

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강용도 소유물건(2025타경11276)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 이경규

감정평가서번호: GH250407-1017

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.

김해감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
조병석

(인)

감정평가액	육천이백칠십만원정(₩62,700,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강용도 (2025타경11276)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.07	2025.04.07	2025.04.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	936	토지	275	228,000	62,700,000
		이	하	여	백	
	합계				₩62,700,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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 진해구 안골동	126	전	자연녹지지역	550 936x----- 1,872	275	228,000	62,700,000	강용도지분 전부
<b>합 계</b>								<b>₩62,700,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 안골동에 소재하는 토지에 대하여 “창원지방법원”에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음. 여기서 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 말함.

### 4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 04월 07일임.

### 5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가방식

- 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. 본건 토지의 적용 감정평가방법

#### 1) 공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 함. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

#### 2) 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용함. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

#### 3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 기호(1) 토지의 위치 및 지적경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 위성도 등을 참고하여 개략적인 목측에 의해 확인하였는 바, 정확한 위치 및 인접토지와의 경계확인 등은 지적측량 등 요구되는 것으로 사료되오니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 기호(1) 토지와 인근토지 경계부분에 제시외수목이 소재하는 바, 경계측량없이 수종, 수령 규격 등의 특징이 어려워 이에 수목에 대한 평가는 별도로 평가하지 아니하였으며 경계부분에 대한 제시외수목으로 인해 영향받는 토지가액은 감정평가명세표 비교란에 별도 표기하지 아니하였으니 경매진행시 참고바람.
- (3) 기호(1) 토지상에 목측으로 묘지의 소재가 확인되지 않으나, 잡목이나 잡풀이 무성하여 구체적인 확인이 어려운바, 경매진행시 재확인하시기 바람.
- (4) 기호(1) 토지상에 제시외수목이 소재하나 경제적가치가 없는 잡목으로 판단되어 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 수목의 가치가 미미하다고 판단되어 소유자가 상이함에 따른 토지에 미치는 영향은 비교란에 별도로 기재하지 아니하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- (5) 기호(1) 토지는 공유지분중 “강용도” 지분에 대한 평가로서 평가대상 부분의 정확한 위치 및 경계확인이 불가능하여, 전체면적을 기준으로 평균단가를 적용하였으며 그 면적은 공부상 지분비율에 의거 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상물건의 개요

### 1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (경상남도 창원시 진해구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	안골동 126	전	936	전	자연녹지지역	맹지	부정형 완경사	강용도 지분 전부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정

##### 가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 (경상남도 창원시 진해구)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	안골동 148	1,114	전	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	131,100	-

##### 나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 비교표준지를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 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 적용하였음.

< 경상남도 창원시 진해구 녹지지역 >

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.07	0.526 ( 1.00526 )	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.277 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.183  $( 1 + 0.00277 ) * ( 1 + 0.00183 * 38/28 )$ $\approx 1.00526$

## 3) 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인의 비교

### 가) 비교항목

#### - 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교					
		접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
비 교	대상토지는 표준지와 비교시 제반개별요인 대등함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 시산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 나) 인근지역 평가사례

< 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 >

기호	소재지 (경상남도 창원시 진해구)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	평가 목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	용원동 8**	70.15	전	전	자연 녹지	경매	271,000	2024.09.30	-
2	안골동 5*-*	1,610	전	전	자연 녹지	담보	264,000	2023.07.19	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

### (1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가사례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

\* 평가사례(거래사례)기준 표준지가액 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

\* 표준지의 기준시점 현재가액 = 공시지가 × 시점수정

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정(비교표준지 기준)

#### (가) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정함.

#### (나) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	#1(평가사례)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
평가사례 1	271,000	1.00939	1.000	0.836	228,683	<b>1.735</b>	
표준지 A	131,100	1.00526	/	/	131,790		
산정 내역	시점수정	경상남도 창원시 진해구 녹지지역		2024.09.30. ~ 2025.04.07		0.939%	1.00939
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		0.95	1.00	0.88	1.00	1.00	<b>0.836</b>
평가사례대비 비교표준지는 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세하여 제반개별요인 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (라) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	1.73	기호(1)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
	기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	A	131,100	1.00526	1.000	1.000	1.73	227,996	<b>228,000</b>

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지가액 (원)	비고
1	936 中 275	228,000	62,700,000	-
<b>합 계</b>	-	-	<b>62,700,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 1) 거래사례의 선정

#### 가) 인근 최근 거래사례

< 출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계 >

기호	소재지 (경상남도 창원시 진해구)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
가	안골동 4**	자연녹지 /전	1,583	-	215,000	340,000,000	2023.05.15	-
나	안골동 4**	자연녹지 /답	296	-	224,000	66,437,200	2023.06.15	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 사례 선정사유 및 의견

본건 인근지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역 등 공법상 제한사항과 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 가까이 있는 거래사례 기호(나)를 적정하다고 판단되어 사례로 선정하였음.

## 2) 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.

(사정보정치 : 1.000)

## 3) 시점수정(지가변동률)

< 경상남도 창원시 진해구 녹지지역 >

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
2023.06.15 ~ 2025.04.07	3.258 (1.03258)	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.081 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.080 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.058 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.067 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.063 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.052 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.057 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.287 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.277 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.183  $(1 + 0.00081 * 16/30) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.02287) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00183 * 38/28) \approx 1.03258$

## 4) 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등함.

(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인의 비교

기호	사례 기호	개별요인 비교					
		접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	나	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	<b>1.020</b>
비 교	대상토지는 거래사례와 비교시 획지조건[형상 등]에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

기호	거래 사례 기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	나	224,000	1.000	1.03258	1.000	1.020	235,924	<b>236,000</b>	-

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적 (m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지가액 (원)	비고
1	936 中 275	236,000	64,900,000	-
합 계	-	-	<b>64,900,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

### 가. 시산가액(단위:원)

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1, 2	62,700,000	64,900,000	-

### 나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 함.

### 다. 토지가액의 결정

기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	936 中 275	228,000	62,700,000	-
합 계	-	-	62,700,000	

# 토 지 평 가 요 항 표

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

구 분	일련번호	감정평가액(원)
토지	1	62,700,000
합계		62,700,000

### 2. 감정평가액의 결정의견

본건 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 감정평가 제 규정에 따라 공시지가기준법에 의해 산정된 상기 감정평가금액은 적정하다고 판단됨.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 진해구 안골동 소재 '안골어촌계회관' 남동측 인근에 위치하며 부근은 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 제반 교통상황은 다소 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서, 전(휴경지)상태임.

## (4) 인접 도로상태

맹지이나, 인접지를 통하여 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 자연녹지지역 , 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 없 음.

# 광역위치도



소재지	경상남도 창원시 진해구 안골동 126
-----	----------------------



# 위치도



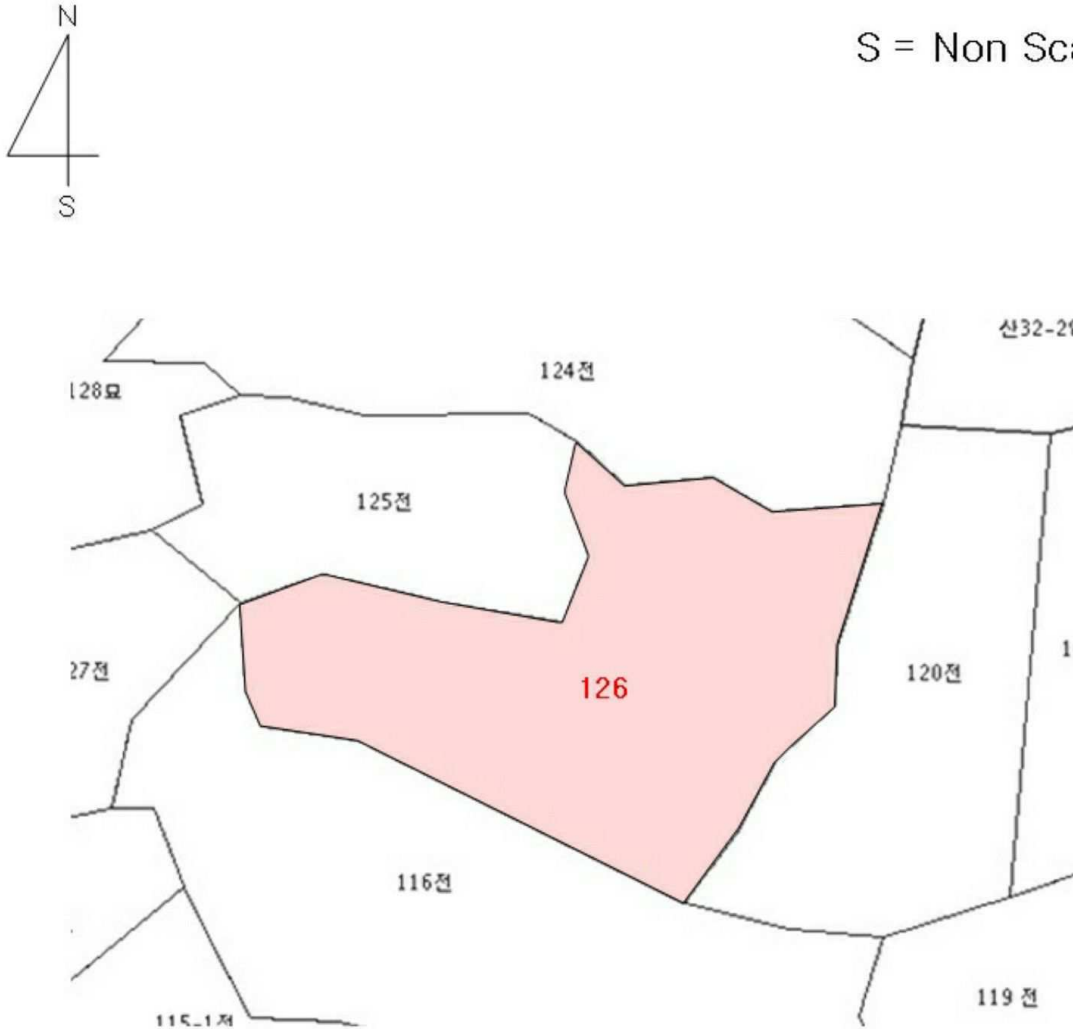
소재지	경상남도 창원시 진해구 안골동 126
-----	----------------------






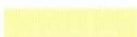




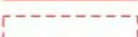
본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

# 지 적 도

S = Non Scale



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 차이가 있을 수 있음

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물



