

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 채명옥 소유물건(2025타경11703)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 홍영수

감정평가서번호: CM202507-1-02

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.

감정평가사사무소 청명

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
문 명 주 (인)

감정평가액	삼익이천육십팔만이천원정 (₩320,682,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	채명옥 (2025타경11703)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.11	2025.07.10 ~ 2025.07.11	2025.07.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,306 이	토지 하	3,306 여	-	320,682,000 백
	합계					₩320,682,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 청안동 소재 '안성마을' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원 지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 10일 ~ 2025년 7월 11일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지는 임야로서 임야의 특성상 육안으로 식별하지 못한 분묘가 소재할 수 있으므로 경매 참여시 분묘소재 여부를 재확인하시기 바람.
- ② 본건 토지 지상에 자생하는 임목은 토지에 포함하여 거래되는 거래관행 등을 고려하여 이를 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- ③ 본건 토지의 정확한 위치 및 경계 등의 확인은 지적경계측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상남도 창원시 진해구 청안동 산91-1	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	자연림
	지 목	임야
	면 적	3,306 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	창원시 진해구 청안동 산91-1	3,306	임야	자연림	자연녹지	맹지	세장형 완경사지	38,200

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)
A	창원시 진해구 청안동 산40	4,364	임	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사지	24,700

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 녹지	1.173	경상남도 창원시 진해구 (25.01.01~25.07.11) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.902 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.203 $(1 + 0.00902) * (1 + 0.00203 * 41/31) \approx$ 1.01173

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.09	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 표고, 경사 등에서 우수함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.199	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
일련번호(1)	마을주변 산림지대	맹지	80,000-110,000	자연녹지

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	창원시 진해구 청안동 산**	372 (지분)	자연녹지	임야 자연림	2024.11.05	법원경매	92,000	-
(2)	창원시 진해구 청안동 산***-*	1,940	자연녹지	임야 자연림	2022.10.18	법원경매	93,000	-
(3)	창원시 진해구 청안동 산***	3,305	자연녹지	임야 자연림	2021.02.18	법원경매	90,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	창원시 진해구 청안동 산**	자연녹지 임야/자연림	350,000,000원 (@ 105,868원/m ²)	2024.05.14 -	3,306m ² -	-
	의견	- 토지가격 : 350,000,000원 / 3,306m ² ≒ 105,868원/m ²				
#2	창원시 진해구 청안동 산***	자연녹지 임야/자연림	168,000,000원 (@ 84,720원/m ²)	2022.06.02 -	1,983m ² -	-
	의견	- 토지가격 : 168,000,000원 / 1,983m ² ≒ 84,720원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경남 창원시 진해구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	8,546,380,230	4,600,994,999	53.8	114	20	17.5
임야	547,918,000	292,179,000	53.3	16	4	25.0

(출처 : 인포케어)

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
		92,000	1.01441	1.000	0.865		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	3.230	3.23
	24,700	1.01173	-	-	24,989		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

¹평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²시점수정(2024.11.05 ~ 2025.07.11, 창원시 진해구 녹지지역) : 1.441% (1.01441)

³지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(표고, 경사 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.92	0.94	1.00	1.00	0.865

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	24,700	1.01173	1.000	1.199	3.23	96,779	97,000	임야지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	창원시 진해구 청안동 산**	자연녹지 임/자연림	350,000,000원 (@ 105,868원/m²)	2024.05.14 -	3,306m ² -	-
	의견	- 토지가격 : 350,000,000원 / 3,306m ² ≒ 105,868원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지	2.740	경상남도 창원시 진해구 (24.05.14~25.07.11) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.253 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.302 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.271 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.205 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.211 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.119 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.146 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.138 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.902 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.203 $(1 + 0.00253 * 18/31) * (1 + 0.00302) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00902) * (1 + 0.00203 * 41/31) \approx 1.02740$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.94	본건은 사례 대비 형상 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.940	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	105,868	1.000	1.02740	1.000	0.940	102,242	102,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	97,000	102,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

일련번호	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1	3,306	3,306	97,000	320,682,000	-
합 계	3,306	3,306	-	320,682,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	320,682,000
	합 계	₩320,682,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

.

토지건물 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 청안동	산91-1	임야	자연녹지지역	3,306	3,306	97,000	320,682,000	
합 계								₩320,682,000.-	
				이	하	여	백		

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

본건은 경상남도 창원시 진해구 청안동 '성안마을' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 마을 주변 산림지대로서 임야, 농경지, 단독주택 등이 위치하고 있어 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량출입 불가능하며, 위치 및 대중교통수단의 통행횟수 등을 고려할 때, 제반 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 남서향 완경사지대의 부정형 토지로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

- (2)기 타: 1)본건 토지는 임야로서 임야의 특성상 육안으로 식별하지 못한 분묘가 소재할 수 있으므로 경매 참여시 분묘소재 여부를 재확인하시기 바람.
2)본건 토지 지상에 자생하는 임목은 토지에 포함하여 거래되는 거래관행 등을 고려하여 이를 토지에 포함하여 감정평가하였음.

광역 위치도



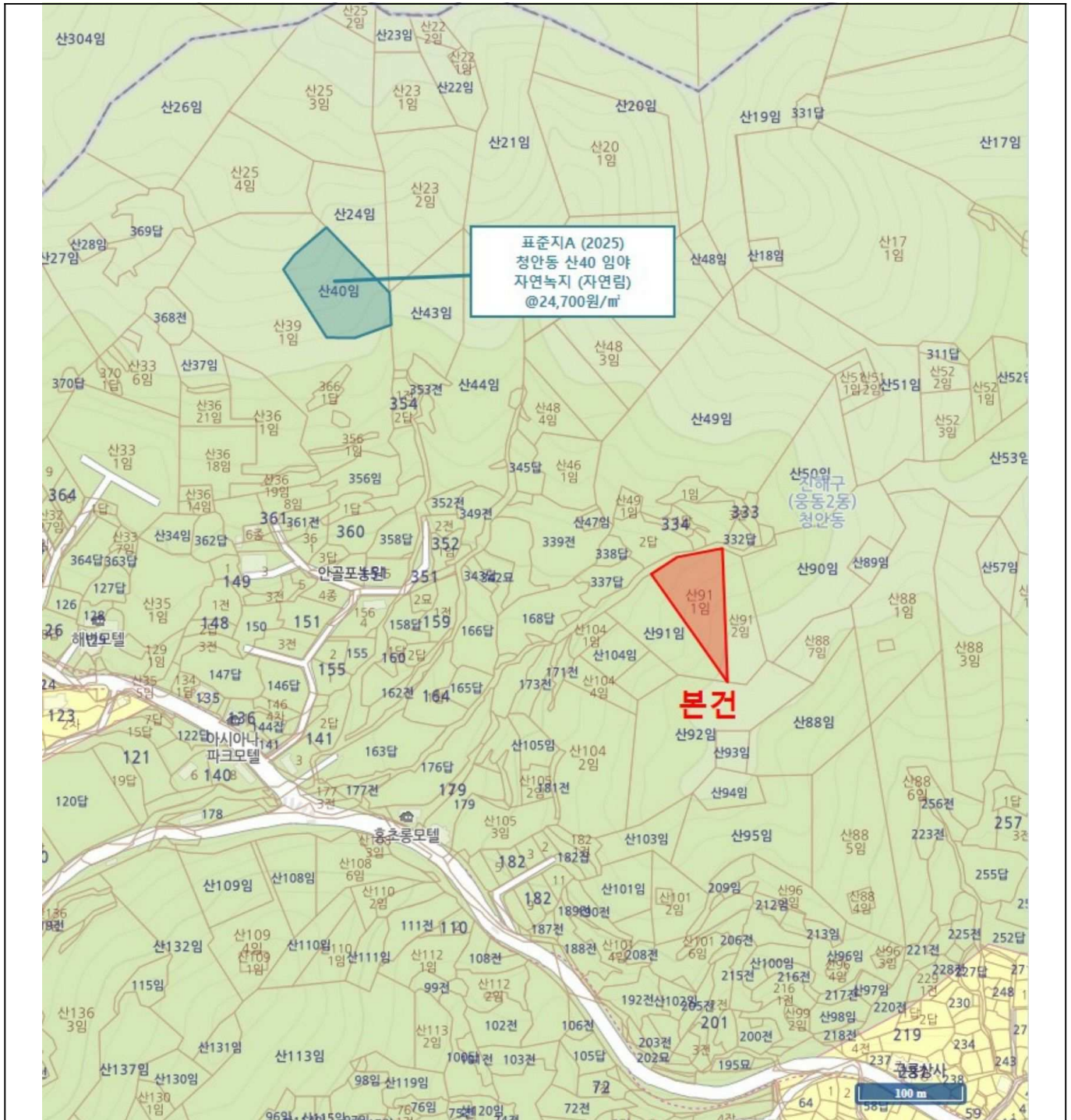
소재지	경상남도 창원시 진해구 청안동 산91-1
-----	------------------------



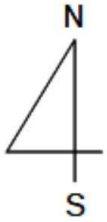
위치도



소재지 경상남도 창원시 진해구 청안동 산91-1



지적 및 건물개황도



S: None scale

