

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규
건명	박영란 소유물건(2025타경11329)
감정서번호	GYA202504-3-06

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

(토지및건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

이호형

감정평가액	육천삼백구십삼만팔천삼백이십원정(₩63,938,320.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	박영란 (2025타경11329)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.03	2025.07.02 ~ 2025.07.03	2025. 07. 07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	87.9	토지	87.9	698,000	61,354,200
	건물	37.92	건물	37.92	66,000	2,502,720
	(제시외 건물)	(3.7)	(제시외 건물)	(3.7)	22,000	81,400
합계					₩63,938,320	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 경화동에 소재하는 부동산(토지.건물)으로서, 경매목적의 평가건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경상남도 창원시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상 지세	비고
토지	1	진해구 경화동 1157-42	87.9	대	제2종일반주거	세장형 평지	
구분	기호	소재지 (경상남도 창원시)	구조 및 층수		공부면적(㎡)	공부상 용도	사용승인일자
건물	2	진해구 경화동 1157-42	목조시멘기와 지붕단층		37.92	주택	1938

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 07. 03일을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2025.07.02 ~ 2025.07.03일의 기간 동안 대상 현장확인하여 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

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

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본건 지상에 별첨 ‘사진 및 지적및건물개황도’ 에 개략적으로 도시한바와같이 제시외 건물이 소재하는바 개략적인 실측면적에 의거 평가하였음.

(2) 본건 토지는 평가목적 등을 고려하여 제시외건물에 구매됨이 없이 평가하되, 제시외건물로 인한 영향을 고려한 토지가격은 별도부기하였음.

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

(4) 본건 지상에 별첨 ‘사진’ 과 같이 제시외수목(조경수) 소재하나, 관리상태 불량하여 별도의 경제적가치 희박하다고 사료되어 토지에 포함평가하였음.

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 적정한율로 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.
- (2) 건물
본건 건물 및 제시외건물은 구조, 마감재, 현상 및 관리상태, 부대설비 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

III. 토지평가

가. 공시지가 기준법에 의한평가

1. 비교표준지 선정

(1) 선정표준지

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진해구 경화동 1157-30	대	130	단독 주택	제2종 일반주거	세각 (가)	정방형 평지	525,100	

(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, 2025년 06월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 창원시 진해구 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.05.31	0.020%	2025년 05월까지 누계
2025.05.01.~2025.05.31	-0.008%	2025년 05월 변동율
누 계 (2025.01.01.~2025.07.03.)	0.011% (1.00011)	$1.00020 \times (1 - 0.00008 \times 33/31)$

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	격차율		비 고
			표준지	본건	
가로 조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.85	가로의폭, 계통등 본건 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급및처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험, 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.93	형상, 접면도로상태 등 본건 열세함.
		접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지			
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계		0.85 x 1.00 x 1.00 x 0.93 x 1.00 x 1.00	≒ 0.791		

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 시가와와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이있음.

(2) 인근 평가선례(경상남도 창원시 진해구)

【자료출처:한국감정평가협회】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	비고
a	경화동 1162-00	대	185.2	2024.07.10	695,000	경매	제2종 일반주거	

(3) 격차율 산정

1) 산식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 선례의 선정

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

3) 평가선례의 시점수정

a: 창원시 진해구 주거지역 지가변동율(2024.07.10.~2025.07.03.): 0.356%(1.00356)

4) 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

5) 개별요인 비교

① 표준지A, 선례a

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비교
가로조건	1.15	가로의폭, 계통등 표준지 우세함.	
접근조건	1.00	대등함.	
환경조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.10	접면도로상대등 표준지 우세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.265	$1.15 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.265$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 격차율 산정

① 표준지A, 선례a

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	695,000	1.00356	1.00	1.265	882,305

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	525,100	1.00011	—	—	525,158

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
882,305	525,158	1.68008

(4) 그밖의 요인

상기의 격차율, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합참작하여 그밖의요인 표준지A: 1.68로 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	525,100	1.00011	1.00	0.791	1.68	697,872	698,000	

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 “거래사례 b” 를 선정하였음.

【자료출처 : 한국부동산원실거래자료】

구분	소재지	경상남도 창원시 진해구 경화동				
	지번	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원/㎡)	거래시점
거래사례 b	786-0	전	제2종일반주거	347	771,757	2020.12.18

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)

b: 창원시 진해구 주거지역 지가변동율(2020.12.18.~2025.07.03.): 2.916%(1.02916)

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	비 고
1	0.80	1.08	1.00	1.00	1.03	1.00	0.890	

※가로의계통, 폭등 본건 열세하고, 인근과의 접근성 우세하며 지목 우세함.

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	771,757	1.00	1.02916	1.00	0.890	706,893	707,000	

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	698,000	707,000	

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 규준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가

1. 재조달원가 산정

재조달원가는 한국부동산연구원발행 건축물 재조달원가 자료집을 참고하되, 건물의 구조 및 규모, 지역적 특성, 자재의 품질 및 시공방법, 재료비, 노무비 등에 따라 차이가 있으므로, 본건과 유사한 구조 및 용도로 이용되고 있는 건물의 경매평가 및 담보평가시 적용하는 가격등을 종합 참작하여 간접법에 의하여 아래와 같이 결정합니다.

기호	공부상용도	층수	기본단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	주택	단층	600,000	--	600,000	45

※ 보정단가는 부대설비인 전기설비, 위생설비 등의 설치비용으로서 건물의 효용을 위한 것으로 독립하여 운영하는 것이 아니므로 상기 기본단가에 포함하였음.

2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상 물건의 재조달원가에서 물리적, 기능적, 경제적 요인에 의한 감가액을 공제하는 것으로 감가수정은 내용년수 또는 관찰감가 등에 의하여 구할 수 있는 바, 본평가에서는 내용년수법(정액법)에 의하여 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

3. 건물평가

기호	층별	공부상용도	재조달원가 (원/㎡)	감가수정		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				잔존	내용			
2	단층	주택	600,000	5	45	66,667	66,000	

※ 단가:천원미만 절사

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	
1	경상남도 창원시 진해구 경화동	1157-42	대	제2종일반주거	87.9	87.9	698,000	61,354,200	제시외건물로 인한영향을 고려한토지 가격 61,248,000
2	" (경상남도 창원시 진해구 충장로 235번길 18-3)	1157-42 위 지상	주택	목조시멘 기와지붕 단층	37.92	37.92	66,000	2,502,720	600,000 x5/45
합 계								₩63,856,920.-	
				이	하	여	백		

제시외건물 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	
ㄱ	경상남도 창원시 진해구 경화동	1157-42	창고	조적조 칼라시트 지붕단층	(3.7)	(3.7)	22,000	81,400	200,000 x5/45
합 계								₩81,400.-	
				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 창원시 진해구 경화동소재 진해중앙 초등학교 동측인근에 위치하며 부근은 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재함.

(2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 자체지반 등고평탄한 세장형에 유사한 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측 및 남측으로 세로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역(중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한법률>, 비행안전제4구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제5구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 지원항공작전기지<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(해군기지)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "사진" 및 "지적및건물개황도" 에 개략적으로 도시한 바와같이 소재하는바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

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

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 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. 목조시멘기와의지붕(현: 칼라시트지붕) 단층건으로서

- 외벽: 몰탈 마감.
- 내벽: 벽지등 마감.
- 바닥: 장판지등 마감.
- 창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

주택으로 이용중이며, 공가상태로서 관리상태 불량함.

(3) 설비내역

건물내 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

--

(5) 공부와의 차이

본건 건물은 귀 제시목록상 기와의지붕이나, 현황 칼라시트지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

위치도



소재지 경상남도 창원시 진해구 경화동 1157-42



지 적 도

지적및건물개황도





1



2



()