

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	창원지방법원 밀양지원 사법보좌관 유기돈
건명	선선애 소유물건 (2025타경10234)
번호	D2502008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

다운감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 현 규

감정평가액	일억구천사백이십구만구천원정 (₩194,299,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 밀양지원 사법보좌관 유기돈	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 밀양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	선선애 (2025타경10234)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.10	2025.02.25 ~ 2025.03.10	2025.03.10		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,498 이	토지 하	3,498 여	-	194,299,000 백
	합계					₩194,299,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원군 이방면 거남리에 소재하는 토지로서 창원지방법원 밀양지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	소 재 지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형 상 지 세	개별지가 (원/㎡)
①	창녕군 이방면 거남리 682-1	2,301	답	답	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	35,000
②	창녕군 이방면 거남리 683	655	답	답	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	31,800
③	창녕군 이방면 거남리 706-1	542	답	답 구 거	농림지역	세로(가)	사다리 평 지	32,500

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사 완료일자인 2025.03.10.로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액을 기준으로 하였음.

2. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여 다음과 같은 평가방법을 규정하고 있음.

- 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- 관련법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 기타사항

- 1) 기호 ①은 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 와 같이 동측으로 인접한 ‘경상남도 창원군 이방면 거남리 681-2번지’에서 본건 일부를 점유하고 있는 것으로 추정되는 바, 이점을 감안하여 평가하였으니 참고하시기 바람.
- 2) 기호 ①,②,③은 인접 토지와 지적 경계 다소 불분명한 바 정확한 지적 경계 확인을 위해서는 지적측량이 필요할 것으로 판단되며 측량결과에 따라 이용상황 및 점유현황이 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액의 산출근거

공시지가기준법에 의한 시산가액

‘공시지가기준법’이란 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’ 제3조1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음 표준지를 비교표준지로 선정함.

【 공시기준일 : 2025. 01. 01 】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
Ⓐ	창녕군 이방면 거남리 551	1,396	답	답	계획관리	맹지	부정형 평지	17,800
Ⓑ	창녕군 이방면 거남리 697-2	2,833	답	답	농림지역	세로(가)	사다리 평지	33,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

지역	용도지역	기간	지가변동률	비고
경상남도 창녕군	계획관리	2025.01.01.~2025.03.10.	0.080 (1.00080)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.036 $(1 + 0.00036) * (1 + 0.00036 * 38/31)$ ≒ 1.00080
	농림지역	2025.01.01.~2025.03.10.	0.091 (1.00091)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.041 $(1 + 0.00041) * (1 + 0.00041 * 38/31)$ ≒ 1.00091

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장하여 적용함.

3. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【 농경지대 】

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	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 경사도 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향 기 타

2) 개별요인 비교

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비 교 치
①	Ⓐ	1.25	1.00	1.00	0.99	0.99	1.225
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 다소 우세, 행정적조건(소하천구역 일부 저촉), 기타조건(일부 타인점유) 다소 열세함						
②	Ⓐ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지 대비 개별요인 대등함						
③	Ⓑ	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 이용상황 등) 다소 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{감정평가(거래)사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

1) 인근지역 내 평가사례

【 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	창녕군 이방면 거남리 〇〇〇〇-〇	413	답	계획관리	60,000	2021.12.22.	담보
㉡	창녕군 이방면 거남리 〇〇〇-〇	3,336	답	농림지역	52,000	2020.04.29.	경매

2) 인근지역 유사토지 지가수준

용도지역	이용상황	지가수준
계획관리	농경지	50,000~60,000원/㎡ 수준
농림지역	농경지	45,000~50,000원/㎡ 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 ㉠ 평가사례 ㉠

구분	평가사례(원)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	60,000	1.00875 ^{주1)}	1.000 ^{주2)}	0.800 ^{주3)}	48,420	2.72
표준지 가격	17,800	1.00080	1.000	1.000	17,814	

주1) 시점수정 (2021.12.22.~ 2025.03.10.) : 창녕군 계획관리지역 지가변동률 기준

주2) 지역요인 비교 : 평가사례는 표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

주3) 개별요인 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800

비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 다소 열세함

표준지 ㉡ 평가사례 ㉡

구분	평가사례(원)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	52,000	1.06603 ^{주1)}	1.000 ^{주2)}	1.000 ^{주3)}	55,434	1.63
표준지 가격	33,900	1.00091	1.000	1.000	33,931	

주1) 시점수정 (2020.04.29.~ 2025.03.10.) : 창녕군 농림지역 지가변동률 기준

주2) 지역요인 비교 : 평가사례는 표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

주3) 개별요인 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 평가사례 대비 개별요인 대등함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치는 '6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액'과 같이 결정함.

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	그 밖의 요인 보 정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①	17,800	1.00080	1.000	1.225	2.72	59,357	59,000
②	17,800	1.00080	1.000	1.000	2.72	48,455	48,000
③	33,900	1.00091	1.000	0.900	1.63	49,777	50,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액

'거래사례비교법'이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

1. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 내 유사 물건 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
㉠	창녕군 이방면 거남리 〇〇〇-〇	2,053	답	계획관리	57,477	118,000,000	2024.06.17.
㉡	창녕군 이방면 거남리 〇〇〇	1,246	답	농림지역	49,759	62,000,000	2024.12.02.

2) 비교 거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 ㉠, ㉡을 비교 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 거래사례가 소재하는 시·군·구 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

지역	용도지역	기간	지가변동률	비고
경상남도 창녕군	계획관리	2024.06.17.~2025.03.10.	0.449 (1.00449)	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.016 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.065 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.068 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.041 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.040 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.063 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.036 $(1 + 0.00016 * 14/30) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00036 * 38/31)$ ≈ 1.00449
	농림지역	2024.12.02.~2025.03.10.	0.138 (1.00138)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.048 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.041 $(1 + 0.00048 * 30/31) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00041 * 38/31)$ ≈ 1.00138

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2025년 01월 지가변동율을 연장하여 적용함

4. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【 농경지대 】

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	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
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기 타

2) 개별요인 비교

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비 교 치
①	㉠	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	0.980
	본건은 거래사례 대비 행정적조건(소하천구역 일부 저축), 기타조건(일부 타인점유) 다소 열세함						
②	㉠	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
	본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 다소 열세함						
③	㉡	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건은 거래사례 대비 획지조건(형상, 이용상황 등) 다소 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①	57,477	1.000	1.00449	1.000	0.980	56,580	57,000
②	57,477	1.000	1.00449	1.000	0.800	46,188	46,000
③	49,759	1.000	1.00138	1.000	0.970	48,333	48,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
①	공시지가기준법에 의한 시산가액	59,000	2,301	135,759,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	57,000	2,301	131,157,000
②	공시지가기준법에 의한 시산가액	48,000	655	31,440,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	46,000	655	30,130,000
③	공시지가기준법에 의한 시산가액	50,000	542	27,100,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	48,000	542	26,016,000

2. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었으며 '공시지가기준법에 의한 시산가액'은 '거래사례비교법에 의한 시산가액'으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되는 바 '공시지가기준법에 의한 시산가액'을 기준으로 토지가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 : '토지건물 감정평가명세표' 참고.

【 이 하 여 백 】

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 창녕군 이방면 거남리	682-1	답	계획관리지역	2,301	2,301	59,000	135,759,000	소하천구역 일부저축 현)일부타인 점유추정
②	경상남도 창녕군 이방면 거남리	683	답	계획관리지역	655	655	48,000	31,440,000	
③	경상남도 창녕군 이방면 거남리	706-1	답	농림지역	542	542	50,000	27,100,000	현)일부구거
합 계								₩194,299,000.-	
				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

기호 ①,②,③은 경상남도 창원군 이방면 거남리 소재 '이방정기시장' 남동측 근거리에 위치하는 토지로서 주위는 마을취락, 농경지 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

기호 ①,③까지 차량접근 가능, 기호 ②까지 차량접근 불가능하며 관내 대중교통 사정을 고려시 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 ①,② : 인접지와 등고 평탄한 부정형 토지로서 '답' 상태임.
- 기호 ③ : 인접지와 등고 평탄한 사다리형 토지로서 '답' 및 일부 '구거' 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 기호 ① : 본건 북측으로 아스콘 포장도로 소재함.
- 기호 ② : 지적도 상 맹지임.
- 기호 ③ : 본건 북서측으로 콘크리트 포장도로 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 ①

계획관리지역, 성장관리계획구역(이방16(주거형)), 가축사육제한구역(2022-12-12)(모든 축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2017-11-22)(양정골천) <소하천정비법>.

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) | |

- 기호 ②

계획관리지역, 성장관리계획구역(이방16(주거형)), 가축사육제한구역(2022-12-12)(모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

- 기호 ③

농림지역, 가축사육제한구역(2022-12-12)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

기호 ③의 제시목록 상 지목은 '답' 이나 현황 일부 '구거' 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타

- 기호 ①은 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 와 같이 동측으로 인접한 ‘경상남도 창원군 이방면 거남리 681-2번지’ 에서 본건 일부를 점유하고 있는 것으로 추정되는 바, 이점을 감안하여 평가하였으니 참고하시기 바람.

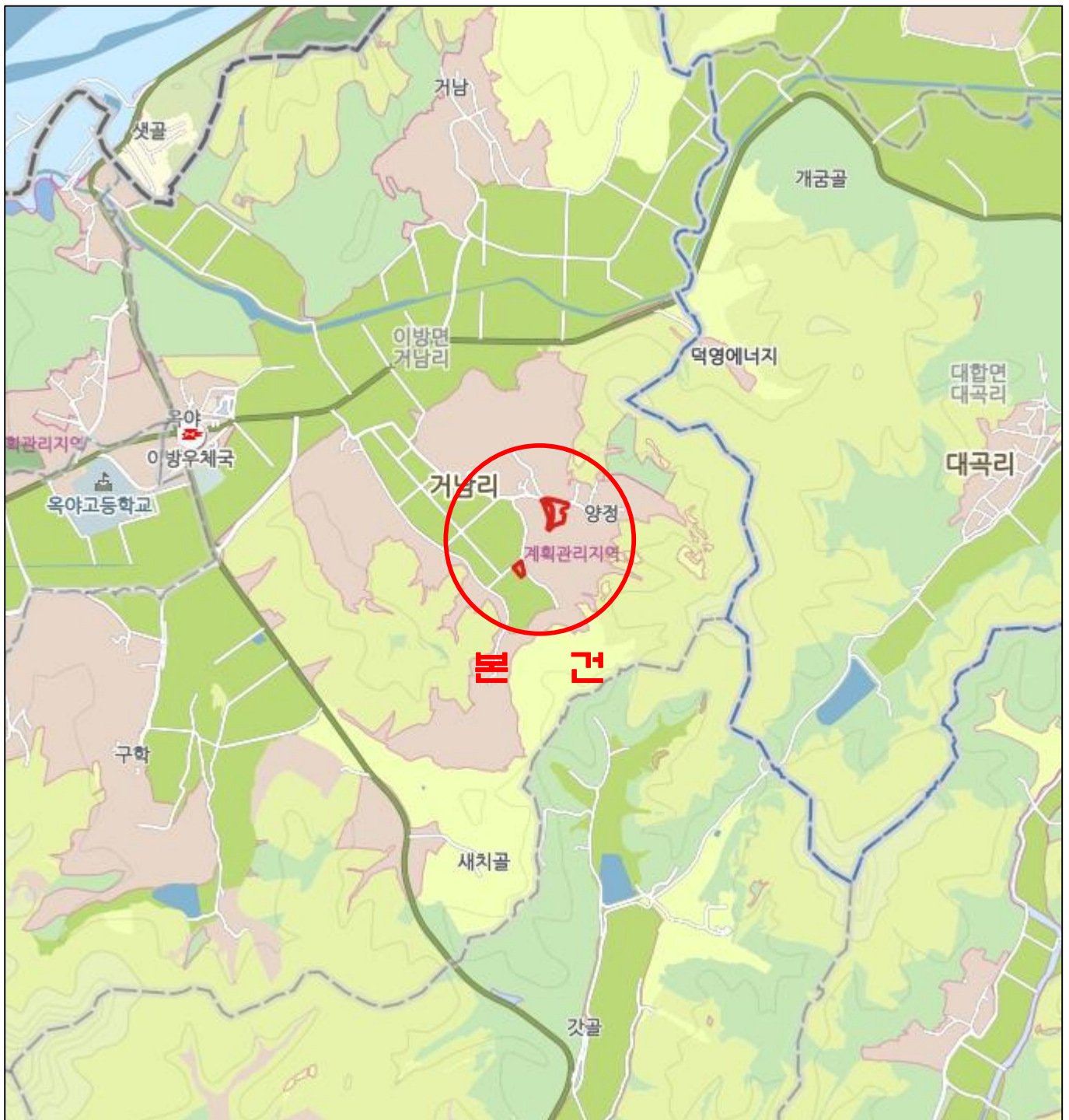
- 기호 ①,②,③은 인접 토지와 지적 경계 다소 불분명한 바 정확한 지적 경계 확인을 위해서는 지적측량이 필요할 것으로 판단되며 측량결과에 따라 이용상황 및 점유현황이 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지

경상남도 창원군 이방면 거남리 682-1, 683, 706-1

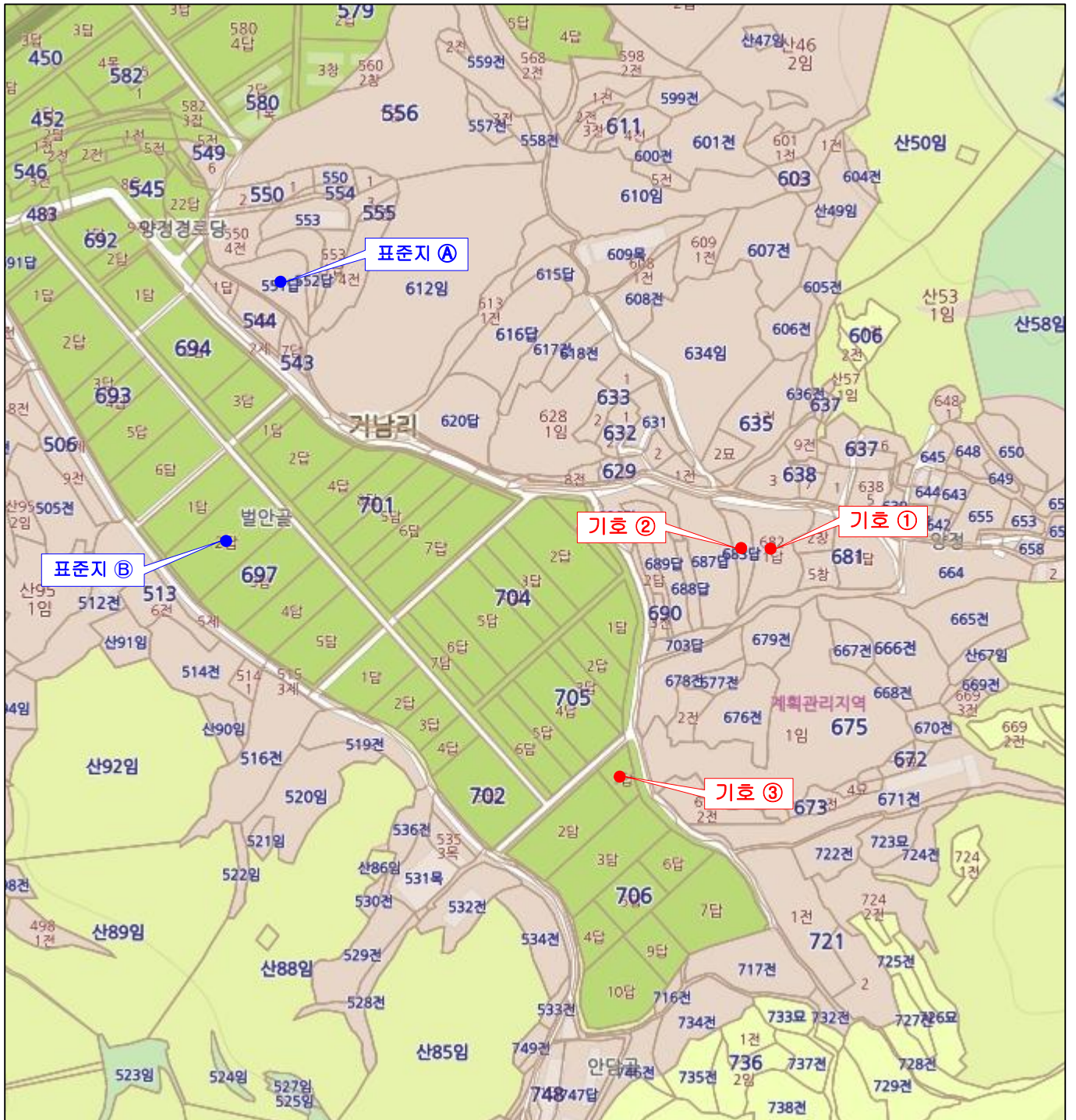


위 치 도



소재지

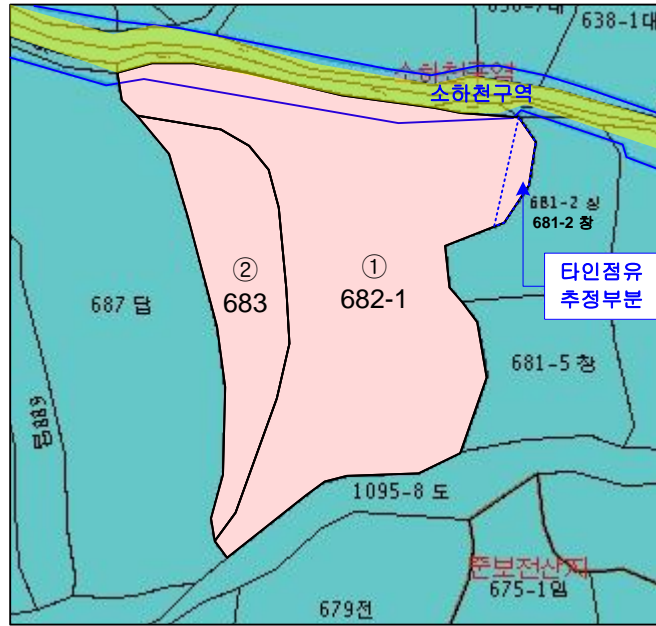
경상남도 창원군 이방면 거남리 682-1, 683, 706-1



지 적 및 건 물 개 황 도



축척
1:1,200



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로		평가건물 1층		평가제외 건물
		계 획 도 로 선		평가건물 2층		제시외 건물



:



:



:



: /



:



: