

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 진호근 소유물건(2025타경11426)

의뢰인 : 창원지방법원 사법보좌관 홍현정

감정서번호 : m11-257052001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)명문감정평가법인 경남지사

TEL. 055-605-1369

FAX. 055-605-1361



(토지) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경남지사

지사장 남기춘



감정평가사

남기춘

남기

기춘



감정평가액	구억육천오백사십육만사천원정 (₩965,464,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍현정	감정평가 목적	경매			
제출처	창원지방법원	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	진효근 (2025타경11426)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅲ-3. 기타참고사항 참조	2025. 05. 28	2025. 05. 23 ~ 2025. 05. 28	2025. 05. 28		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	3,481	토지	3,481	-	965,464,000
		이	하	여	백	
	합계					₩965,464,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

한숙렬

한숙

한숙

한숙



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 일원에 위치하는 토지에 대한 창원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 28일임.

4. 감정평가조건

-

5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 23일 ~ 2025년 5월 28일에 실시하였음.



Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 **원가법**, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 **거래사례비교법**, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 **공시지가기준법**, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 **수익환원법** 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

1) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

2) 본건 기호(1) 토지는 일부 도시계획시설' 초등학교에 저축되며, 기호(2) 토지는 도시계획시설 '도로'에 저축되어 토지이용계획확인 도면에 의거 개략적으로 면적 사정하여 감정평가하였음.

3) 별첨 '사진'과 같이 기호(3) 지상에 아카시아, 소나무, 모과나무 등이 식재 및 자생하고 있으나 경제적가치 희박하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.



Ⅲ. 기타 참고사항

1. 공부와의 차이 등

없음..

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

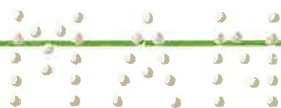
1) 본건 기호(3) 지상에 경제적 가치가 희박한 아카시아나무, 소나무, 모과나무 등이 식재 및 자생하고 있으나, 등기사항전부증명서에 지상권이 설정되어 있는 점을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.



Ⅳ. 감정평가액 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80 외 2필지	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역, 개발제한구역
	이용상황	전
	지 목	전, 답
	면 적	3,481 m ²



V. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지의 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	동읍 용전리 80	783	전	전	1종일주	세로(불)	사다리 평지	221,400
2	동읍 용전리 114	1,812	답	전	1종일주	세로(가)	부정형 완경사지	141,600
3	동읍 용전리 173-2	886	전	전	개발제한	맹지	부정형 평지	83,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	동읍 용전리 72	714	전	과수원	1종일주	세로(불)	부정형 완경사지	186,600
B	동읍 용전리 228	668	과	과수원	개발제한	세로(불)	부정형 완경사지	81,400

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	-0.160	경상남도 창원시 의창구 (25.01.01~25.05.28) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : -0.116 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.047 (1 - 0.00116) * (1 - 0.00047 * 28/30) ≒ 0.9984
B 녹지	0.250	경상남도 창원시 의창구 (25.01.01~25.05.28) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.167 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.089 (1 + 0.00167) * (1 + 0.00089 * 28/30) ≒ 1.0025

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건은 비교표준지 대비 형상 및 경사 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.01	본건은 비교표준지 대비 비교 표준지는 도시계획시설 '도로'에 저촉되어 본건이 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.061	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호1-1/ 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건은 비교표준지 대비 형상 및 경사 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.86	본건은 비교표준지 대비 비교 표준지는 도시계획시설'도로'에 저촉되나 대상토지는 도시계획시설'초등학교'에 저촉되어 본건이 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.903	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.96	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상에 따른 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.01	본건은 비교표준지 대비 비교 표준지는 도시계획시설 '도로'에 저촉되어 본건이 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.921	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호2-1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.96	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상에 의한 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.86	본건은 비교표준지 대비 도시계획시설'도로' 저축정도에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.784	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.87	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 및 농로상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 비교표준지 대비 관개 배수의 양부 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.92	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.720	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
기호(1)	마을주변 농경지대	세로변	400,000-450,000	1종일주
기호(2)	마을주변 농경지대	세로변	350,000-390,000	1종일주
기호(3)	마을주변 농경지대	맹지	100,000-130,000	개발제한

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	동읍 용전리 80	317	1종일주	전 과수원	2023.04.10	담보	415,000	-
1-1	동읍 용전리 80	466	1종일주	전 과수원	2023.04.10	담보	352,000	-
2	동읍 용전리 114	982	1종일주	답 답	2023.04.10	담보	313,000	-
2-1	동읍 용전리 114	830	1종일주	답 답	2023.04.10	담보	369,000	-
3	동읍 용전리 173-2	886	개발제한	전 답	2023.04.10	담보	109,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	동읍 용전리 **	129	1종일주	전 전	2024.03.14	담보	349,000	-
(2)	동읍 용전리 **_*	1,005	1종일주	답 답	2025.02.28	담보	408,000	-
(3)	동읍 용전리 **_*	469	1종일주	전 과수원	2024.03.14	담보	458,000	-
(4)	동읍 용전리 **	166	1종일주	임야 토지임야	2024.03.14	담보	444,000	-
(5)	동읍 용전리 **_*	189.2	1종일주	임야 토지임야	2025.01.06	기타	314,000	-
(6)	동읍 용전리 **_*	168	1종일주	전 전	2021.10.01	담보	368,000	-
(7)	동읍 용전리 **	20	1종일주	전 전	2025.01.06	기타	424,000	-
(8)	동읍 용전리 ***_*	1,916	개발제한	임야 과수원	2023.09.06	법원경매	133,000	-
(9)	동읍 용전리 ***_*	1,884	개발제한	과수원 과수원	2023.03.16	담보	135,000	-
(10)	동읍 용전리 ***	2,864	개발제한	과수원 과수원	2023.09.06	법원경매	211,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동읍 용전리 **	1종일주 전/전	39,000,000원 (@ 302,325원/m ²)	2022.10.02 -	129m ² -	-
	의견	토지가격 : 39,000,000원 / 129m ² ≒ 302,325원/m ²				
#2	동읍 남산리 ***_*	1종일주 과수원/과수원	185,000,000원 (@ 585,443원/m ²)	2024.06.27 -	316m ² -	-
	의견	토지가격 : 185,000,000원 / 316m ² ≒ 585,443원/m ²				
#3	동읍 남산리 ***	1종일주 답/과수원	430,000,000원 (@ 424,901원/m ²)	2020.10.17 -	1,012m ² -	-
	의견	토지가격 : 430,000,000원 / 1,012m ² ≒ 424,901원/m ²				
#4	동읍 남산리 ***	1종일주 전/과수원	127,500,000원 (@ 407,348원/m ²)	2020.07.03 2022.10.26	313m ² 99.2m ²	-
	의견	토지가격 : 127,500,000원 / 313m ² ≒ 407,348원/m ²				
#5	동읍 용전리 ***_*	개발제한 답/답	420,000,000원 (@ 230,515원/m ²)	2023.05.13 -	1,822m ² -	-
	의견	토지가격 : 420,000,000원 / 1,822m ² ≒ 230,515원/m ²				
#6	동읍 남산리 ***	개발제한 전/과수원	72,500,000원 (@ 337,209원/m ²)	2020.07.03 -	215m ² -	-
	의견	토지가격 : 72,500,000원 / 215m ² ≒ 337,209원/m ²				
#7	동읍 용전리 ***_**	개발제한 답/답	83,500,000원 (@ 151,268원/m ²)	2021.01.30 -	552m ² -	-
	의견	토지가격 : 83,500,000원 / 552m ² ≒ 151,268원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 경매 동향

용도별	경남 창원시 의창구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	40,982,069,247	19,695,641,899	48.1	696	80	11.5
과수원	4,382,744,000	1,871,210,001	42.7	81	11	13.6
답	10,415,308,830	5,003,068,799	48.0	215	24	11.2
전	4,312,784,800	1,639,830,999	38.0	161	14	8.7

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\begin{array}{l}
 \text{그 밖의} \\
 \text{요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}
 \end{array}$$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	458,000	1.00042	1.000	0.834	382,132		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	2.051	2.05
	186,600	0.9984	-	-	186,301		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.03.14 ~ 2025.05.28, 창원시 의창구 주거지역) : 0.042% (1.00042)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	1.00	0.90	1.03	1.00	0.834

사례대비 비교표준지는 접근조건(농로 상태 등) 및 획지조건(경사 및 접면도로)에서 열세이나 행정적조건(도시계획시설'도로' 저축 정도)에서 우세함.

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	135,000	1.04637	1.000	1.000	141,259		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.731	1.73
	81,400	1.0025	-	-	81,604		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(9)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.03.16 ~ 2025.05.28, 창원시 의창구 녹지지역) : 4.637% (1.04637)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(9) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B와 평가사례(9)가

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
사례대비 비교표준지는 제 요인 대등함.					

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	186,600	0.99840	1.000	1.061	2.05	405,214	405,000	농경지대(전)
1-1	A	186,600	0.99840	1.000	0.903	2.05	344,871	345,000	농경지대(전)
2	A	186,600	0.99840	1.000	0.921	2.05	351,746	352,000	농경지대(전)
2-1	A	186,600	0.99840	1.000	0.784	2.05	299,423	299,000	농경지대(전)
3	B	81,400	1.00250	1.000	0.720	1.73	101,645	102,000	농경지대(전)

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#4, #7

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#4	동읍 남산리 ***	1종일주 전/과수원	127,500,000원 (@ 407,348원/m ²)	2020.07.03 2022.10.26	313m ² 99.2m ²	-
	의견	토지가격 : 127,500,000원 / 313m ² ≒ 407,348원/m ²				
#7	동읍 용전리 ***_**	개발제한 답/답	83,500,000원 (@ 151,268원/m ²)	2021.01.30	552m ²	-
	의견	토지가격 : 83,500,000원 / 552m ² ≒ 151,268원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#4 주거	1.941	경상남도 창원시 의창구 (20.07.03~25.05.28) 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.075 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.014 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : -0.097 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : -0.075 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.014 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.133 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.997 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.428 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.617 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.238 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : -0.116 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.047 $(1 + 0.00075 * 29/31) * (1 + 0.00014) * (1 - 0.00097) * (1 - 0.00075) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.01997) * (1 + 0.00428) * (1 - 0.00617) * (1 + 0.00238) * (1 - 0.00116) * (1 - 0.00047 * 28/30) \approx 1.01941$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#7 녹지	14.836	<p style="text-align: center;">경상남도 창원시 의창구 (21.01.30~25.05.28)</p> <p style="text-align: center;"> 2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.171 2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.166 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.238 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.306 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.348 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.291 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.359 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.137 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.339 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.269 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.218 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.207 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 4.382 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 4.146 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.375 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.167 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.089 </p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00171 * 2/31) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.00306) * (1 + 0.00348) * (1 + 0.00291) * (1 + 0.00359) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.00339) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.04382) * (1 + 0.04146) * (1 + 0.02375) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00089 * 28/30) \approx 1.14836$ </p>

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.02	본건이 사례 대비 형상 및 경사 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호1-1 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.02	본건이 사례 대비 형상 및 경사 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.85	본건이 사례 대비 도시계획시설'초등학교'에 저촉되어 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.867	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#4]

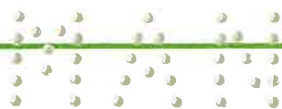
조 건	항 목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건이 사례 대비 형상에 따른 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.884	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호2-1 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건이 사례 대비 형상에 따른 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.85	본건이 사례 대비 도시계획시설'도로'에 저촉되어 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.751	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 거래사례#7]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건이 사례 대비 관개 배수의 양부 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건이 사례 대비 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.614	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#4	407,348	1.000	1.01941	1.000	1.020	423,559	424,000
1-1	#4	407,348	1.000	1.01941	1.000	0.867	360,025	360,000
2	#4	407,348	1.000	1.01941	1.000	0.884	367,085	367,000
2-1	#4	407,348	1.000	1.01941	1.000	0.751	311,856	312,000
3	#7	151,268	1.000	1.14836	1.000	0.614	106,658	107,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	405,000	424,000	-
1-1	345,000	360,000	-
2	352,000	367,000	-
2-1	299,000	312,000	-
3	102,000	107,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.



Ⅵ. 감정가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	965,464,000
	합 계	965,464,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

·



(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 용전리	80	전	제1종 일반주거지역	783	317	405,000	128,385,000	도시계획 시설 '초등학교' 저축
						466	345,000	160,770,000	
2	상동	114	답	제1종 일반주거지역	1,812	833	352,000	293,216,000	도시계획 시설 '도로' 저축
						979	299,000	292,721,000	
3	상동	173-2	전	개발제한구역 자연녹지지역	886	886	102,000	90,372,000	
합 계								₩965,464,000.-	
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): 본건은 창원시 의창구 동읍 용전리 소재 용전마을 남동측 인근에 위치하며, 부근은 북서측으로 마을, 남측은 농경지 등으로 형성되어 있는 지역으로 주위환경 보통시 됨.

기호(2): 본건은 창원시 의창구 동읍 용전리 소재 용전마을 남서측 인근에 위치하며, 부근은 북동측으로 마을, 남동측은 농경지 등으로 형성되어 있는 지역으로 주위환경 보통시 됨.

기호(3): 본건은 창원시 의창구 동읍 용전리 소재 용전줄음쉼터 북동측 국도월편에 위치하며, 부근은 남측 인근은 국도가 통과하고 북측 인근은 철도가 통과하고 있는 지역으로 주위환경 보통이하임.

(2) 교통상황

기호(1): 북측으로 농기계 출입가능하며, 교통사정은 보통시 됨.

기호(2): 남측으로 농기계 출입가능하며, 교통사정은 보통시 됨.

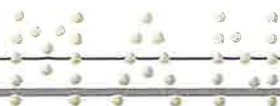
기호(3): 맹지로 인근 토지를 통하여 출입가능하고 교통사정은 보통이하임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 남하향 완경사지의 세장형 토지로 '죽전'임.

기호(2): 남하향 완경사지의 부정형 토지로 '전'임.

기호(3): 북하향 완경사지의 사다리형에 유사한 토지로 '전(제시외 수목 자생)임.



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) | |

(4) 인접 도로상태

기호(1): 북동측으로 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(2): 남서측으로 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

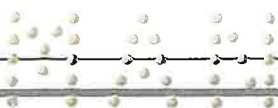
기호(3): 맹지로 남동측으로 국도지하통로 및 인접지를 통하여 출입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(용전(남산1지구)), 초등학교(저축),
가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
절대보호구역(용전초등학교 설립예정)<교육환경 보호에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>.

기호(2): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(용전(남산1지구)), 소로1류(폭
10m~12m)(남산리)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(용전리)(저축), 가축사육제한구역(그외지역
200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(용전초등학교
설립예정)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>.

기호(3): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,
배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 철도보호지구<철도안전법>.



토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

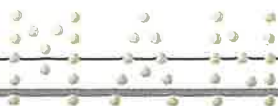
기호(3): 토지상에 아카시아나무, 소나무, 모과나무 등이 식재 및 자생하고 있으나 관리상태 등으로 보아 경제적가치 희박한 것으로 판단되어 토지에 포함하여 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

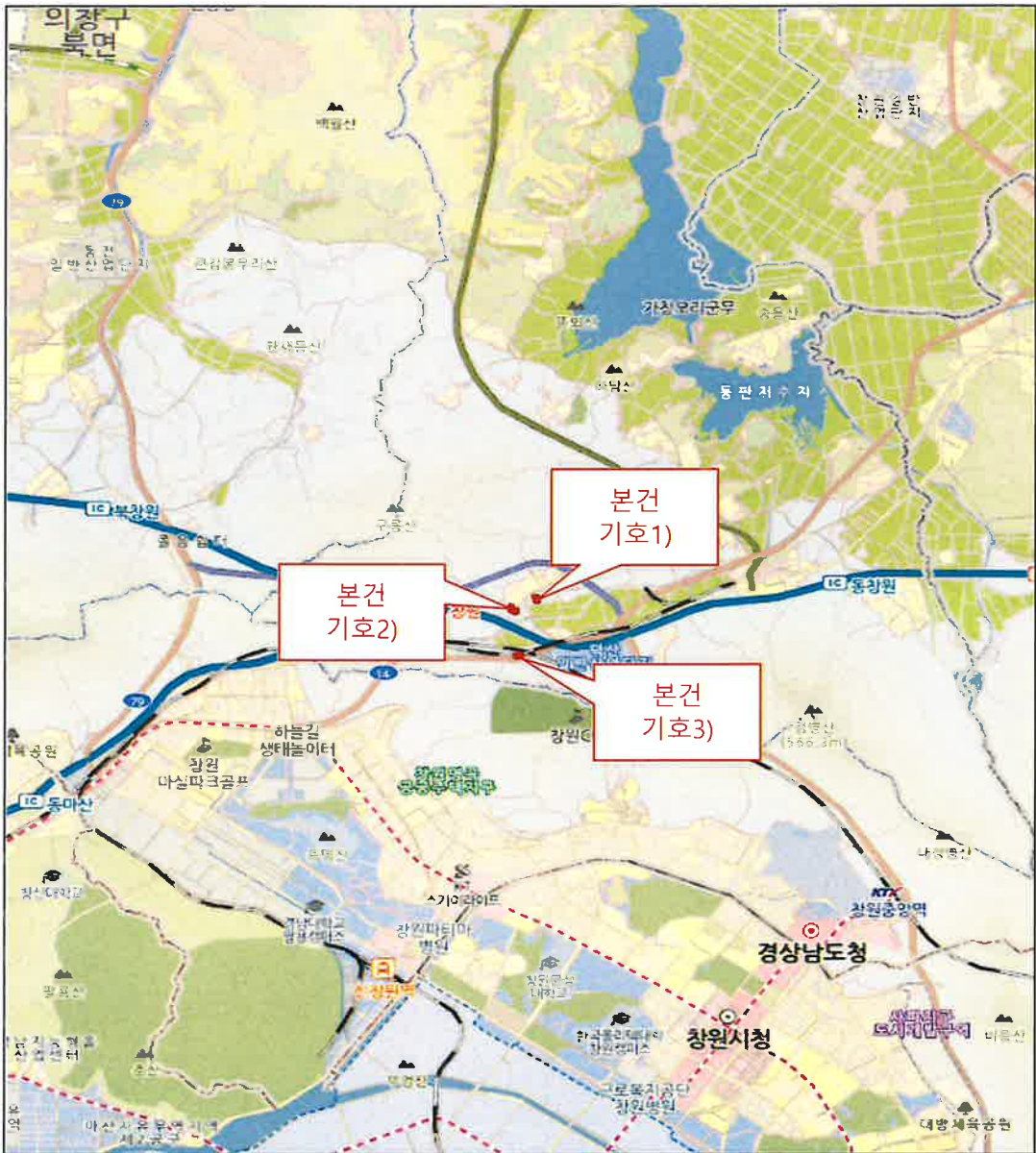
임대관계는 미상임.



광역위치도



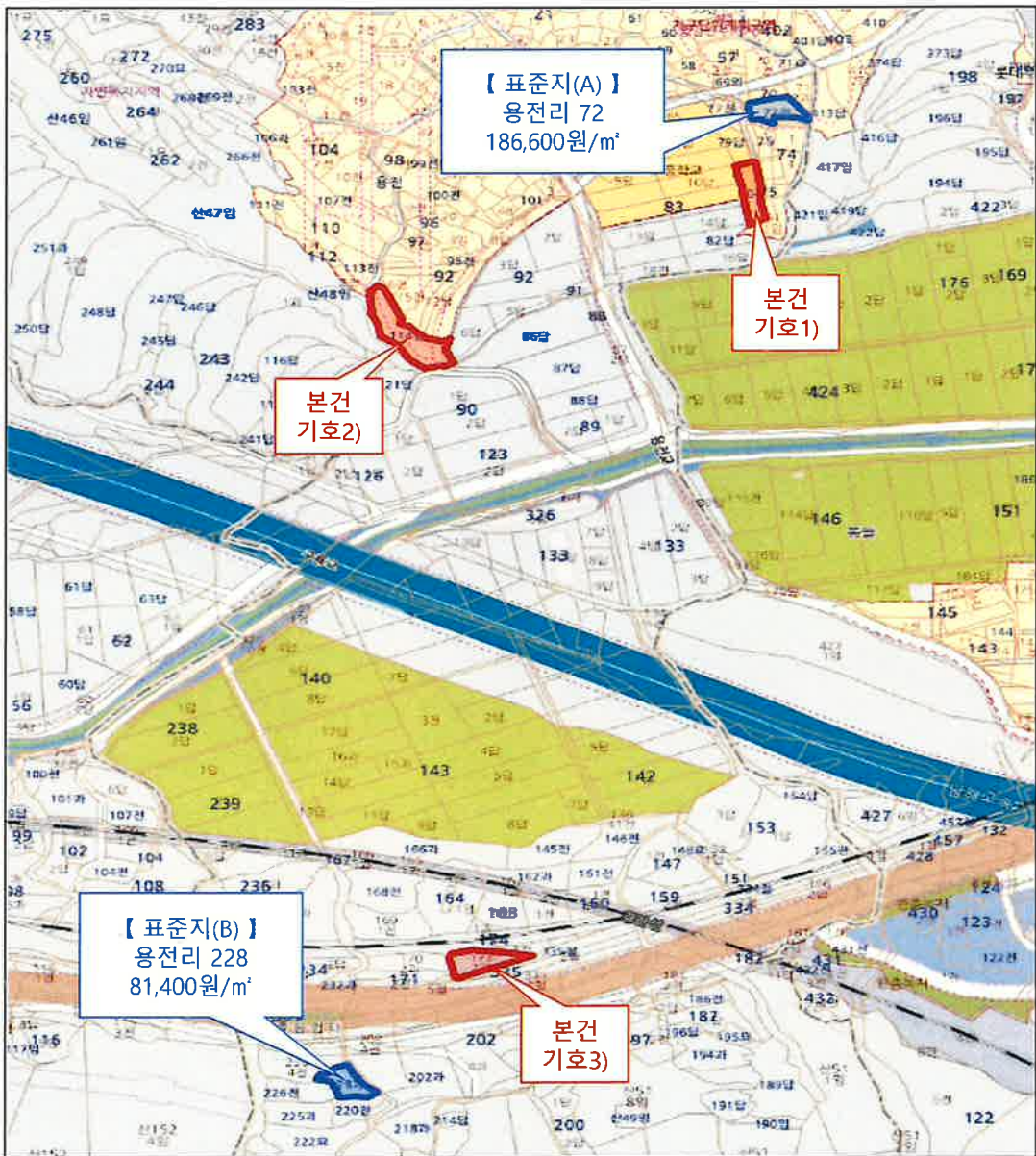
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80번지 외
-----	----------------------------



상세 위치도



소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80번지 외
-----	----------------------------



지 적 개 황 도

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80번지

S=1/no scale



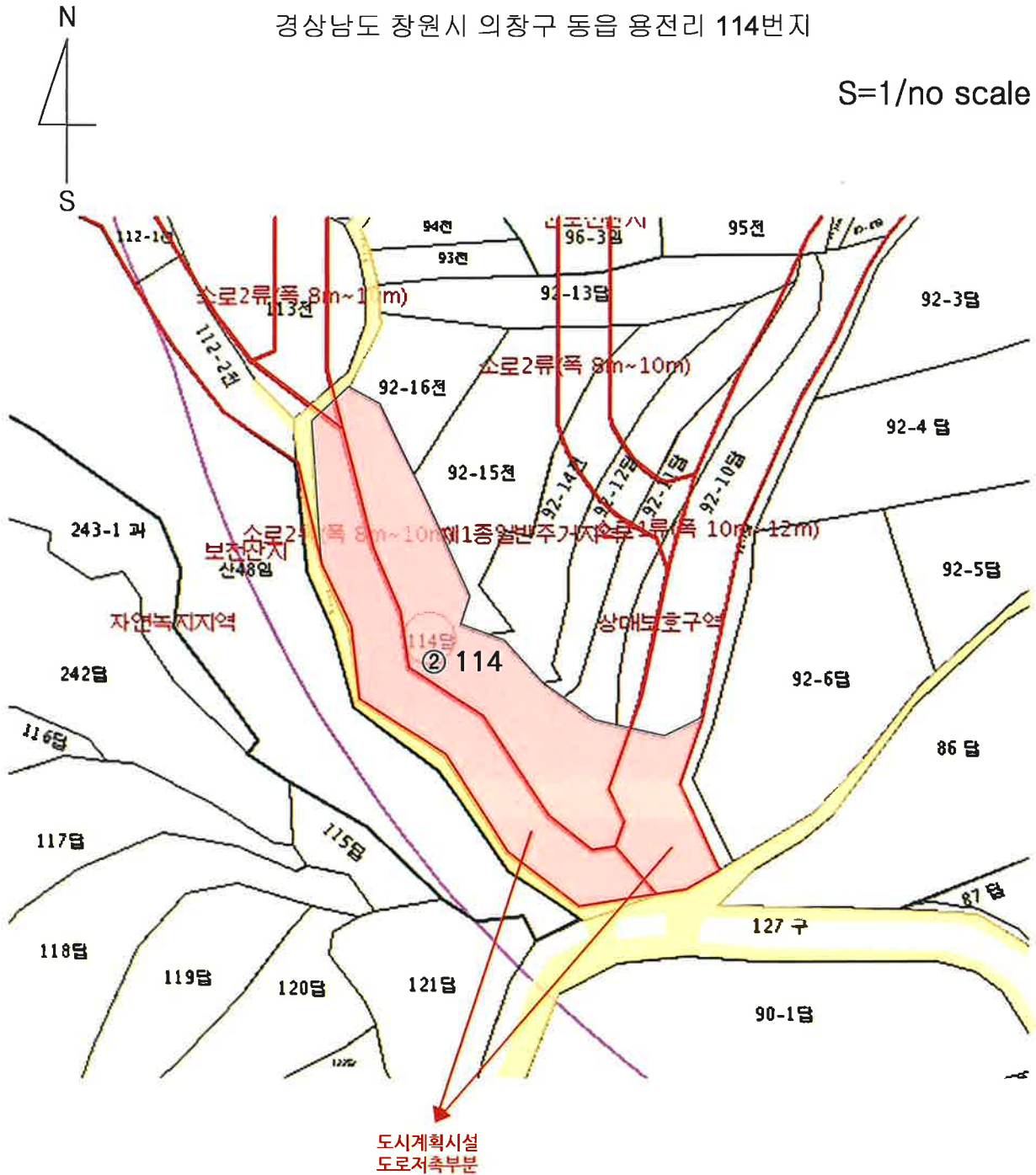
범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물



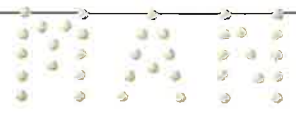
지 적 개 황 도

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 114번지

S=1/no scale



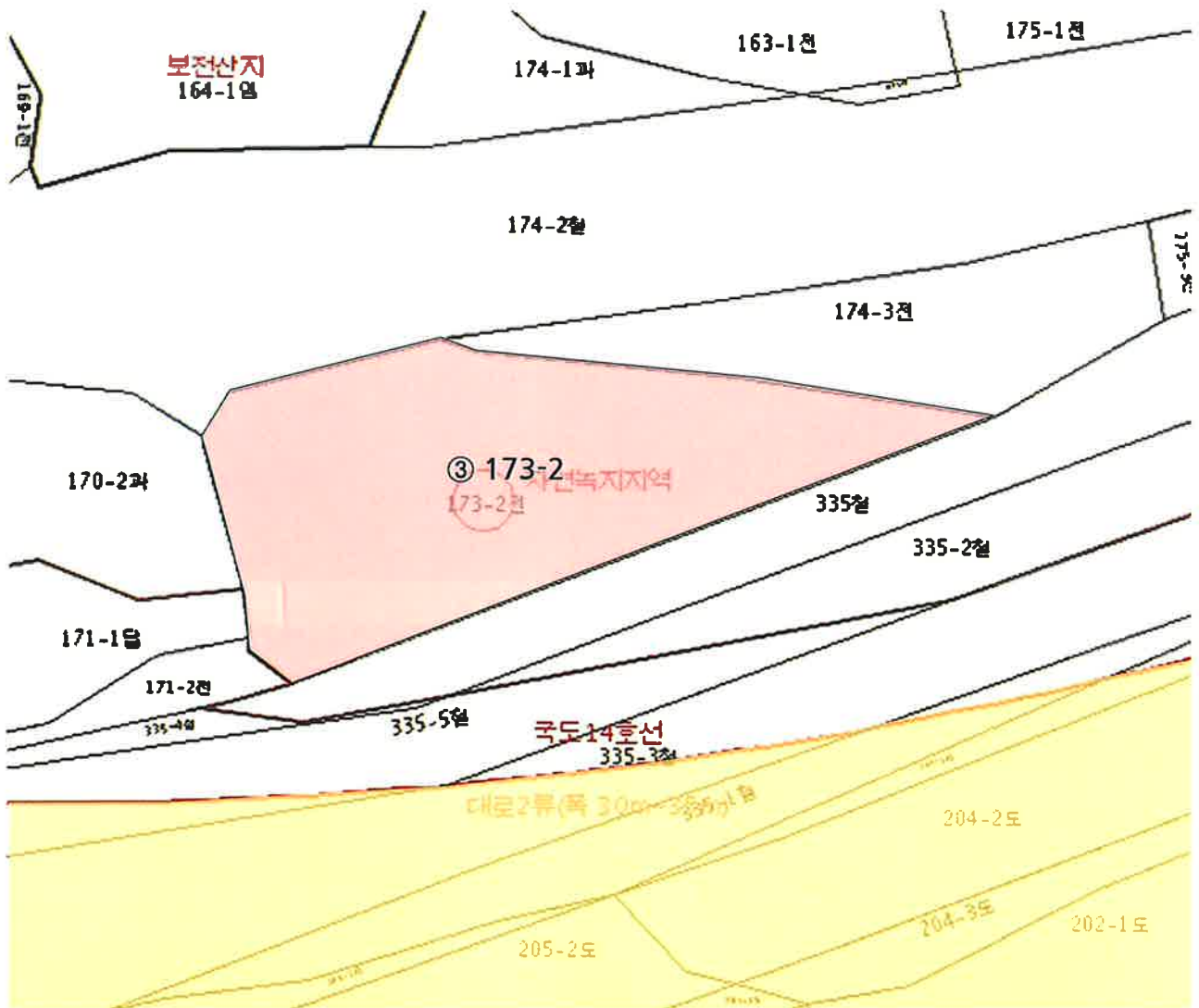
범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물





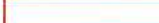




지 적 개 황 도

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 173-2번지

S=1/no scale



범 례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물



사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80 외



기호(1) 전경 남서측에서 촬영

사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80 외



기호(1) 북동측에서 촬영



사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80 외



기호(1) 서측에서 촬영

사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80 외

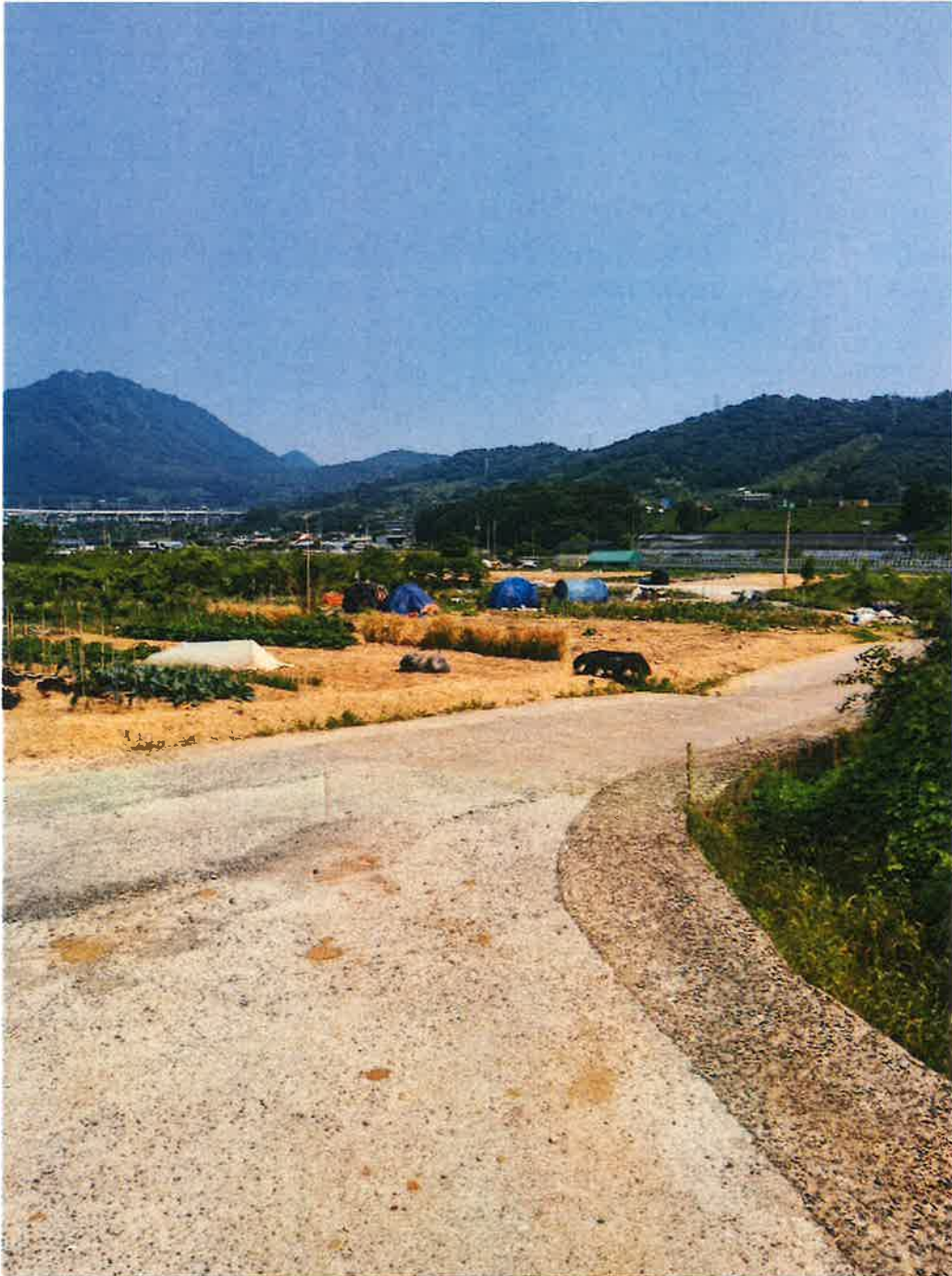


기호(2) 남동측에서 촬영

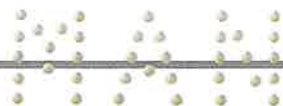


사 진 용 지

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80 외
-----	--------------------------



기호(2) 북서측에서 촬영



사 진 용 지

소 재 지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80 외



기호(2) 서측에서 촬영



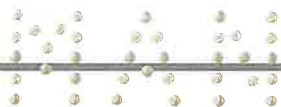
사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80 외



기호(3): 북서측에서 촬영



사 진 용 지

소 재 지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용전리 80 외



기호(3) 인접촬영



회 보 서

우)51391 경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 52 303-비호(팔용동,
창원스마트혁신지원센터)
E-Mail : mmn042617@kapaland.co.kr

TEL. 055-605-1369
FAX. 055-605-1361

문서번호 : m11-257052001호

시행일자 : 2025. 05. 28

수 신 : 창원지방법원 사법보좌관 홍현정

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)명문감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.05.20자 귀 제 2025타경11426호로 의뢰하신『경상남도 창원시 의창구
동읍 용전리 80 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.



별 첨 : 1. 감정평가서
2. 청구서

1 부
1 부 끝.

(주)명문감정평가법인 경남지사



수수료 청구서

감정평가서번호 : m11-257052001

창원지방법원 사법보좌관 홍현정 귀하

의뢰번호 : 2025타경11426

일백이십칠만이천칠백원정 (₩1,272,700.-)

2025-05-20 일자 귀 제 『 2025타경11426 』 호로 의뢰하신 『 진효근 소유물건(2025타경11426) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	931,133	$(745,000 + (465,464,000 \times 9/10,000)) \times 0.8$
나.여비	212,000	
토지조사비	-	【공부발급비】 토지이용계획 3,000 / 토지등기부 3,000
물건조사비	-	
공부발급비	6,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	8,000	
특별용역비	-	
소계	226,000	
수수료합계(공급가액)	1,157,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	115,700	
총계	1,272,700	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,272,700	



※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(m11-257052001)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)명문감정평가법인경남지사 사업자등록번호 : 306-85-17954

★계좌번호★

기업은행 : 046-516804-04-019

예금주 【(주)명문감정평가법인경남지사】

(주)명문감정평가법인 경남지사

지사장 남기춘

(TEL. : 055-605-1369 FAX. : 055-605-1361)