

# 감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규
건명	김준수 소유물건(2024타경105269)
감정서번호	GYA202409-3-03

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

가야감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

이호형

감정평가액	일억삼천이백삼십만사천원정(₩132,304,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김준수 (2024타경105269)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025. 01. 13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,408	토지	1,408	--	132,304,000
		이	하	여	백	
	합계					₩132,304,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 시락리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 경매 목적의 평가건임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### (1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경상남도 창원시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	형상 지세	비고
토지	1	마산합포구 진전면 시락리 254	545	전	계획관리	휴경지	부정형 급경사	
	2	마산합포구 진전면 시락리 542-1	863	답	계획관리	휴경지	부정형 급경사	

#### (2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

### 3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 01. 03일을 기준시점으로 함.

### 4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2025.01.02 ~ 2025.01.03일의 기간 동안 대상 현장확인하여 실지조사를 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

## 6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 7. 기타 참고사항

(1) 본건 토지는 수풀, 잡목 등으로 인하여 육안으로 식별치 못한 분묘 소재할수 있으므로 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건 토지의 정확한 경계, 위치 등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이 있음.

### 2. 감정평가의 적용

(1) 토지

본건 토지는 상기 평가방법중 “공시지가 기준법” 으로 평가하되 『감정평가에 관한규칙』 제12조 제2항의 규정에 따라 다른방법(거래사례비교법)으로 그 합리성을 검토하였음.

### 3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지평가

### 가. 공시지가 기준법에 의한평가

#### 1. 비교표준지 선정

##### (1) 선정표준지

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

기호	소재지 (마산 합포구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 필지
A	진전면 시락리 239-2	전	923	전	계획 관리	세로 (불)	사다리 완경사	60,600	1
B	진전면 시락리 531	답	853	전	계획 관리	세로 (불)	사다리 완경사	35,100	2

##### (2) 비교표준지 선정 및 그 사유

인근지역 내 공시지가표준지 중 “감정평가에 관한규칙” 제14조 및 감정평가 실무기준 등 관련규정이 정하는 바에 따라 용도지역, 이용상황등을 고려하여 상기의 비교표준지를 선정함.

#### 2. 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하되, 2024년 12월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (1) 마산합포구 계획관리

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.11.30	2.885%	2024년 11월까지 누계
2024.11.01.~2024.11.30	0.351%	2024년 11월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2025.01.03.)	3.294% (1.03294)	$1.02885 \times (1+0.00351 \times 34/30)$

### 3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 상호대체 경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함. (1.00)

### 4. 개별요인 비교

후첨 “개별요인 비교표” 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지A, 기호1】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.95	농로의상태등 본건 열세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	0.85	경사등 본건 열세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	0.95 × 1.00 × 0.85 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.808				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지B, 기호2】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.85	농로의상대등 본건 열세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	0.75	경사등 본건 열세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	0.85 x 1.00 x 0.75 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.638				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 비교표준지와 시가와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이있음.

### (2) 인근 평가선례(경상남도 창원시 마산합포구)

【자료출처:한국감정평가협회】

기 호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	비고
a	진전면 시락리 239-0	전	923	2022.03.30	164,000	담보	계획관리	
b	진전면 시락리 525-0	답	1,684	2021.11.22	90,000	담보	계획관리	

### (3) 격차율 산정

#### 1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 비교 선례의 선정

비교표준지의 용도지역, 지리적위치, 이용상황 등을 고려하여 “평가선례 a,b”를 선정함.

## 3) 평가선례의 시점수정

a: 마산합포구 계획관리 지가변동율(2022.03.30.~2025.01.03.): 8.395%(1.08395)

b: 마산합포구 계획관리 지가변동율(2021.11.22.~2025.01.03.): 9.885%(1.09885)

## 4) 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

## 5) 개별요인 비교

### ① 표준지A, 선례a

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.00	대등함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준지B, 선례b

비 교 목 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.00	대등함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$	

6) 격차율 산정

① 표준지A, 선례a

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	164,000	1.08395	1.00	1.000	177,768

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	60,600	1.03294	—	—	62,596

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
177,768	62,596	2.83993

## ② 표준지B, 선례b

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례b	90,000	1.09885	1.00	1.000	98,897

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지B	35,100	1.03294	—	—	36,256

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
98,897	36,256	2.72774

## (4) 그밖의 요인

상기의 격차율, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합참작하여 그밖의요인 표준지A: 2.83, 표준지B: 2.72로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	60,600	1.03294	1.00	0.808	2.83	143,135	<b>143,000</b>	
2	35,100	1.03294	1.00	0.638	2.72	62,918	<b>63,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 감정평가에 관한규칙 제2조 제12의 2가 규정하는 바에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 거래시점등을 고려하여 “거래사례c,d” 를 선정하였음.

【자료출처 : 한국부동산원실거래자료】

구분	소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진전면 시락리				
	지번	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원/㎡)	거래시점
거래사례 c	345-0	전	계획관리	461	177,570	2022.02.12
거래사례 d	534-0	전	계획관리	552	150,362	2024.12.02

### 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 별도의 보정이 필요치 않는 것으로 판단됨.(1.00)

### 3. 시 점 수 정(지가변동율)

c: 마산합포구 계획관리 지가변동율(2022.02.12.~2025.01.03.): 8.980%(1.08980)

d: 마산합포구 계획관리 지가변동율(2024.12.02.~2025.01.03.): 0.386%(1.00386)

### 4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인

구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	비 고
1	0.95	0.95	0.85	1.00	1.00	0.767	사례c
2	0.78	1.00	0.55	1.00	1.00	0.429	사례d

## 6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	177,570	1.00	1.08980	1.00	0.767	148,427	148,000	
2	150,362	1.00	1.00386	1.00	0.429	64,754	65,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시산가격의 검토 및 가격결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	143,000	148,000	
2	63,000	65,000	

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 위 같은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지된다고 판단되므로 위 관련 규정에 의거 기준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

# 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 시락리	254	전	계획관리	545	545	143,000	77,935,000	
2	"	542-1	답	계획관리	863	863	63,000	54,369,000	
<b>합 계</b>								<b>₩132,304,000.-</b>	
				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 마산합포구 진전면 시락리소재 시락마을회관 북동측 및 북측 인근에 각각 산재하며 부근은 해수면, 취락, 농경지, 임야, 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1: 대체로 남서측 하향 경사지세내 부정형의 토지로서 휴경지 상태임.

기호2: 대체로 남서측 및 서측 하향 경사지세내 부정형의 토지로서 휴경지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호1: 지적도상 맹지이며, 남동측으로 '구거'를 이용한 현황 세로가 소재함.

기호2: 지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

기호2: 계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 가축사육제한구역(그외지역 600m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

# 위치도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 진전면 시락리 254



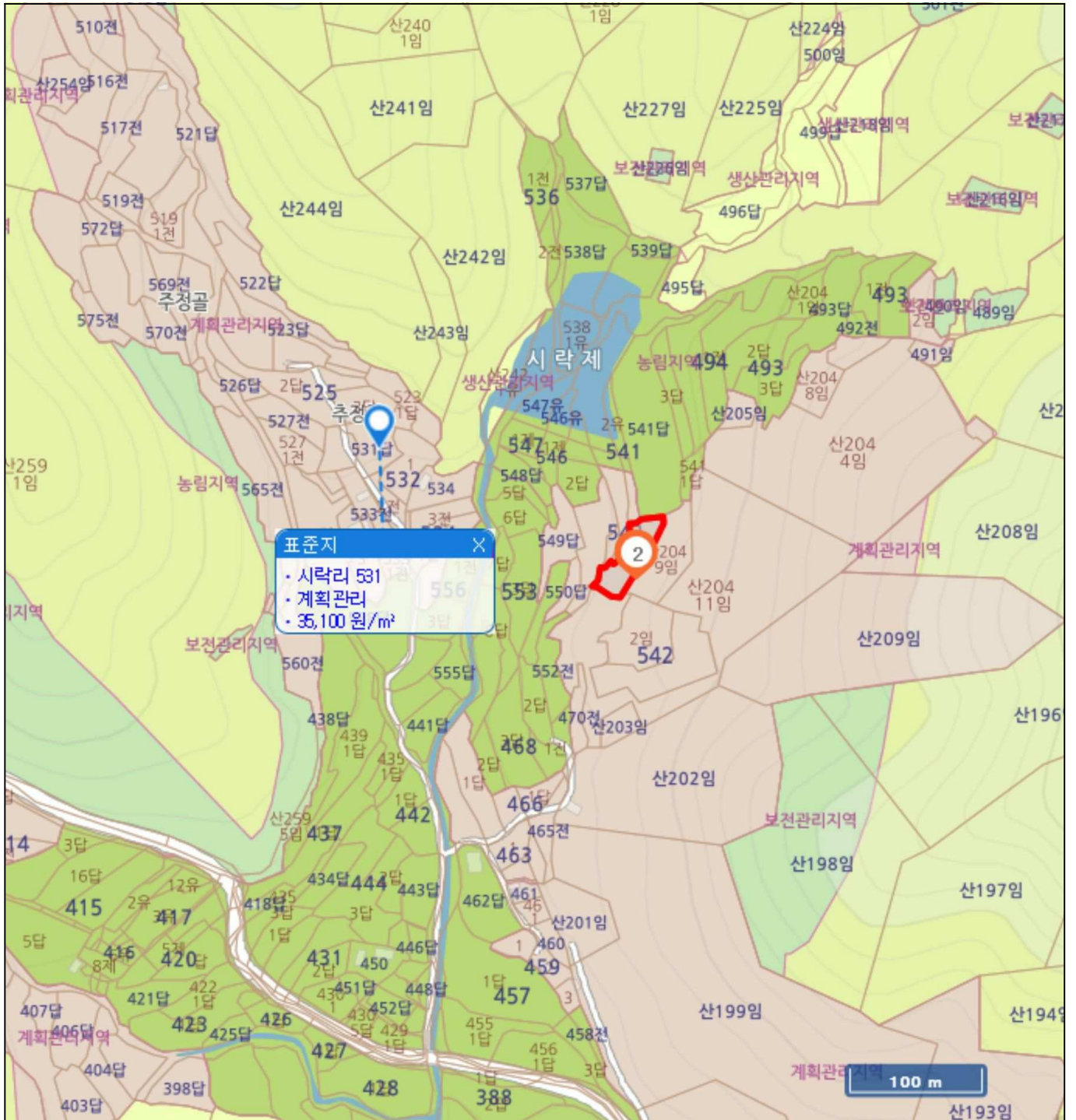
**표준지** X

- 시락리 239-2
- 계획관리
- 60,600 원/m<sup>2</sup>

# 위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진전면 시락리 542-1
-----	------------------------------



# 지 적 도

## 지 적 및 건 물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



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

편  
례

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층   |  : 제시외건물 |
|  : 도로부분   |  : 평가건물 2층   |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천  |  : 평가건물 3층이상 |   |

# 지 적 도

## 지 적 및 건물 개 황 도









4

S : 1 / 1200



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

표  
견

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층   |  : 제외외건물 |
|  : 도로부분   |  : 평가건물 2층   |  : 도시계획선 |
|  : 구거및하천  |  : 평가건물 3층이상 |   |



1



2