

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

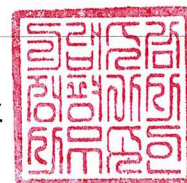
건 명: 황갑구 외 3명 소유물건(2025타경277)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관  
김보무

감정평가서번호: R1-2508-1-062

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

리랩스감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박재우

朴 宰 右



감정평가액	일억칠천육십사만육천원정 (₩170,646,000 <sup>원</sup> )		
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무	감정평가 목 적	법원경매
제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	황갑구 외 3명 (2025타경277)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간
기 타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.07 ~ 2025.08.08
			작 성 일
			2025.08.16

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,673	토지	1,673	102,000	170,646,000
	이	하	여	백		
합 계					₩170,646,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 임곡리 소재 “임곡마을” 남서측에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 현황

경상남도 창원시 마산합포구 진전면 임곡리									
토지	일련 번호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	276-1	1,673.0	답	자연녹지	농경지	지적도상 맹지	부정형 평지	65,200

※ 일련번호 1 토지는 지적도상 맹지이나, 북서측으로 구거부지(임곡리 570-2, 국유지)를 통해 소형차량 접근 가능합니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 08월 08일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 08월 07일~08일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없습니다.

### 3. 특이 및 유의사항

- (1) 대상물건은 공유토지이나, 지분별 위치확인이 불가하여, 전체를 기준으로 평가하였습니다.
- (2) 일련번호 1 토지상에 가설건축물(4×2m, 농막)이 소재하나, 대법원 판례(2020다 224821)에 의거 가설건축물은 특별한 사정이 없는 한 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖추지 못하여 법정지상권이 성립하지 않는다고 판시한 바, 평가 목적을 고려하여 감정평가제외 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재 조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있습니다.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가 방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 산출 과정

### (1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

#### (가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### (나) 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하도록 합니다.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

<창원시 마산합포구>

(공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진전면 임곡리 357	638.0	전	전	자연녹지	맹지	사다리완경사	42,800	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

<창원시 마산합포구>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
녹지지역 2025.01.01.~2025.08.08.	0.183% <b>( 1.00183 )</b>	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.127 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.043 $( 1 + 0.00127 ) * ( 1 + 0.00043 * 39/30 )$ ≈ 1.00183

## (라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.  
(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같습니다.

### ◎ 일련번호 1 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 우세합니다.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등합니다.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
격차율 계			<b>1.100</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
가격시점 현재 비교표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

### ③ 인근 평가사례 및 거래사례

<창원시 마산합포구>

(출처:KAPA-HUB)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비 고
사례 1	진전면 임곡리 000	1,243.0	전	2025.01.13.	103,000	44,600	담보	자연녹지	-
사례 2	진전면 임곡리 00-0	97.0	답	2022.11.17.	106,000	71,200	시가 참고	자연녹지	-
사례 3	진전면 근곡리 00	1,808.0	전	2024.04.16.	101,000	55,300	담보	자연녹지	-

### ④ 사례 선정사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변 환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하며, 시가수준을 충분히 반영하고 있다고 판단되는 <A:사례1>을 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 보정치의 산정

### ◎ 비교표준지 A / 사례 1 비교

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율	
	공시지가 (원/㎡)						
사례 기준 비교표준지 단가	103,000	1.00175	1.00	0.900	92,862	2.17	
기준시점 현재 비교표준지 단가	42,800	1.00183	-	-	42,878		
산 정 내 역							
시점수정	창원시 마산합포구 녹지지역 (2025.01.13.~2025.08.08.) : 1.00175						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등합니다. (1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 평가사례에 비해 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.							

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됩니다.	A : 2.17

## (사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	42,800	1.00183	1.00	1.100	2.17	102,350	102,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

### (가) 감정평가 개요

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

### (나) 비교 거래사례 선정

#### ① 인근 거래사례 현황

(출처 : 등기사항전부증명서)

거래 사례 1	소재지		경상남도 창원시 마산합포구 진전면 근곡리 000			
	거래시점		2021.08.19.	거래가액(원)		196,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			자연녹지지역	1,742.0	전	29,500
토지단가 (원/m <sup>2</sup> )		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )				
		196,000,000 / 1,742.0 ≒ 112,514				

#### ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <일련번호1 : 거래사례1>을 선정하였습니다.

### (다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (라) 시점수정

< 창원시 마산합포구 >

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례#1 녹지지역 2021.08.19.~2025.08.08.	5.824% ( <b>1.05824</b> )	$( 1 + 0.00217 * 13/31 ) * ( 1 + 0.00174 ) * ( 1 + 0.00155 ) * ( 1 + 0.00154 ) * ( 1 + 0.00189 ) * ( 1 + 0.02418 ) * ( 1 + 0.01648 ) * ( 1 + 0.00694 ) * ( 1 + 0.00127 ) * ( 1 + 0.00043 * 39/30 )$ = 1.05824

※ 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## (마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.(1.000)

## (바) 개별요인 비교

### ◎ 일련번호 1 / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	0.90	대상토지가 교통의 편부 등 접근조건에서 열세합니다.
자연조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	<b>0.900</b>	대상토지는 거래사례에 비해 열세합니다.

## (사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	112,514	1.000	1.05824	1.000	0.900	107,160	<b>107,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액


일련 번호	토지면적(m <sup>2</sup> )	공시지가기준법 토지단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	거래사례비교법 토지단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
1	1,673.0	102,000	<b>170,646,000</b>	107,000	<b>179,011,000</b>

### 2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

구 분			사정면적 (m <sup>2</sup> )	단 가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)
토지	1	답	1,673.0	102,000	170,646,000
합 계			<b>1,673.0</b>	-	<b>170,646,000</b>

# 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 진전면 임곡리	276-1	답	자연녹지지역	1,673	1,673	102,000	170,646,000	
	<b>합 계</b>			이	하	여	백	₩170,646,000	

# 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

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 임곡리 소재 "임곡마을" 남서측에 위치하며, 주위는 농가주택 및 농경지가 혼재하는 지역입니다.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근가능하며, 대중교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 농경지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호 1 토지는 지적도상 맹지이나, 북서측으로 구거부지(임곡리 570-2, 국유지)를 통해 소형차량 접근 가능합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

일련번호 1 토지상에 가설건축물(4×2m, 농막)이 소재하나, 대법원 판례(2020다 224821)에 의거 가설건축물은 특별한 사정이 없는 한 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖추지 못하여 법정지상권이 성립하지 않는다고 판시한 바, 평가 목적을 고려하여 감정평가제외

# 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) |                |

하였습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대상물건은 공유토지이나, 지분별 위치확인이 불가하여, 전체를 기준으로 평가하였습니다.

# 광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진전면 임곡리 276-1
-----	------------------------------



# 위치도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 임곡리 276-1



# 지 적 도



# 사 진 용 지



대상물건 북측→남측 원경



대상물건 남동측→북서측 원경

# 사진용지



대상물건 북측→남측 근경



가설건축물(4×2, 농막) 감정평가제외