

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이미순 소유물건(2025타경239)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

감정평가서번호: JK250618-03-002

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)정일감정평가법인 경남지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	이억구천삼백구십삼만원정 (₩293,930,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	이미순 (2025타경239)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.27	2025.06.26 ~ 2025.06.27	2025. 06. 30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,547	토지	1,547	190,000	293,930,000
		이	하	여	백	
	합계				₩293,930,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리에 소재하는 토지에 대하여 ‘창원지방법원 마산지원’에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말한다. 본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 06월 27일임.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정 평가하였음.

(1) 토지의 평가

1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정 평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 물건의 매매사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

3) 본건 토지의 평가

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 창원시 마산합포구 구산면)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	비고
1	수정리 941-2	전	1,547	휴경지	2종일반	맹지	부정형 완경사	-

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2025.01.01.]

<경상남도 창원시 마산합포구 구산면>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	수정리 544	750	전	전	2종일주	맹지	부정형 완경사	114,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지A를 비교표준지로 선정하였음.

2) 시점수정

가. 지가변동률

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 창원시 마산합포구	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.05.31	-0.086	$(1 - 0.00086) * (1 - 0.00025 * 27/31)$ ≈ 0.99892
		2025.05.01 ~ 2025.05.31	-0.025	
		2025.01.01 ~ 2025.06.27	-0.108	

※2025년 06월 이후의 지가변동률 미고시로, 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

나. 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비고
2025.05	119.66	$119.66/119.52 \approx 1.00117$ (0.117% 상승)	-
2024.12	119.52		

다. 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함(이하동일).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인의 비교
본건(1)/표준지(A)

[주거지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성	1.00	대등함.
		인근교통시설의 도시중심 접근성		
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성		
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등		
		학군 등		
		커뮤니티의 조성 정도		
	생활편의시설의 배치상태	생활편의시설의 편익성		
		생활편의시설의 구성 및 상태		
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적		
		획지의 정연성		
		건물의 소밀도		
		주변의 이용상태		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
		전선 등의 지중화		
	유해시설	유해시설 형성 정도		
재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등			
공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교
본건(1)/표준지(A)

[주거지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	0.97	본건은 표준지에 비해 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.970	1.00 × 0.97 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래 사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역 가격자료

평가사례(경상남도 창원시 마산합포구 구산면)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	수정리 9**-*	답	2종일주	1,279	226,000	2023. 12. 19	경매	[적용사례]
2	수정리 6**	전	2종일주	499	161,000	2021. 11. 10	담보	-

다. 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

*평가사례(거래사례)기준 표준지가격
 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지A 기준

평가사례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는

<평가사례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가사례#1기준 표준지가격	226,000	0.99945	1.000	0.866	195,608	1.710
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	114,500		0.99892		114,376	

*시점수정 [지가변동률]

- 대상기간 : 2023.12.19 ~ 2025.06.27
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구
- 적용변동률 : 용도지역(주거지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2023.12.19 ~ 2025.06.27	-0.055%	0.99945	-

*평가사례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가사례	0.97	0.95	1.00	0.94	1.00	1.00	0.866
표준지는 평가사례에 비해 가로조건(가로의 구조 및 상태 등), 접근조건(교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 1.71로 결정하였음.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	114,500	0.99892	1.000	0.970	1.71	189,716	190,000

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 창원시 마산합포구 구산면]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	수정리 5***	답	2종일주	200	223,552	2022.05.13	[적용사례]

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 사례를 본 평가의 사례로 선정함.

2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.000)

3) 지가변동률

·대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구

대상기간	용도지역	변동률	시점수정	비 고
2022.05.13 ~ 2025.06.27	주거지역	-0.592%	0.99408	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인의 비교
본건(1)/사례(1)

[주거지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성	1.00	대등함.
		인근교통시설의 도시중심 접근성		
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성		
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등		
		학군 등		
		커뮤니티의 조성 정도		
	생활편의시설의 배치상태	생활편의시설의 편익성		
		생활편의시설의 구성 및 상태		
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적		
		획지의 정연성		
		건물의 소밀도		
		주변의 이용상태		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
		전선 등의 지중화		
	유해시설	유해시설 형성 정도		
재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등			
공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교
본건(1)/사례(1)

[주거지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.95	본건은 사례에 비해 가로의 구조 및 상태 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	0.95	본건은 사례에 비해 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건은 사례에 비해 경사지 등에서 열세함.
		점면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.857	$0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	223,552	1.000	0.99408	1.000	0.857	190,450	190,000	-

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	190,000	190,000	-

2) 상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가에 적용할 토지단가로 결정하고자 함.

3) 토지단가의 결정

•일련번호1 : @190,000원/㎡

토지 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 마산합포구 구산면 수정리	941-2	전	제2종일반 주거지역	1,547	1,547	190,000	293,930,000	
합 계								₩293,930,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 마산합포구 구산면 수정리 소재 '구산초등학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 자연림, 농경지 등이 소재하며 제반 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 접근 불가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사로서, 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』상,
제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(구산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한 보호구역(해군기지)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

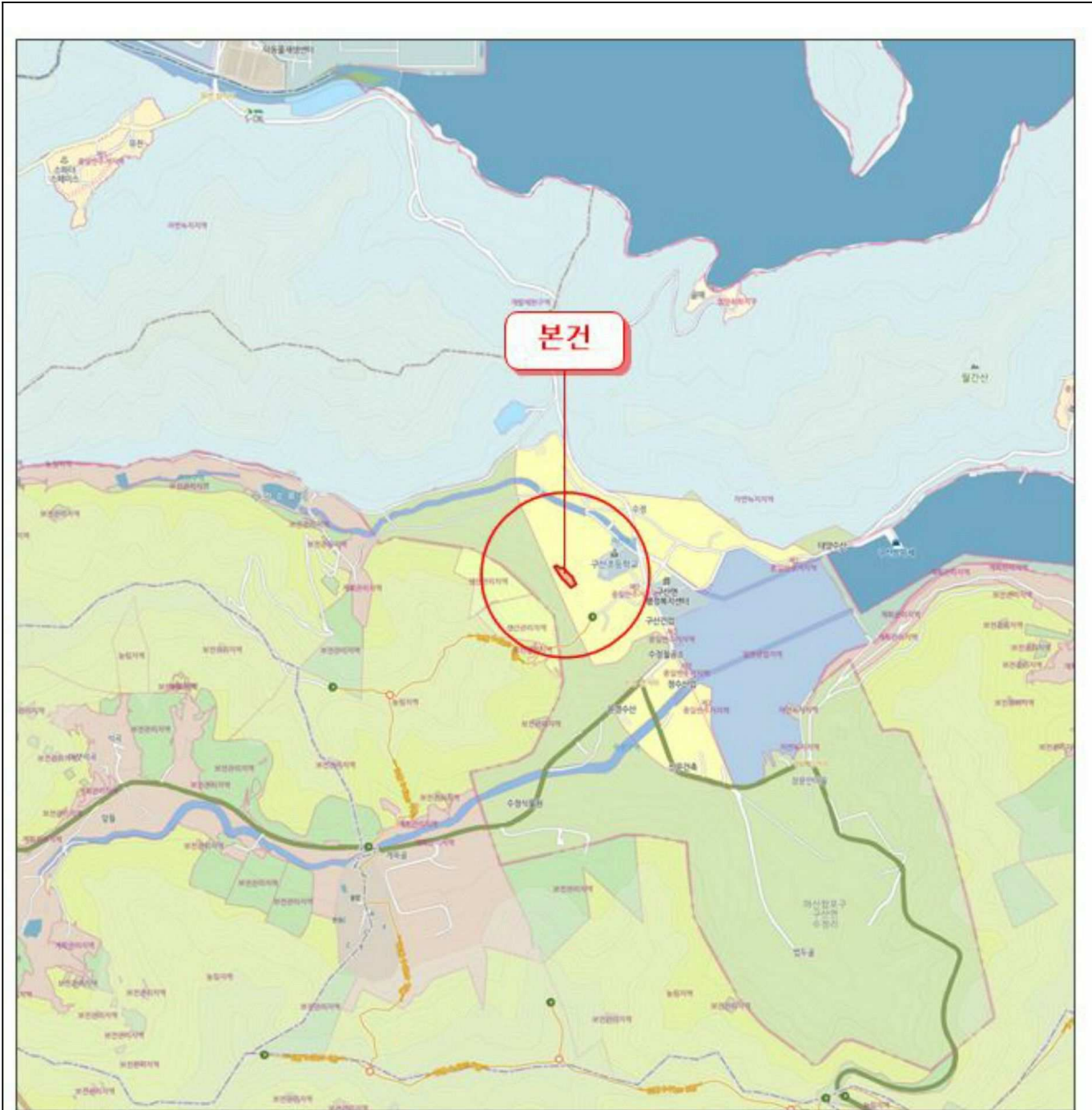
임대관계:미상임.

기 타:없 음.

광역위치도



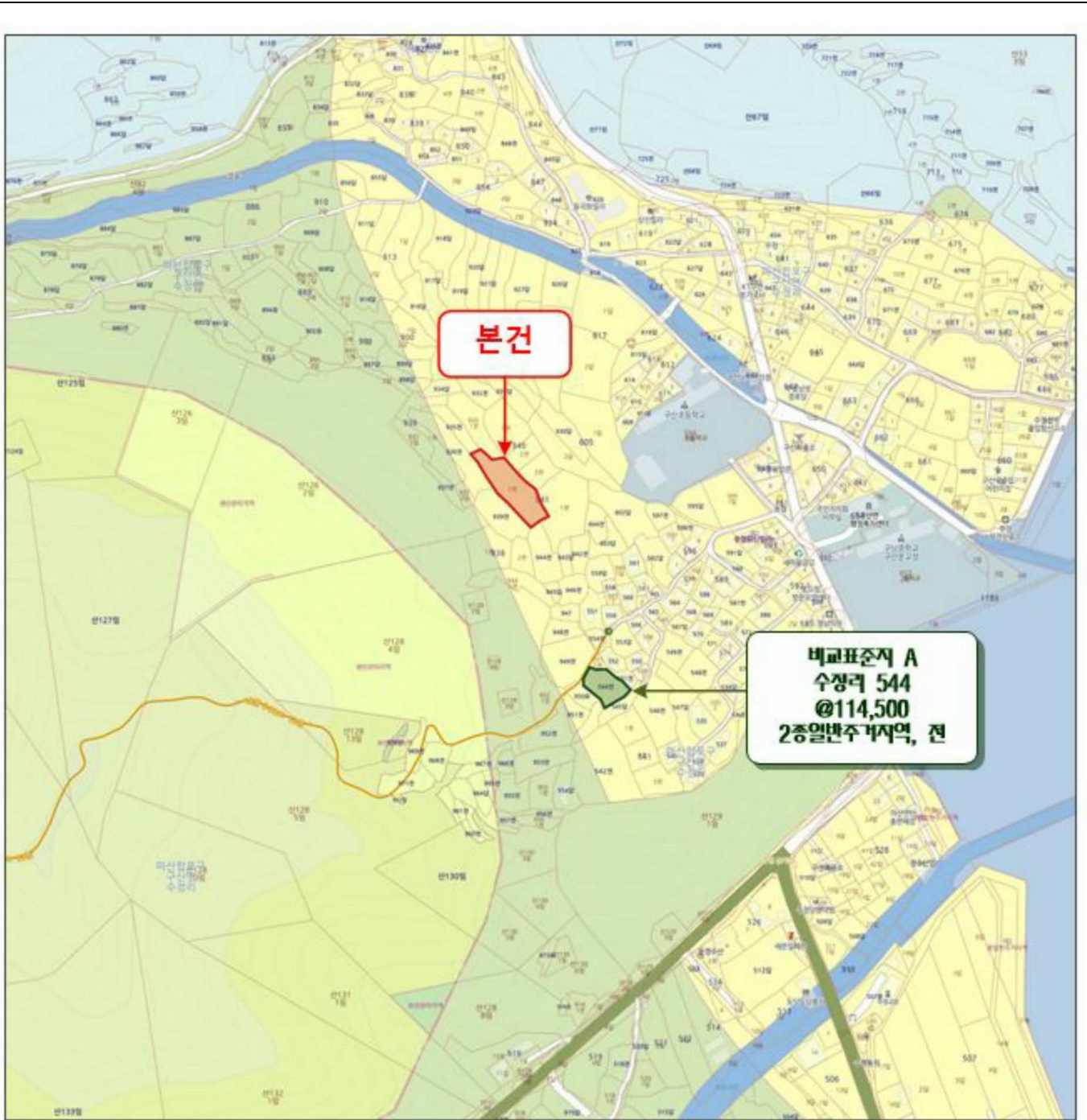
소재지 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 941-2



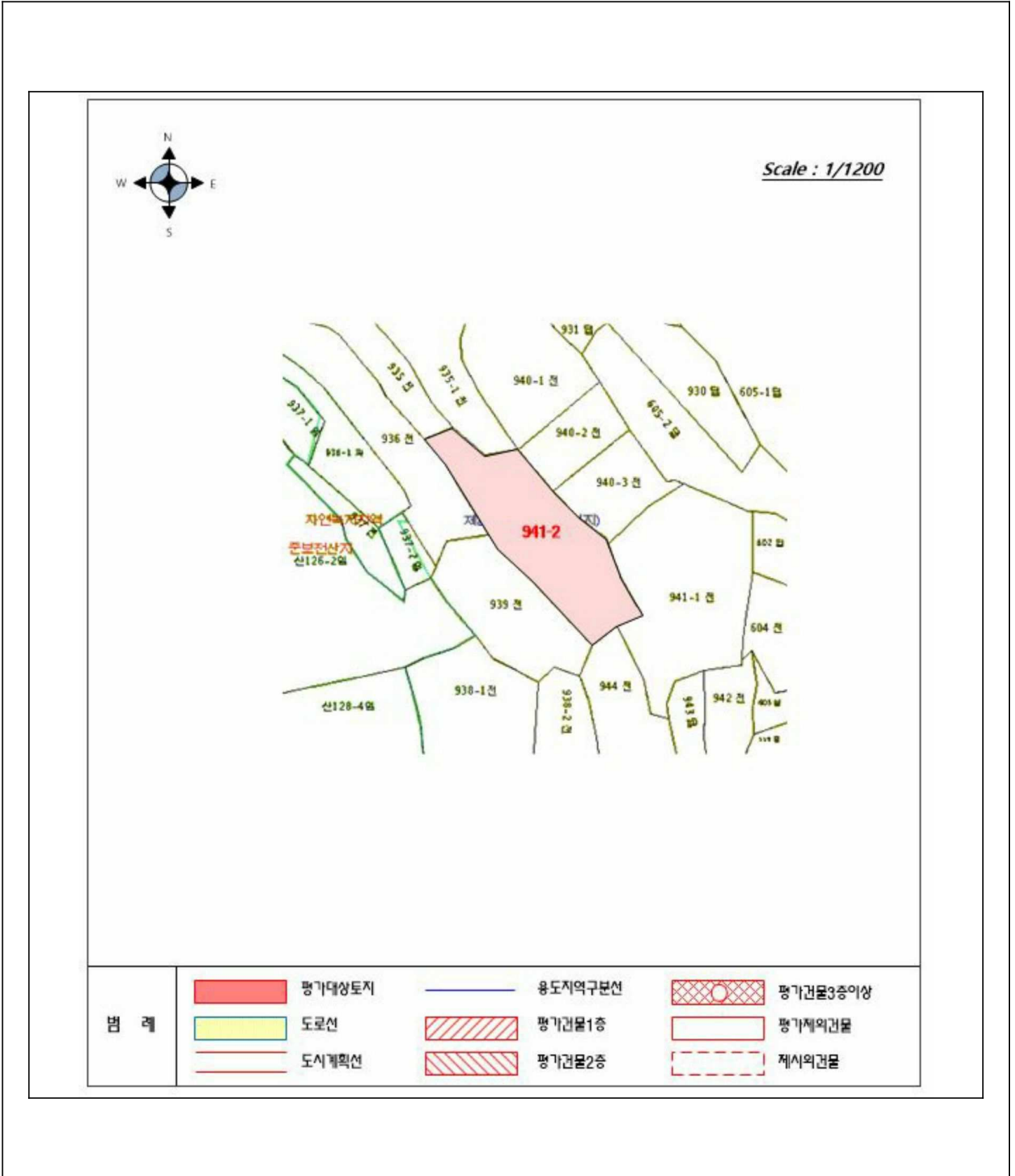
상세위치도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 941-2



지 적 개 황 도





(1)



(2)

