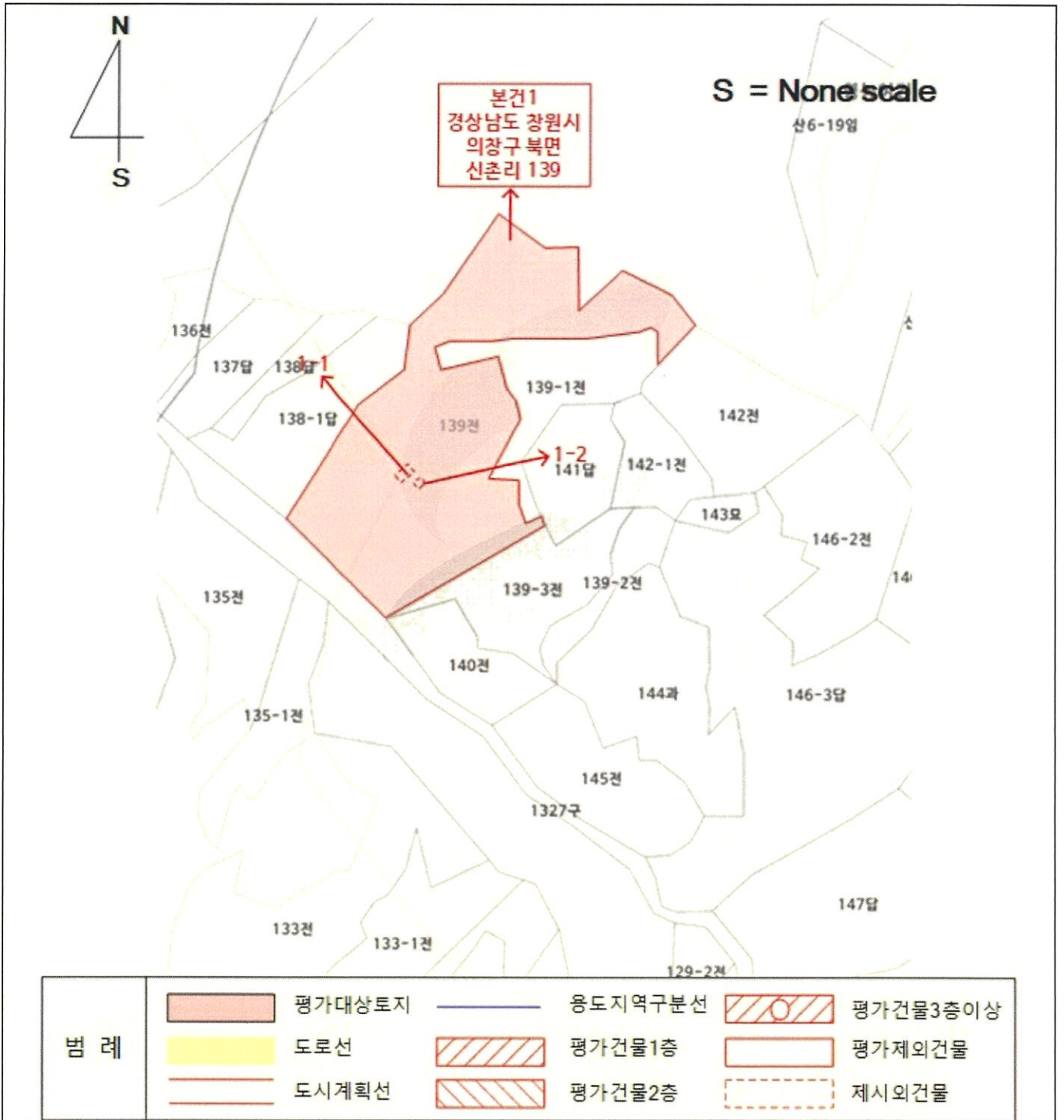
상세 위치도



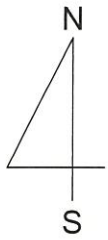
소재지 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 139



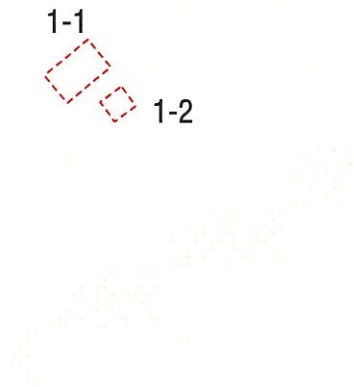
지 적 개 황 도



건 물 개 황 도



S = None scale



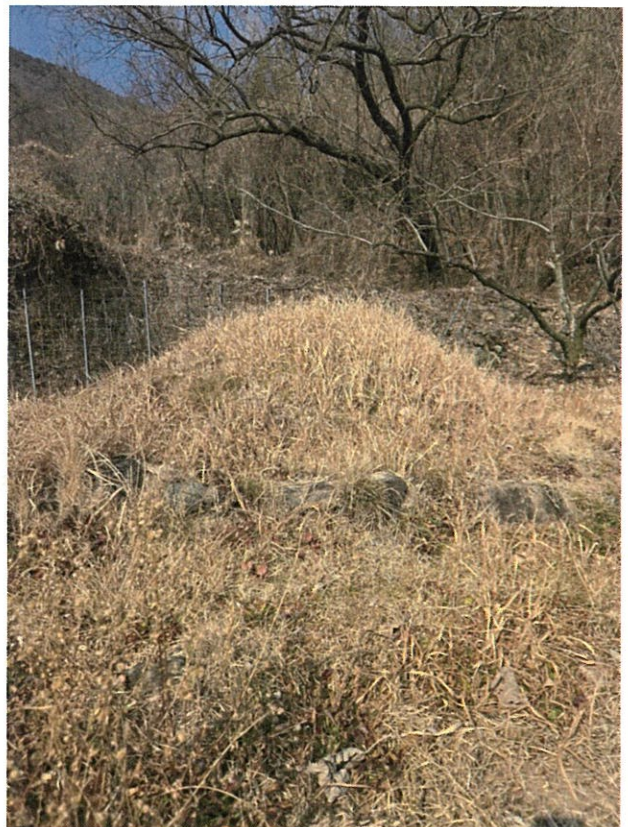
< 면 적 산 출 근 거 >
[제시외 건물]

- 1-1 : 판넬조 판넬지붕 단층 견사 $3 \times 2.5 \approx 7\text{m}^2$
- 1-2 : 철재판넬지붕 단층 견사 $1.5 \times 2.5 \approx 3.75\text{m}^2$

사 진 용 지



본건 토지의 전경

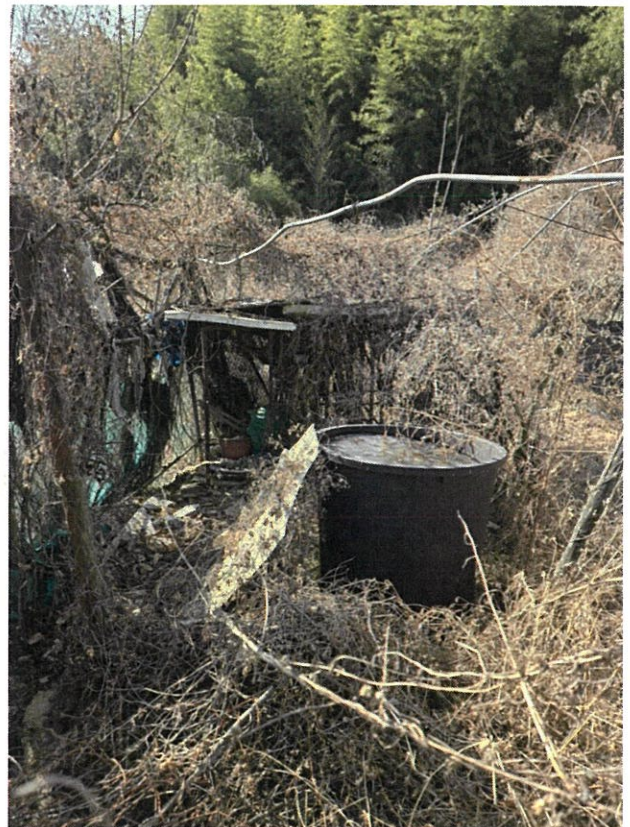


본건 토지상 분묘

사진용지



제시외건물1-1

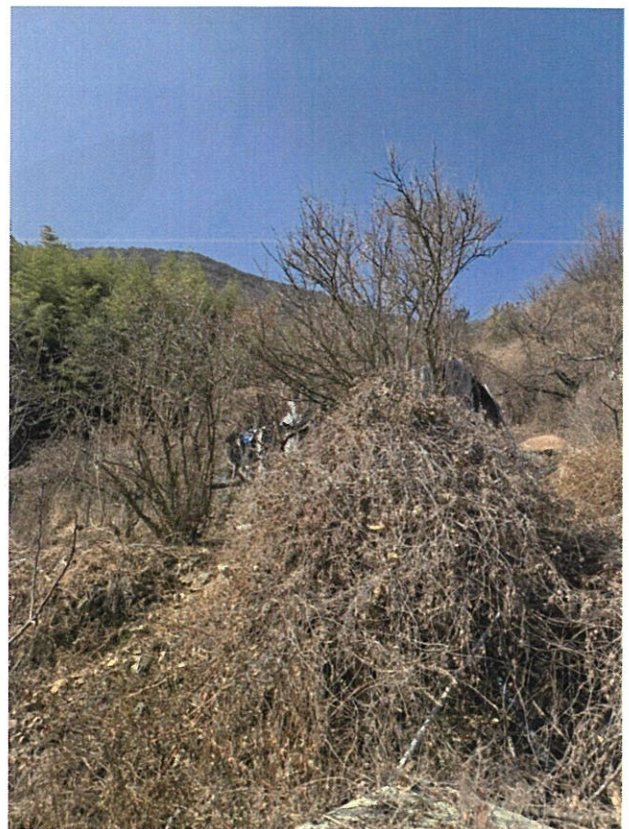


제시외건물1-2

사 진 용 지



본건 토지상 제시외수목등

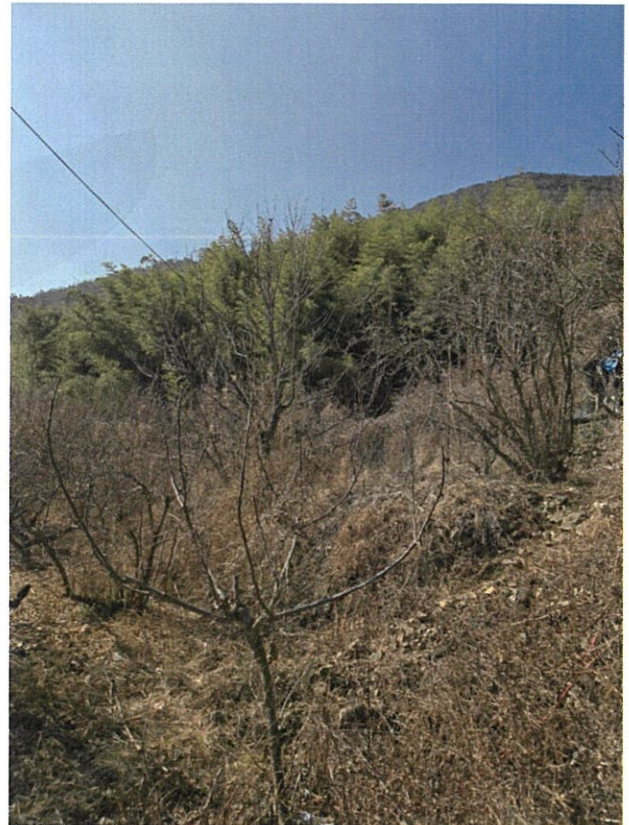


제시외수목

사 진 용 지



매실나무등 제시외수목

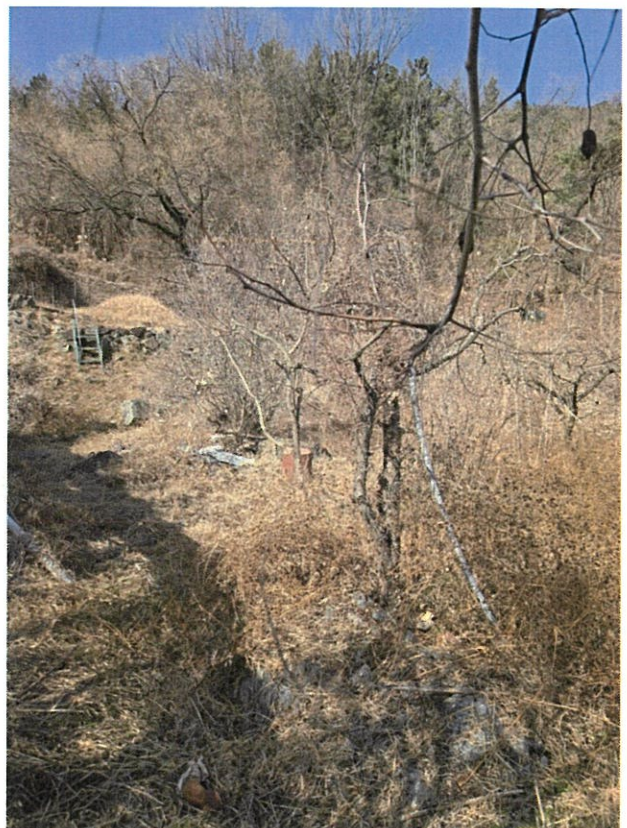


제시외수목등

사 진 용 지



대추나무등 제시외수목



매실나무등 제시외수목

광역위치도



소재지

경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 139

