

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 이경규

건명: 강동민 소유물건(2025타경361)

감정서번호: SIW25-0226-001호

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



(부동산) 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	₩502,651,000.-			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	강동민 (2025타경361)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 03. 05	2025. 03. 04 ~ 2025. 03. 05	2025. 03. 06

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	981.8	토지	981.8	-	467,040,000
건물	188.72	건물	188.72	-	29,081,600
제시외건물	(16.9)	제시외건물	16.9	-	929,400
제시외수목	(약30주)	제시외수목	약30주	-	3,600,000
제시외물건	(1식)	제시외물건	1식	-	2,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩502,651,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
이 치 윤

이 치 윤



**경상남도 김해시 진영읍 좌곶리
58-3번지**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 좌곤리에 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 03월 04일부터 2025년 03월 05일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 05일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호1)은 인접필지와 지적 경계가 불분명한바, 정확한 경계확인을 위하여 측량 등을 요하니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 기호1) 토지상에 제시외 건물(기호㉠)이 소재하는바, 제시외 건물(기호㉠)은 현황 기준으로 개략적인 실측 사정면적으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외 건물(기호㉠)은 위치, 규모, 이용상황을 고려 시 토지의 정상적인 이용에는 영향이 없을 것으로 보여 감정목적에 고려하여 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호1) 토지상에 제시외 수목(기호㉡) (감나무)이 소재하는바, 토지는 이에 구매됨이 평가 하였으며, 제시외 수목 으로 인해 토지에 영향을 미치는 감안가격은 토지 명세표 비교란에 별도 표기하였으며, 제시외 수목은 수종·수량·성장 및 관리상태 등을 종합 참작하되 일괄하여 평가하였으며, 수량은 개략적으로 산정 한 바 경매 진행 시 소유관계, 수량 등에 관하여 재확인 하시기 바랍니다.
- 4) 본건 기호1) 일부 지상에 농업용 모노레일이 소재하여 별도 평가 하였고, 구조.현상 등으로 판단할 때 철거 및 이설이 가능하여 당해 토지의 사용수익에 큰 영향은 없을 것으로 사료되는 바, 경매 진행 시 소유관계·일괄경매 여부 등은 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

[경상남도 김해시]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	2024 개별지가 (원/㎡)
1	진영읍 좌곤리 58-3	과수원	740	과수원	자연녹지	맹지	부정형 완경사	57,100

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	진영읍 좌곤리 79-12	전	5,439	과수원	자연녹지	세로 (불)	부정형 완경사	63,700

(2) 선정이유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

구분	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A)	녹지지역	0.196	경상남도 김해시 (25.01.01~25.03.05) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.095 $(1 + 0.00095) * (1 + 0.00095 * 33/31)$ ≈ 1.00196

※2025년 02월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(01월)의 변동률을 연장 적용합니다.

다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조 등(일조, 통풍 등), 토양, 토질(토양, 토질의 양부), 관개, 배수(관개의 양부, 배수의 양부), 재해의 위험성(수해의 위험성, 기타 재해의 위험성)
획지조건	면적, 경사 등(면적, 경사), 경작의 편부(형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도)
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	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 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	기호 1) 인근지역 유사 토지의 가격수준은 @120,000원/㎡ ~ @135,000원/㎡ 수준입니다.
----------	--

(3) 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	목적	비고
#1	좌곤리 14*	답	자연녹지	121,000	2025.01.15	경매	-
#2	진영리 623-1*	답	자연녹지	129,000	2023.11.24	경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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 #2을 선정하였습니다.

3) 격차율 산정

< 사례 #2 / 표준지(A)>

구분	단가	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	시산가격	격차율
선례(사례)기준 표준지단가	129,000	1.01619	1.000	1.133	148,523	2.327
기준시점 표준지공시지가	63,700	1.00196	1.000	1.000	63,825	

*1) 시점수정(2023.11.24 - 2025.03.05) - 경상남도 김해시 녹지지역

*2) 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.00)

*3) 개별요인 :

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.10	1.00	1.03	1.00	1.00	1.133

비교 표준지는 선례 대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태 등) 및
획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 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	2.32

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	63,700	1.00196	1.000	0.950	2.32	140,670	141,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 거래사례의 선정

(1) 실거래사례

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (단가(원/㎡))	비 고
a	진영읍 좌곤리 13*	답	734	자연녹지	전	2022.02.15	101,400,000 (약@138,147)	일부 준공업지역

(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 실거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
2022.02.15 ~ 2025.03.05	3.692% (1.03692)	경상남도 김해시 녹지지역

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

기호	거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	a	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
본건은 거래사례 대비 행정적조건(사례 일부 '준공업지역')에서 열세합니다.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	138,147	1.000	1.03692	1.000	0.990	141,815	142,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	141,000	142,000

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.

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	141,000	740	104,340,000	-
토지 소계	-	740	104,340,000	-
제시외 건물	-	(8)	400,000	-
제시외 수목	-	(약30주)	3,600,000	-
제시외 물건	-	(1식)	2,000,000	-
감정평가액(합계)			110,340,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

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

토지 감정평가명세표

경상남도 김해시 진영읍 좌곤리 58-3번지

Page : 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 김해시 진영읍 좌곤리	58-3	과수원	자연녹지지역	740	740	141,000	104,340,000	제시외수목 으로 인해 영향을 미치는 가액 ₩100,640,000
소 계								₩104,340,000	
ㄱ	<제시외건물> 경상남도 김해시 진영읍 좌곤리	58-3 위 지상	비닐하우스	철골조 천막지붕 단층	(8)	8	50,000	400,000	100,000 x 5/10
소 계								₩400,000	
ㄱ'	<제시외수목> 경상남도 김해시 진영읍 좌곤리	58-3 위 지상	감나무		(약30주)	약30주	-	3,600,000	일괄
소 계								₩3,600,000	
ㄱ''	<제시외물건> 경상남도 김해시 진영읍 좌곤리	58-3 위 지상	모노레일	농업용	(1식)	1식	-	2,000,000	지지대 및 부대설비 포함
소 계								₩2,000,000	
합 계								₩110,340,000.-	
				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 김해시 진영읍 좌근리 소재 '금산초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 근린생활시설, 농경지 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 완경사지내 부정형 토지로서, '과수원' 으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2022-02-25), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 제시외수목(감나무 약30주) 및 농업용 모노레일 1식이 소재합니다.

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) | |

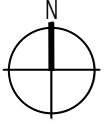
(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계: 미상입니다.
- (2)기 타: 없습니다.

광역 위치도



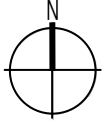
소재지

경상남도 김해시 진영읍 좌곤리 58-3번지



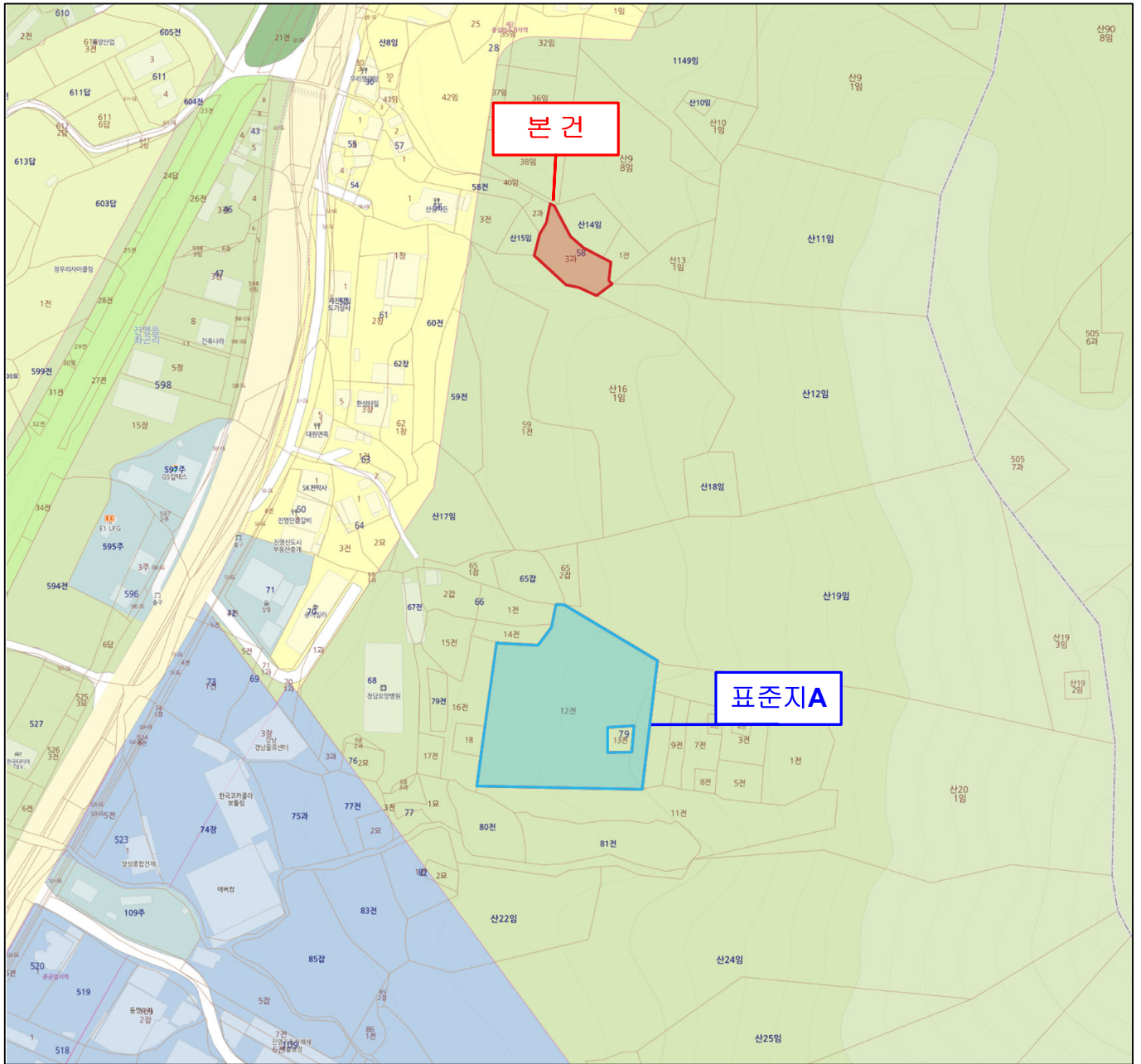
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상세위치도



소재지

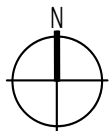
경상남도 김해시 진영읍 좌곤리 58-3번지



표준지	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
		좌곤리 79-12(A)	전	과수원	자연녹지

※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도



S : 1 / 1200



S : 1 / 600

제시외건물

기호㉠: 철골조 천막지붕 단층
(비닐하우스) 약8㎡



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

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



1)



1)



1)



) '()



1)

**경상남도 창원시 의창구 명서동
184-12번지**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 명서동에 소재하는 부동산(토지·건물)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.

다. 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우(동 규칙 제12조 제2항 단서조항)에 해당하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 조건

없습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 04일부터 2025년 03월 05일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 05일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호2) 토지상에 제시외 건물(기호㉠~㉡)소재하는바, 제시외 건물(기호㉠~㉡)은 현황 기준으로 개략적인 실측 사정면적으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 종물 및 부합물 성격으로서 토지가격에 미치는 영향이 미미하며, 토지가격에 영향을 미칠 경우 토지가격은 별도로 표기하지 않았는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 기호2) 토지상에 소재하는 조경수 등은 토지에 포함 평가하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 건물은 현장조사 시 폐문부재로 내부 확인이 곤란하여, 일반건축물대장등본상 건축물현황도 및 외부상태 확인, 탐문조사 등을 참고하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

[경상남도 창원시 의창구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	2024 개별지가 (원/㎡)
2	명서동 184-12	대	241.8	단독주택	1종일주	소로한면	세장형 평지	883,200

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	공시지가 (원/㎡)
B	명서동 184-14	대	242.1	단독주택	1종일주	소로한면	세장형 평지	895,700

(2) 선정이유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

구분	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(B)	주거	-0.033	경상남도 창원시 의창구 (25.01.01~25.03.05) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.016 $(1 - 0.00016) * (1 - 0.00016 * 33/31)$ ≈ 0.99967

※2025년 02월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(01월)의 변동률을 연장 적용합니다.

다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목 (세 항 목)
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상,하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한등)
기타조건	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
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 표준지와 제요인 대등합니다.								

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 유사토지의 지가수준은 @1,400,000원/㎡ ~ @1,600,000원/㎡ 수준입니다.
----------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 및 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
#1	명서동 92-*	대	1종일주	1,580,000	2024.07.11	담보
#2	명서동 187-1*	대	1종일주	1,470,000	2024.10.23	담보
#3	명서동 88-*	대	1종일주	1,510,000	2024.05.31	시가참고

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산정방법

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, 아래와 같이 가치형성의 유사성 등 비교가능성이 높은 평가선례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 격차율 산정

< 사례 #1 / 표준지(B)>

구분	단가	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	시산가격	격차율
선례(사례)기준 표준지단가	1,580,000	1.00106	1.000	0.950	1,502,591	1.678
기준시점 표준지공시지가	895,700	0.99967	1.00	1.000	895,404	

*1) 시점수정(2024.07.11. - 2025.03.05) - 경상남도 창원시 의창구 주거지역.

*2) 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.00)

*3) 개별요인 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

표준지는 선례대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.

(5) 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.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 B	1.67

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	895,700	0.99967	1.000	1.000	1.67	1,495,325	1,500,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 거래사례의 선정

(1) 실거래사례

기호	소재지 지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (단가(원/㎡))	비 고
가	봉곡동 16-2*	대	255.6	1종 일주	단독 주택	2024.05.09	725,000,000 (약@1,634,000)	토지, 건물 일괄거래
	총 거래 금액: 725,000,000원 -구조, 용도(사용승인일자): 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 2층 단독주택(2016.04.11) -건물가격: 249.31㎡x1,233,000원/㎡ (1,500,000x37/45)= 307,399,230원 -토지가격배분: (725,000,000 - 307,399,230) / 255.6 ≒ 1,634,000원/㎡							

(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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

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

다. 시점수정

사례 가)

기 간	지가변동률(%)	비고
2024.05.09 ~ 2025.03.05	0.171% (1.00171)	경상남도 창원시 의창구 주거지역

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목 (세 항 목)
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한등)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	가	1.00	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.922
	본건은 사례 대비 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 등) 및 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세합니다.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,634,000	1.000	1.00171	1.000	0.922	1,509,124	1,509,000

4. 토지가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
2	1,500,000	1,509,000

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. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물 개요

기호	소재지	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일 (증축일자)	층수
3	창원시 의창구 명서동 184-12	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕	1층: 103.68 2층: 83.04	1987.01.13. (1991.11.19. 증축)	2층
3-1	창원시 의창구 명서동 184-12	부속사	시멘트 블록조 슬래브지붕	1	1987.01.13	단층
3-2	창원시 의창구 명서동 184-12	부속사	시멘트 블록조 슬래브지붕	1	1987.01.13	단층

2. 재조달원가

(1) 표준단가 결정

1) 표준단가 수준

[출처: 한국부동산원 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용, 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
3	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕	1,000,000	-
3-1	부속사	시멘트 블록조 슬래브지붕	450,000	-
3-2	부속사	시멘트 블록조 슬래브지붕	450,000	-

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 한국부동산원 건물건축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 급배수 등	
냉난방설비	기본적인 난방설비 등	
기타설비	-	

(3) 재조달원가 결정

상기 표준단가를 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 · 기능적 · 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정 하였습니다.

4. 건물단가 결정

기호	제조달원가 (원/㎡)	(총)내용 년수	실제경과 년수	유효경과 년수	잔존 년수	적용단가 (원/㎡)	비 고
3	1,000,000	45	38	-	7	155,000	적용단가 = 제조달원가×(잔존년 수/(총)내용년수)
	1,000,000	45	33	38	7	155,000	2층 증축부분(관찰감가)
3-1, 3-2	450,000	45	38	-	7	70,000	적용단가 = 제조달원가×(잔존년 수/(총)내용년수)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면 적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	토 지	1,500,000	241.8	362,700,000	-
토지 소계		-	241.8	362,700,000	
3	건 물	155,000	186.72	28,941,600	-
3-1	건 물	70,000	1	70,000	-
3-2	건 물	70,000	1	70,000	-
건물 소계		-	188.72	29,081,600	-
토지.건물 합계		-	-	391,781,600	-
제시외 건물 합계		-	(8.9)	529,400	-
감 정 평 가 액 (합 계)				392,311,000	-

2. 결정의견

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

토지건물 감정평가명세표

경상남도 창원시 의창구 명서동 184-12번지

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	
2	경상남도 창원시 의창구 명서동	184-12	대	제1종 일반주거지역	241.8	241.8	1,500,000	362,700,000	
3	" [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 원이대로 246번길 4	184-12 위 지상	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	103.68	186.72	155,000	28,941,600	1,000,000 x 7/45
				2층	83.04				2층 증축부분 관찰감가
3-1	"	184-12 위 지상	부속사	시멘트 블록조 슬래브지붕 단층	1	1	70,000	70,000	450,000 x 7/45
3-2	"	184-12 위 지상	부속사	시멘트 블록조 슬래브지붕 단층	1	1	70,000	70,000	450,000 x 7/45
소 계								₩391,781,600	
ㄴ	<제시외건물> 경상남도 창원시 의창구 명서동	184-12 위 지상	창고	시멘조 슬래브지붕 단층	(1.1)	1.1	70,000	77,000	350,000 x 7/35
ㄷ	"	" 위 지상	창고	시멘조 슬래브지붕 단층	(3.9)	3.9	70,000	273,000	350,000 x 7/35

토지건물 감정평가명세표

경상남도 창원시 의창구 명서동 184-12번지

Page : 2

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	
ㄹ	경상남도 창원시 의창구 명서동	184-12 위 지상	창고	관별조 관별지붕 단층	(3.9)	3.9	46,000	179,400	200,000 x 7/30
소 계								₩529,400	
합 계								₩392,311,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

경상남도 창원시 의창구 명서동 184-12번지

Page : 1

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (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 의창구 명서동 소재 '명곡여자중학교' 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 평탄한 세장평의 평지로서 '주거용' 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약8미터의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(배후도시), 소로2류(폭 8m~10m)(명곡지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(명서초, 여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(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.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 기호3) 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
 외벽: 적벽돌 치장쌓기 등,
 내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
 바닥: 장판지 및 타일 등 마감,
 창호: 샷시창호 입니다.

본건 기호3-1), 3-2) 시멘트 블록조 슬래브지붕 단층 건물로서,
 외벽: 적벽돌 치장 쌓기

(2) 이용상태

본건 기호3) 단독주택으로 이용중입니다.
 본건 기호3-1) 화장실로 이용중입니다.
 본건 기호3-2) 창고로 이용중입니다.

(3) 설비내역

본건 기호3) 제반 급.배수설비, 위생설비, 난방설비 등이 갖추어져 있습니다

(4) 부합물 및 증물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조 하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

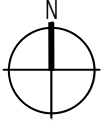
건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계: 미상입니다.
- (2)기 타: 없습니다.

광역위치도



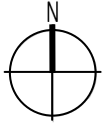
소재지

경상남도 창원시 의창구 명서동 184-12번지



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상세위치도



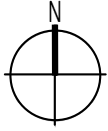
소재지	경상남도 창원시 의창구 명서동 184-12번지
-----	---------------------------



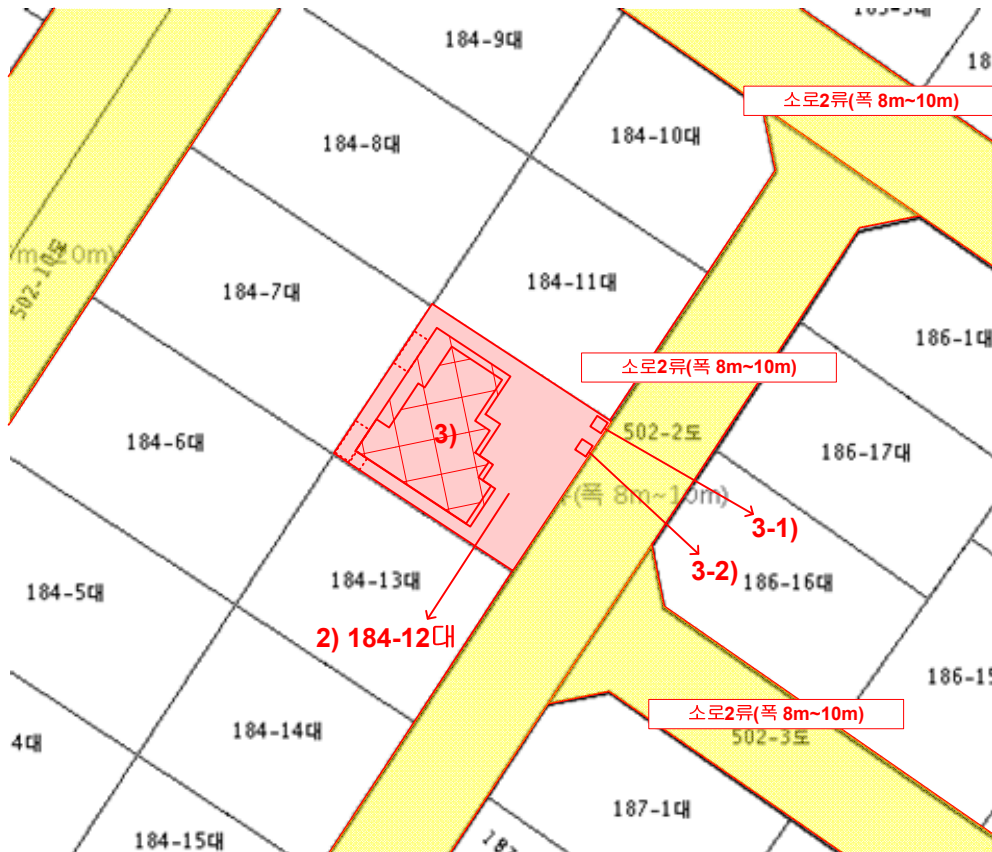
표준지	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
	명서동 184-14(B)	대	단독주택	1종일주	895,700

※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

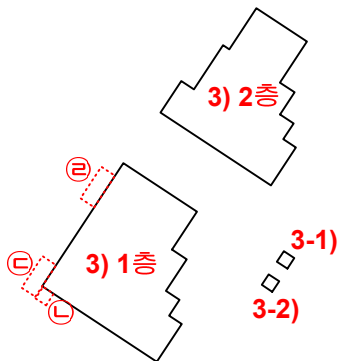
지적 및 건물개황도



S : 1 / 600



S : 1 / 600



본 건 건물

기호 3) 1층: 103.68㎡
 2층: 83.04㎡
 기호 3-1): 1㎡
 기호 3-2): 1㎡

제시 외 건물

기호㉠: 시멘조 슬라브지붕 단층(창고) 약1.1㎡
 기호㉡: 시멘조 슬라브지붕 단층(창고) 약3.9㎡
 기호㉢: 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약3.9㎡

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

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



2)



3)



3-1)



3-2)



)



)



)



2)

SA (주)써브감정평가법인

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

문서번호: SIW25-0226-001
 시행일자: 2025. 03. 06
 수 신: 창원지방법원 사법보좌관 이경규
 참 조: 경매6계
 제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

1. 우리 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025. 02. 26.자 귀 제 『2025타경361』 호로 의뢰하신 『강동민 소유물건(2025타경361)』 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 : SIW25-0226-001호

창원지방법원 사법보좌관 이경규 귀하

일금 일백일십만삼천삼백원정 (₩1,103,300.-)

2025. 02. 26자 귀 제 『 2025타경361 』 호로 의뢰하신 『 강동민 소유물건(2025타경361) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
(가) 평가수수료	751,233	※ 평가수수료 [경상남도 김해시 진영읍 좌곡리 58-3번지]	
(나) 실비	여비	227,600	200,000 + (110,340,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩266,374
	토지조사비	-	266,374 x 0.8 = ₩213,099
	물건조사비	10,000	경매 최하수수료 적용: ₩290,000
	공부발급비	2,000	[경상남도 창원시 의창구 명서동 184-12번지]
	기타실비	13,000	200,000 + (392,311,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩576,542
특별용역비	-	576,542 x 0.8 = ₩461,233	
소계	252,600		
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩1,003,000		
부가가치세	₩100,300		
총계	₩1,103,300		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩1,103,300		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIW25-0226-001) 또는 소유자명 이나 채무자명으로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

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

2025년 03월 06일

(주)써브감정평가법인 경남지사

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

Tel. (055)719-0022

Fax. (055)275-9998

