

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최정호 외 1명
소유물건(2025타경12051)
의뢰인: 창원지방법원 경매9계
사법보좌관 홍영수
평가서 번호: MJ-A25-0906

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.

무진감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
권경두

(인)

감정평가액	이억삼천육십팔만오천원정 (₩230,685,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 경매9계 사법보좌관 홍영수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최정호 외 1명 (2025타경 12051)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.30	2025.09.21 ~ 2025.09.30	2025.09.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,365	토지	1,365	-	230,685,000
		이	하	여	백	
	합계					₩230,685,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경상남도 창원시 의창구 북면 화천리 소재 '화산마을' 북서측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가에 관한 제규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가합니다.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

4. 감정평가 조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 기준시점 및 조사기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 30일을 기준시점으로 합니다.

2) 조사기간

본건 평가대상 물건에 관하여 2025년 09월 21일 ~ 2025년 09월 30일에 실지조사 및 가격조사를 하여 대상물건의 현황 등과 가치에 영향을 미치는 제반사항을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가의 근거 및 감정평가방법

1) 감정평가방법 근거 규정의 검토

(1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 (기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표작성 등 기업 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

- 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

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(4) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2) 본건의 감정평가 방법

평가대상 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 거래사례 및 감정평가전례 등 참고가격자료를 기준으로 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

(1) 대상물건 기호1)토지일부는 하천구역에 저촉되는 바, 이러한 공법상의 제한 정도를 감안하여 평가하였습니다.

(2) 대상물건 기호1)토지는 인접 토지와와의 경계가 불분명하므로 정확한 경계 확정 및 제시외물건 소재여부 확인을 위해서는 지적측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지 (창원시)	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	의창구 북면 화천리 540-1	답	1,365	자연녹지 개발제한	답	76,400

2. 공법상 제한사항

자연녹지지역, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>, 하천구역(2019-03-28)<하천법>입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거 및 결정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역 및 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	접 면 도 로	형 상 지 세	용 도 지 역	공시지가 (원/㎡)
A	의창구 북면 화천리 538-7	답	1,636	답	세로(불)	사다리 평 지	자연녹지 개발제한	76,400

※ 공시기준일 2025. 01. 01

※ 상기 표준지의 공법상 기타제한사항 등을 종합 고려하여 적용합니다.

2) 지가변동률을 기준한 시점수정치 산정

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점수정치 (지가변동률)	지가변동률을 기준한 시점수정치 산식
A	창원시 의창구 (2025.01.01 ~ 2025.09.30)	녹지 지역	1.00090 (0.090%)	2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.067 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.024 $(1 + 0.00067) * (1 + 0.00024 * 30/31)$ ≒ 1.00090

※기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률의 경우, 조사·발표된 월별 지가변동률 중에서 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장 적용합니다.

3) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(비교치:1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인의 비교

(1) 개별요인 비교표

[농경지대]

조건	항목	세 항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 배수
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
토지이용상황	토지이용상황 등	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	토양오염
		토양오염 상태 및 정화비용 등
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1)	A	1.03	1.00	1.00	0.99	0.93	1.00	0.948

대상 물건은 비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 배치 등)에서 우세, 획지조건(형상 등)에서 열세, 행정적조건(하천구역 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207(2004.5.14.선고), 2002두5054(2003.7.25.선고), 국토교통부 유권해석 토정 30241-36538(1991.12.28) 등에서 기타요인 보정을 규정하고 있거나, 표준지공시지가와 현실지가와의 괴리를 보정할 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정 산식

(사례를 기준한 표준지가격)	사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
(기준시점 현재 표준지가격)	표준지 공시지가 × 시점수정

(3) 인근지역의 평가사례

기호	소재지 (창원시)	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	목적
①	의창구 북면 화천리 000-0	답	자연녹지 개발제한	2024. 10. 30	181,000	담 보
②	의창구 북면 월촌리 000-0	답	자연녹지 개발제한	2024. 03. 13	165,000	담 보

※ 자료 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(4) 사례의 선정

인근지역에 위치하며, 대상부동산 및 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등 제반 가치형성 요인 등이 유사하다고 판단되는 상기 평가사례①을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 표준지 기호(A) ⇔ 사례 기호① 비교

구 분	기준단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례① 기준 표준지 가격	181,000	1.000	1.00381 ^{*1}	1.000 ^{*2}	0.980 ^{*3}	178,056	2.328
기준시점 현재 표준지 가격	76,400	-	1.00090	-	-	76,469	
※1.시점수정	창원시 의창구 (2024.10.30 ~ 2025.09.30) 녹지지역 지가변동률						1.00381
※2.지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
※3.개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
표준지는 사례 대비 가로조건(접근도로의 배치 등)에서 열세합니다.							

(6) 인근지역의 지가수준

개발제한구역 내 유사 토지 (답)	140,000원/㎡ ~ 190,000원/㎡ 내외
-----------------------	----------------------------

(7) 경매통계분석

지역 / 기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰건율(%)	총경매건수
창원시 의창구 최근 1년간 평균	답	48.93	40	14.39	278

※자료 출처 : 부동산 태인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 산출한 격차율을 참작하고, 인근지역 유사부동산의 지가수준 및 평가사례 등을 종합고려하여 그 밖의 요인을 아래와 같이 보정합니다.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.33

6) 공시지가기준법에 의한 토지(시산)가격의 결정

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	76,400	1.00090	1.000	0.948	2.33	168,907	169,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 이하에서는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제11조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성 요인 등의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2) 거래사례 선정

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지 (창원시)	지 목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래 시점
①	의창구 북면 화천리 000	답	자연녹지 개발제한	187,563	369,500,000	2023.02.01
②	의창구 북면 화천리 000-0	답	자연녹지 개발제한	190,239	230,000,000	2022.03.17

※ 자료 출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계

(2) 거래사례 선정

비교적 최근의 거래사례로서 대상부동산과 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역의 평균적인 토지가격 수준을 대표하고 있다고 판단되는 거래사례①을 비교사례로 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교표

[농경지대]

조건	항목	세 항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	도양, 토질의 양부 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 배수 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등) 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
행정적조건	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치

기호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1)	①	1.06	0.88	1.00	1.00	0.93	1.00	0.868

대상 물건은 사례 대비 가로조건(접근도로의 배치 등)에서 우세, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세, 행정적조건(하천구역 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지(시산)가격의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1)	187,563	1.00000	1.05657	1.000	0.868	172,015	172,000

3. 시산가액 조정 및 토지가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의하여 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따라 산정한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 합리성이 인정되는바, 토지의 주된 방식(공시지가기준법)에 의해 산정된 가액을 대상토지의 가격으로 결정합니다.

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	169,000	172,000	169,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견 및 결정

1. 결정 의견

상기의 평가사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기호1)	169,000	1,365	230,685,000	일부 하천구역 감안
합 계			230,685,000	

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 북면 화천리	540-1	답	자연녹지지역 개발제한구역	1,365	1,365	169,000	230,685,000	일부 하천구역 감안
합 계								₩230,685,000.-	
				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

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 화천리 소재 '화산마을' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 경지정리된 농경지로 이루어진 순수농경지대로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 관내 제반 대중교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 자체지반이 대체로 평탄한 사다리형 내지 삼각형의 토지로서 현황 '농경지' 입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 제방과 연접한 노폭 약 3.5m 내외의 도로, 동측으로 노폭 약 2m 내외의 도로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>, 하천구역(2019-03-28)<하천법>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기 타 :

①대상물건 기호1)토지 일부는 하천구역에 저촉되는 바, 이러한 공법상의 제한 정도를 감안하여 평가하였습니다.

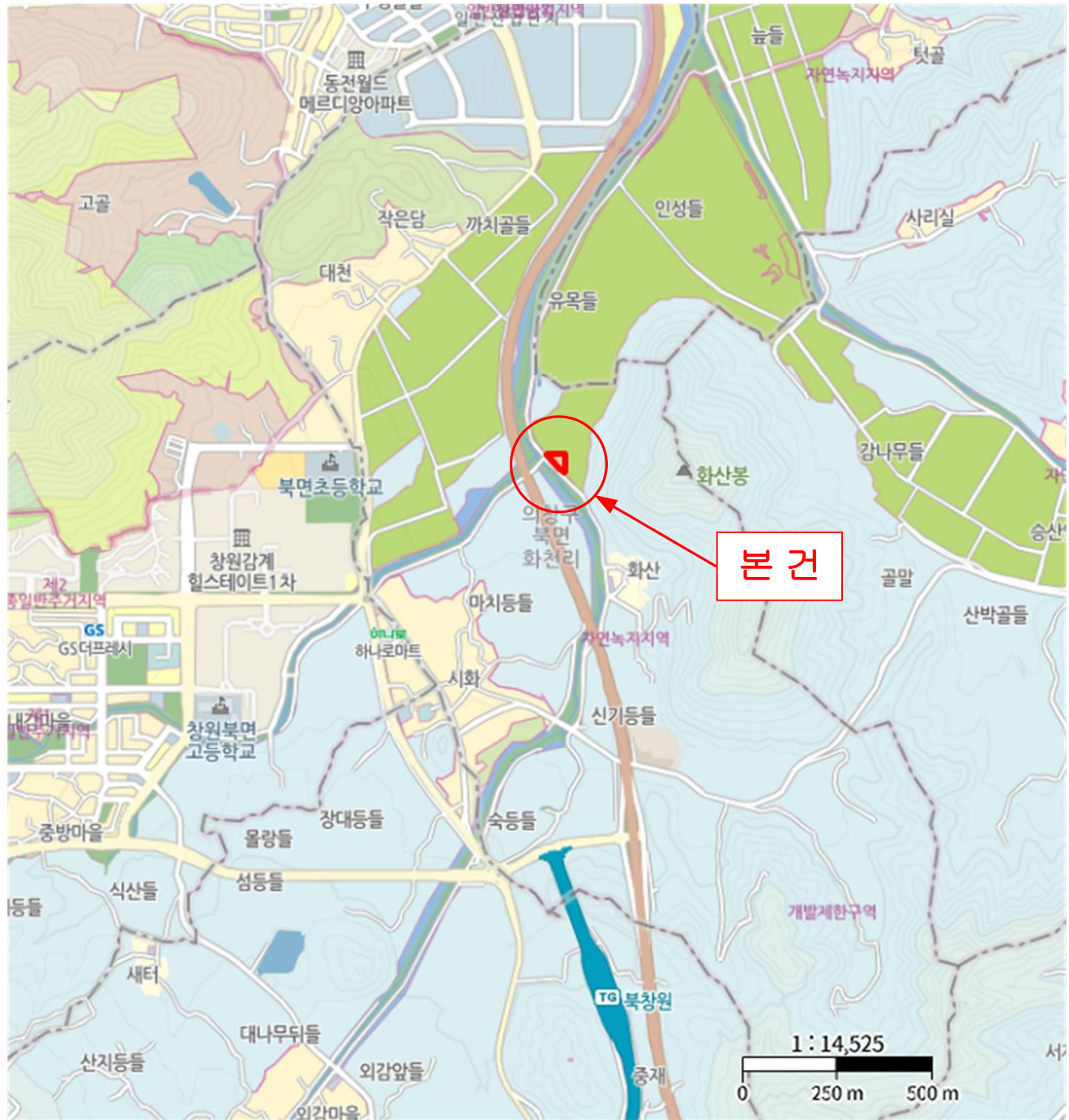
②대상물건 기호1)토지는 인접 토지와 경계가 불분명하므로 정확한 경계 확정 및 제시외물건 소재여부 확인을 위해서는 지적측량을 요합니다.

광역위치도



소재지

경상남도 창원시 의창구 북면 화천리 540-1

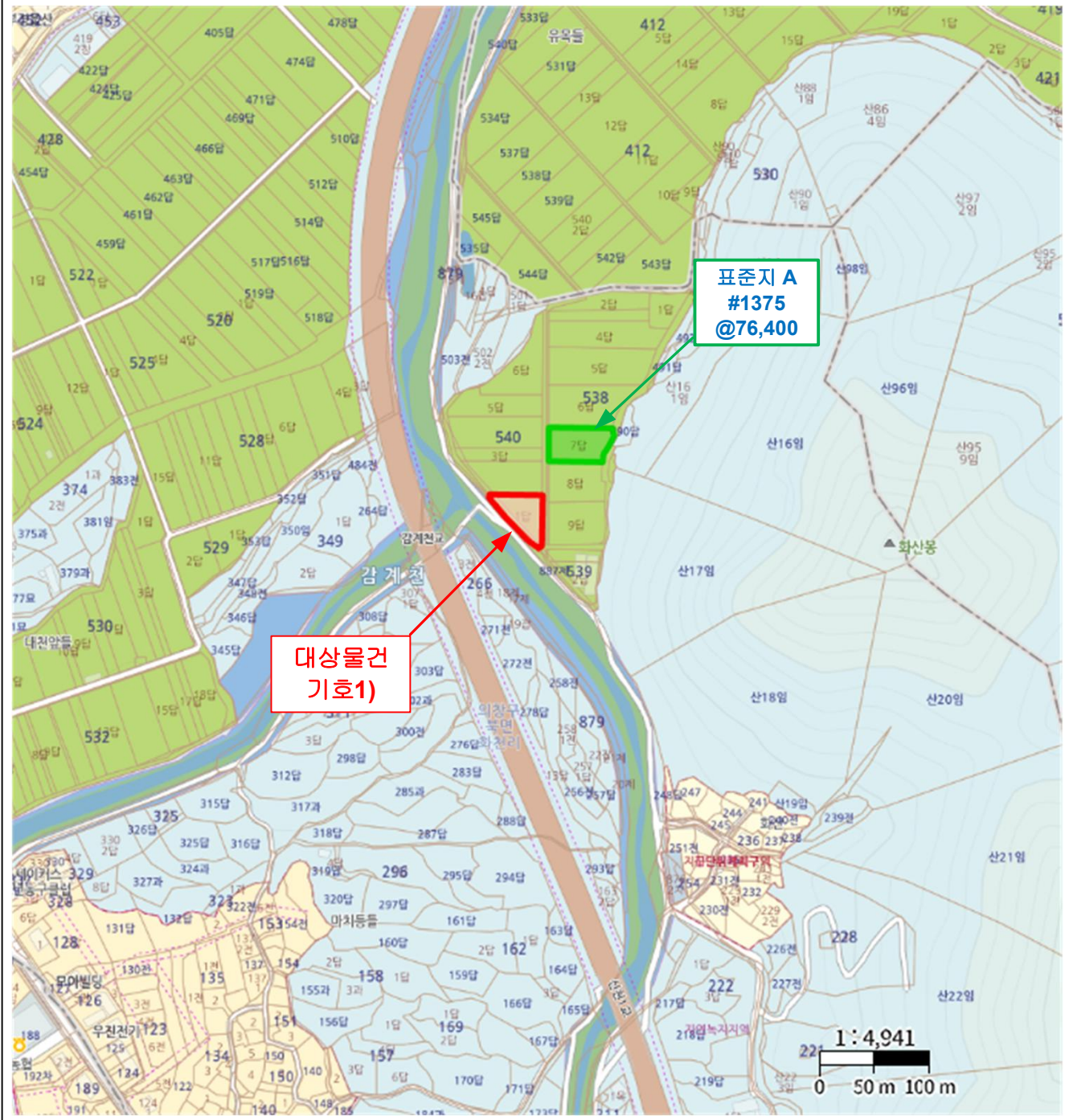


상 세 위 치 도

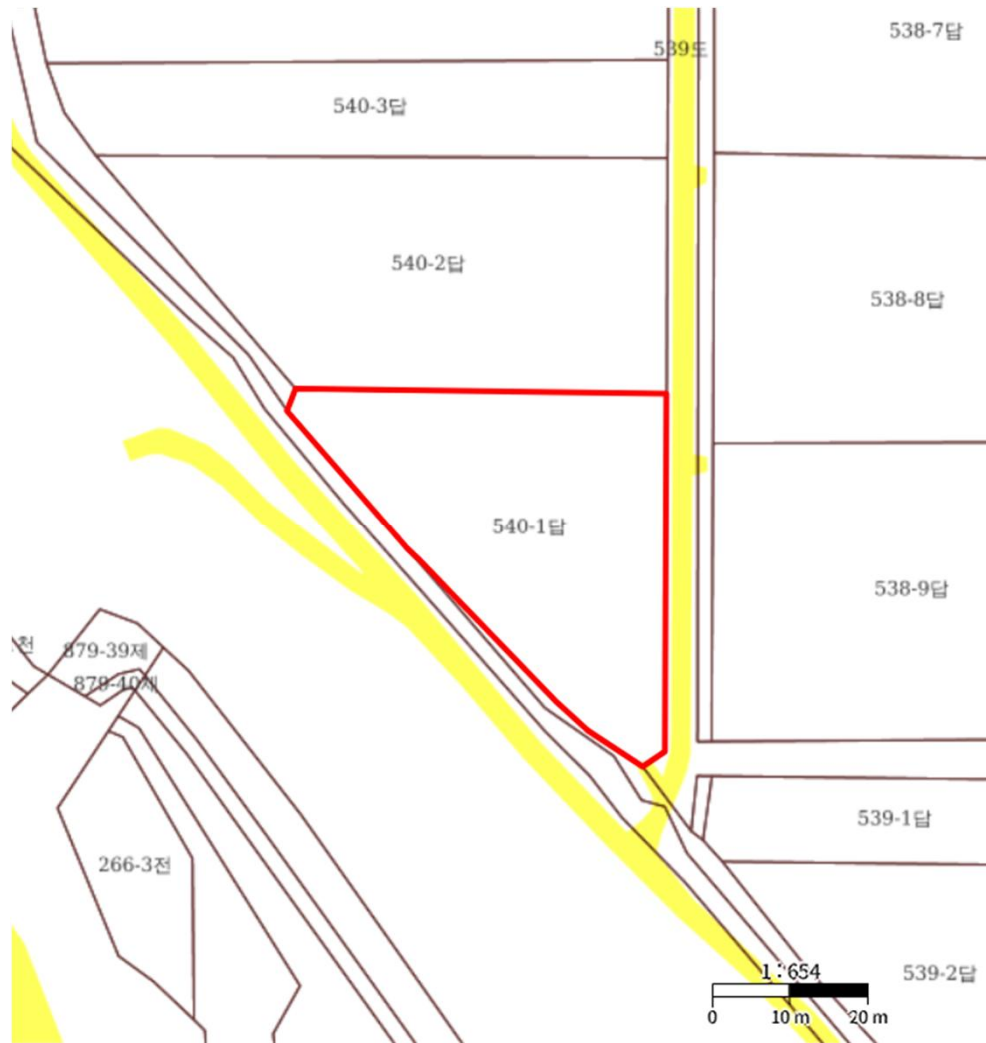
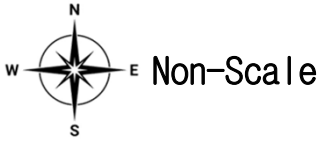



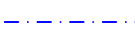
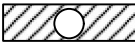


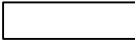



소재지

경상남도 창원시 의창구 북면 화천리 540-1



지 적 개 황 도



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



