

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

건명:

김성식 소유물건
(2025타경20542)

평가서번호:

증 양 172025-0428-004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44
1514호(팔용동, 창원스마트업타워)
경남중부지사 : T) 055-295-9661 F) 055-295-9663
e-mail : jungang21@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>



(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 강명수

강명수

(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	일억구천오십사만칠천이백원정 (₩190,547,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성식 (2025타경20542)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.08	2025.05.07 ~2025.05.08	2025.05.09	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,442.4	토지	2,442.4	76,000	185,622,400
	(제시외건물)	(60.8)	제시외건물	60.8	81,000	4,924,800
		이	하	여	백	
	합계					₩190,547,200

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

심사자 : 감정평가사

권형근



(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 함안군 군북면 월촌리	886-2	답	생산관리지역	2,442.4	2,442.4	76,000	185,622,400	제시외건물 소재로 인한 영향받는 토지가액 : 180,737,60 0원
	소 계							₩185,622,400	
	[제시외 건물]								관찰감가 120,000 x 17/25
ㄱ	경상남도 함안군 군북면 월촌리	886-2 위 지상	관리사 및 창고	경량철골조, 컨테이너박스 판넬 및 강판지붕 단층	(60.8)	60.8	81,000	4,924,800	
	소 계							₩4,924,800	
	합 계							₩190,547,200	
								- 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 군북면 월촌리 소재 '뜯늬생태공원' 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 마산지원 경매3계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 8일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 5월 7일 ~ 2025년 5월 8일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 토지 중 일부는 토지등기사항전부증명서상 “송전선로부지(면적 13㎡)”에 해당되나, 해당 부분이 극히 미미하여, 토지평가시 이에 구매됨 없이 평가 하였는바, 업무 진행시 참고 바람.

다. 본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉠)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 영향을 미칠 것으로 판단되는바, 제시외 건물로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비교란에 별도 표기 하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 판단하시기 바람.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)

라. 본건 토지 지상 위 제시외 수목(과실수 약 6주)이 식재되어 있으나, 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

마. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 **처리 하였으니, 업무 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	월촌리 886-2	2,442.4	답	전	생산관리	세로(가)	사다리 평지	39,500	-
합계	-	2,442.4	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 함안군 군북면 월촌리 소재 '뜯늬생태공원' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 마을주변 경지정리지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

본건 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지이고, 현황 “전”으로 이용 중임.

라. 접면도로 상태

본건 토지 동측으로 폭 약 4.5미터 내외의 포장도로에 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

바. 제시목록 외의 물건

- 본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉠)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 영향을 미칠 것으로 판단되는바, 제시외 건물로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비교란에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 판단하시기 바람.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)

- 본건 토지 지상 위 제시외 수목(과실수 약 6주)이 식재되어 있으나, 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

의견서 3p “7.그 밖의 사항” 란 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	월촌리 907-8	2,992.8	답	답	생산관리	세로(가)	세장형 평지	39,300

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 함안군 생산관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.05.08)	0.028% (1.00028)	$(1 + 0.00026) \times$ $(1 + 0.00002 \times 38/31)$ ≈ 1.00028

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.97	형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	담보	2024.01.04	월촌리 *****	2,723.6	답	답	생산관리	79,000	-
(2)	법원 경매	2024.09.24	월촌리 *****	4,035.3	답	답	생산관리	80,000	송전선로 감안
(3)	법원 경매	2023.03.31	월촌리 ***	2,502	전	전	생산관리	72,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2021.04.29	월촌리 ****-*	331	전	전	생산관리	60,000
비 고	거래금액 : 20,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 20,000,000원 ÷ 331㎡ ≒ 60,000원/㎡						
#2	2024.08.26	월촌리 ****-*	505.2	답	답	생산관리	89,000
비 고	거래금액 : 45,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 45,000,000원 ÷ 505.2㎡ ≒ 89,000원/㎡						

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
생산관리지역 내 세로번	60,000 ~ 90,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 함안군 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	5,687,974,480	2,540,601,700	44.7	287	46	16.0
전	5,398,006,830	2,153,147,367	39.9	346	29	8.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	79,000	-	1.00220	1.000	1.000	79,174	2.014
비교표준지 공시지가	A	39,300	-	1.00028	-	-	39,311	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 함안군 생산관리지역 (2024.01.04 ~ 2025.05.08)						1.00220
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
	비고	비교표준지(A)는 평가사례(1)대비 개별요인은 대체로 유사함.					

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	39,300	1.00028	1.000	0.970	2.01	76,645	76,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	76,000	2,442.4	185,622,400	-
합 계	-	2,442.4	185,622,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2021.04.29	월촌리 *****	331	전	전	생산관리	60,000
비 고	거래금액 : 20,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 20,000,000원 ÷ 331㎡ ≒ 60,000원/㎡						

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경상남도 함안군 생산관리지역 (2021.04.29 ~ 2025.05.08)	2.728% (1.02728)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00374 \times 2/30) \times \\ & (1 + 0.00162) \times (1 + 0.00172) \times \\ & (1 + 0.00142) \times (1 + 0.00201) \times \\ & (1 + 0.00068) \times (1 + 0.00144) \times \\ & (1 + 0.00283) \times (1 + 0.00175) \times \\ & (1 + 0.01019) \times (1 + 0.00088) \times \\ & (1 + 0.00191) \times (1 + 0.00026) \times \\ & (1 + 0.00002 \times 38/31) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.02728 \end{aligned} $

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	교통의 편부 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.05	형상 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.260	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	60,000	1.00	1.02728	1.000	1.260	77,662	77,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	77,000	2,442.4	188,064,800	-
합 계	-	2,442.4	188,064,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	185,622,400	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	188,064,800	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	76,000	2,442.4	185,622,400	-
합 계	-	2,442.4	185,622,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1		76,000	2,442.4	185,622,400	-
토지 소계			-	2,442.4	185,622,400	-
제시외 건물	㉠	단층	81,000	60.8	4,924,800	관찰감가
제시외 건물 소계			-	60.8	4,924,800	-
합 계			-	-	190,547,200	-

2. 결정의견

본건은 생산관리지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 함안군 군북면 월촌리 소재 '뜯늬생태공원' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 마을주변 경지정리지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

본건 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지이고, 현황 “전”으로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

본건 토지 동측으로 폭 약 4.5미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

- 본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉠)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 영향을 미칠 것으로 판단되는바, 제시외 건물로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비교란에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 판단하시기 바람.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)

- 본건 토지 지상 위 제시외 수목(과실수 약 6주)이 식재되어 있으나, 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

토지평가요항표

- 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

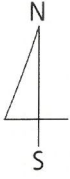
7. 공부와의 차이

없음.

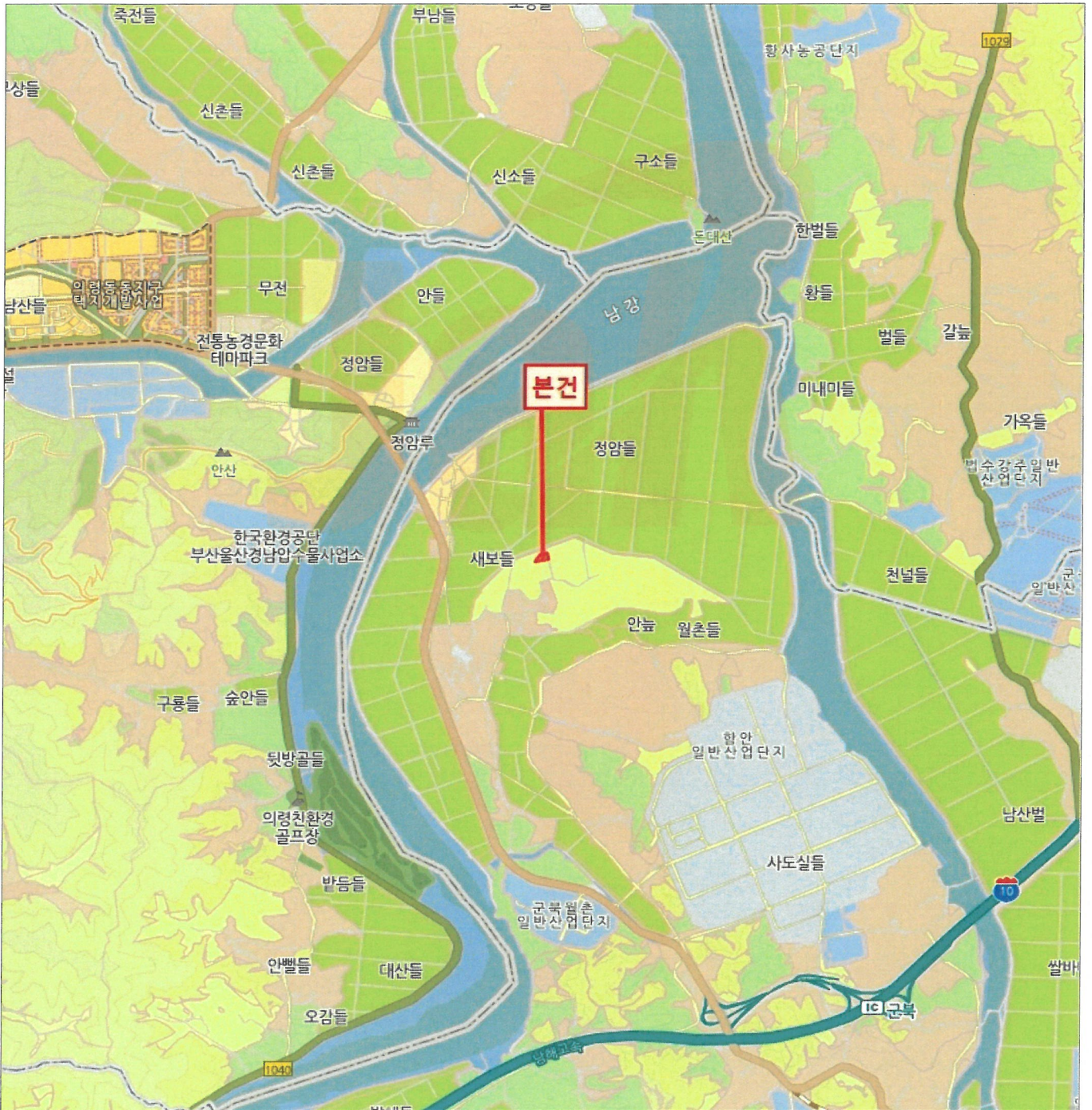
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며,
기타사항은 의견서 3p “7.그 밖의 사항” 란 참고 바람.

광역 위치도



소재지	경상남도 함안군 군북면 월촌리 886-2번지
-----	--------------------------



지적 및 건물개황도



사진용지



본건 전경



본건 전경

사진용지



본건 전경



본건 전경

사진용지



본건 지상위 제시외건물(ㄱ)



본건 지상위 제시외건물(ㄱ)

사진용지



본건 토지 송전선로부분



본건 토지 지상위 제시외수목

사진용지



본건 주위환경



본건 주위환경



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며,
귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.28일자 귀 제 『 2025타경20542 』로 의뢰하신 『 김성식
소유물건(2025타경20542) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서
의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명,
유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청구서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

경 남 중 부 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강명수

시행 중앙 172025-0428-004 (2025.05.09)

우51391 경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44, 1514호(팔용동, 창원스마트업타워)

TEL. 055-295-9661 FAX. 055-295-9663 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 055-295-9661, FAX: 055-295-9663)

문서번호 : 중앙 172025-0428-004

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.28 자 귀 제 『

2025타경20542

』호로

의뢰하신 『

김성식 소유물건(2025타경20542)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고	
평가수수료	323,681	$(190,547,200 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 323,681$	
실비	여비교통비		110,000
	토지조사비		—
	물건조사비		10,000
	공부발급비		2,000
	기타실비		10,000
	특별용역비		—
소 계	132,000		
공 급 가 액	455,000	1,000원 미만 절사	
부가가치세	45,500		
합 계	500,500		
기납부 착수금	—		
정산청구액	500,500		

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 511-85-08469 』

농협은행 301-0303-3773-11 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0428004" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장



수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

평가서번호: 172025-0428-004

정산청구액: 오십만오백원정 (₩500,500.-)

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩190,547,200		-		₩190,547,200	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	140,547,200	1만분의11	x1.0	154,601	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					404,601	
평가 수수료	1.0배	$(190,547,200 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 323,681$			323,681	
	1.5배				-	
	기 타				-	
	소 계				323,681	
실 비	여비교통비	함안군 여비			110,000	
	토지조사비				-	
	물건조사비	1동 x 10,000원			10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원			2,000	
	기 타 실 비	사진 10컷 x 1,000원			10,000	
	특별용역비				-	
	소 계				132,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩455,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			45,500		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩500,500		

경 남 중 부 지 사 장



JaA 중앙감정평가법인



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1943-1996-123229

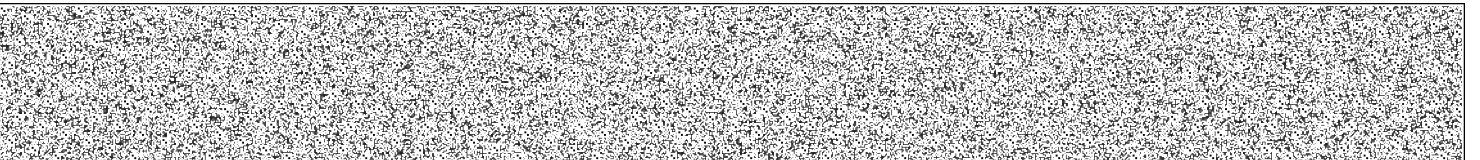


[토지] 경상남도 함안군 군북면 월촌리 886-2

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	2001년6월26일	경상남도 함안군 군북면 월촌리 886-2	답	2442.4㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 05일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1979년8월3일 제11923호	1979년7월16일 매매	소유자 전진호 함안군 군북면 월촌리 905 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 05일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		1993년12월28일 전거	전진호의 주소 함안군 군북면 월촌리 986-1 2005년3월23일 부기
2	소유권이전	2005년3월23일 제6163호	2005년3월22일 매매	소유자 조오수 731120-***** 창원시 명서동 173-8
3	소유권이전	2005년11월23일 제26124호	2005년11월23일 매매	소유자 이상식 570908-***** 창원시 사림동 78-4
3-1	3번등기명의인표시 변경	2010년11월8일 제22810호	2007년1월25일 전거	이상식의 주소 경상남도 창원시 의창구 봉곡동 113-9
3-2	3번등기명의인표시 변경		2010년12월17일 전거	이상식의 주소 경상남도 창원시 의창구 사림로57번길 22-8(사림동) 2012년2월16일 부기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 194202LBS03195043010961281000023211800012943001112

발급확인번호 AAOA-KUFI-2290

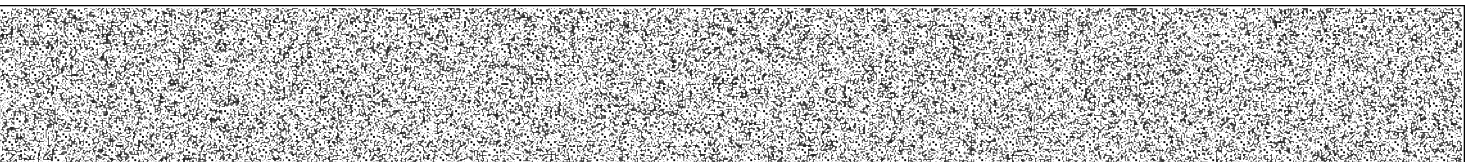
발행일 2025/04/28

[토지] 경상남도 함안군 군북면 월촌리 886-2

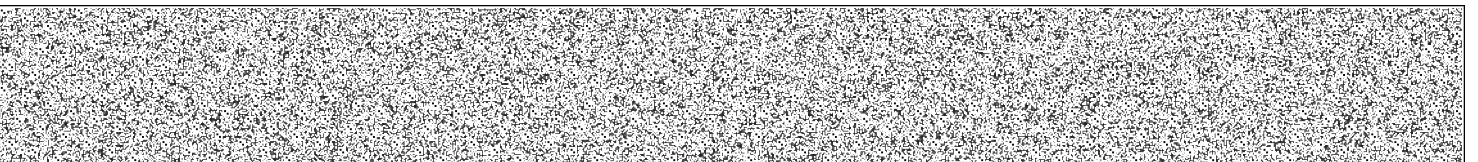
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2012년2월16일 제3929호	2012년2월14일 매매	소유자 구민경 730410-***** 경상남도 창원시 마산회원구 회원남31길 52-1(회원동) 거래가액 금73,880,000원
5	소유권이전	2016년3월25일 제5786호	2016년3월7일 매매	소유자 김성식 621008-***** 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 이명3길 83-38 거래가액 금133,000,000원
6	압류	2019년4월1일 제5679호	2019년3월29일 압류(재산법인 납세과-티15404)	권리자 국 처분청 마산세무서장
6-1	공매공고	2022년6월9일 제9210호	2022년6월8일 공매공고(한국 자산관리공사 2021-11679-003)	
7	6-1번공매공고등기 말소	2022년11월29일 제18130호	2022년11월18일 공매취소공고	
8	압류	2023년2월15일 제2559호	2023년2월15일 압류(세무과-22 35)	권리자 창원시 3814 처분청 마산합포구청장
9	임의경매개시결정	2025년4월22일 제1862263호	2025년4월22일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2025타경205 42)	채권자 진전농업협동조합 190136-0000294 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 대실로 150

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2010년11월8일 제22811호	2010년11월8일 설정계약	채권최고액 금46,000,000원 채무자 이상식 경상남도 창원시 의창구 봉곡동 113-9



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 군북농업협동조합 194336-0000105 경상남도 함안군 군북면 중암리 97-4
2	1번근저당권설정등기말소	2011년10월4일 제30360호	2011년10월4일 해지	
3	근저당권설정	2016년3월25일 제5787호	2016년3월25일 설정계약	채권최고액 금24,000,000원 채무자 김성식 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 이명3길 83-38 근저당권자 진전농업협동조합 190136-0000294 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 대실로 150
4	근저당권설정	2016년4월6일 제6822호	2016년4월6일 설정계약	채권최고액 금12,000,000원 채무자 김성식 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 이명3길 83-38 근저당권자 진전농업협동조합 190136-0000294 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 대실로 150
5	근저당권설정	2016년7월18일 제15105호	2016년7월18일 설정계약	채권최고액 금12,000,000원 채무자 김성식 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 이명3길 83-38 근저당권자 진전농업협동조합 190136-0000294 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 대실로 150
6	구분지상권설정	2017년9월13일 제18677호	2017년9월5일 토지사용	목적 전기공작물의 건설과 소유 범위 토지의 남동쪽 송전선이 통과하는 지표면 13㎡의 상공 16미터이상 54미터이하의 공중공간 존속기간 2017년 09월 05일부터 전기공작물이 존속하는 기간까지 지료 총지료 금311,610원 지상권자 한국전력공사 114671-0001456 전라남도 나주시 전력로 55(빛가람동)도면 제2017-261호
7	근저당권설정	2018년6월19일 제10427호	2018년6월19일 설정계약	채권최고액 금48,000,000원 채무자 김성식



[토지] 경상남도 함안군 군북면 월촌리 886-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경상남도 창원시 마산합포구 진전면 이명3길 83-38 근저당권자 진전농업협동조합 190136-0000294 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 대실로 150

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 함안등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

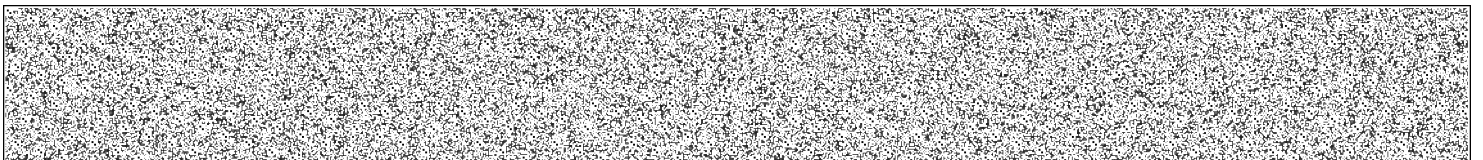
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 194202LBS03195043010961281000023211800042943001112

발급확인번호 AOA-KUFI-2290

발행일 2025/04/28

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1943-1996-123229

[토지] 경상남도 함안군 군북면 월촌리 886-2 답 2442.4㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김성식 (소유자)	621008-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 진전면 이명3길 83-38	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2019년4월1일 제5679호	권리자 국	김성식
8	압류	2023년2월15일 제2559호	권리자 창원시	김성식
9	임의경매개시결정	2025년4월22일 제1862263호	채권자 진전농업협동조합	김성식

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2016년3월25일 제5787호	채권최고액 금24,000,000원 근저당권자 진전농업협동조합	김성식
4	근저당권설정	2016년4월6일 제6822호	채권최고액 금12,000,000원 근저당권자 진전농업협동조합	김성식
5	근저당권설정	2016년7월18일 제15105호	채권최고액 금12,000,000원 근저당권자 진전농업협동조합	김성식
6	지상권설정	2017년9월13일 제18677호	목 적 전기공작물의 건설과 소유 지상권자 한국전력공사	김성식
7	근저당권설정	2018년6월19일 제10427호	채권최고액 금48,000,000원 근저당권자 진전농업협동조합	김성식

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 4월 28일 오전 11시18분43초

발급번호 : 202548730004127074

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 28

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지 번	지 목
	경상남도 함안군 군북면 월촌리			886-2	답
				면적(m ²)	2,442.4
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					법례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 농림지역 ■ 생산관리지역 ■ 농업진흥구역 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 28</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 함 안 군 수</p>					<p>축척 1/1600</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </div>





문서확인번호 : 1745-8068-1197-2336

지적도 등본

발급번호	202548730004127076	처리시각	11시 51분 36초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 함안군 군북면 월촌리	지번	886-2번지	축척	등록:1/1000 출력:1/1000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 04월 28일

경상남도 함안군 수



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서 확인 번호 : 1745-8067-1449-1665

고유번호	4873032032-10886-0002			도면번호	1	발급번호	202548730-00412-7069
토지소재	경상남도 함안군 군북면 월촌리			장 번호	2-1	처리시각	11시 49분 52초
지 번	886-2	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면적 (㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호	
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소		
(02) 담	*2442.4*	(67) 2001년 05월 09일 경지정리 완료 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점 좌표 등 국토부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	2001년 03월 30일	905	전진호		550629-1*****	
			(08) 환지	2001년 06월 26일	905	전진호		550629-1*****
			(09) 축적등기	2005년 03월 23일	창원시 명서동 173-8		731120-2*****	
			(03) 소유권이전	2005년 11월 23일	창원시 사림동 78-4		570908-1*****	
		---- 이하 약백 ----	(03) 소유권이전	이상식				
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가(원/㎡)	2018년 1월 1일 31900	2019년 1월 1일 35000	2020년 1월 1일 37000	2021년 1월 1일 40100	2022년 1월 1일 43700	2023년 1월 1일 39400	2024년 1월 1일 39500	용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 4월 28일

경상남도 함안군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.

고유번호	4873032032-10886-0002		
토지소재	경상남도 함안군 군북면 월촌리		
지번	886-2	축척	수치

토지 대장

도면번호	1	발급번호	202548730-00412-7069
장번호	2-2	처리시각	11시 49분 52초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(m ²)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		등록번호
			변동원인	인	장원시 의창구 봉곡동 113-9		
			2010년 11월 08일		창원시 의창구 봉곡동 113-9		
		(04) 주소변경	2012년 02월 16일		이상식		570908-1*****
		(04) 주소변경	2012년 02월 16일		경상남도 창원시 의창구 사림로57번길 22-8(사림동)		570908-1*****
		(04) 주소변경	2012년 02월 16일		이상식		570908-1*****
		(03) 소유권이전	2016년 03월 25일		구민경		730410-2*****
		(03) 소유권이전	2016년 03월 25일		경상남도 창원시 마산합포구 진전면 이명3길 83-38		621008-1*****
					김성식		
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 28일

경상남도 함안군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.