

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이진우 소유물건(2025타경20434)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

감정평가서번호: JK250317-03-001

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.

(주)정일감정평가법인 경남지사

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	팔천육백사십칠만육천원정 (₩86,476,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	이진우 (2025타경20434)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.24	2025.03.23 ~ 2025.03.24	2025. 03. 25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,663	토지	1,663	52,000	86,476,000
		이	하	여	백	
	합계				₩86,476,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리에 소재하는 토지에 대하여 ‘창원지방법원 마산지원’에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 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 말한다. 본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 03월 24일임.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정 평가하였음.

(1) 토지의 평가

1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정 평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 물건의 매매사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

3) 본건 토지의 평가

① 본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

② 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 분묘 약 4기가 소재하나 감정목적은 고려하여 이에 구애없이 평가하되 분묘로 인하여 제한받는 토지평가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기 하였는바, 경매진행 시 유의하시기 바람.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 창원시 마산합포구 진동면)

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	비고
1	고현리 620	전	1,663	휴경지	자연녹지	맹지	부정형완경사	-

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2025.01.01.]

<경상남도 창원시 마산합포구 진동면>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	고현리 559	595	전	전	자연녹지	맹지	부정형완경사	42,300	-
B	고현리 538	866	전	전	자연녹지	맹지	부정형완경사	17,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지중 지리적으로 보다 가까운 기호A를 비교표준지로 선정하였음.

2) 시점수정

가. 지가변동률

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 창원시 마산합포구	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.018	$(1 + 0.00018) * (1 + 0.00018 * 52/31)$ ≒ 1.00048
		2025.01.01 ~ 2025.03.24	0.048	

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률 미고시로, 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

나. 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비고
2025.02	120.33	$120.33/119.52 \approx 1.00677$ (0.677% 상승)	-
2024.12	119.52		

다. 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함(이하동일).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인의 비교

본건(1)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교
본건(1)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.90	본건은 표준지에 비해 접근성 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.900	1.00×0.90×1.00 ×1.00×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 시산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래 사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역 가격자료

평가사례(경상남도 창원시 마산합포구 진동면)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	고현리 62*	전	자연녹지	1,650	53,000	2024.01.26	경매	[적용사례]
2	고현리 20*	전	자연녹지	727	52,000	2023.04.28	담보	-
3	고현리 23*	전	자연녹지	1,081	52,000	2022.09.28	경매	-

다. 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

*평가사례(거래사례)기준 표준지가가격
 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지A 기준

평가사례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는 <평가사례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가사례#1기준 표준지가격	53,000	1.00589	1.000	1.090	58,110	1.373
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	42,300		1.00048		42,320	

*시점수정 [지가변동률]

- 대상기간 : 2024.01.26 ~ 2025.03.24
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구
- 적용변동률 : 용도지역(녹지지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2024.01.26 ~ 2025.03.24	0.589%	1.00589	-

*평가사례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가사례	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	1.00	1.090
표준지는 평가사례에 비해 접근조건(접근성 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 1.37로 결정하였음.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	42,300	1.00048	1.000	0.900	1.37	52,181	52,000

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 창원시 마산합포구 진동면]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	고현리 55*~*	전	자연녹지	38	52,631	2024.12.19	[적용사례]

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 사례를 본 평가의 사례로 선정함.

2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.000)

3) 지가변동률

·대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구

대상기간	용도지역	변동률	시점수정	비 고
2024.12.19 ~ 2025.03.24	녹지지역	0.054%	1.00054	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인의 비교
본건(1)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교

본건(1)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.02	본건은 사례에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.020	$1.00 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	52,631	1.000	1.00054	1.000	1.020	53,713	54,000	-

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	52,000	54,000	-

2) 상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가에 적용할 토지단가로 결정하고자 함.

3) 토지단가의 결정

•일련번호1 : @52,000원/㎡

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 진동면 고현리	620	전	자연녹지지역	1,663	1,663	52,000	86,476,000	분묘로인하여 제한받는 토지가액 84,604,000원
합 계								₩86,476,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 진동면 고현리 소재 '선두회관' 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지 등이 소재하며 제반 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 접근 불가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사로서, 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』상,
자연녹지지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 분묘 약 4기가 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

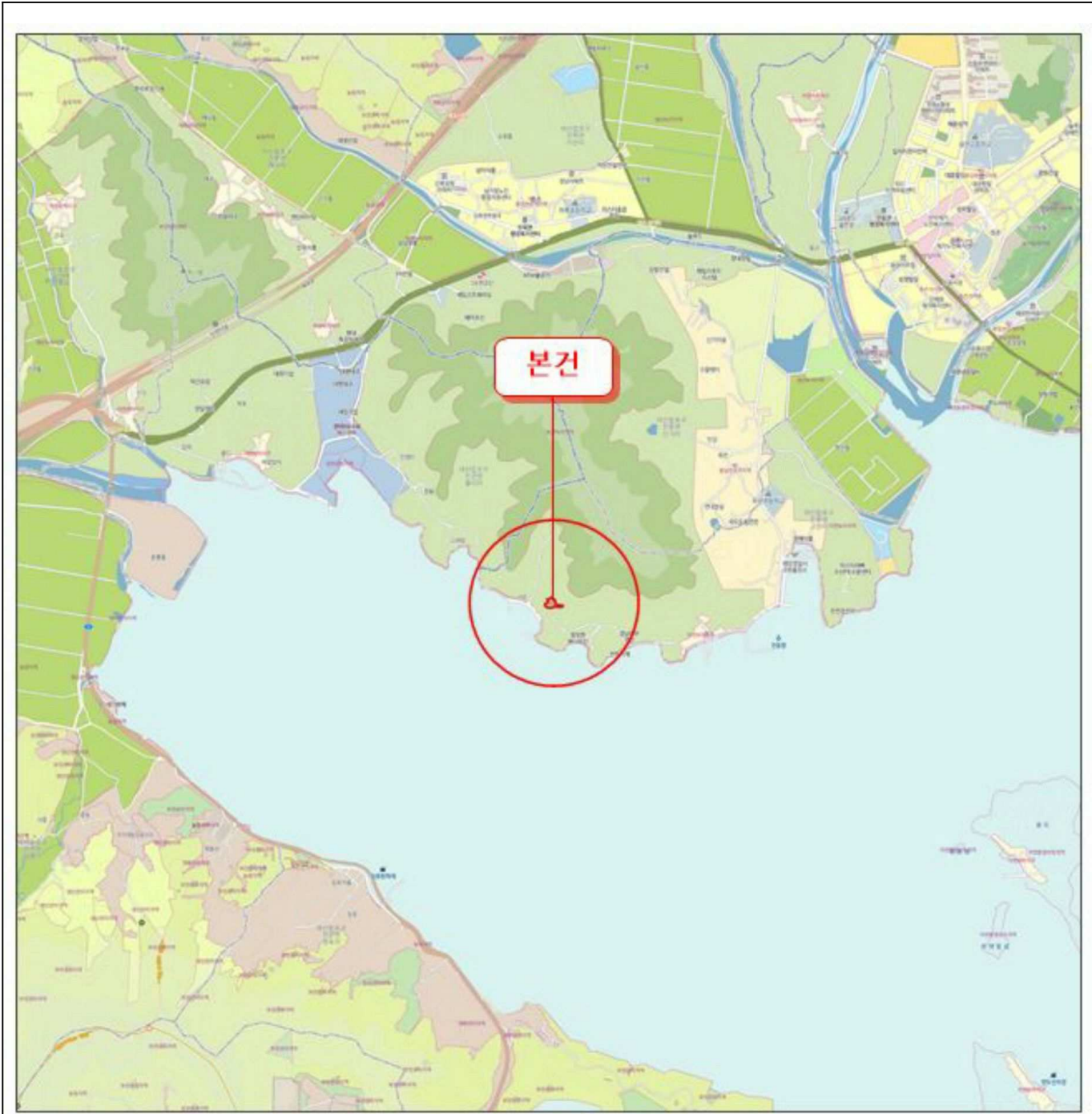
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기 타:없 음.

광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 620
-----	----------------------------



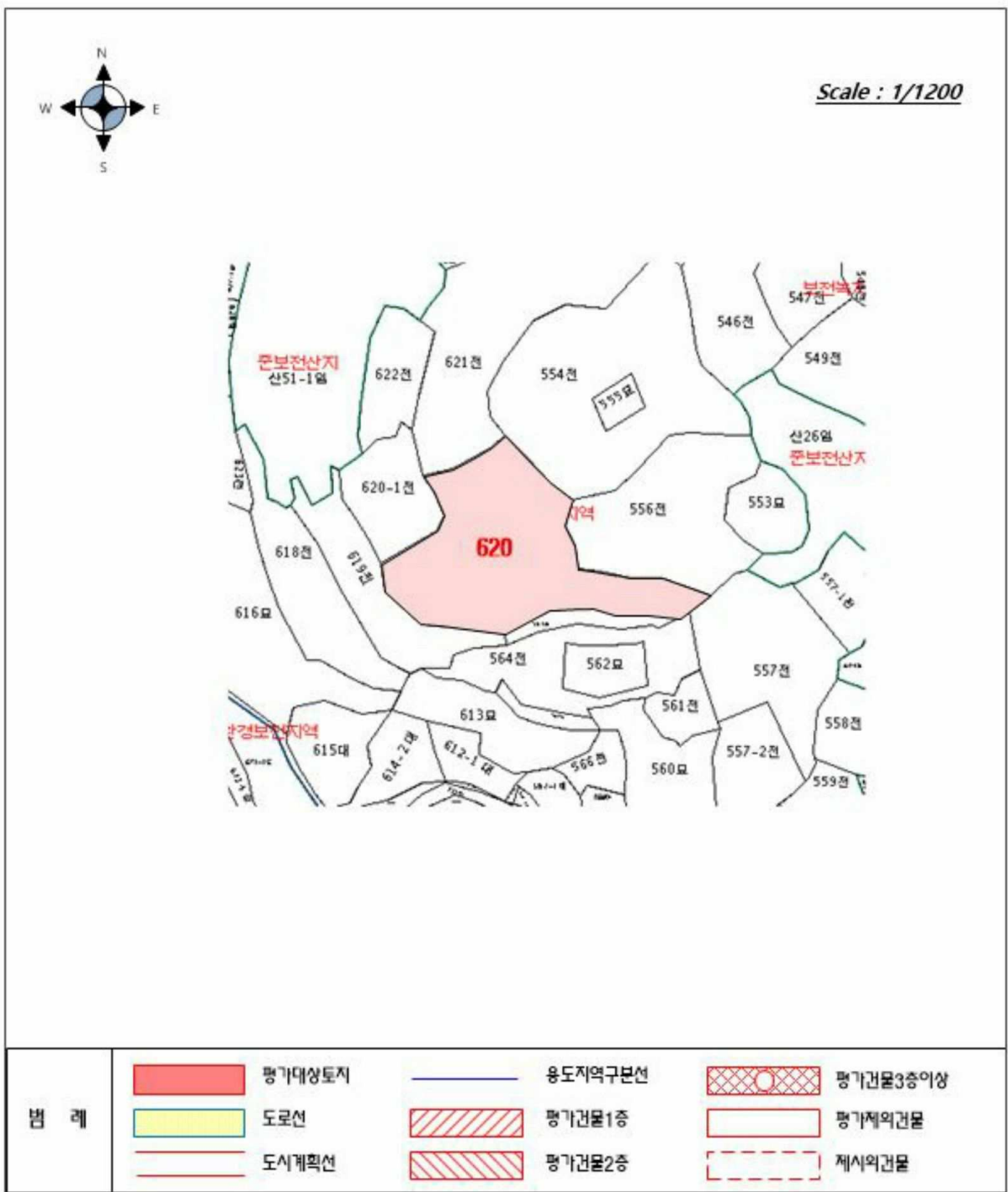
상세위치도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 620



지 적 개 황 도





(1)



(2)



(1)



(2)



(1), (2)



(3)



(4)