

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영  
건명 : 김유수 소유물(2025타경20396)  
번호 : 삼창 제 S20252-02044 호

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



**[주]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경상남도 창원시 의창구 용동로57번안길

9-5 협성루에나비즈 306호

TEL.055-289-9424 / FAX.055-289-9425

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 조복만




(주) 삼창감정평가법인

경남지사장 김인로 (서명 또는 인)



감정평가액	일천팔백팔십칠만이천칠백원정 (₩18,872,700.-)					
의 리 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가 목적	경 매			
제 출 처	(경매1계)	기준가치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	김유수 (2025타경20396)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
채 무 자	--	2025. 03. 04	2025. 03. 04	2025. 03. 04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의리)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 (㎡) 또는 수량	종 별	면적 (㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 298x- 3	토지	99.33	190,000	18,872,700
	합 계					₩18,872,700
	이	하	여	백		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 난포리 소재 '경남 마산로봇랜드' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 본건은 공유지분 토지로서, 공유자별 소유부분을 특정하기 곤란한바 토지 전체를 기준으로 평가하되 귀 제시 지분 비율에 의거 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 대상물건의 확정

#### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	구산면 난포리 245	298 x1/3	99.33	전	계획 관리	전	맹지	사다리 완경사	88,700	-
합계	-	99.33	99.33	-	-	-	-	-	-	-

### 6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 3월 4일로 함.

나. 실지조사(2025년 3월 4일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	구산면 난포리 228-2	688	답	계획 관리	전	맹지	부정형 완경사	81,100

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경상남도 창원시 마산합포구 '계획관리지역'	2025.01.01~2025.03.04	0.297	1.00297	2025년 1월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인 비교

#### ■ 농경지대(전) [일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장애의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 감정평가전례 및 거래사례

##### 가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	구산면 난포리 00-00	전	545	계획 관리	전	담보	2022.05.16	173,000	79,600	2.17
②	구산면 난포리 00-00	전	486	계획 관리	전	법원 경매	2024.04.24	244,000	99,100	2.46
③	구산면 난포리 00-00	전	899	계획 관리	전	담보	2022.02.23	209,000	134,900	1.55

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	구산면 난포리 00-00	전	계획 관리	463	전	97,540,000 (토지만거래)	약 211,000	2022.12.21	89,500
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : $97,540,000\text{원}/463\approx 211,000/\text{㎡}$								
㉡	구산면 난포리 00-00	전	계획 관리	251	전	60,000,000 (토지만거래)	약 239,000	2022.06.22	105,000
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : $60,000,000\text{원}/251\approx 239,000/\text{㎡}$								
㉢	구산면 난포리 00-00	전	계획 관리	509	전	100,000,000 (토지만거래)	약 196,000	2022.11.25	79,600
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : $100,000,000\text{원}/509\approx 196,000/\text{㎡}$								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

#### 가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
계획관리	전	맹지	190,000원/㎡~200,000원/㎡ 수준	인근 부동산

#### 나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			창원시 마산합포구			구산면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/전	48.78	52.24	389	34.02	35.42	5	0	0	0

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 ㉔
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

#### (2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉔	경상남도 창원시 마산합포구 '계획관리지역'	2022.11.25~2025.03.04	5.741	1.05741	2025년 1월 연장적용

#### (3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 개별요인 비교

#### ■ 농경지대(전) [표준지A/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례㉔)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	0.92	비교사례 대비 표준지는 농로의 상태 등에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	1.00	유사함.
		토양, 토질		
		관개, 배수		
획 조	지 건	면적, 경사 등	1.00	유사함.
		경작의 편부		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사함.
		보조금, 융자금 등, 조장의 정도 규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.920	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉔	196,000	1.05741	1.000	0.920	190,672

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례㉔ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{190,672}{81,100 \times 1.00297} \approx 2.344$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.34

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	81,100	1.00297	1.000	1.000	2.34	190,337	190,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

#### 가. 거래사례 선정

##### 1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

##### 2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	구산면 난포리 00-00	전	계획 관리	463	전	97,540,000 (토지만거래)	약 211,000	2022.12.21	89,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 97,540,000원/463㎡≈211,000/㎡								

#### 나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경상남도 창원시 마산합포구 '계획관리지역'	2022.12.21~2025.03.04	5.651	1.05651	2025년 1월 연장적용

### 라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 농경지대(전) [일련번호1)/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례3)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.92	비교사례 대비 본건은 농로의 상태 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.920	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	211,000	1.000	1.05651	1.000	0.920	205,089	205,000	-

### 3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	190,000	205,000	190,000

#### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

##### 1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

##### 2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 난포리 245	298 x1/3	99.33	190,000	18,872,700	지분평가
합 계		99.33	99.33	-	18,872,700	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	18,872,700	상세내역은 명세표 참조
합 계	18,872,700	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 난포리	245	전	계획관리지역	1 298 X - 3	99.33	190,000	18,872,700	지분평가
소 계								₩18,872,700	
합 계								₩18,872,700.-	
이 하					여		백		

## 토지 감정평가요항표

### 1. 위치 및 주위환경

#### 4. 인접 도로상태

#### 7. 공부와의 차이

### 2. 교통상황

#### 5. 토지이용계획 및 제한상태

#### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### 3. 형태 및 이용상태

#### 6. 제시목록 외의 물건

### 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 난포리 소재 '경남 마산로봇랜드' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 해안선을 따라 수산업, 농경지 및 농가주택 등으로 형성되어 있음.

### 2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통사정은 보통시됨.

### 3. 형태 및 이용상태

남측 하향 완경사지 내 사다리형의 토지로서, 전으로 이용중임.

### 4. 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지임.

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1):계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 제한보호구역(해군기지)(군사기지 및 군사시설 보호법)

### 6. 제시목록 외의 물건

없 음.

## 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
4. 인접 도로상태  
7. 공부와의 차이

2. 교통상황  
5. 토지이용계획 및 제한상태  
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태  
6. 제시목록 외의 물건

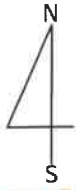
### 7. 공부와의 차이

없 음.

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

# 광역위치도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 구산면 난포리 245



# 상세 위치도

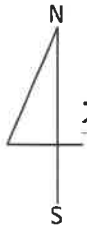


소재지

경상남도 창원시 마산합포구 구산면 난포리 245



# 지적 및 건물개황도



지적 개황도 : S=1/500





【본건전경】



【주위전경】