

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주원식 소유물건(2024타경3486)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
이경규

감정평가서번호: JK241231-03-001

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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	일억사천팔백일십육만일백삼십원정(₩148,160,130.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주원식 (2024타경3486)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025. 01. 06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	390	토지	390	308,000	120,120,000
	건물	132.81	건물	107.94	-	20,838,930
	(제시외건물)	(39.70)	건물	39.7	-	4,781,200
	(제시외수목)	(약20주)	수목	20주	-	2,420,000
합계					₩148,160,130	
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 함안군 칠원읍 무기리에 소재하는 부동산(토지 및 건물)에 대하여 ‘창원 지방법원 마산지원’ 에서 의뢰 된 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 01월 03일임.

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 감정평가하였음.

(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

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

②본건 일련번호1 토지는 용도지역이 보전관리지역, 자연녹지지역 및 제1종일반주거지역에 걸쳐 소재하나 보전관리지역 및 제1종일반주거지역에 속한 부분은 전체면적에 비해 그 비율이 미미하여 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 평가하였음.

(2) 건물의 평가

비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래 되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있는 등 다른 평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 적정성 검토를 생략하였음.

따라서, 본 건물의 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 산정한 재조달원가에서 감가수정하는 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

(3) 제시외수목의 평가

본건 지상에 제시외수목이 식재되어 있으며 제시외수목은 수종.수령.관리상태 및 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 비준가액으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

- 1) 본건 지상에 후첨 '지적개황도 및 사진용지' 와 같이 제시외건물 4동(ㄱ~ㄴ) 및 제시외수목 약 20주(감나무 등)가 소재하며, 면적 및 수량을 실측사정하여 평가하되, 제시외건물 및 수목로 인하여 제한받는 토지평가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였으니 경매진행 제시외건물 및 수목의 소유관계 및 일괄처분여부는 재확인하시기 바람.
- 2) 본건 건물은 등기사항전부증명서 상 1동의 건물로 표기되어있으나, 현황 2동의 건물로 구분되어 있는 바, 각각 별도로 평가하였음.
- 3) 본건 건물 우사부분은 현장조사 시 실제와 상이하어 실제현황과 실측면적으로 사정하여 평가하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 함안군 칠원읍)

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	비고
1	무기리 752-2	답	390.0	주택 및 우사	자연녹지/제1종일반주거지역	세로(가)	부정형평지	-

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2024.01.01.]

<경상남도 함안군 칠원읍>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	무기리 1020-8	511	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	세장형평지	170,000	-

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 본건이 기호A 표준지인바, 이를 비교표준지로 선정하였음.

2) 시점수정

가. 지가변동률

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 함안군	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.260	(1+0.00260)* (1+0.00027×34/30) ≒ 1.00291
		2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.027	
		2024.01.01 ~ 2025.01.03	0.291	

※2024년 12월의 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

나. 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비고
2024.11	119.11	119.11/117.56 ≒ 1.01318 (1.318% 상승)	-
2023.12	117.56		

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).

3) 지역요인의 비교

본건(1)/표준지(A)

가로조건	접근조건	환경조건	행정적조건	기타조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 표준지는 인근 지역에 소재하며, 지역요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교

본건(1)/표준지(A)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.98	본건이 표준지에 비해 형상 등에서 열세함.
		점면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.95	본건이 행정상의 규제정도 (지목)에서 열세함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.931	1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.98 × 0.95 × 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 평가선례, 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 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역 가격자료

평가선례(경상남도 함안군 칠원읍)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	무기리 10**-*	대	자연녹지	529	331,000	2024.02.28	시가참고	[적용선례]
2	무기리 9**-*	답	자연녹지	1,922	290,000	2022.11.10	담보	공장 건축

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 기호1 선례를 본 평가의 선례로 선정함.

다. 평가선례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

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

*평가선례(거래사례)기준 표준지가액
 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호A 기준

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

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#1기준 표준지가격	331,000	1.00278	1.000	1.000	331,920	1.947
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	170,000		1.00291		170,495	

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2024.02.28 ~ 2025.01.03
- 대상지역 : 경상남도 함안군
- 적용변동률 : 용도지역(녹지지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2024.02.28 ~ 2025.01.03	0.278%	1.00278	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지는 평가선례와 개별요인 대등함.							

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 1.940으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	170,000	1.00291	1.000	0.931	1.94	307,937	308,000

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 함안군 칠원읍]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원)	거래일자	비고
1	무기리 10***, 10***	대	자연녹지	520	338,348	2021.08.11	일단지

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 유사한 상기 기호1 사례를 본건의 사례로 선정하되, 상기 기호1 사례는 등기사항전부증명서상 토지, 건물 일괄 매매건으로 배분법을 적용하여 토지거래 단가를 산정하였음.

- 등기사항전부증명서상 실거래금액:295,000,000원 [거래시점:2021.08.11]

- 원가법에 의한 건물가격산정

용도	구조	면적		단가	금액	사용승인일자 (증축일자)	비고
		공부	사정				
주택	조적조 슬라브지붕	224.64	224.64	530,000	119,059,200	1998.12	1,200,000 × 20/45 관찰감가
합 계					119,059,200	-	-

- 배분법에 의한 사례의 토지단가:

$$(295,000,000 - 119,059,200) / 520 \text{㎡} \approx 338,348 \text{원/㎡}$$

2) 사정보정

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

3) 지가변동률(경상남도)

대상기간	대상지역	용도지역	변동률(%)	시점수정	비고
2021.08.11 ~ 2025.01.03	함안군	녹지지역	2.693	1.02693	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인의 비교
본건(1)/사례(1)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성	1.00	대등함.
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성		
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등		
		학군 등		
	생활편의시설의 배치상태	커뮤니티의 조성 정도		
		생활편의시설의 편익성 생활편의시설의 구성 및 상태		
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적		
		획지의 정연성		
		건물의 소밀도		
		주변의 이용상태		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
		전선 등의 지중화		
	유해시설	유해시설 형성 정도		
재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등			
공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제		
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)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.98	본건은 사례에 비해 형상에서 열세함.
		점면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.95	본건은 사례에 비해 행정상의 규제정도 (지목 등)에서 열세함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.931	1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.98 × 0.95 × 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	338,348	1.000	1.02693	1.000	0.931	323,485	323,000	-

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	308,000	323,000	-

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

3) 토지단가의 결정

•일련번호 1 : @308,000원/㎡

III. 건물평가액의 산출근거

1. 산출개요

(1) 감정평가방법의 적용

① 원가법은 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 방법을 말함.

② 대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가의 표준단가에 대상물건의 특성(부대설비 등)을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하되, 본건 전면부의 근린시설, 주택은 용도를 달리하여 전체의 평균 단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가의 산정

①표준단가

표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등을 포함한 금액임.

②부대설비 보정단가

건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용이며 제경비가 포함되지 않은 금액으로서, 설비기자재의 품질, 규격, 재질 및 제작회사 등에 따라 가격차이가 있을 수 있으며 평가대상 설비의 내용을 조사·검토 후 이를 보정함.

(3) 내용년수의 적용

①내용년수

고정자산이 경제적으로 사용될 수 있는 연수, 즉 보통의 상태와 조건하에서 통상의 수리를 전제로 그 자산이 폐기할 때까지의 사용예정기간을 말하며 본건에 적용한 내용년수는 표준적 상태를 기준한 기준내용년수를 적용함을 원칙으로 하며, 표준적 건물보다 설계·시공수준, 시공자재, 유지관리상태 및 환경조건 등이 열세인 것은 하한 내용년수나 그 이내로 적용하고, 상기 비교요인이 우세하고 보존적인 성격이 강한 건물은 상한 내용년수를 기준으로 하되 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 경제성과 효용성을 유지하는 기간인 '경제적 내용연수'를 적용함.

②잔존년수

자산의 경제적 내용년수에서 경과년수를 차감하고 남은 기간을 잔존년수라 하며 잔존년수는 물리적 측면 또는 경제적 측면에서 파악할 수 있으나 본건 감정평가에 있어서는 경제적 잔존년수를 의미함.

③경과년수

경과년수란 실제로 경과된 년수를 말하며 이를 기준으로 만년감가를 원칙으로 하되, 실제경과년수의 적용이 불합리한 경우에는 성능, 상태, 사용정도, 장래사용가능기간 등을 고려하여 적의 조정하는 관찰감가법을 적용할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 제반 감가요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

2. 대상건물 개요

일련 번호	구 조	면적(㎡)		용 도	사용승인일 (건축일자)	비고
		공부	사정			
2	시멘트벽돌 시멘트기와지붕 단층	주택:53.55 우사:79.26	주택:53.55 우사:54.39	주택 및 우사	1984.12.28	현황 2동의 건물 실측사정

3. 건물평가액 산출과정

(1) 재조달원가의 산정 및 내용연수의 결정에 대한 참고자료

① 한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집[2023]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

② 한국부동산원 발간 건물신축단가표[2023년]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/ 목조지붕틀/시멘트기와잇기	5	1,037,000	40 (35~45)

(2) 부대설비의 보정

일련 번호	전기설비	위생·급배수 및 난방설비	기타설비	보정단가 계	비 고
2	-	150,000	-	150,000	주택부분
	-	-	-	-	우사부분

※전기기본설비(전등, 전열설비)의 공사비 등은 표준단가에 포함하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 적용

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 종합·참작하여 본건에 적용할 '재조달원가'를 아래 표와 같이 결정함.

일련 번호	용 도	표준단가	보정단가	재조달원가	비 고
2	주택	850,000	150,000	1,000,000	2-가
	우사	550,000	-	550,000	2-나

4. 건물가액 결정단가(원/㎡)

일련 번호	용 도	재조달 원가	경과 년수	잔존 년수	감가 수정	건물단가	비고
2	주택	1,000,000	30	10	10/40	250,000	관찰감가
	우사	550,000	30	10	10/40	137,000	관찰감가

토지건물 감정평가명세표

페이지 : 1

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 함안군 칠원읍 무기리	752-2	답	보전관리지역 자연녹지지역 제1종일반주거 지역	390	390	308,000	120,120,000	제시외건물및 제시외수목 으로 인하여 영향받는 토지가액 117,56 4,000원
2	경상남도 함안군 칠원읍 무기리 [도로명주소] 경상남도 함안군 칠원읍 무기1길 105-13	752-2 위지상	주택 및 우사	시멘트 벽돌시 멘트기와지붕 단층 1층 (내역 주택 53.55㎡, 우사 79.26㎡)	132.81	53.55	250,000	13,387,500	현황 3동의 건물 1,000,000 x 10/40 2-가 관찰감가
						54.39	137,000	7,451,430	550,000 x 10/40 2-나 실측사정 관찰감가
소 계								₩140,958,930	
ㄱ	(제시외건물) 경상남도 함안군 칠원읍 무기리	752-2 위지상	창고	블록조 스레트지붕	18.7	18.7	150,000	2,812,500	600,000 x 10/40 관찰감가
ㄴ	경상남도 함안군 칠원읍 무기리	752-2 위지상	현관	판넬조 함석지붕	7.9	7.9	85,000	671,500	300,000 x 10/35 관찰감가

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	
ㄷ	"	"	보일러실 및 창고	블록조 스레트지붕	10.6	10.6	87,000	922,200	350,000 x 10/40 관찰감가
ㄹ	"	"	창고 및 화장실	블록조 슬라브지붕	2.5	2.5	150,000	375,000	600,000 x 10/40 관찰감가
소 계								₩4,781,200	
a	(제시외수목) 경상남도 함안군 칠원읍 무기리	752-2 위지상	감나무	R:20~40	(약5주)	20주	일괄	2,420,000	비준가격
			사철나무	울타리 3m H:1.5	(약1주)				
			단풍나무	H:1.5 W:1.5	(약1주)				
			맹자나무	H:1 W:1	(약4주)				
			연산홍	H:1 W:1	(약1주)				
			재피나무	R:1~2 H:1~1.5	(약2주)				
			향나무	R:5	(약1주)				
			향나무	R:10	(약5주)				
소 계								₩2,420,000	
합 계								₩148,160,130.-	
			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 함안군 칠원읍 무기리 소재 '함안무기연당' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 농촌주택지대로서 제반 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로서, 현황 주거용건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약4m 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』상, 보전관리지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 가축사육 제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육 제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화 환경보존지역(2008. 12.23)<경상남도 문화재보호 조례>, 역사문화환경보존지역(2017-04-04)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건 토지의 지목이 '답'이나, 현황 '대'임.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기 타:없 음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

2-가: 시멘트벽돌 시멘트기와지붕 단층건으로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅마감.
창호 : 목재 및 새시 창호임.

2-나 : 시멘트벽돌 스투트지붕 단층건 으로서,
벽체 : 몰탈위 페인팅마감임.

(2) 이용상태

2-가: 주택으로 이용중임.
2-나: 우사로 이용중임.

(3) 설비내역

본건 건물 2-가는 급.배수, 위생설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 참조

(5) 공부와의 차이

1. 본건 건물은 귀 의뢰 부동산의 표시상, 1동의 건물로 표기되어있으나 현황 2동의 건물임.

2. 본건 2-나의 지붕이 귀 의뢰 부동산의 표시상, 시멘트기와지붕이나 현황 스투트지붕임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

3. 본건 2-나의 면적이 79.26㎡ 이나 실제 54.39㎡ 임.

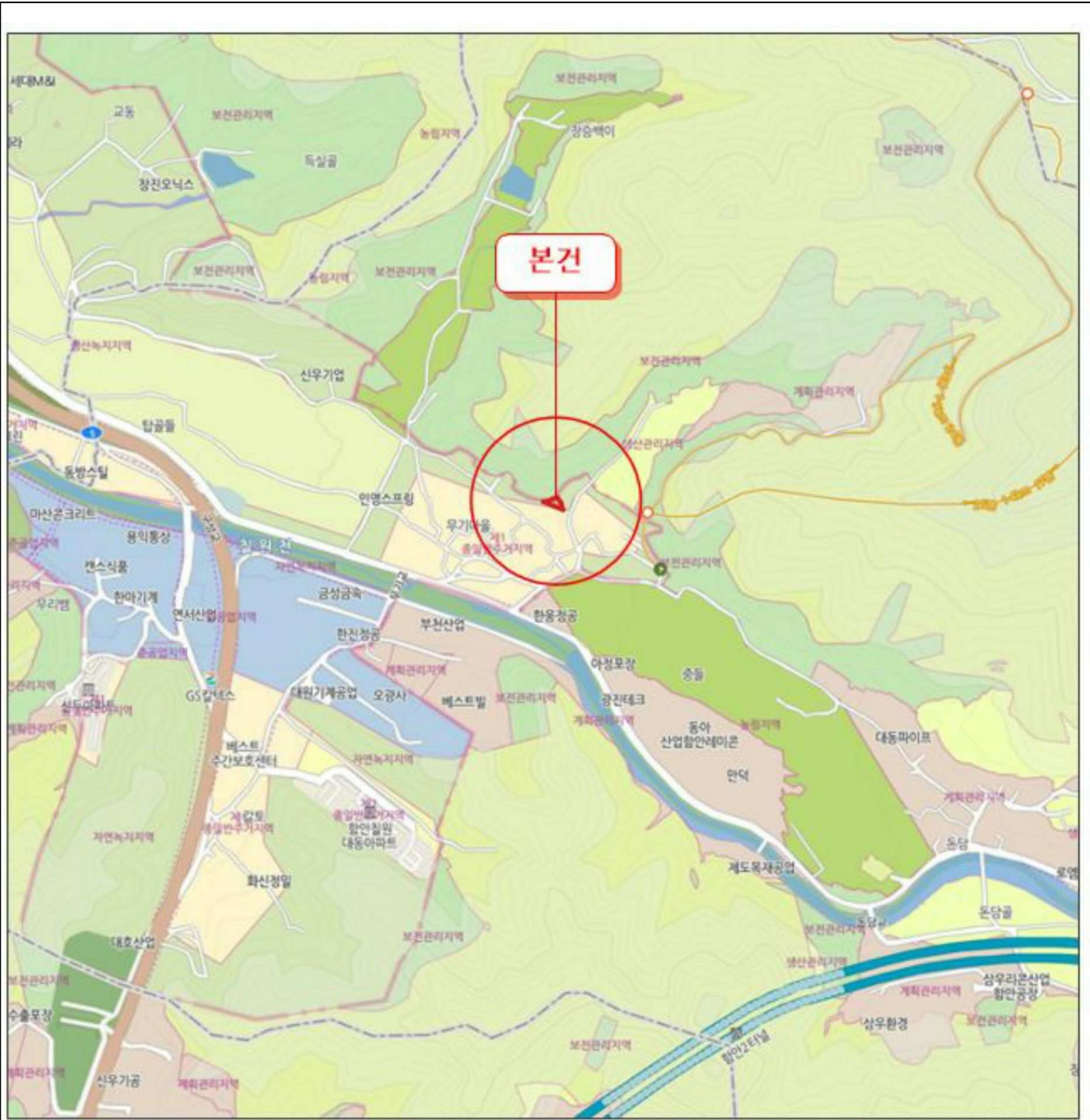
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기 타:없 음.

광역위치도



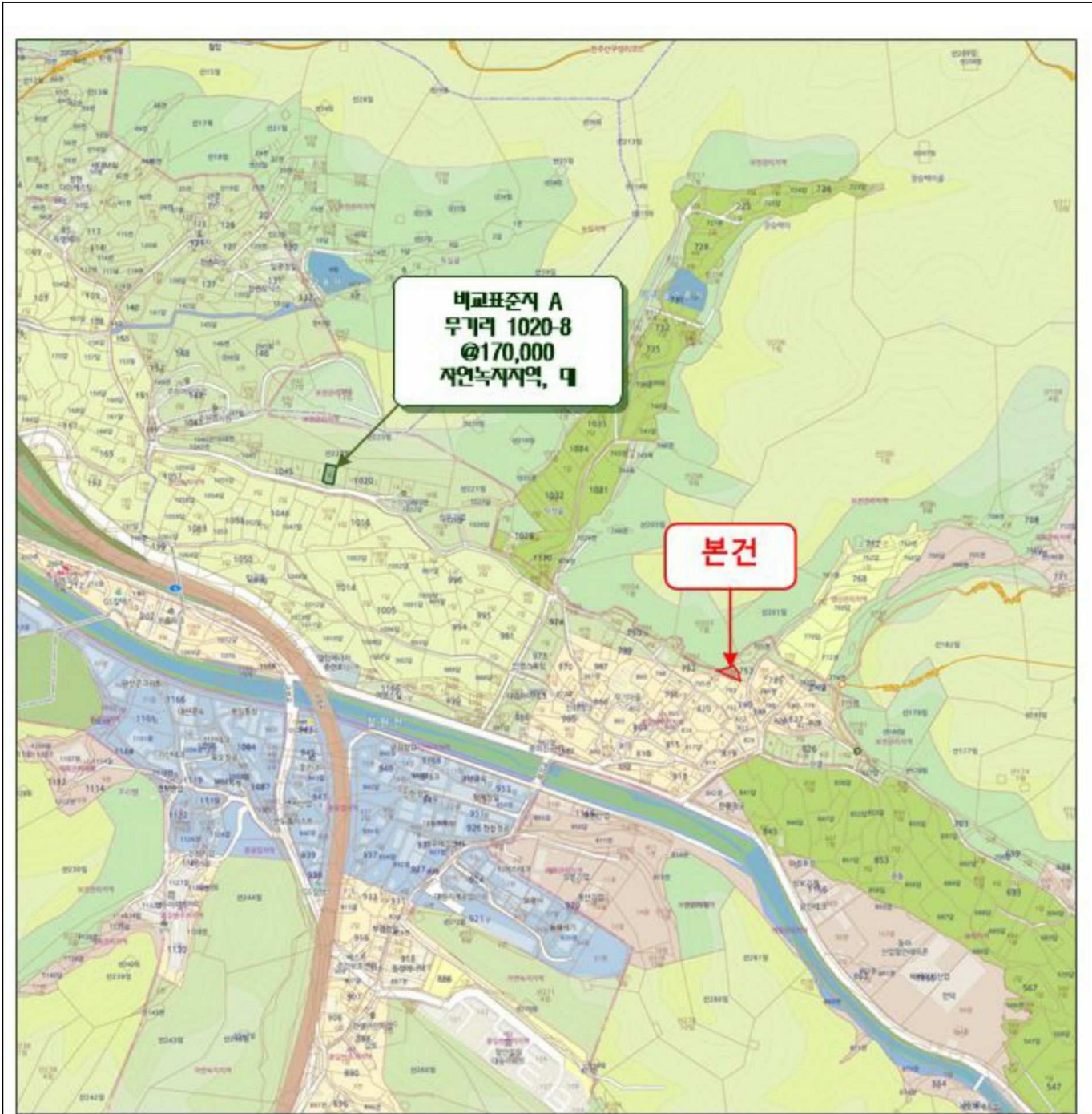
소재지	경상남도 함안군 칠원읍 무기리 752-2
-----	------------------------



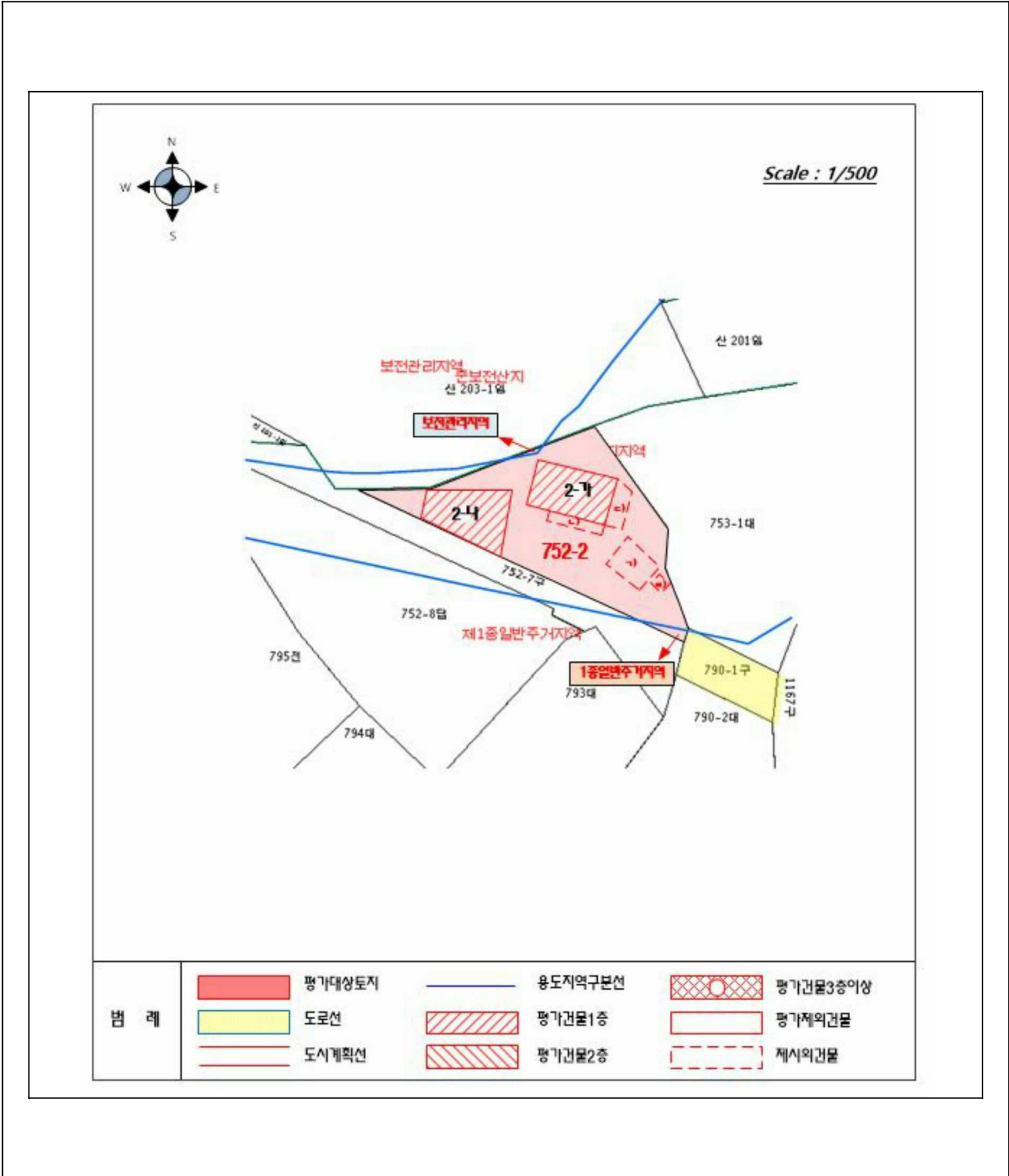
상세위치도



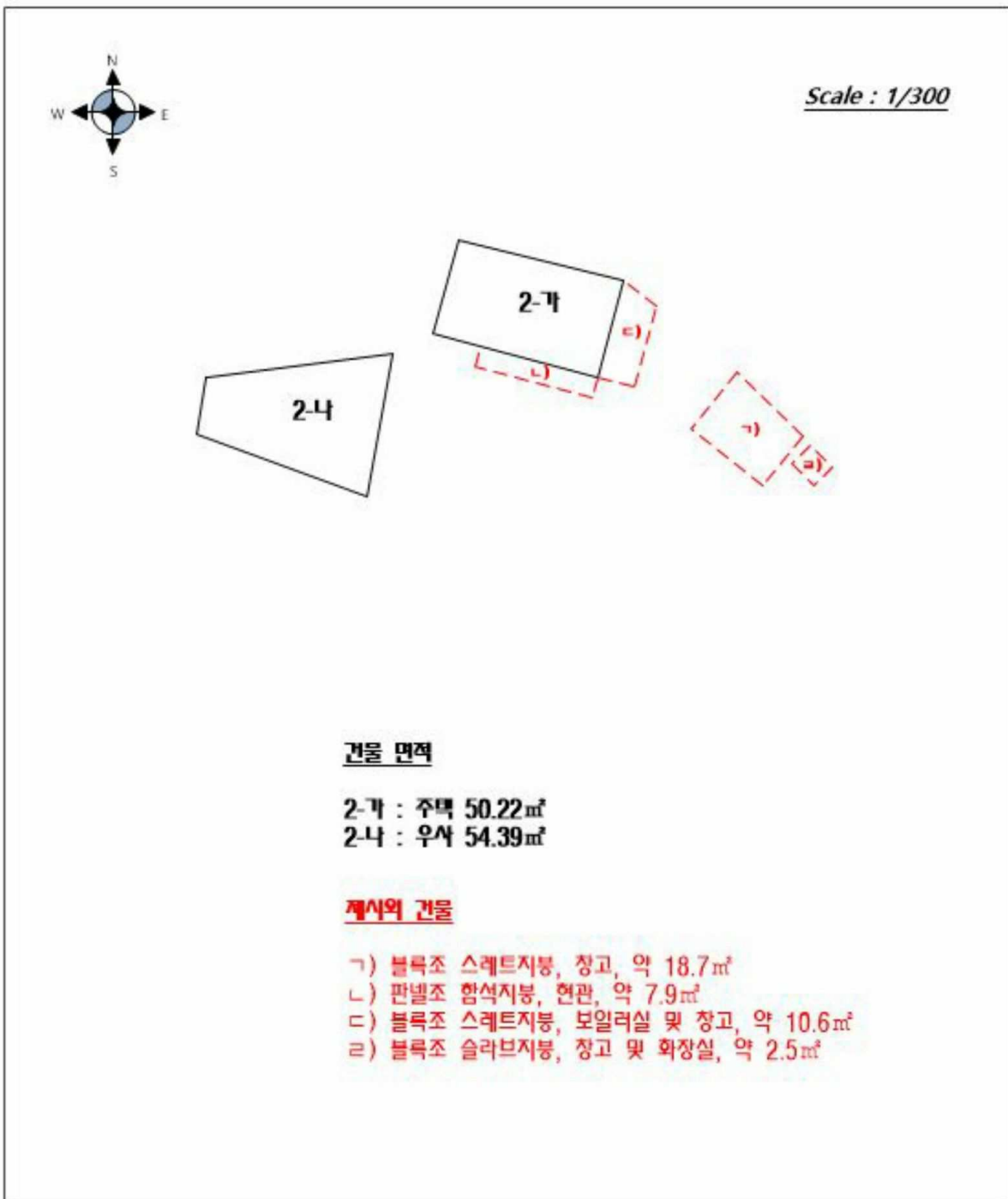
소재지 경상남도 함안군 칠원읍 무거리 752-2



지 적 개 황 도



건물개황도











(1)



(2)



(3)



(4)