

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명	박희정 소유물건 (2025타경 12060)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수
감정평가서번호	통일(경남)G250909-3005호

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.



**(주)통일감정평가법인 경남지사**  
**지사장 하 용 민**

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)  
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582

# 감정평가총괄표

총평가총액 : 일금 오억팔천육백육십사만칠천 원정 ( ₩586,647,000.- )

평가의뢰인 : 창원지방법원 사법보좌관 홍영수

※ 감정 평가 내용

구 분	소 재 지 또는 종 별	소 유 자	평 가 가 액	비 고
G250909-3005	경상남도 김해시 율하동 1317 율상마을모아미래도6단지 602동 20층 2002호	박희정(2025 타경12060)	366,000,000	
G250909-3005-1	경상남도 창원시 의창구 동읍 송정리 17-6	박희정(2025 타경12060)	220,647,000	
	- 이 하 여	백	-	
합 계			₩586,647,000.-	

---

경상남도 김해시 율하동 1317  
율상마을모아미래도6단지  
602동 20층 2002호

---

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박태진

(인)

(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억육천육백만원정(₩366,000,000.-)				
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수	감정평가목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박희정(2025타경12060)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025.09.16.	2025.09.15. ~2025.09.16.	2025.09.16.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	366,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩366,000,000

심사  
확  
인

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

심사자: 감정평가사  
하용민

(인)



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1.	경상남도 김해시 울하동	1317	대	14층	461.0650			
				15층	461.0650			
				16층	461.0650			
				17층	461.0650			
				18층	461.0650			
				19층	461.0650			
				20층	461.0650			
				21층	461.0650			
				22층	461.0650			
				23층	363.6426			
				24층	363.6426			
				25층	363.6426			
							제3종 일반주거지역	37,862.8

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1				(내)			366,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 117.3755㎡)
				철근콘크리트구조				
				제20층 제2002호				
				1. 소유권				
				-----	-----			
				대지권	37,862.8	37,862.8		
						토지·건물		
						토 지 :	109,800,000	
						건 물 :	256,200,000	
	합 계						₩366,000,000	.-
			-	이 하	여 백	-		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 율하동 소재 '김해율하우체국' 남측 인근에 위치하는 구분건물(율상마을모아미래도6단지 제602동 제20층 제2002호)로서, 창원지방법원 경매9계의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 09월 15일~2025년 09월 16일 이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 09월 16일로 하였습니다.

### 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

#### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

#### 나. 감정평가방법의 적용

##### 1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
  - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대 하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등 이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교 하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

### 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

### 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수는 귀 제시목록에 의거 하였습니다.
- 본건은 현장조사 시 이해관계인 등의 폐문 및 부재 등으로 인해 내부확인이 곤란하여 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로, 경매 진행 시 본건 내부의 이용 상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.
- 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권·대지권의 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지 배분가액을 산출하는 것이 합리적이지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 구분건물 전체의 가격을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참조바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산의 개요

소재지	경상남도 김해시 율하동 1317 [도로명주소] 경상남도 김해시 율하1로 90							
건물명 및 동·호수	율상마을모아미래도6단지 제602동 제20층 제2002호							
건물의 개황	구조 지붕		철근콘크리트구조 경량철골경사지붕		사용승인 일자		2014.01.08	
	연면적		11,380.9354㎡		용도지역		제3종일반주거지역	
	규모	층수	지하2층/지상25층					
		동수	1동					
		호수	93세대					
주용도		공동주택		지목		대		
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	○	○
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
기호	호수							
1	제20층 제2002호	84.6577	70.2641	154.9218	56.0604	아파트		

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

## III 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#a	울하동 ****	울상마을모아 미래도6단지	제***동 제**층 제****호	84.6577	370,000,000	2025.02.22	-
		아파트			4,370,540	2014.01.08	
#b	울하동 ****	울상마을모아 미래도6단지	제***동 제**층 제****호	84.6577	367,000,000	2025.07.05	-
		아파트			4,335,100	2014.01.08	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
		용도			전유면적당 단가 (원/㎡)		사용 승인일
#1 (본건)	울하동 ****	울상마을모아 미래도6단지	제***동 제**층 제***호	84.6577	348,000,000	법원 경매	2023.03.17
		아파트			4,110,670		2014.01.08
#2	울하동 ****	울상마을모아 미래도6단지	제***동 제*층 제***호	84.6945	341,000,000	법원 경매	2020.11.03
		아파트			4,026,230		2014.01.08

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 전용면적기준 @4,400,000원/㎡ 내외 수준이며 층별 위치별 등에 따라 가격차이가 존재합니다.
-------------	--

### 마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경남 김해시 2024년 9월 ~ 2025년 8월						
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	55,731,500,000	44,636,270,764	80.10%	754	260	34.50%

### 바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#a)** 를 비교사례로 선정 하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

#### 가. 시점수정치

##### 거래사례 #a 시점수정 (2025.02.22~2025.09.16) 매매가격지수

아파트

지역 : 경상남도 김해시 (2025.02.22~2025.09.16)

거래시점 : 2025.02.22, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.09.16, 2025년08월 지수를 적용 함  
2025.02.22 매매가격지수 (적용:2025년01월) : 100.3  
2025.09.16 매매가격지수 (적용:2025년08월) : 99.2

시점수정치 :  $99.2/100.3 \approx 0.98903$

**시점수정치 : 0.98903**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성 등
	교육시설 등의 배치 등
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등
	차량이용의 편리성 등
	공공시설 및 편익시설과의 배치 등
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드 등
	단지내 총세대수 및 최고층수 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	경과연수에 따른 노후도 등
	단지내 면적구성(대형,중형,소형) 등
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용 등
	향별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별) 등
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	내부 평면방식(베이) 등
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 가치형성요인 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(1) /비교사례(#a)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
구분	결정의견				
기호(1) /비교사례(#a)	본건은 거래사례와 비교하여 상호 대등합니다.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

#### 가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

#### 나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
1	4,370,540	1.000	0.98903	1.000	84.6577	365,940,966	366,000,000

#### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
1	84.6577	4,323,293	366,000,000	-
합계			<u>366,000,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

구 분	수 량	감정평가액(원)	비 고
구분건물	1세대	366,000,000	주거용
감정평가액 합계		<u>366,000,000</u>	

# 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 김해시 율하동 소재 '김해율하우체국' 남측 인근에 위치하며 인근은 근린생활시설, 아파트 및 관공서 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다 .

## 2. 교통 상황

본건까지 차량접근이 가능하며 제반 교통상황은 보통입니다.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

### ① 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 지하2층/지상25층 건물 내 제20층 제2002호로서,  
(사용승인일 2014.01.08)  
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
창호 : 새시창구조입니다.

② 이용상태 : 아파트로 이용 중입니다.

## 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장설비 등이 구비되어 있습니다.

# 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

## 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건의 대지권의 목적인 토지는 인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서 아파트 및 아파트 상가 건부지로 이용 중이며, 본건의 북동측으로 노폭 약 30m 내외, 남동측으로 노폭 약 20m 내외, 남서측으로 노폭 약 20m 내외의 보행자 전용 도로와 각각 접합니다.

## 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-16), 지구단위계획구역(2024-08-14), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-07-30)(생각숲유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2025-07-30)(생각숲예술통계유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

## 7. 공부와의 차이

해당없음

## 8. 임대 관계

임대미상입니다.

## 9. 기타 참고사항

해당없음

# 광역위치도

소재지

경상남도 김해시 율하동 1317 율상마을모아미래도6단지 제602동 제20층 제2002호



# 상 세 위 치 도

소재지

경상남도 김해시 율하동 1317 율상마을모아미래도6단지 제602동 제20층 제2002호



범례

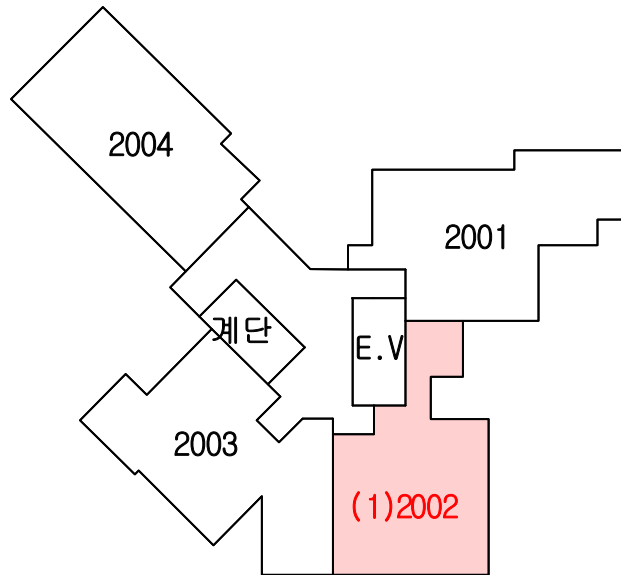
■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

# 호 별 배 치 도



본 건  
[경상남도 김해시 율하동 1317 율상마을모아미래도6단지 602동  
제20층 제2002호]

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

# 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 공동현관 】

# 사 진 용 지



【 본건 현관 】



【 본건 단지 전경 】

---

경상남도 창원시 의창구 동읍  
송정리 17-6

---

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박태진 (인)

(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (서명 또는 인)

감정평가액	이억이천육십사만칠천원정(₩220,647,000.-)				
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수	감정평가목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박희정(2025타경12060)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2025.09.16.	2025.09.15. ~2025.09.16.	2025.09.16.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	1,501	토지	1,501	147,000	220,647,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩220,647,000

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

심사  
확  
인

심사자: 감정평가사  
하용민 (인)

## 토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
2	경상남도 창원시 의창구 동읍 송정리	17-6	답	개발제한구역 자연녹지지역	1,501	1,501	147,000	220,647,000	
<b>합 계</b>								<b>₩220,647,000 .-</b>	
				- 이	하	여	백	-	

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 송정리 소재 '동창원톨게이트' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 경매9계의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 09월 15일~2025년 09월 16일이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 09월 16일로 하였습니다.

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
  - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
  - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

### 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
2	송정리 17-6	답	1,501	답	개발제한 자연녹지	세로 (불)	세장형 평지	83,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	송정리 18-11	답	1,620	답	개발제한 자연녹지	세각 (불)	사다리 평 지	83,900

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

#### 1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상남도 창원시 의창구	자연녹지 (개발제한) 지역	2025.01.01 ~ 2025.09.16	-0.001 (0.99999)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.043 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.029 $(1 + 0.00043) \times$ $(1 - 0.00029 \times 47/31)$ ≒ 0.99999

※ 2025년 8월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 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	형상, 면적, 경사 등	형상
		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

### 2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(2) /비교표준지(A)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

기호(2)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 개별요인 대등합니다.

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정액

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두 6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 2) 산식

$$\begin{aligned} & \text{사례기준 표준지의 가격} \\ \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1 (본건)	송정리 **-*	답	1,501	개발제한	세로 (불)	216,144,000 (144,000)	법원경매	2023.03.17
#2	용정리 **-*	답	1,325	개발제한	세로 (불)	192,125,000 (145,000)	당보	2024.04.09

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 인근 거래사례

#### ■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	용정리 *~**	답	1,501	개발제한	세로 (불)	208,840,000 (139,130)	2021.04.19
#b	용정리 ***~*	답	860	개발제한	세로 (불)	120,000,000 (139,530)	2020.08.07

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 자연녹지지역(개발제한)의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 전, 답은(는) @155,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었습니다.
-----------------	--

### 6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경남 창원시 의창구 2024년 9월 ~ 2025년 8월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
전	5,977,354,050	2,273,036,200	38.00%	169	19	11.20%
답	14,669,584,020	6,909,664,759	47.10%	233	37	15.90%

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 그 밖의 요인 분석

#### ■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #2
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

#### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#2	2024.04.09 ~ 2025.09.16	1.01276	경상남도 창원시 의창구 녹지지역

#### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. ( 1.00)

#### ■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) /적용사례(#2)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#2)와 비교하여 개별요인 대등합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#2)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	145,000	1.01276	1.00	1.000	146,850	1.750
기준시점 표준지가격	83,900	0.99999	-	-	83,899	

### 8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	개발제한구역 자연녹지지역	1.75

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	83,900	0.99999	1.00	1.000	1.75	146,824	147,000

#### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	1,501	147,000	220,647,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<b>220,647,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 #a 를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#a	용정리 *~**	답	1,501	개발제한	139,130	2021.04.19

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2021.04.19 ~ 2025.09.16	1.13865	경상남도 창원시 의창구 녹지지역

### 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. ( 1.00)

### 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(2) /거래사례(#a)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

기호(2)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 개별요인 대등합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

#### 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	139,130	1.00	1.13865	1.00	1.000	158,420	158,000

#### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
2	1,501	158,000	237,158,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<b>237,158,000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	220,647,000	237,158,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1,501	220,647,000	-
<b>토지 감정평가액(합계)</b>		<b>220,647,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,501	220,647,000	-
감정평가액(합계)		<b>220,647,000</b>	

# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 송정리 소재 '동창원톨게이트' 남서측 인근에 위치하며 인근은 농경지, 과수원 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

## 2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며 제반 교통상황은 보통입니다.

## 3. 형태 및 이용상황

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 담으로 이용 중입니다.

## 4. 인접 도로상태

본건의 북서측으로 노폭 약 2m 내외의 도로와 접합니다.

## 5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

자연녹지지역,가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조례)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,농업진흥구역<농지법>,배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>입니다.

## 6. 제시목록외의 물건

해당없음

## 7. 공부와의 차이

해당없음

## 토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통 상황

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

8. 임대관계

3. 형태 및 이용상황

6. 제시목록외의 물건

9. 기타 참고사항

### 8. 임대관계

임대미상입니다.

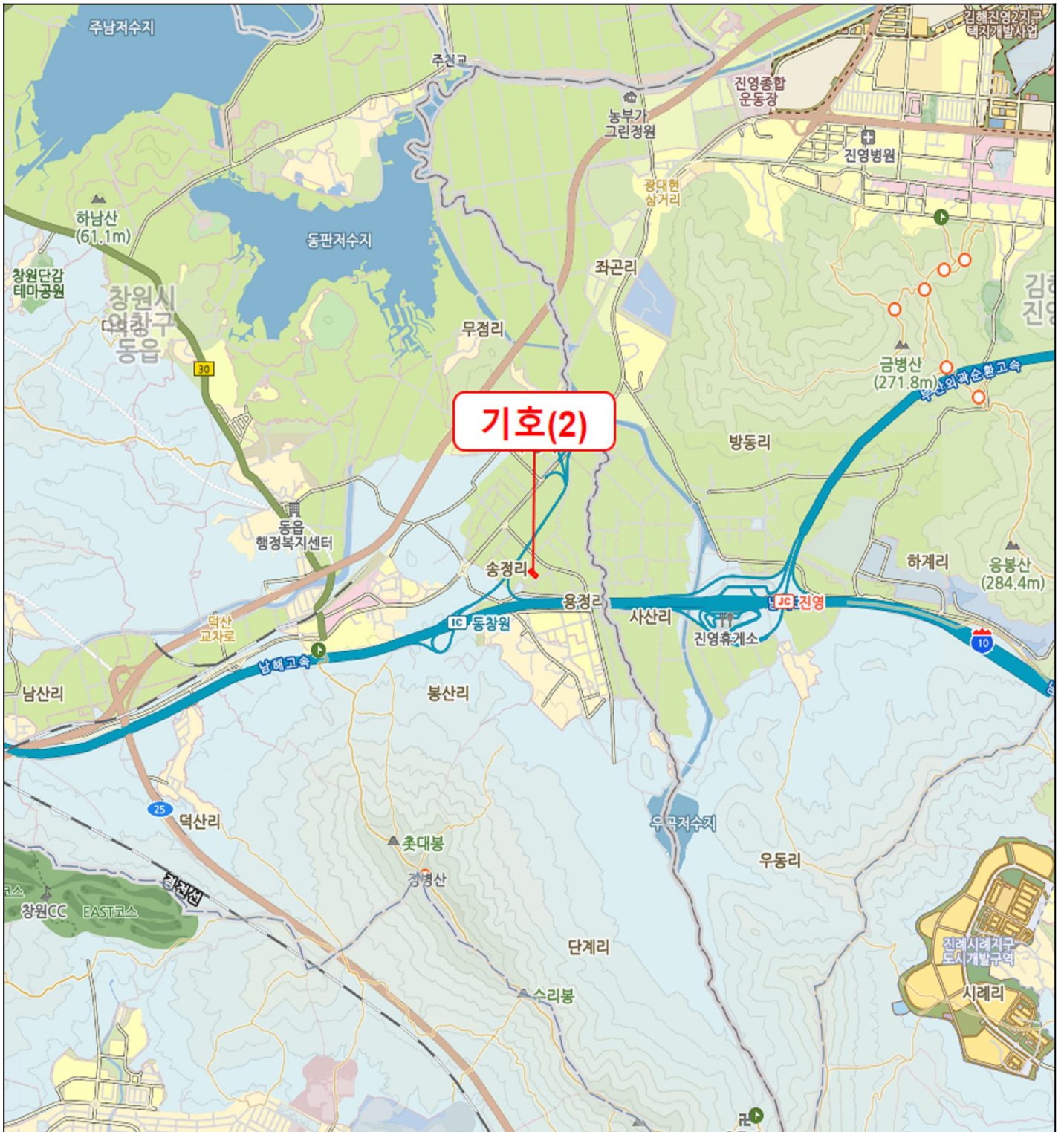
### 9. 기타 참고사항

해당없음

# 광역 위치도

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 송정리 17-6



# 상 세 위 치 도

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 송정리 17-6



범례

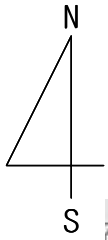
본 건

표준지

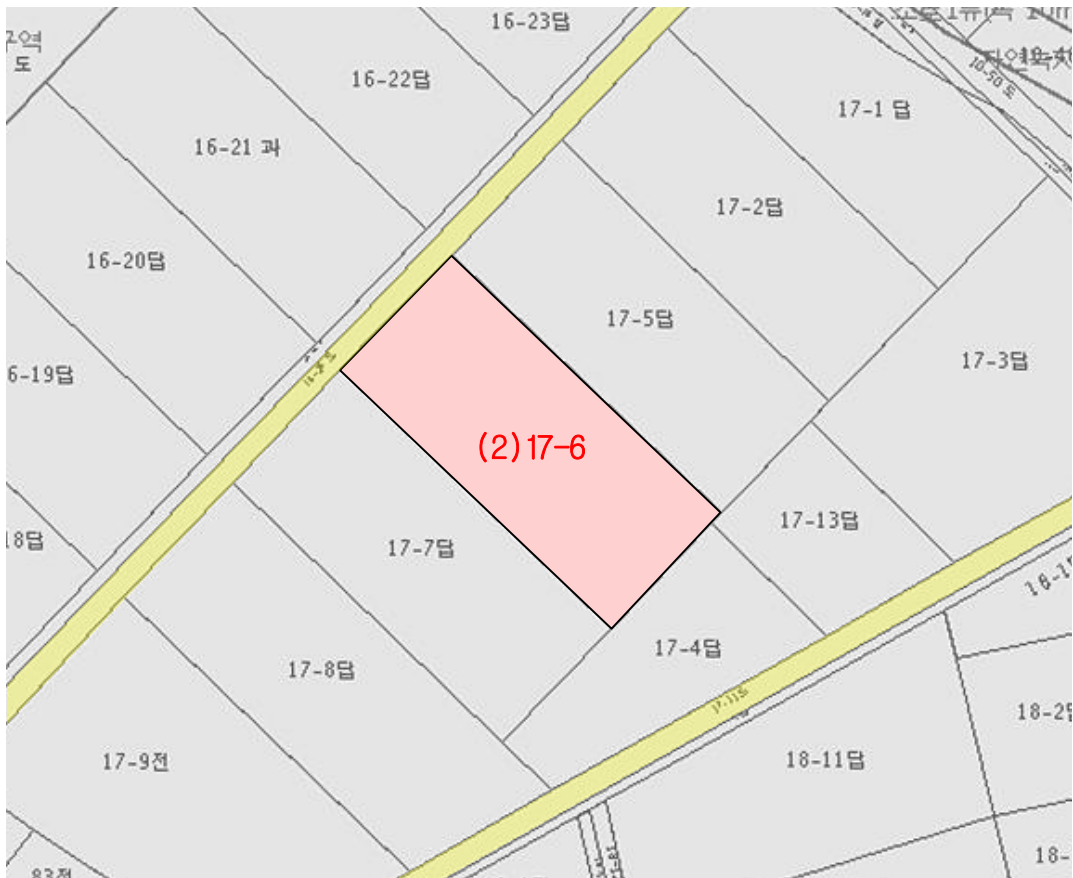
평가사례

거래사례

# 지 적 개 황 도



S = 1/1200



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

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

# 사 진 용 지



【 주위 환경 】



【 주위 환경 】