

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권민호

건명: 김선영 외 1명 소유물건
(2025타경11277)

감정서번호: SIW25-0403-001호

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.

SA (주)씨브감정평가법인

경남지사 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
남 상 준

남 상 준



(주)써브감정평가법인 경남지사 지사장 남 상 준 (서명 또는 인)

감정평가액	숯칠억삼천이백삼십팔만구천원정 (₩732,389,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김선영 외 1명 (2025타경11277)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 04. 09	2025. 04. 08 ~ 2025. 04. 09	2025. 04. 09

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	454.9	토지	454.9	1,610,000	732,389,000
	이하		여백		
합계					₩732,389,000

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

심사자 : 감정평가사
최성대

최성대



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 제덕동에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법령 및 규정에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 감정평가방법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

나. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액과, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 비교하고 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건

없습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 08일 ~ 2025년 04월 09일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 09일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

기호	소재지 (창원시 진해구)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	제덕동 871-4	대	454.9	상업 나지	일반 상업	소로 한면	세장형 평지	799,600

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	제덕동 872-1	대	447.9	상업 나지	일반 상업	소로 각지	가장형 평지	902,300

(2) 선정이유

감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

구분	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A)	-0.154% (0.99846)	경상남도 창원시 진해구 (25.01.01~25.04.09) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.101 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.037 $(1 - 0.00101) * (1 - 0.00037 * 40/28)$ ≒ 0.99846

※2025년 03월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(2025년 02월)의 변동률을 연장 적용합니다.

다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 자체로서 지역요인은 대등합니다.(1.000)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	항 목 (세 항 목)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	상업지역중심 및 공공시설과의 편의성(상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성)
환경조건	고객의 유동성과의 적합성(고객의 유동성과의 접근성), 인근환경(인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 자연환경(지반, 지질 등)
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등(접면, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지), 방위, 고저 등(방위, 고저, 경사지), 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.								

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), ” 2002 두 5054(2003.07.5선고), 국토교통부 유권해석(‘구’ 건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(2) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역 유사 토지의 가격수준은 @1,600,000원/㎡ ~ @1,700,000원/㎡ 수준입니다.
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	목적	비고
#1	제덕동 877-*	대	일반상업	1,820,000	2023.09.19	담보	-
#2	제덕동 875-*	대	일반상업	1,630,000	2022.09.22	담보	-
#3	제덕동 871-1*	대	일반상업	1,650,000	2024.03.28	담보	-

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

2) 평가선례의 분석 및 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하며 최근의 선례로서, 가치형성의 유사성 등 비교가능성이 높은 평가선례 #1을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 격차율 산정

< 표준지(A) / 선례 #1 >

구분	단가	시점수정 ^{*1)}	지역요인 ^{*2)}	개별요인 ^{*3)}	시산가격	격차율														
선례(사례)기준 표준지단가	1,820,000	0.99270	1.000	0.940	1,698,311	1.885														
기준시점 표준지공시지가	902,300	0.99846	1.00	1.000	900,910															
<p>*1) 시점수정(2023.09.19 - 2025.04.09) - 경상남도 창원시 진해구 상업지역</p> <p>*2) 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.00)</p> <p>*3) 개별요인 :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="text-align: center;">가로조건</th> <th style="text-align: center;">접근조건</th> <th style="text-align: center;">환경조건</th> <th style="text-align: center;">획지조건</th> <th style="text-align: center;">행정적조건</th> <th style="text-align: center;">기타조건</th> <th style="text-align: center;">누계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0.94</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">0.940</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">비교표준지는 선례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세 합니다.</p>							가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계														
0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940														

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	1.88

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	902,300	0.99846	1.000	0.950	1.88	1,609,026	1,610,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 거래사례의 선정

(1) 실거래사례

기호	소재지 (창원시 진해구)	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (단가(원/㎡))	비 고
가	제덕동 878-*	대	559.8	일반 상업	상업 나지	2022.03.31	1,080,000,000 (@1,929,260)	토지만 거래

(2) 사례선정 기준 및 거래사례의 선정

인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용 상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례 중 비교가능성이 높은 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의 2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서, 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 실거래사례 가를 선정하였습니다.

나. 사정보정

선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준과 부합하고, 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

다. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비고
2022.03.31 ~ 2025.04.09	-0.737% (0.99263)	경상남도 창원시 진해구 상업지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	항 목 (세 항 목)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	상업지역중심 및 공공시설과의 편의성(상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성)
환경조건	고객의 유동성과의 적합성(고객의 유동성과의 접근성), 인근환경(인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 자연환경(지반, 지질 등))
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등(접면, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지), 방위, 고저 등(방위, 고저, 경사지), 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

(2) 개별요인 비교치

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	0.94	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.893
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,929,260	1.000	0.99263	1.000	0.893	1,710,132	1,710,000

4. 토지가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	1,610,000	1,710,000

나. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의거하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 본건 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토한바, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 적절히 지지하고 있다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구	분	적용단가 (원/㎡)	면 적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	토 지	1,610,000	454.9	732,389,000	-
감 정 평 가 액 (합 계)				732,389,000	-

2. 결정의견

인근지역 가격수준, 평가선례 및 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 제반법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 제덕동	871-4	대	일반상업지역	454.9	454.9	1,610,000	732,389,000	
합 계								₩732,389,000.-	
				이	하	여	백		

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 제덕동 소재 '제덕만매립지' 내에 소재하는 토지로서, 부근은 아파트단지 및 숙박시설, 근린생활시설 및 상업나지 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 평탄한 세장형의 토지로서, '상업나지' 로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

동측으로 노폭 약10미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-09-24), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(해군기지)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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) | |

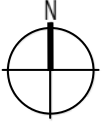
(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

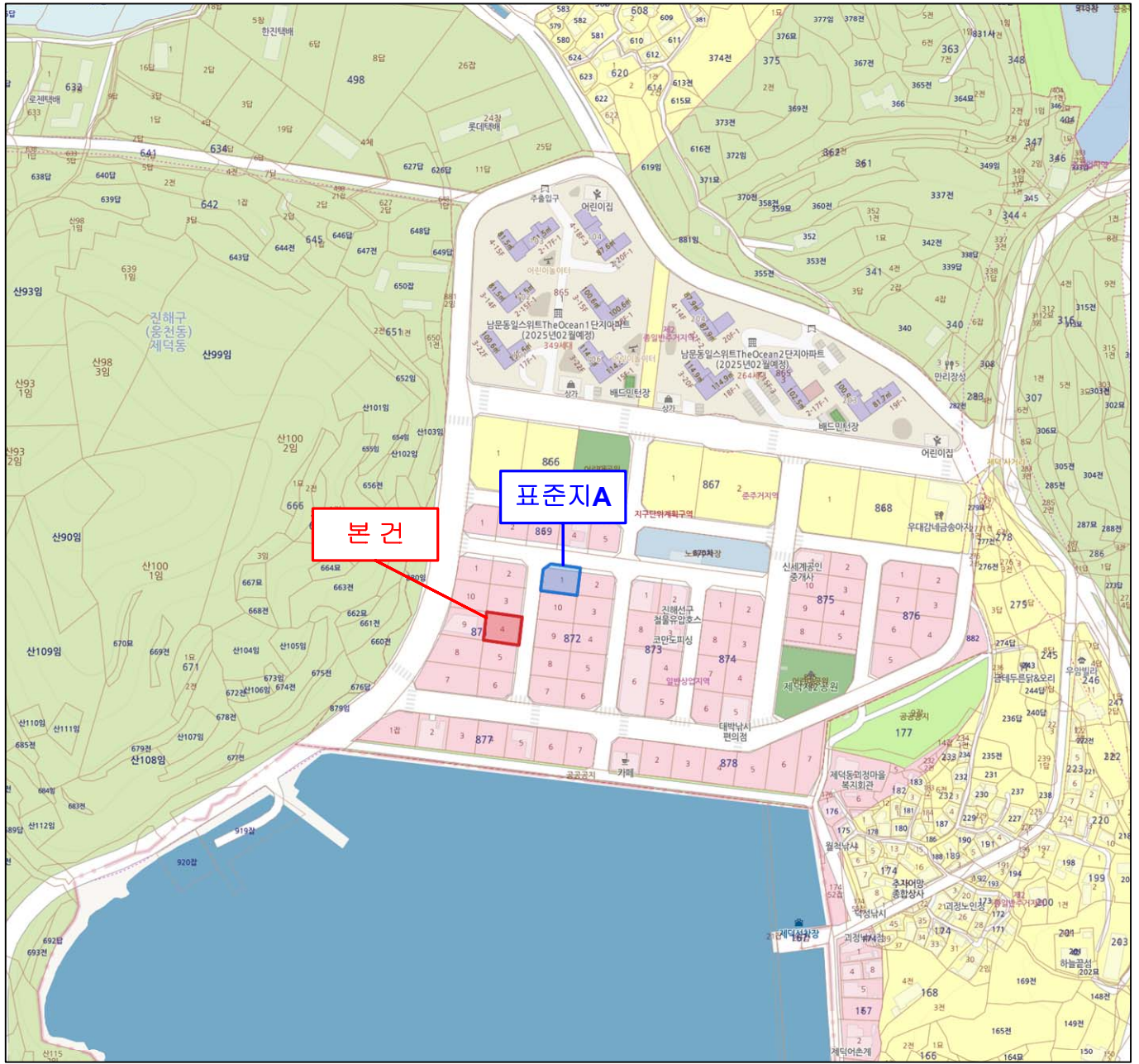
- (1)임대관계: 미상입니다.
- (2)기 타: 없습니다.

상 세 위 치 도



소재지

경상남도 창원시 진해구 제덕동 871-4번지



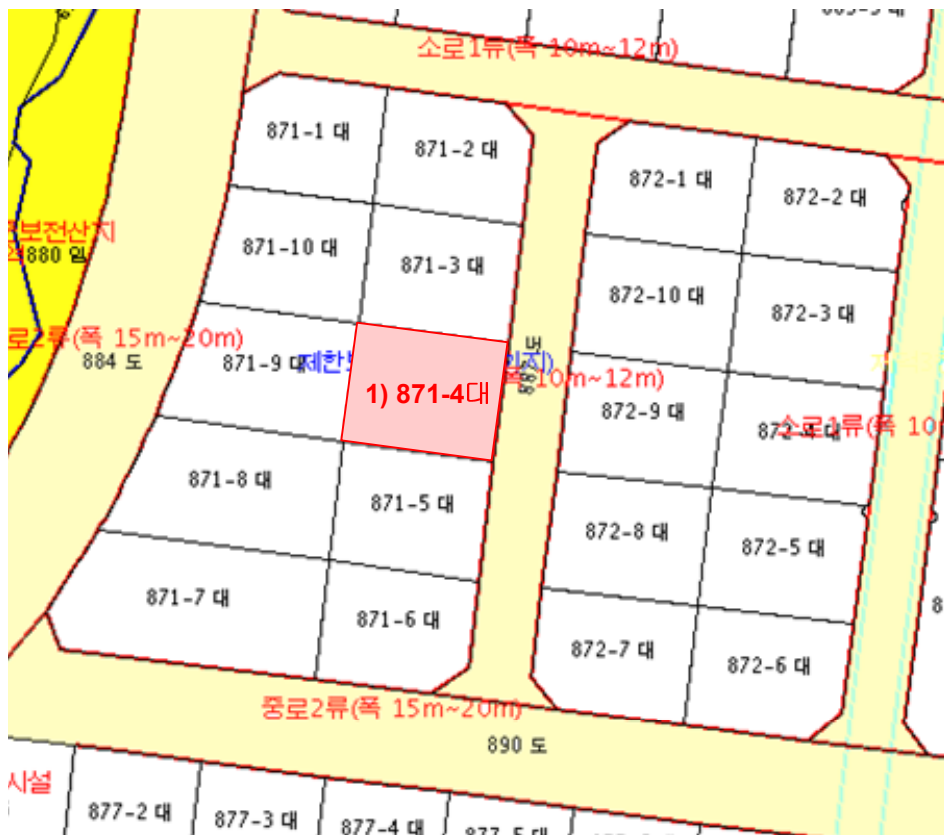
표준지	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
		제덕동 872-1 (A)	대	상업나지	일반상업

※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도



S : 1 / 1200



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.





SA (주)써브감정평가법인

경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동,오피스프라자) /Tel.(055)719-0022 /Fax.(055)275-9998

문서번호: SIW25-0403-001

시행일자: 2025. 04. 09

수 신: 창원지방법원 사법보좌관 권민호

참 조: 경매5계

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접수	일자 시간		시		
	번호		결재·공람		
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025. 04. 03.자 귀 제 『2025타경11277』 호로 의뢰하신 『김선영 외 1명 소유물건(2025타경11277)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)써브감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : SIW25-0403-001호

창원지방법원 사법보좌관 권민호 귀하

일금 일백칠만팔천원정 (₩1,078,000.-)

2025. 04. 03자 귀 제 『 2025타경11277 』 호로 의뢰하신 『 김선영 외 1명 소유물건(2025타경11277) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과	목	금 액	비 고
(가)	평가수수료	763,320	※ 평가수수료 $745,000 + (732,389,000 - 500,000,000) \times 9/10,000 = ₩954,150$ $954,150 \times 0.8 = ₩763,320$
(나)	여비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	1,000	
	기타실비	4,000	
	특별용역비	-	
	소 계	217,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩980,000	
	부가가치세	₩98,000	
	총 계	₩1,078,000	
	기납부착수금	-	
	정산청구액	₩1,078,000	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIW25-0403-001) 또는 소유자명 이나 채무자명으로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

은행명	계좌번호	예금주
철산새마을금고	9002-1827-7276-2	(주)써브감정평가법인 경남지사

2025년 04월 09일

(주)써브감정평가법인 경남지사

경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자)

Tel. (055)719-0022

Fax. (055)275-9998

