

# 감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원

건명 : 용원동지역주택조합  
소유물건(2024타경113796)

감정평가서번호 : DY3-2411-3003호

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)두요감정평가법인 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스)

TEL.055-261-0001

FAX.055-266-0021

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김현수





(주)두요감정평가법인 경남부산지사 지사장

(서명또는인)



감정평가액	사백구십오억구천팔백육십구만원정 (₩49,598,690,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	용원동지역주택조합 (2024타경113796)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목적 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.04	2024.10.31 ~ 2024.11.08	2024.11.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	24,893	토지	24,893	-	49,219,690,000
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	379,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩49,598,690,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김지선					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## I. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 용원동에 소재하는 “용원초등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지) 및 구분건물(내일큰골마을 제1층 제101호 외 1세대)에 대한 창원지방법원 창원지원의 경매목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한법률』, 『시행령, 시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거하여 평가하였음.

## III. 평가기준별 방법

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 2024.11.04임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.31. ~ 2024.11.08 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
- 2) 공시지가기준법 : 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
- 3) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
- 4) 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## 2. 감정평가액의 산출의견

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

### 3. 기타

- 1) 본 건 기호1)-190)은 주택건설사업계획(사업명칭:용원동 지역주택조합 아파트신축공사) 승인구역 내에 소재하는 바, 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.
- 2) 본 건 기호 1), 3), 4), 5), 7), 8), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 64), 66), 70), 77), 84), 85), 90), 95), 96), 99), 102), 103), 104), 111), 112), 122), 124), 132), 133), 134), 135), 136), 141), 142), 143), 144), 145), 147), 149), 152), 169), 170), 172), 173), 174), 175), 176), 177), 178), 185), 186)토지는 토지이용계획확인서상 도시계획시설(도로)에 저축되는 바, 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고바람.
- 3) 본 건 기호51) 지상에 인접필지(동소 1103번지)와 걸쳐 위치하는 제시외건물 1동이 소재하나, 인근의 일단의 당해 주택건설사업부지상의 지장물의 경우 철거중이거나 혹은 철거예정인 것을 감안하여 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 제시외건물로 인하여 제한받는 토지평가액은 토지 감정평가명세표 비교란에 별도로 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.
- 4) 본 건 기호 77), 143), 146), 147), 148), 149), 153), 160), 167), 169), 170), 171), 172), 173), 174), 176), 177), 178)토지는 귀 의뢰목록상 지목이 전,임야 종교용지이나, 현황 일단의 주택건설사업승인구역 내의 주거나지상태인 바, 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고바람.
- 5) 본 건 기호187), 188)집합건물의 건물부분은 현장조사일 현재 내·외부 관리상태 및 엘리베이터 설비가 가동 중지되는 등 건물의 전반적인 관리상태를 고려시 철거 중인 것으로 판단되나, 기준시점 현재 등기사항전부증명서 및 건축물대장에 집합건축물로 등재되어 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 볼 때 토지·건물을 일체로 하여 거래되는 집합건물의 형태를 갖추고 있는 바, 토지·건물 일체인 집합건물로 평가함. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 거래관행상 건물 및 대지사용권이 일체로 분양·거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

- 6) 본 건 기호1)~190)은 개별토지 경계가 불분명하므로 개별토지의 정확한 경계확정이 필요한 경우 지적측량을 요함.

### V. 감정평가 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## Ⅶ. 대상 물건의 개요

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
1	용원동	774	76.0	대	주거나지	2종일주	618,100	지상도로	6
2	용원동	1012	145.0	대	단독	2종일주	654,000	없음	0
3	용원동	1013	34.0	대	단독	2종일주	591,600	지상도로	97
4	용원동	1014	74.0	대	단독	2종일주	602,100	지상도로	75
5	용원동	1015	58.0	대	단독	2종일주	631,500	지상도로	58
6	용원동	1016	71.0	대	단독	2종일주	660,300	없음	0
7	용원동	1017	54.0	대	단독	2종일주	641,300	지상도로	49
8	용원동	1030	101.0	대	단독	2종일주	637,500	지상도로	40
9	용원동	1031	24.0	대	단독	2종일주	579,500	없음	0
10	용원동	1032	14.0	대	단독	2종일주	579,500	없음	0
11	용원동	1033	192.0	대	단독	2종일주	641,300	지상도로	37
12	용원동	1033-1	25.0	대	단독	2종일주	576,500	지상도로	100
13	용원동	1034	44.0	대	단독	2종일주	604,400	지상도로	9
14	용원동	1035	46.0	대	단독	2종일주	588,600	지상도로	100
15	용원동	1038	118.0	대	단독	2종일주	612,600	지상도로	65
16	용원동	1039	135.0	대	주상용	2종일주	630,000	지상도로	65
17	용원동	1048	13.0	대	단독	2종일주	576,500	지상도로	100
18	용원동	1068	7.0	대	주거나지	2종일주	966,600	없음	0

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
19	용원동	1070	214.0	대	주상용	2종일주	1,131,000	없음	0
20	용원동	1071	214.0	대	단독	2종일주	863,700	없음	0
21	용원동	1072	62.0	대	단독	2종일주	585,600	없음	0
22	용원동	1072-1	90.0	대	주상나지	2종일주	642,800	없음	0
23	용원동	1073	112.0	대	단독	2종일주	610,400	없음	0
24	용원동	1073-1	162.0	대	단독	2종일주	650,300	없음	0
25	용원동	1073-2	3.0	대	도로등	2종일주	248,300	없음	0
26	용원동	1073-3	112.0	대	단독	2종일주	678,100	없음	0
27	용원동	1075	36.0	대	단독	2종일주	650,300	없음	0
28	용원동	1076	12.0	대	단독	2종일주	700,600	없음	0
29	용원동	1077	91.0	잡	주상나지	2종일주	721,000	없음	0
30	용원동	1077-1	83.0	대	단독	2종일주	585,600	없음	0
31	용원동	1078	64.0	잡	단독	2종일주	678,100	없음	0
32	용원동	1079	81.0	잡	주상나지	2종일주	642,800	없음	0
33	용원동	1080	32.0	잡	주상나지	2종일주	642,800	없음	0
34	용원동	1081	182.0	잡	주상나지	2종일주	867,500	없음	0
35	용원동	1082	217.0	대	주상용	2종일주	867,500	없음	0
36	용원동	1083	120.0	대	단독	2종일주	723,500	없음	0
37	용원동	1084	61.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
38	용원동	1085	27.0	대	단독	2종일주	700,600	없음	0
39	용원동	1087	246.0	잡	주상기타	2종일주	867,500	없음	0
40	용원동	1088	187.0	대	주거나지	2종일주	774,400	없음	0
41	용원동	1089	143.0	대	상업용	2종일주	1,032,000	없음	0
42	용원동	1090	118.0	대	주거나지	2종일주	738,300	없음	0
43	용원동	1091	138.0	대	단독	2종일주	737,500	없음	0
44	용원동	1092	139.0	대	단독	2종일주	782,500	없음	0
45	용원동	1093	274.0	대	주상용	2종일주	891,800	없음	0
46	용원동	1093-1	18.0	잡	주상나지	2종일주	785,500	없음	0
47	용원동	1098	85.0	대	단독	2종일주	694,000	없음	0
48	용원동	1099	65.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
49	용원동	1100	42.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
50	용원동	1101	116.0	잡	단독	2종일주	730,100	없음	0
51	용원동	1102	73.0	잡	주상나지	2종일주	876,300	없음	0
52	용원동	1104	117.0	대	주상용	2종일주	724,100	없음	0
53	용원동	1104-1	5.0	대	단독	2종일주	740,700	없음	0
54	용원동	1105	182.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
55	용원동	1107	128.0	잡	주상나지	2종일주	724,100	없음	0
56	용원동	1107-1	174.0	대	주상용	2종일주	731,300	없음	0

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
57	용원동	1108	74.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
58	용원동	1109	117.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
59	용원동	1109-3	159.0	대	주거기타	2종일주	730,100	없음	0
60	용원동	1110	20.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
61	용원동	1110-1	35.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
62	용원동	1110-2	33.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
63	용원동	1111	40.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
64	용원동	1111-42	301.0	잡	주상나지	2종일주	739,400	지상도로	32
65	용원동	1112	32.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
66	용원동	775	251.0	대	주거나지	2종일주	738,500	지상도로	25
67	용원동	776-1	21.0	도	도로등	2종일주	207,500	없음	0
68	용원동	778	76.0	대	단독	2종일주	660,300	없음	0
69	용원동	779	69.0	대	단독	2종일주	635,100	없음	0
70	용원동	781	251.0	대	단독	2종일주	616,600	지상도로	28
71	용원동	782	40.0	대	단독	2종일주	643,900	없음	0
72	용원동	783	57.0	대	단독	2종일주	643,900	없음	0
73	용원동	783-1	9.0	대	단독	2종일주	643,900	없음	0
74	용원동	784	102.0	대	단독	2종일주	654,000	없음	0
75	용원동	785	212.0	대	단독	2종일주	660,300	없음	0

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
76	용원동	786	106.0	대	단독	2종일주	654,000	없음	0
77	용원동	787	406.0	중	주거기타	2종일주	587,800	지상도로	39
78	용원동	789	112.0	대	단독	2종일주	654,000	없음	0
79	용원동	790	89.0	대	단독	2종일주	660,300	없음	0
80	용원동	791	165.0	대	단독	2종일주	666,600	없음	0
81	용원동	792	109.0	대	단독	2종일주	672,900	없음	0
82	용원동	792-1	46.0	대	단독	2종일주	654,000	없음	0
83	용원동	794	132.0	대	단독	2종일주	628,900	없음	0
84	용원동	795	188.0	대	주거나지	2종일주	581,100	지상도로	40
85	용원동	798	238.0	대	단독	2종일주	610,000	지상도로	35
86	용원동	799	63.0	대	단독	2종일주	666,600	없음	0
87	용원동	800	26.0	대	단독	2종일주	660,300	없음	0
88	용원동	801	32.0	대	단독	2종일주	628,900	없음	0
89	용원동	802	141.0	대	단독	2종일주	628,900	없음	0
90	용원동	802-1	198.0	대	단독	2종일주	629,200	지상도로	61
91	용원동	803	89.0	대	단독	2종일주	628,900	없음	0
92	용원동	804	66.0	대	단독	2종일주	666,600	없음	0
93	용원동	805	53.0	대	단독	2종일주	672,900	없음	0
94	용원동	806-1	60.0	대	단독	2종일주	666,600	없음	0

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
95	용원동	806-2	205.0	대	단독	2종일주	604,300	지상도로	26
96	용원동	807	261.0	대	단독	2종일주	603,100	지상도로	27
97	용원동	808	99.0	대	단독	2종일주	654,000	없음	0
98	용원동	810	160.0	대	단독	2종일주	628,900	없음	0
99	용원동	811-1	103.0	대	단독	2종일주	590,100	지상도로	62
100	용원동	811-2	172.0	대	단독	2종일주	628,900	없음	0
101	용원동	812	76.0	대	단독	2종일주	635,100	없음	0
102	용원동	813	59.0	대	단독	2종일주	530,900	지상도로	94
103	용원동	814	107.0	대	주거나지	2종일주	574,500	지상도로	47
104	용원동	814-1	154.0	대	단독	2종일주	584,100	지상도로	37
105	용원동	815	112.0	대	단독	2종일주	660,300	없음	0
106	용원동	816	10.0	대	단독	2종일주	654,000	없음	0
107	용원동	817	130.0	대	단독	2종일주	635,100	없음	0
108	용원동	817-1	72.0	대	단독	2종일주	635,100	없음	0
109	용원동	818	93.0	대	단독	2종일주	641,400	없음	0
110	용원동	820	152.0	대	단독	2종일주	635,100	없음	0
111	용원동	820-3	49.0	대	단독	2종일주	570,500	지상도로	82
112	용원동	820-6	81.0	대	주거기타	2종일주	641,300	지상도로	37
113	용원동	821	86.0	대	단독	2종일주	628,900	없음	0

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
114	용원동	824	145.0	대	단독	2종일주	657,100	없음	0
115	용원동	825	20.0	대	단독	2종일주	635,100	없음	0
116	용원동	827	150.0	대	주거나지	2종일주	628,900	없음	0
117	용원동	828	334.0	대	단독	2종일주	628,900	없음	0
118	용원동	828-1	3.0	대	단독	2종일주	628,900	없음	0
119	용원동	830	70.0	대	단독	2종일주	635,100	없음	0
120	용원동	830-1	3.0	대	단독	2종일주	635,100	없음	0
121	용원동	831	69.0	대	단독	2종일주	641,400	없음	0
122	용원동	833	96.0	대	단독	2종일주	635,100	지상도로	7
123	용원동	835	20.0	대	단독	2종일주	635,100	없음	0
124	용원동	836	109.0	대	단독	2종일주	542,700	지상도로	87
125	용원동	839	69.0	대	단독	2종일주	660,300	없음	0
126	용원동	841	79.0	대	단독	2종일주	654,000	없음	0
127	용원동	843	144.0	대	주상용	2종일주	697,700	없음	0
128	용원동	844	83.0	대	단독	2종일주	684,900	없음	0
129	용원동	845	225.0	대	단독	2종일주	684,900	없음	0
130	용원동	846	125.0	대	단독	2종일주	711,200	없음	0
131	용원동	846-1	27.0	대	단독	2종일주	650,300	없음	0
132	용원동	847	56.0	대	단독	2종일주	562,800	지상도로	93

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
133	용원동	848	63.0	대	단독	2종일주	700,600	지상도로	6
134	용원동	849	116.0	대	단독	2종일주	588,600	지상도로	49
135	용원동	850	50.0	대	단독	2종일주	620,000	지상도로	41
136	용원동	852	20.0	대	단독	2종일주	634,500	지상도로	26
137	용원동	852-1	182.0	대	단독	2종일주	700,600	없음	0
138	용원동	852-2	248.0	대	주거나지	2종일주	723,500	없음	0
139	용원동	852-3	152.0	대	주거기타	2종일주	723,500	없음	0
140	용원동	852-4	136.0	대	단독	2종일주	723,500	없음	0
141	용원동	853-1	106.0	대	단독	2종일주	626,000	지상도로	71
142	용원동	853-2	93.0	대	단독	2종일주	661,500	지상도로	63
143	용원동	854	366.0	전	주거나지	2종일주	497,400	지상도로	44
144	용원동	854-1	174.0	대	단독	2종일주	606,800	지상도로	44
145	용원동	854-2	147.0	대	단독	2종일주	691,000	지상도로	36
146	용원동	854-3	202.0	임	주거나지	2종일주	641,500	없음	0
147	용원동	854-5	218.0	임	주거나지	2종일주	514,100	지상도로	20
148	용원동	854-6	57.0	임	주거나지	2종일주	561,900	없음	0
149	용원동	854-8	120.0	전	주거나지	2종일주	504,600	지상도로	35
150	용원동	856-1	456.0	대	단독	2종일주	538,700	없음	0
151	용원동	857	152.0	대	주거나지	2종일주	617,200	없음	0

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
152	용원동	857-1	187.0	대	단독	2종일주	658,500	지상도로	40
153	용원동	857-2	740.0	전	주거나지	2종일주	533,400	없음	0
154	용원동	857-4	89.0	대	주거나지	2종일주	623,100	없음	0
155	용원동	858	227.0	대	단독	2종일주	617,200	없음	0
156	용원동	858-1	420.0	대	단독	2종일주	723,500	없음	0
157	용원동	858-2	10.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
158	용원동	858-3	64.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
159	용원동	858-4	167.0	대	단독	2종일주	643,700	없음	0
160	용원동	859	270.0	전	주거나지	2종일주	649,700	없음	0
161	용원동	859-1	168.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
162	용원동	859-2	150.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
163	용원동	859-3	93.0	대	단독	2종일주	700,600	없음	0
164	용원동	859-4	210.0	대	단독	2종일주	617,200	없음	0
165	용원동	859-5	113.0	대	단독	2종일주	623,100	없음	0
166	용원동	859-6	221.0	대	단독	2종일주	649,700	없음	0
167	용원동	859-7	156.0	전	단독	2종일주	617,200	없음	0
168	용원동	859-9	17.0	대	주거나지	2종일주	700,600	없음	0
169	용원동	860	908.0	전	주거나지	2종일주	537,600	지상도로	15
170	용원동	860-3	458.0	전	주거나지	2종일주	462,900	지상도로	29

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	소재지 (창원시 진해구)	지번	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	계획시설	저축률 (%)
171	용원동	860-4	107.0	임	주거나지	2종일주	483,500	없음	0
172	용원동	861	245.0	전	주거나지	2종일주	450,300	지상도로	52
173	용원동	862-1	414.0	전	주거나지	2종일주	613,000	지상도로	12
174	용원동	863	244.0	전	단독	2종일주	499,600	지상도로	74
175	용원동	866	403.0	대	주거나지	2종일주	598,700	지상도로	28
176	용원동	868	1,188.0	전	주거나지	2종일주	528,000	지상도로	33
177	용원동	868-1	165.0	전	주거나지	2종일주	475,300	지상도로	47
178	용원동	869	297.0	전	주거나지	2종일주	568,100	지상도로	54
179	용원동	937-15	32.0	대	단독	2종일주	782,500	없음	0
180	용원동	937-17	63.0	대	단독	2종일주	735,300	없음	0
181	용원동	937-21	26.0	대	단독	2종일주	730,100	없음	0
182	용원동	937-24	42.0	대	도로등	2종일주	243,600	없음	0
183	용원동	937-28	33.0	대	단독	2종일주	700,600	없음	0
184	용원동	937-30	15.0	대	단독	2종일주	700,600	없음	0
185	용원동	937-8	3.0	대	단독	2종일주	534,500	지상도로	100
186	용원동	937-9	63.0	대	단독	2종일주	700,600	지상도로	6
189	용원동	939-2	125.0	대	주거나지	2종일주	625,000	없음	0
190	용원동	809	20.0	대	단독	2종일주	654,000	없음	0

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가 요항표 참조

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## VII. 대상 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 토지가액

#### 1) 비교표준지 공시지가 선정

##### (1) 선정이유

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근 지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

##### (2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세
A	용원동 827	150	대	주거 나지	2종 일주	628,900	세로 (불)	부정형 평 지
B	용원동 1107	128	잡	주상 나지	2종 일주	724,100	세로 (가)	세장형 평 지

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## 2) 시점수정

### (1) 지가변동률

[경상남도 창원시 진해구]

표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
주거지역 (24.01.01~24.11.04)	0.285	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.208 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.066 $( 1 + 0.00208 ) * ( 1 + 0.00066 * 35/30 )$ $\approx 1.00285$

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률 미고시로 직전월인 09월을 기준하여 연장 사정하였음

### (2) 생산자물가상승률

$$\frac{2024\text{년 } 09\text{월 생산자물가지수 : } 119.17}{2023\text{년 } 12\text{월 생산자물가지수 : } 117.56} \approx 1.013695 \quad (\text{약 } 1.370\% \text{ 상승})$$

### (3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화 등의 물가변동과 관련한 지표로서, 해당 지역의 지가변동을 적절하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는바, 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

## 3) 지역요인의 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하고 있어 제반지역요인 대등시 됨(1.000).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## 4) 개별요인의 비교

### [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.990	1.000	0.990
2	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
3	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.850	1.000	0.850
4	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.890	1.000	0.890
5	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.910	1.000	0.910
6	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
7	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.930	1.000	0.930
8	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.940	1.000	0.940
9	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
10	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
11	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.940	1.000	0.940
12	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.850	1.000	0.850
13	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.980	1.000	0.980
14	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.850	1.000	0.850
15	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.900	1.000	0.900
16	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.900	1.000	0.900
17	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.850	1.000	0.850
18	B	1.000	1.000	1.200	1.000	1.000	1.000	1.200
19	B	1.000	1.000	1.060	1.000	1.000	1.000	1.060
20	B	1.000	1.000	1.080	1.000	1.000	1.000	1.080
21	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
22	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
23	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
24	B	1.000	1.000	1.000	0.915	1.000	1.000	0.915
25	B	1.000	1.000	1.000	0.915	1.000	1.000	0.915
26	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
27	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
28	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
29	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
30	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
31	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
32	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
33	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
34	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
35	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
36	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
37	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
38	B	1.000	1.000	1.000	0.990	1.000	1.000	0.990
39	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
40	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
41	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
42	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
43	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
44	B	1.050	1.000	1.000	1.030	1.000	1.000	1.082
45	B	1.050	1.000	1.000	1.030	1.000	1.000	1.082
46	B	1.050	1.000	1.000	1.030	1.000	1.000	1.082
47	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
48	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
49	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
50	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
51	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
52	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
53	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
54	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
55	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
56	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
57	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
58	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
59	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
60	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
61	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
62	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
63	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
64	B	1.080	1.000	1.000	1.030	0.950	1.000	1.057
65	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
66	B	1.050	1.000	1.000	1.000	0.960	1.000	1.008
67	B	1.030	1.000	1.000	1.000	0.330	1.000	0.340
68	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
69	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
70	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.960	1.000	0.960
71	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
72	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
73	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
74	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
75	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
76	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
77	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.940	1.000	0.940
78	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
79	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
80	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
81	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
82	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
83	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
84	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.940	1.000	0.940
85	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.950	1.000	0.950
86	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
87	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
88	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
89	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
90	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.910	1.000	0.910
91	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
92	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
93	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
94	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
95	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.960	1.000	0.960
96	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.960	1.000	0.960
97	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
98	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
99	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.910	1.000	0.910
100	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
101	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
102	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.860	1.000	0.860
103	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.930	1.000	0.930
104	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.940	1.000	0.940

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
105	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
106	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
107	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
108	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
109	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
110	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
111	B	1.000	1.000	1.060	1.000	0.870	1.000	0.922
112	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.940	1.000	0.940
113	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
114	B	1.000	1.000	1.200	1.000	1.000	1.000	1.200
115	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
116	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
117	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
118	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
119	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
120	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
121	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
122	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.990	1.000	0.990
123	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
124	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.870	1.000	0.870
125	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
126	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
127	B	1.000	1.000	1.130	1.000	1.000	1.000	1.130
128	B	1.000	1.000	1.060	1.000	1.000	1.000	1.060
129	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
130	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
131	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
132	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.860	1.000	0.860
133	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.990	1.000	0.990
134	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.930	1.000	0.930
135	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.940	1.000	0.940
136	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.960	1.000	0.960
137	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
138	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
139	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
140	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
141	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.890	1.000	0.890
142	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.900	1.000	0.900
143	B	1.050	1.000	1.000	0.900	0.900	1.000	0.851
144	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.930	1.000	0.930
145	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.950	1.000	0.950
146	B	1.050	1.000	1.000	0.950	0.980	1.000	0.978
147	B	0.950	1.000	1.000	0.950	0.950	1.000	0.857
148	A	1.000	1.000	1.000	0.950	0.980	1.000	0.931
149	B	1.050	1.000	1.000	0.900	0.920	1.000	0.869
150	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
151	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
152	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.940	1.000	0.940
153	A	1.000	1.000	1.000	0.950	0.970	1.000	0.922
154	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
155	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
156	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
157	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
158	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
159	B	1.050	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.050
160	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.970	1.000	0.970
161	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
162	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
163	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
164	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
165	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
166	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
167	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.970	1.000	0.970
168	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
169	A	0.950	1.000	1.000	0.900	0.950	1.000	0.812
170	A	1.000	1.000	1.000	0.970	0.930	1.000	0.902
171	A	0.950	1.000	1.000	0.900	0.980	1.000	0.838
172	A	0.950	1.000	1.000	0.850	0.890	1.000	0.719
173	A	0.950	1.000	1.000	0.950	0.950	1.000	0.857
174	A	0.950	1.000	1.000	0.880	0.860	1.000	0.719
175	B	1.000	1.000	1.000	1.000	0.960	1.000	0.960
176	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.920	1.000	0.920
177	A	0.950	1.000	1.000	0.950	0.900	1.000	0.812
178	B	1.000	1.000	1.000	0.950	0.890	1.000	0.846
179	B	1.050	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.050
180	B	1.050	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.050
181	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
182	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
183	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
184	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
185	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.850	1.000	0.850
186	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.990	1.000	0.990
189	B	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
190	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### (2) 인근 평가사례

(출처 : KAPA HUB PLUS)

구분	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	용원동 767-6	2종 일주	대	1,380,000	2022.09.27	경매 (표준지A)
2	용원동 1046-4	2종 일주	대	2,560,000	2023.11.08	취득처분 (표준지B)
3	용원동 1111-86	2종 일주	잡	2,760,000	2021.05.21	취득처분
4	용원동 1058-1	2종 일주	대	2,985,000 (평균)	2023.12.27	취득처분
5	용원동 1011	2종 일주	대	2,440,000	2022.07.15	소송
6	용원동 1005-1	2종 일주	대	1,540,000	2024.01.11.	담보
7	용원동 1111-2	2종 일주	대	1,700,000	2023.06.19	담보
8	용원동 1103	2종 일주	대	2,020,000	2020.05.13	법원경매
9	용원동 824	2종 일주	대	2,490,000	2023.04.26.	법원경매 (본건)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

### (3) 인근 거래사례

(출처 : KAIS)

구분	소재지	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
10	용원동 977외	2종일주	대	1,520,930	2022.06.28	실거래 (선 정)
	건물면적: 210.69㎡ 건물사용승인일: 1988.06.29 배분법에 의한 토지단가 : $[(479,990,000 - (800,000 * 11/45 * 210.69)) / 288.5] \approx 1,520,930$					
11	용원동 1111-86	2종일주	잡	2,769,444	2021.06.09	실거래 (선 정)
12	용원동 1046-4	2종일주	대	2,069,767	2024.06.10	실거래
13	용원동 1074	2종일주	대	2,482,758	2021.03.24	실거래
14	용원동 1247-9	2종일주	대	1,990,175	2024.06.14	실거래
	건물면적: 321.31㎡ 건물사용승인일: 2013.01.18 배분법에 의한 토지단가 : $[(695,000,000 - (1,200,000 * 39/50 * 321.31)) / 198.1] \approx 1,990,175$					

### (4) 보정사례의 선정

인근지역에 소재하는 것으로서 비교표준지와 유사한 이용상황의 토지에 대한 사례 중 위치적, 물적 유사성, 기타 가격형성상의 제요인 등에서 비교가능성이 높은 보정사례를 선정 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정·결정

① 산식

$$\text{보정치} \approx \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점의 표준지가격} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정치 산정

※표준지 A

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	결정 격차율
(평가)사례 (1)기준 표준지(A)가격	1,380,000	0.98847	1.00	1.470	2,005,210	3.179	3.17
기준시점의 비교표준지가격	628,900	1.00285	1.00	1.000	630,692		

-시점수정 : 2022.09.27 ~ 2024.11.04 경상남도 창원시 진해구 주거지역 지가변동률

-지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.

-개별요인 :

구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
표준지(A) /평가사례 (1)	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.40	1.470
표준지(A)는 평가사례(1) 대비 환경조건(인근환경 등), 기타조건(장래의 동향 등)에서 우세함.							

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

※표준지 B

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	결정 격차율
(평가)사례 (2)기준 표준지(B)가격	2,560,000	1.00309	1.00	0.845	2,169,884	2.988	2.98
기준시점의 비교표준지가격	724,100	1.00285	1.00	1.000	726,164		

-시점수정 : 2023.11.08 ~ 2024.11.04 경상남도 창원시 진해구 주거지역 지가변동률

-지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.

-개별요인 :

구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
표준지(B) /평가사례 (2)	0.88	1.00	1.00	0.96	1.00	1.000	0.845
표준지(B)는 평가사례(2) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.17
B	2.98

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

### 6) 공시지가 기준 토지단가의 산정

#### (1) 산식

적용단가 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인보정

#### (2) 대상토지 단가의 산정

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	628,900	1.00285	1.000	0.990	3.17	1,979,302	1,980,000
2	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
3	724,100	1.00285	1.000	0.850	2.98	1,839,373	1,840,000
4	724,100	1.00285	1.000	0.890	2.98	1,925,931	1,930,000
5	724,100	1.00285	1.000	0.910	2.98	1,969,211	1,970,000
6	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
7	724,100	1.00285	1.000	0.930	2.98	2,012,490	2,010,000
8	724,100	1.00285	1.000	0.940	2.98	2,034,130	2,030,000
9	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
10	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
11	724,100	1.00285	1.000	0.940	2.98	2,034,130	2,030,000
12	724,100	1.00285	1.000	0.850	2.98	1,839,373	1,840,000
13	628,900	1.00285	1.000	0.980	3.17	1,959,309	1,960,000
14	724,100	1.00285	1.000	0.850	2.98	1,839,373	1,840,000
15	724,100	1.00285	1.000	0.900	2.98	1,947,571	1,950,000
16	724,100	1.00285	1.000	0.900	2.98	1,947,571	1,950,000
17	724,100	1.00285	1.000	0.850	2.98	1,839,373	1,840,000
18	724,100	1.00285	1.000	1.200	2.98	2,596,761	2,600,000
19	724,100	1.00285	1.000	1.060	2.98	2,293,806	2,290,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
20	724,100	1.00285	1.000	1.080	2.98	2,337,085	2,340,000
21	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
22	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
23	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
24	724,100	1.00285	1.000	0.915	2.98	1,980,031	1,980,000
25	724,100	1.00285	1.000	0.915	2.98	1,980,031	1,980,000
26	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
27	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
28	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
29	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
30	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
31	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
32	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
33	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
34	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
35	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
36	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
37	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
38	724,100	1.00285	1.000	0.990	2.98	2,142,328	2,140,000
39	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
40	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
41	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
42	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
43	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
44	724,100	1.00285	1.000	1.082	2.98	2,341,413	2,340,000
45	724,100	1.00285	1.000	1.082	2.98	2,341,413	2,340,000
46	724,100	1.00285	1.000	1.082	2.98	2,341,413	2,340,000
47	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
48	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
49	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
50	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
51	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
52	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
53	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
54	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
55	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
56	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
57	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
58	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
59	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
60	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
61	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
62	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
63	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
64	724,100	1.00285	1.000	1.057	2.98	2,287,314	2,290,000
65	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
66	724,100	1.00285	1.000	1.008	2.98	2,181,280	2,180,000
67	724,100	1.00285	1.000	0.340	2.98	735,749	740,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
68	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
69	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
70	628,900	1.00285	1.000	0.960	3.17	1,919,323	1,920,000
71	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
72	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
73	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
74	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
75	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
76	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
77	628,900	1.00285	1.000	0.940	3.17	1,879,337	1,880,000
78	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
79	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
80	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
81	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
82	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
83	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
84	628,900	1.00285	1.000	0.940	3.17	1,879,337	1,880,000
85	628,900	1.00285	1.000	0.950	3.17	1,899,330	1,900,000
86	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
87	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
88	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
89	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
90	724,100	1.00285	1.000	0.910	2.98	1,969,211	1,970,000
91	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
92	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
93	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
94	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
95	628,900	1.00285	1.000	0.960	3.17	1,919,323	1,920,000
96	628,900	1.00285	1.000	0.960	3.17	1,919,323	1,920,000
97	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
98	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
99	724,100	1.00285	1.000	0.910	2.98	1,969,211	1,970,000
100	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
101	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
102	628,900	1.00285	1.000	0.860	3.17	1,719,394	1,720,000
103	628,900	1.00285	1.000	0.930	3.17	1,859,344	1,860,000
104	628,900	1.00285	1.000	0.940	3.17	1,879,337	1,880,000
105	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
106	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
107	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
108	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
109	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
110	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
111	724,100	1.00285	1.000	0.922	2.98	1,995,178	2,000,000
112	724,100	1.00285	1.000	0.940	2.98	2,034,130	2,030,000
113	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
114	724,100	1.00285	1.000	1.200	2.98	2,596,761	2,600,000
115	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
116	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
117	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
118	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
119	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
120	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
121	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
122	628,900	1.00285	1.000	0.990	3.17	1,979,302	1,980,000
123	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
124	628,900	1.00285	1.000	0.870	3.17	1,739,386	1,740,000
125	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
126	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
127	724,100	1.00285	1.000	1.130	2.98	2,445,284	2,450,000
128	724,100	1.00285	1.000	1.060	2.98	2,293,806	2,290,000
129	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
130	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
131	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
132	628,900	1.00285	1.000	0.860	3.17	1,719,394	1,720,000
133	628,900	1.00285	1.000	0.990	3.17	1,979,302	1,980,000
134	628,900	1.00285	1.000	0.930	3.17	1,859,344	1,860,000
135	628,900	1.00285	1.000	0.940	3.17	1,879,337	1,880,000
136	628,900	1.00285	1.000	0.960	3.17	1,919,323	1,920,000
137	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
138	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
139	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
140	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
141	628,900	1.00285	1.000	0.890	3.17	1,779,372	1,780,000
142	628,900	1.00285	1.000	0.900	3.17	1,799,365	1,800,000
143	724,100	1.00285	1.000	0.851	2.98	1,841,537	1,840,000
144	628,900	1.00285	1.000	0.930	3.17	1,859,344	1,860,000
145	724,100	1.00285	1.000	0.950	2.98	2,055,769	2,060,000
146	724,100	1.00285	1.000	0.978	2.98	2,116,360	2,120,000
147	724,100	1.00285	1.000	0.857	2.98	1,854,520	1,850,000
148	628,900	1.00285	1.000	0.931	3.17	1,861,343	1,860,000
149	724,100	1.00285	1.000	0.869	2.98	1,880,488	1,880,000
150	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
151	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
152	628,900	1.00285	1.000	0.940	3.17	1,879,337	1,880,000
153	628,900	1.00285	1.000	0.922	3.17	1,843,350	1,840,000
154	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
155	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
156	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000
157	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
158	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
159	724,100	1.00285	1.000	1.050	2.98	2,272,166	2,270,000
160	628,900	1.00285	1.000	0.970	3.17	1,939,316	1,940,000
161	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
162	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
163	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
164	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
165	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
166	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
167	628,900	1.00285	1.000	0.970	3.17	1,939,316	1,940,000
168	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
169	628,900	1.00285	1.000	0.812	3.17	1,623,427	1,620,000
170	628,900	1.00285	1.000	0.902	3.17	1,803,364	1,800,000
171	628,900	1.00285	1.000	0.838	3.17	1,675,409	1,680,000
172	628,900	1.00285	1.000	0.719	3.17	1,437,493	1,440,000
173	628,900	1.00285	1.000	0.857	3.17	1,713,396	1,710,000
174	628,900	1.00285	1.000	0.719	3.17	1,437,493	1,440,000
175	724,100	1.00285	1.000	0.960	2.98	2,077,409	2,080,000
176	628,900	1.00285	1.000	0.920	3.17	1,839,351	1,840,000
177	628,900	1.00285	1.000	0.812	3.17	1,623,427	1,620,000
178	724,100	1.00285	1.000	0.846	2.98	1,830,717	1,830,000
179	724,100	1.00285	1.000	1.050	2.98	2,272,166	2,270,000
180	724,100	1.00285	1.000	1.050	2.98	2,272,166	2,270,000
181	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
182	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
183	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
184	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000
185	628,900	1.00285	1.000	0.850	3.17	1,699,401	1,700,000
186	628,900	1.00285	1.000	0.990	3.17	1,979,302	1,980,000
189	724,100	1.00285	1.000	1.000	2.98	2,163,968	2,160,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
190	628,900	1.00285	1.000	1.000	3.17	1,999,295	2,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 1) 비교사례 선정

거래사례비교법은 시장성을 근거로 하는 바, 위치의 유사성, 물적 유사성, 시점수정 가능성, 사정보정 가능성 및 다수 사례를 통한 가격 구간의 신뢰성 확보 등을 종합적으로 고려하여 사례를 선정하였음.

구분	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
10	용원동 977외	2종일주	대	1,520,930	2022.06.28	실거래 (선 정)
11	용원동 1111-86	2종일주	잡	2,769,444	2021.06.09	실거래 (선 정)

### 2) 사정보정

거래사례는 적정한 것으로 판단되므로 사정 보정을 별도로 하지 않음.

### 3) 시점수정

[경상남도 창원시 진해구]

대상기간	용도지역	변동률	시점수정
2022.06.28 ~ 2024.11.04	주거지역	-0.731%	0.99269
2021.06.09 ~ 2024.11.04	주거지역	1.586%	1.01586

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률 미고시로 직전월인 09월을 기준하여 연장 사정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## 4) 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단됨  
(지역요인비교치 : 1.000).

## 5) 개별요인의 비교

### [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

(1) 사례10 기준 개별요인

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.950	1.000	1.000	1.000	0.990	1.400	1.317
2	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
6	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
9	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
10	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
13	0.950	1.000	1.000	1.000	0.980	1.400	1.303
21	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
22	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
23	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
30	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
32	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
33	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
34	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
35	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
39	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
40	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
41	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
60	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
68	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
69	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
70	0.950	1.000	1.000	1.000	0.960	1.400	1.277
71	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
72	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
73	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
74	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
75	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
76	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
77	0.950	1.000	1.000	1.000	0.940	1.400	1.250
78	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
79	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
80	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
81	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
82	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
83	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
84	0.950	1.000	1.000	1.000	0.940	1.400	1.250
85	0.950	1.000	1.000	1.000	0.950	1.400	1.264
86	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
87	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
88	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
89	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
91	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
92	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
93	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
94	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
95	0.950	1.000	1.000	1.000	0.960	1.400	1.277
96	0.950	1.000	1.000	1.000	0.960	1.400	1.277
97	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
98	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
100	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
101	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
102	0.950	1.000	1.000	1.000	0.860	1.400	1.144

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
103	0.950	1.000	1.000	1.000	0.930	1.400	1.237
104	0.950	1.000	1.000	1.000	0.940	1.400	1.250
105	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
106	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
107	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
108	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
109	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
110	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
113	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
115	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
116	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
117	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
118	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
119	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
120	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
121	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
122	0.950	1.000	1.000	1.000	0.990	1.400	1.317
123	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
124	0.950	1.000	1.000	1.000	0.870	1.400	1.157
125	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
126	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
129	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
130	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
131	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
132	0.950	1.000	1.000	1.000	0.860	1.400	1.144
133	0.950	1.000	1.000	1.000	0.990	1.400	1.317

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
134	0.950	1.000	1.000	1.000	0.930	1.400	1.237
135	0.950	1.000	1.000	1.000	0.940	1.400	1.250
136	0.950	1.000	1.000	1.000	0.960	1.400	1.277
141	0.950	1.000	1.000	1.000	0.890	1.400	1.184
142	0.950	1.000	1.000	1.000	0.900	1.400	1.197
144	0.950	1.000	1.000	1.000	0.930	1.400	1.237
148	0.950	1.000	1.000	0.950	0.980	1.400	1.238
150	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
151	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
152	0.950	1.000	1.000	1.000	0.940	1.400	1.250
153	0.950	1.000	1.000	0.950	0.970	1.400	1.226
154	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
155	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
157	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
158	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
160	0.950	1.000	1.000	1.000	0.970	1.400	1.290
161	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
162	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
163	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
164	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
165	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
166	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
167	0.950	1.000	1.000	1.000	0.970	1.400	1.290
168	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
169	0.900	1.000	1.000	0.900	0.950	1.400	1.077
170	0.950	1.000	1.000	0.970	0.930	1.400	1.200

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
171	0.900	1.000	1.000	0.900	0.980	1.400	1.111
172	0.900	1.000	1.000	0.850	0.890	1.400	0.953
173	0.900	1.000	1.000	0.950	0.950	1.400	1.137
174	0.900	1.000	1.000	0.880	0.860	1.400	0.954
176	0.950	1.000	1.000	1.000	0.920	1.400	1.224
177	0.900	1.000	1.000	0.950	0.900	1.400	1.077
181	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
182	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
183	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
184	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330
185	0.950	1.000	1.000	1.000	0.850	1.400	1.131
186	0.950	1.000	1.000	1.000	0.990	1.400	1.317
190	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.400	1.330

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

(2) 사례 10 기준 거래사례비교법에 의한 토지가액

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.317	1,988,422	1,990,000
2	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
6	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
9	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
10	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
13	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.303	1,967,285	1,970,000
21	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
22	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
23	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
30	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
32	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
33	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
34	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
35	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
39	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
40	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
41	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
60	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
68	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
69	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
70	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.277	1,928,030	1,930,000
71	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
72	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
73	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
74	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
75	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
76	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
77	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.250	1,887,265	1,890,000
78	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
79	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
80	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
81	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
82	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
83	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
84	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.250	1,887,265	1,890,000
85	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.264	1,908,402	1,910,000
86	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
87	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
88	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
89	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
91	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
92	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
93	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
94	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
95	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.277	1,928,030	1,930,000
96	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.277	1,928,030	1,930,000
97	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
98	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
100	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
101	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
102	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.144	1,727,225	1,730,000
103	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.237	1,867,637	1,870,000
104	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.250	1,887,265	1,890,000
105	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
106	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
107	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
108	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
109	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
110	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
113	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
115	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
116	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
117	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
118	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
119	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
120	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
121	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
122	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.317	1,988,422	1,990,000
123	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
124	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.157	1,746,852	1,750,000
125	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
126	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
129	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
130	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
131	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
132	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.144	1,727,225	1,730,000
133	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.317	1,988,422	1,990,000
134	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.237	1,867,637	1,870,000
135	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.250	1,887,265	1,890,000
136	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.277	1,928,030	1,930,000
141	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.184	1,787,617	1,790,000
142	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.197	1,807,245	1,810,000
144	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.237	1,867,637	1,870,000
148	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.238	1,869,147	1,870,000
150	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
151	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
152	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.250	1,887,265	1,890,000
153	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.226	1,851,030	1,850,000
154	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
155	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
157	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
158	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
160	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.290	1,947,657	1,950,000
161	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
162	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
163	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
164	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
165	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
166	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
167	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.290	1,947,657	1,950,000
168	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
169	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.077	1,626,068	1,630,000
170	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.200	1,811,774	1,810,000
171	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.111	1,677,401	1,680,000
172	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	0.953	1,438,851	1,440,000
173	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.137	1,716,656	1,720,000
174	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	0.954	1,440,361	1,440,000
176	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.224	1,848,010	1,850,000
177	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.077	1,626,068	1,630,000
181	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
182	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
183	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
184	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000
185	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.131	1,707,597	1,710,000
186	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.317	1,988,422	1,990,000
190	1,520,930	1.000	0.99269	1.000	1.330	2,008,050	2,010,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

### (3) 사례11 기준 개별요인

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	0.880	1.000	0.900	0.980	0.850	1.000	0.660
4	0.880	1.000	0.900	0.980	0.890	1.000	0.691
5	0.880	1.000	0.900	0.980	0.910	1.000	0.706
7	0.880	1.000	0.900	0.980	0.930	1.000	0.722
8	0.880	1.000	0.900	0.980	0.940	1.000	0.730
11	0.880	1.000	0.900	0.980	0.940	1.000	0.730
12	0.880	1.000	0.900	0.980	0.850	1.000	0.660
14	0.880	1.000	0.900	0.980	0.850	1.000	0.660
15	0.880	1.000	0.900	0.980	0.900	1.000	0.699
16	0.880	1.000	0.900	0.980	0.900	1.000	0.699
17	0.880	1.000	0.900	0.980	0.850	1.000	0.660
18	0.880	1.000	1.100	1.000	1.000	1.000	0.968
19	0.880	1.000	0.960	0.980	1.000	1.000	0.828
20	0.880	1.000	0.980	0.980	1.000	1.000	0.845
24	0.880	1.000	0.900	0.900	1.000	1.000	0.713
25	0.880	1.000	0.900	0.900	1.000	1.000	0.713
26	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
27	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
28	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
29	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
31	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
36	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
37	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
38	0.880	1.000	0.900	0.970	1.000	1.000	0.768

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
42	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
43	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
44	0.920	1.000	0.900	1.000	1.000	1.000	0.828
45	0.920	1.000	0.900	1.000	1.000	1.000	0.828
46	0.920	1.000	0.900	1.000	1.000	1.000	0.828
47	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
48	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
49	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
50	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
51	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
52	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
53	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
54	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
55	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
56	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
57	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
58	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
59	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
61	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
62	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
63	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
64	0.950	1.000	0.900	1.000	0.950	1.000	0.812
65	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
66	0.920	1.000	0.900	0.980	0.960	1.000	0.779
67	0.900	1.000	0.900	0.980	0.330	1.000	0.262
90	0.880	1.000	0.900	0.980	0.910	1.000	0.706

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
99	0.880	1.000	0.900	0.980	0.910	1.000	0.706
111	0.880	1.000	0.960	0.980	0.870	1.000	0.720
112	0.880	1.000	0.900	0.980	0.940	1.000	0.730
114	0.880	1.000	1.100	0.980	1.000	1.000	0.949
127	0.880	1.000	1.030	0.980	1.000	1.000	0.888
128	0.880	1.000	0.960	0.980	1.000	1.000	0.828
137	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
138	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
139	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
140	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
143	0.920	1.000	0.900	0.880	0.900	1.000	0.656
145	0.880	1.000	0.900	0.980	0.950	1.000	0.737
146	0.920	1.000	0.900	0.930	0.980	1.000	0.755
147	0.840	1.000	0.900	0.930	0.950	1.000	0.668
149	0.920	1.000	0.900	0.880	0.920	1.000	0.670
156	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776
159	0.920	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.811
175	0.880	1.000	0.900	0.980	0.960	1.000	0.745
178	0.880	1.000	0.900	0.930	0.890	1.000	0.656
179	0.920	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.811
180	0.920	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.811
189	0.880	1.000	0.900	0.980	1.000	1.000	0.776

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

(4) 사례 11 기준 거래사례비교법에 의한 토지가액

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.660	1,856,822	1,860,000
4	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.691	1,944,037	1,940,000
5	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.706	1,986,237	1,990,000
7	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.722	2,031,251	2,030,000
8	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.730	2,053,758	2,050,000
11	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.730	2,053,758	2,050,000
12	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.660	1,856,822	1,860,000
14	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.660	1,856,822	1,860,000
15	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.699	1,966,544	1,970,000
16	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.699	1,966,544	1,970,000
17	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.660	1,856,822	1,860,000
18	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.968	2,723,340	2,720,000
19	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.828	2,329,468	2,330,000
20	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.845	2,377,295	2,380,000
24	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.713	2,005,931	2,010,000
25	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.713	2,005,931	2,010,000
26	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
27	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
28	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
29	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
31	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
36	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
37	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
38	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.768	2,160,666	2,160,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
42	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
43	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
44	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.828	2,329,468	2,330,000
45	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.828	2,329,468	2,330,000
46	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.828	2,329,468	2,330,000
47	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
48	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
49	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
50	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
51	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
52	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
53	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
54	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
55	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
56	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
57	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
58	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
59	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
61	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
62	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
63	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
64	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.812	2,284,454	2,280,000
65	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
66	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.779	2,191,613	2,190,000
67	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.262	737,102	740,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
90	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.706	1,986,237	1,990,000
99	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.706	1,986,237	1,990,000
111	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.720	2,025,625	2,030,000
112	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.730	2,053,758	2,050,000
114	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.949	2,669,886	2,670,000
127	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.888	2,498,270	2,500,000
128	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.828	2,329,468	2,330,000
137	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
138	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
139	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
140	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
143	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.656	1,845,569	1,850,000
145	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.737	2,073,452	2,070,000
146	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.755	2,124,092	2,120,000
147	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.668	1,879,329	1,880,000
149	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.670	1,884,956	1,880,000
156	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000
159	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.811	2,281,641	2,280,000
175	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.745	2,095,959	2,100,000
178	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.656	1,845,569	1,850,000
179	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.811	2,281,641	2,280,000
180	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.811	2,281,641	2,280,000
189	2,769,444	1.000	1.01586	1.000	0.776	2,183,173	2,180,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## 3. 토지평가액 결정

### 1) 각 평가방법에 의한 토지가액

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
1	76.0	1,980,000	150,480,000	76.0	1,990,000	151,240,000
2	145.0	2,000,000	290,000,000	145.0	2,010,000	291,450,000
3	34.0	1,840,000	62,560,000	34.0	1,860,000	63,240,000
4	74.0	1,930,000	142,820,000	74.0	1,940,000	143,560,000
5	58.0	1,970,000	114,260,000	58.0	1,990,000	115,420,000
6	71.0	2,000,000	142,000,000	71.0	2,010,000	142,710,000
7	54.0	2,010,000	108,540,000	54.0	2,030,000	109,620,000
8	101.0	2,030,000	205,030,000	101.0	2,050,000	207,050,000
9	24.0	2,000,000	48,000,000	24.0	2,010,000	48,240,000
10	14.0	2,000,000	28,000,000	14.0	2,010,000	28,140,000
11	192.0	2,030,000	389,760,000	192.0	2,050,000	393,600,000
12	25.0	1,840,000	46,000,000	25.0	1,860,000	46,500,000
13	44.0	1,960,000	86,240,000	44.0	1,970,000	86,680,000
14	46.0	1,840,000	84,640,000	46.0	1,860,000	85,560,000
15	118.0	1,950,000	230,100,000	118.0	1,970,000	232,460,000
16	135.0	1,950,000	263,250,000	135.0	1,970,000	265,950,000
17	13.0	1,840,000	23,920,000	13.0	1,860,000	24,180,000
18	7.0	2,600,000	18,200,000	7.0	2,720,000	19,040,000
19	214.0	2,290,000	490,060,000	214.0	2,330,000	498,620,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
20	214.0	2,340,000	500,760,000	214.0	2,380,000	509,320,000
21	62.0	2,000,000	124,000,000	62.0	2,010,000	124,620,000
22	90.0	2,000,000	180,000,000	90.0	2,010,000	180,900,000
23	112.0	2,000,000	224,000,000	112.0	2,010,000	225,120,000
24	162.0	1,980,000	320,760,000	162.0	2,010,000	325,620,000
25	3.0	1,980,000	5,940,000	3.0	2,010,000	6,030,000
26	112.0	2,160,000	241,920,000	112.0	2,180,000	244,160,000
27	36.0	2,160,000	77,760,000	36.0	2,180,000	78,480,000
28	12.0	2,160,000	25,920,000	12.0	2,180,000	26,160,000
29	91.0	2,160,000	196,560,000	91.0	2,180,000	198,380,000
30	83.0	2,000,000	166,000,000	83.0	2,010,000	166,830,000
31	64.0	2,160,000	138,240,000	64.0	2,180,000	139,520,000
32	81.0	2,000,000	162,000,000	81.0	2,010,000	162,810,000
33	32.0	2,000,000	64,000,000	32.0	2,010,000	64,320,000
34	182.0	2,000,000	364,000,000	182.0	2,010,000	365,820,000
35	217.0	2,000,000	434,000,000	217.0	2,010,000	436,170,000
36	120.0	2,160,000	259,200,000	120.0	2,180,000	261,600,000
37	61.0	2,160,000	131,760,000	61.0	2,180,000	132,980,000
38	27.0	2,140,000	57,780,000	27.0	2,160,000	58,320,000
39	246.0	2,000,000	492,000,000	246.0	2,010,000	494,460,000
40	187.0	2,000,000	374,000,000	187.0	2,010,000	375,870,000
41	143.0	2,000,000	286,000,000	143.0	2,010,000	287,430,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
42	118.0	2,160,000	254,880,000	118.0	2,180,000	257,240,000
43	138.0	2,160,000	298,080,000	138.0	2,180,000	300,840,000
44	139.0	2,340,000	325,260,000	139.0	2,330,000	323,870,000
45	274.0	2,340,000	641,160,000	274.0	2,330,000	638,420,000
46	18.0	2,340,000	42,120,000	18.0	2,330,000	41,940,000
47	85.0	2,160,000	183,600,000	85.0	2,180,000	185,300,000
48	65.0	2,160,000	140,400,000	65.0	2,180,000	141,700,000
49	42.0	2,160,000	90,720,000	42.0	2,180,000	91,560,000
50	116.0	2,160,000	250,560,000	116.0	2,180,000	252,880,000
51	73.0	2,160,000	157,680,000	73.0	2,180,000	159,140,000
52	117.0	2,160,000	252,720,000	117.0	2,180,000	255,060,000
53	5.0	2,160,000	10,800,000	5.0	2,180,000	10,900,000
54	182.0	2,160,000	393,120,000	182.0	2,180,000	396,760,000
55	128.0	2,160,000	276,480,000	128.0	2,180,000	279,040,000
56	174.0	2,160,000	375,840,000	174.0	2,180,000	379,320,000
57	74.0	2,160,000	159,840,000	74.0	2,180,000	161,320,000
58	117.0	2,160,000	252,720,000	117.0	2,180,000	255,060,000
59	159.0	2,160,000	343,440,000	159.0	2,180,000	346,620,000
60	20.0	2,000,000	40,000,000	20.0	2,010,000	40,200,000
61	35.0	2,160,000	75,600,000	35.0	2,180,000	76,300,000
62	33.0	2,160,000	71,280,000	33.0	2,180,000	71,940,000
63	40.0	2,160,000	86,400,000	40.0	2,180,000	87,200,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
64	301.0	2,290,000	689,290,000	301.0	2,280,000	686,280,000
65	32.0	2,160,000	69,120,000	32.0	2,180,000	69,760,000
66	251.0	2,180,000	547,180,000	251.0	2,190,000	549,690,000
67	21.0	740,000	15,540,000	21.0	740,000	15,540,000
68	76.0	2,000,000	152,000,000	76.0	2,010,000	152,760,000
69	69.0	2,000,000	138,000,000	69.0	2,010,000	138,690,000
70	251.0	1,920,000	481,920,000	251.0	1,930,000	484,430,000
71	40.0	2,000,000	80,000,000	40.0	2,010,000	80,400,000
72	57.0	2,000,000	114,000,000	57.0	2,010,000	114,570,000
73	9.0	2,000,000	18,000,000	9.0	2,010,000	18,090,000
74	102.0	2,000,000	204,000,000	102.0	2,010,000	205,020,000
75	212.0	2,000,000	424,000,000	212.0	2,010,000	426,120,000
76	106.0	2,000,000	212,000,000	106.0	2,010,000	213,060,000
77	406.0	1,880,000	763,280,000	406.0	1,890,000	767,340,000
78	112.0	2,000,000	224,000,000	112.0	2,010,000	225,120,000
79	89.0	2,000,000	178,000,000	89.0	2,010,000	178,890,000
80	165.0	2,000,000	330,000,000	165.0	2,010,000	331,650,000
81	109.0	2,000,000	218,000,000	109.0	2,010,000	219,090,000
82	46.0	2,000,000	92,000,000	46.0	2,010,000	92,460,000
83	132.0	2,000,000	264,000,000	132.0	2,010,000	265,320,000
84	188.0	1,880,000	353,440,000	188.0	1,890,000	355,320,000
85	238.0	1,900,000	452,200,000	238.0	1,910,000	454,580,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
86	63.0	2,000,000	126,000,000	63.0	2,010,000	126,630,000
87	26.0	2,000,000	52,000,000	26.0	2,010,000	52,260,000
88	32.0	2,000,000	64,000,000	32.0	2,010,000	64,320,000
89	141.0	2,000,000	282,000,000	141.0	2,010,000	283,410,000
90	198.0	1,970,000	390,060,000	198.0	1,990,000	394,020,000
91	89.0	2,000,000	178,000,000	89.0	2,010,000	178,890,000
92	66.0	2,000,000	132,000,000	66.0	2,010,000	132,660,000
93	53.0	2,000,000	106,000,000	53.0	2,010,000	106,530,000
94	60.0	2,000,000	120,000,000	60.0	2,010,000	120,600,000
95	205.0	1,920,000	393,600,000	205.0	1,930,000	395,650,000
96	261.0	1,920,000	501,120,000	261.0	1,930,000	503,730,000
97	99.0	2,000,000	198,000,000	99.0	2,010,000	198,990,000
98	160.0	2,000,000	320,000,000	160.0	2,010,000	321,600,000
99	103.0	1,970,000	202,910,000	103.0	1,990,000	204,970,000
100	172.0	2,000,000	344,000,000	172.0	2,010,000	345,720,000
101	76.0	2,000,000	152,000,000	76.0	2,010,000	152,760,000
102	59.0	1,720,000	101,480,000	59.0	1,730,000	102,070,000
103	107.0	1,860,000	199,020,000	107.0	1,870,000	200,090,000
104	154.0	1,880,000	289,520,000	154.0	1,890,000	291,060,000
105	112.0	2,000,000	224,000,000	112.0	2,010,000	225,120,000
106	10.0	2,000,000	20,000,000	10.0	2,010,000	20,100,000
107	130.0	2,000,000	260,000,000	130.0	2,010,000	261,300,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
108	72.0	2,000,000	144,000,000	72.0	2,010,000	144,720,000
109	93.0	2,000,000	186,000,000	93.0	2,010,000	186,930,000
110	152.0	2,000,000	304,000,000	152.0	2,010,000	305,520,000
111	49.0	2,000,000	98,000,000	49.0	2,030,000	99,470,000
112	81.0	2,030,000	164,430,000	81.0	2,050,000	166,050,000
113	86.0	2,000,000	172,000,000	86.0	2,010,000	172,860,000
114	145.0	2,600,000	377,000,000	145.0	2,670,000	387,150,000
115	20.0	2,000,000	40,000,000	20.0	2,010,000	40,200,000
116	150.0	2,000,000	300,000,000	150.0	2,010,000	301,500,000
117	334.0	2,000,000	668,000,000	334.0	2,010,000	671,340,000
118	3.0	2,000,000	6,000,000	3.0	2,010,000	6,030,000
119	70.0	2,000,000	140,000,000	70.0	2,010,000	140,700,000
120	3.0	2,000,000	6,000,000	3.0	2,010,000	6,030,000
121	69.0	2,000,000	138,000,000	69.0	2,010,000	138,690,000
122	96.0	1,980,000	190,080,000	96.0	1,990,000	191,040,000
123	20.0	2,000,000	40,000,000	20.0	2,010,000	40,200,000
124	109.0	1,740,000	189,660,000	109.0	1,750,000	190,750,000
125	69.0	2,000,000	138,000,000	69.0	2,010,000	138,690,000
126	79.0	2,000,000	158,000,000	79.0	2,010,000	158,790,000
127	144.0	2,450,000	352,800,000	144.0	2,500,000	360,000,000
128	83.0	2,290,000	190,070,000	83.0	2,330,000	193,390,000
129	225.0	2,000,000	450,000,000	225.0	2,010,000	452,250,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
130	125.0	2,000,000	250,000,000	125.0	2,010,000	251,250,000
131	27.0	2,000,000	54,000,000	27.0	2,010,000	54,270,000
132	56.0	1,720,000	96,320,000	56.0	1,730,000	96,880,000
133	63.0	1,980,000	124,740,000	63.0	1,990,000	125,370,000
134	116.0	1,860,000	215,760,000	116.0	1,870,000	216,920,000
135	50.0	1,880,000	94,000,000	50.0	1,890,000	94,500,000
136	20.0	1,920,000	38,400,000	20.0	1,930,000	38,600,000
137	182.0	2,160,000	393,120,000	182.0	2,180,000	396,760,000
138	248.0	2,160,000	535,680,000	248.0	2,180,000	540,640,000
139	152.0	2,160,000	328,320,000	152.0	2,180,000	331,360,000
140	136.0	2,160,000	293,760,000	136.0	2,180,000	296,480,000
141	106.0	1,780,000	188,680,000	106.0	1,790,000	189,740,000
142	93.0	1,800,000	167,400,000	93.0	1,810,000	168,330,000
143	366.0	1,840,000	673,440,000	366.0	1,850,000	677,100,000
144	174.0	1,860,000	323,640,000	174.0	1,870,000	325,380,000
145	147.0	2,060,000	302,820,000	147.0	2,070,000	304,290,000
146	202.0	2,120,000	428,240,000	202.0	2,120,000	428,240,000
147	218.0	1,850,000	403,300,000	218.0	1,880,000	409,840,000
148	57.0	1,860,000	106,020,000	57.0	1,870,000	106,590,000
149	120.0	1,880,000	225,600,000	120.0	1,880,000	225,600,000
150	456.0	2,000,000	912,000,000	456.0	2,010,000	916,560,000
151	152.0	2,000,000	304,000,000	152.0	2,010,000	305,520,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
152	187.0	1,880,000	351,560,000	187.0	1,890,000	353,430,000
153	740.0	1,840,000	1,361,600,000	740.0	1,850,000	1,369,000,000
154	89.0	2,000,000	178,000,000	89.0	2,010,000	178,890,000
155	227.0	2,000,000	454,000,000	227.0	2,010,000	456,270,000
156	420.0	2,160,000	907,200,000	420.0	2,180,000	915,600,000
157	10.0	2,000,000	20,000,000	10.0	2,010,000	20,100,000
158	64.0	2,000,000	128,000,000	64.0	2,010,000	128,640,000
159	167.0	2,270,000	379,090,000	167.0	2,280,000	380,760,000
160	270.0	1,940,000	523,800,000	270.0	1,950,000	526,500,000
161	168.0	2,000,000	336,000,000	168.0	2,010,000	337,680,000
162	150.0	2,000,000	300,000,000	150.0	2,010,000	301,500,000
163	93.0	2,000,000	186,000,000	93.0	2,010,000	186,930,000
164	210.0	2,000,000	420,000,000	210.0	2,010,000	422,100,000
165	113.0	2,000,000	226,000,000	113.0	2,010,000	227,130,000
166	221.0	2,000,000	442,000,000	221.0	2,010,000	444,210,000
167	156.0	1,940,000	302,640,000	156.0	1,950,000	304,200,000
168	17.0	2,000,000	34,000,000	17.0	2,010,000	34,170,000
169	908.0	1,620,000	1,470,960,000	908.0	1,630,000	1,480,040,000
170	458.0	1,800,000	824,400,000	458.0	1,810,000	828,980,000
171	107.0	1,680,000	179,760,000	107.0	1,680,000	179,760,000
172	245.0	1,440,000	352,800,000	245.0	1,440,000	352,800,000
173	414.0	1,710,000	707,940,000	414.0	1,720,000	712,080,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
174	244.0	1,440,000	351,360,000	244.0	1,440,000	351,360,000
175	403.0	2,080,000	838,240,000	403.0	2,100,000	846,300,000
176	1,188.0	1,840,000	2,185,920,000	1,188.0	1,850,000	2,197,800,000
177	165.0	1,620,000	267,300,000	165.0	1,630,000	268,950,000
178	297.0	1,830,000	543,510,000	297.0	1,850,000	549,450,000
179	32.0	2,270,000	72,640,000	32.0	2,280,000	72,960,000
180	63.0	2,270,000	143,010,000	63.0	2,280,000	143,640,000
181	26.0	2,000,000	52,000,000	26.0	2,010,000	52,260,000
182	42.0	2,000,000	84,000,000	42.0	2,010,000	84,420,000
183	33.0	2,000,000	66,000,000	33.0	2,010,000	66,330,000
184	15.0	2,000,000	30,000,000	15.0	2,010,000	30,150,000
185	3.0	1,700,000	5,100,000	3.0	1,710,000	5,130,000
186	63.0	1,980,000	124,740,000	63.0	1,990,000	125,370,000
189	125.0	2,160,000	270,000,000	125.0	2,180,000	272,500,000
190	20.0	2,000,000	40,000,000	20.0	2,010,000	40,200,000
합 계			49,219,690,000			49,537,560,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

### 2) 토지의 감정평가액 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가 방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가 기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 선정되고 있으므로, 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

기 호	결정단가 (원/㎡)
1	1,980,000
2	2,000,000
3	1,840,000
4	1,930,000
5	1,970,000
6	2,000,000
7	2,010,000
8	2,030,000
9	2,000,000
10	2,000,000
11	2,030,000
12	1,840,000
13	1,960,000
14	1,840,000
15	1,950,000
16	1,950,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	결정단가 (원/㎡)
17	1,840,000
18	2,600,000
19	2,290,000
20	2,340,000
21	2,000,000
22	2,000,000
23	2,000,000
24	1,980,000
25	1,980,000
26	2,160,000
27	2,160,000
28	2,160,000
29	2,160,000
30	2,000,000
31	2,160,000
32	2,000,000
33	2,000,000
34	2,000,000
35	2,000,000
36	2,160,000
37	2,160,000
38	2,140,000
39	2,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	결정단가 (원/㎡)
40	2,000,000
41	2,000,000
42	2,160,000
43	2,160,000
44	2,340,000
45	2,340,000
46	2,340,000
47	2,160,000
48	2,160,000
49	2,160,000
50	2,160,000
51	2,160,000
52	2,160,000
53	2,160,000
54	2,160,000
55	2,160,000
56	2,160,000
57	2,160,000
58	2,160,000
59	2,160,000
60	2,000,000
61	2,160,000
62	2,160,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	결정단가 (원/㎡)
63	2,160,000
64	2,290,000
65	2,160,000
66	2,180,000
67	740,000
68	2,000,000
69	2,000,000
70	1,920,000
71	2,000,000
72	2,000,000
73	2,000,000
74	2,000,000
75	2,000,000
76	2,000,000
77	1,880,000
78	2,000,000
79	2,000,000
80	2,000,000
81	2,000,000
82	2,000,000
83	2,000,000
84	1,880,000
85	1,900,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	결정단가 (원/㎡)
86	2,000,000
87	2,000,000
88	2,000,000
89	2,000,000
90	1,970,000
91	2,000,000
92	2,000,000
93	2,000,000
94	2,000,000
95	1,920,000
96	1,920,000
97	2,000,000
98	2,000,000
99	1,970,000
100	2,000,000
101	2,000,000
102	1,720,000
103	1,860,000
104	1,880,000
105	2,000,000
106	2,000,000
107	2,000,000
108	2,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	결정단가 (원/㎡)
109	2,000,000
110	2,000,000
111	2,000,000
112	2,030,000
113	2,000,000
114	2,600,000
115	2,000,000
116	2,000,000
117	2,000,000
118	2,000,000
119	2,000,000
120	2,000,000
121	2,000,000
122	1,980,000
123	2,000,000
124	1,740,000
125	2,000,000
126	2,000,000
127	2,450,000
128	2,290,000
129	2,000,000
130	2,000,000
131	2,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	결정단가 (원/㎡)
132	1,720,000
133	1,980,000
134	1,860,000
135	1,880,000
136	1,920,000
137	2,160,000
138	2,160,000
139	2,160,000
140	2,160,000
141	1,780,000
142	1,800,000
143	1,840,000
144	1,860,000
145	2,060,000
146	2,120,000
147	1,850,000
148	1,860,000
149	1,880,000
150	2,000,000
151	2,000,000
152	1,880,000
153	1,840,000
154	2,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	결정단가 (원/㎡)
155	2,000,000
156	2,160,000
157	2,000,000
158	2,000,000
159	2,270,000
160	1,940,000
161	2,000,000
162	2,000,000
163	2,000,000
164	2,000,000
165	2,000,000
166	2,000,000
167	1,940,000
168	2,000,000
169	1,620,000
170	1,800,000
171	1,680,000
172	1,440,000
173	1,710,000
174	1,440,000
175	2,080,000
176	1,840,000
177	1,620,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	결정단가 (원/㎡)
178	1,830,000
179	2,270,000
180	2,270,000
181	2,000,000
182	2,000,000
183	2,000,000
184	2,000,000
185	1,700,000
186	1,980,000
189	2,160,000
190	2,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## VIII. 구분건물(기호187, 기호188) 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 대상물건개요

소재지		경상남도 창원시 진해구 용원동 862			
건물명		내일큰골마을			
용 도		공동주택(아파트)		사용승인일	2004.03.30
기호	동 · 층 · 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
187	- · 1 · 101	84.94	14.4874	99.4274	55.8581
188	- · 2 · 202	84.72	14.4498	99.1698	55.7134

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## 3. 평가(거래)사례의 선정

### 1) 거래사례

기호	소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
						사용승인일	
ㄱ	용원동 862	내일큰골마을 -·4·402	84.72	191,000,000	2,254,485	2020.03.11	실거래 (선 정)
						2004.03.30	
ㄴ	용원동 862	내일큰골마을 -·7·701	84.94	190,000,000	2,236,873	2020.04.09	실거래
						2004.03.30	
ㄷ	용원동 1209	코아루아파트 106·1·104	84.7156	195,000,000	2,301,819	2024.01.25	실거래
						2005.09.30	

[자료출처: 한국감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

-상기 사례는 기준시점으로부터 3년이 경과하였으나, 대상 건물과 비교가능성이 있는 최근 3년 이내의 거래사례를 찾기가 어려운바, 상기사례를 적용하였음.

### 2) 평가사례

기호	소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
						사용승인일	
ㄹ	용원동 862	내일큰골마을 -·4·402	84.72	191,000,000	2,254,485	2018.10.17	소송
						2004.03.30	
ㅁ	용원동 862	내일큰골마을 -·1·101	84.94	190,000,000	2,236,873	2023.04.26	경매 (본건)
						2004.03.30	

[자료출처: KAPA HUB PLUS]

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

### 3) 보정사례의 선정

위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 보다 큰 <거래사례 ㄱ>을 비교사례로 선정하였음.

### 4) 사정보정

사정보정이란 가격의 산에 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, 비교 <거래사례 ㄱ>는 인근 지역 내에서 정상 거래된 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

### 5) 시점수정

전국 주택가격 동향조사 주택 매매 가격지수(출처 : 한국부동산원) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상남도 창원시 진해구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

(1) 경상남도 창원시 진해구(2020.03.11~ 2024.11.04.)

기 간	시점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례의 거래시점 가격지수(A)	2020년 02월	87.1	1.07577
본건의 기준시점 가격지수(B)	2024년 09월	93.7	

※ 거래시점 : 2020.03.11, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2020년02월 지수를 적용 함

※ 기준시점 : 2024.11.04, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## 4. 가치형성요인비교

※ 기호 187), 188) : 거래사례 ㄱ

가치형성요인		격차율	비 고
항 목	세 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성, 통로구조 등		
호별 요인	층,향,위치별 효용(동,라인별)	0.92	본 건은 거래사례 ㄱ)대비 호별 효용 등에서 열세함.
	전유부분 면적, 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		0.920	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

### 5. 비준가액

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
187	ㄱ	2,254,485	1.000	1.07577	0.920	2,231,283	84.94	189,525,178	190,000,000
188	ㄱ	2,254,485	1.000	1.07577	0.920	2,231,283	84.72	189,034,296	189,000,000

## IX. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 유사부동산 거래가격 수준 및 평가사례 등의 참고가격 자료에 의해 그 합리성이 인정되므로 상기 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 1. 감정평가액의 결정

기호	동·층·호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
187	-·1·101	84.94	190,000,000	-
188	-·2·202	84.72	189,000,000	
합계			379,000,000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

## X. 감정평가액 결정 및 의견

상기 평가사례, 인근지역 격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 거래사례비교법에 의한 구분건물가액을 합산한 평가금액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

기 호	지번	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	774	76.0	1,980,000	150,480,000
2	1012	145.0	2,000,000	290,000,000
3	1013	34.0	1,840,000	62,560,000
4	1014	74.0	1,930,000	142,820,000
5	1015	58.0	1,970,000	114,260,000
6	1016	71.0	2,000,000	142,000,000
7	1017	54.0	2,010,000	108,540,000
8	1030	101.0	2,030,000	205,030,000
9	1031	24.0	2,000,000	48,000,000
10	1032	14.0	2,000,000	28,000,000
11	1033	192.0	2,030,000	389,760,000
12	1033-1	25.0	1,840,000	46,000,000
13	1034	44.0	1,960,000	86,240,000
14	1035	46.0	1,840,000	84,640,000
15	1038	118.0	1,950,000	230,100,000
16	1039	135.0	1,950,000	263,250,000
17	1048	13.0	1,840,000	23,920,000
18	1068	7.0	2,600,000	18,200,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	지번	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
19	1070	214.0	2,290,000	490,060,000
20	1071	214.0	2,340,000	500,760,000
21	1072	62.0	2,000,000	124,000,000
22	1072-1	90.0	2,000,000	180,000,000
23	1073	112.0	2,000,000	224,000,000
24	1073-1	162.0	1,980,000	320,760,000
25	1073-2	3.0	1,980,000	5,940,000
26	1073-3	112.0	2,160,000	241,920,000
27	1075	36.0	2,160,000	77,760,000
28	1076	12.0	2,160,000	25,920,000
29	1077	91.0	2,160,000	196,560,000
30	1077-1	83.0	2,000,000	166,000,000
31	1078	64.0	2,160,000	138,240,000
32	1079	81.0	2,000,000	162,000,000
33	1080	32.0	2,000,000	64,000,000
34	1081	182.0	2,000,000	364,000,000
35	1082	217.0	2,000,000	434,000,000
36	1083	120.0	2,160,000	259,200,000
37	1084	61.0	2,160,000	131,760,000
38	1085	27.0	2,140,000	57,780,000
39	1087	246.0	2,000,000	492,000,000
40	1088	187.0	2,000,000	374,000,000
41	1089	143.0	2,000,000	286,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	지번	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
42	1090	118.0	2,160,000	254,880,000
43	1091	138.0	2,160,000	298,080,000
44	1092	139.0	2,340,000	325,260,000
45	1093	274.0	2,340,000	641,160,000
46	1093-1	18.0	2,340,000	42,120,000
47	1098	85.0	2,160,000	183,600,000
48	1099	65.0	2,160,000	140,400,000
49	1100	42.0	2,160,000	90,720,000
50	1101	116.0	2,160,000	250,560,000
51	1102	73.0	2,160,000	157,680,000
52	1104	117.0	2,160,000	252,720,000
53	1104-1	5.0	2,160,000	10,800,000
54	1105	182.0	2,160,000	393,120,000
55	1107	128.0	2,160,000	276,480,000
56	1107-1	174.0	2,160,000	375,840,000
57	1108	74.0	2,160,000	159,840,000
58	1109	117.0	2,160,000	252,720,000
59	1109-3	159.0	2,160,000	343,440,000
60	1110	20.0	2,000,000	40,000,000
61	1110-1	35.0	2,160,000	75,600,000
62	1110-2	33.0	2,160,000	71,280,000
63	1111	40.0	2,160,000	86,400,000
64	1111-42	301.0	2,290,000	689,290,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	지번	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
65	1112	32.0	2,160,000	69,120,000
66	775	251.0	2,180,000	547,180,000
67	776-1	21.0	740,000	15,540,000
68	778	76.0	2,000,000	152,000,000
69	779	69.0	2,000,000	138,000,000
70	781	251.0	1,920,000	481,920,000
71	782	40.0	2,000,000	80,000,000
72	783	57.0	2,000,000	114,000,000
73	783-1	9.0	2,000,000	18,000,000
74	784	102.0	2,000,000	204,000,000
75	785	212.0	2,000,000	424,000,000
76	786	106.0	2,000,000	212,000,000
77	787	406.0	1,880,000	763,280,000
78	789	112.0	2,000,000	224,000,000
79	790	89.0	2,000,000	178,000,000
80	791	165.0	2,000,000	330,000,000
81	792	109.0	2,000,000	218,000,000
82	792-1	46.0	2,000,000	92,000,000
83	794	132.0	2,000,000	264,000,000
84	795	188.0	1,880,000	353,440,000
85	798	238.0	1,900,000	452,200,000
86	799	63.0	2,000,000	126,000,000
87	800	26.0	2,000,000	52,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	지번	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
88	801	32.0	2,000,000	64,000,000
89	802	141.0	2,000,000	282,000,000
90	802-1	198.0	1,970,000	390,060,000
91	803	89.0	2,000,000	178,000,000
92	804	66.0	2,000,000	132,000,000
93	805	53.0	2,000,000	106,000,000
94	806-1	60.0	2,000,000	120,000,000
95	806-2	205.0	1,920,000	393,600,000
96	807	261.0	1,920,000	501,120,000
97	808	99.0	2,000,000	198,000,000
98	810	160.0	2,000,000	320,000,000
99	811-1	103.0	1,970,000	202,910,000
100	811-2	172.0	2,000,000	344,000,000
101	812	76.0	2,000,000	152,000,000
102	813	59.0	1,720,000	101,480,000
103	814	107.0	1,860,000	199,020,000
104	814-1	154.0	1,880,000	289,520,000
105	815	112.0	2,000,000	224,000,000
106	816	10.0	2,000,000	20,000,000
107	817	130.0	2,000,000	260,000,000
108	817-1	72.0	2,000,000	144,000,000
109	818	93.0	2,000,000	186,000,000
110	820	152.0	2,000,000	304,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	지번	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
111	820-3	49.0	2,000,000	98,000,000
112	820-6	81.0	2,030,000	164,430,000
113	821	86.0	2,000,000	172,000,000
114	824	145.0	2,600,000	377,000,000
115	825	20.0	2,000,000	40,000,000
116	827	150.0	2,000,000	300,000,000
117	828	334.0	2,000,000	668,000,000
118	828-1	3.0	2,000,000	6,000,000
119	830	70.0	2,000,000	140,000,000
120	830-1	3.0	2,000,000	6,000,000
121	831	69.0	2,000,000	138,000,000
122	833	96.0	1,980,000	190,080,000
123	835	20.0	2,000,000	40,000,000
124	836	109.0	1,740,000	189,660,000
125	839	69.0	2,000,000	138,000,000
126	841	79.0	2,000,000	158,000,000
127	843	144.0	2,450,000	352,800,000
128	844	83.0	2,290,000	190,070,000
129	845	225.0	2,000,000	450,000,000
130	846	125.0	2,000,000	250,000,000
131	846-1	27.0	2,000,000	54,000,000
132	847	56.0	1,720,000	96,320,000
133	848	63.0	1,980,000	124,740,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	지번	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
134	849	116.0	1,860,000	215,760,000
135	850	50.0	1,880,000	94,000,000
136	852	20.0	1,920,000	38,400,000
137	852-1	182.0	2,160,000	393,120,000
138	852-2	248.0	2,160,000	535,680,000
139	852-3	152.0	2,160,000	328,320,000
140	852-4	136.0	2,160,000	293,760,000
141	853-1	106.0	1,780,000	188,680,000
142	853-2	93.0	1,800,000	167,400,000
143	854	366.0	1,840,000	673,440,000
144	854-1	174.0	1,860,000	323,640,000
145	854-2	147.0	2,060,000	302,820,000
146	854-3	202.0	2,120,000	428,240,000
147	854-5	218.0	1,850,000	403,300,000
148	854-6	57.0	1,860,000	106,020,000
149	854-8	120.0	1,880,000	225,600,000
150	856-1	456.0	2,000,000	912,000,000
151	857	152.0	2,000,000	304,000,000
152	857-1	187.0	1,880,000	351,560,000
153	857-2	740.0	1,840,000	1,361,600,000
154	857-4	89.0	2,000,000	178,000,000
155	858	227.0	2,000,000	454,000,000
156	858-1	420.0	2,160,000	907,200,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	지번	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
157	858-2	10.0	2,000,000	20,000,000
158	858-3	64.0	2,000,000	128,000,000
159	858-4	167.0	2,270,000	379,090,000
160	859	270.0	1,940,000	523,800,000
161	859-1	168.0	2,000,000	336,000,000
162	859-2	150.0	2,000,000	300,000,000
163	859-3	93.0	2,000,000	186,000,000
164	859-4	210.0	2,000,000	420,000,000
165	859-5	113.0	2,000,000	226,000,000
166	859-6	221.0	2,000,000	442,000,000
167	859-7	156.0	1,940,000	302,640,000
168	859-9	17.0	2,000,000	34,000,000
169	860	908.0	1,620,000	1,470,960,000
170	860-3	458.0	1,800,000	824,400,000
171	860-4	107.0	1,680,000	179,760,000
172	861	245.0	1,440,000	352,800,000
173	862-1	414.0	1,710,000	707,940,000
174	863	244.0	1,440,000	351,360,000
175	866	403.0	2,080,000	838,240,000
176	868	1,188.0	1,840,000	2,185,920,000
177	868-1	165.0	1,620,000	267,300,000
178	869	297.0	1,830,000	543,510,000
179	937-15	32.0	2,270,000	72,640,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정의견

기 호	지번	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
180	937-17	63.0	2,270,000	143,010,000
181	937-21	26.0	2,000,000	52,000,000
182	937-24	42.0	2,000,000	84,000,000
183	937-28	33.0	2,000,000	66,000,000
184	937-30	15.0	2,000,000	30,000,000
185	937-8	3.0	1,700,000	5,100,000
186	937-9	63.0	1,980,000	124,740,000
187	862	내일큰골마을 제1층 제101호		190,000,000
188	862	내일큰골마을 제2층 제202호		189,000,000
189	939-2	125.0	2,160,000	270,000,000
190	809	20.0	2,000,000	40,000,000
<b>합 계</b>				<b>49,598,690,000</b>

- 이 하 여 백 -

# 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 진해구 용원동	774	대	제2종일반 주거지역	76	76	1,980,000	150,480,000	"도시계획 시설저촉 감안"
2	경상남도 창원시 진해구 용원동	1012	대	제2종일반 주거지역	145	145	2,000,000	290,000,000	
3	경상남도 창원시 진해구 용원동	1013	대	제2종일반 주거지역	34	34	1,840,000	62,560,000	"도시계획 시설저촉 감안"
4	경상남도 창원시 진해구 용원동	1014	대	제2종일반 주거지역	74	74	1,930,000	142,820,000	"도시계획 시설저촉 감안"
5	경상남도 창원시 진해구 용원동	1015	대	제2종일반 주거지역	58	58	1,970,000	114,260,000	"도시계획 시설저촉 감안"
6	경상남도 창원시 진해구 용원동	1016	대	제2종일반 주거지역	71	71	2,000,000	142,000,000	
7	경상남도 창원시 진해구 용원동	1017	대	제2종일반 주거지역	54	54	2,010,000	108,540,000	"도시계획 시설저촉 감안"
8	경상남도 창원시 진해구 용원동	1030	대	제2종일반 주거지역	101	101	2,030,000	205,030,000	"도시계획 시설저촉 감안"
9	경상남도 창원시 진해구 용원동	1031	대	제2종일반 주거지역	24	24	2,000,000	48,000,000	
10	경상남도 창원시 진해구 용원동	1032	대	제2종일반 주거지역	14	14	2,000,000	28,000,000	

# 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	
11	경상남도 창원시 진해구 용원동	1033	대	제2종일반 주거지역	192	192	2,030,000	389,760,000	"도시계획 시설저촉 감안"
12	경상남도 창원시 진해구 용원동	1033-1	대	제2종일반 주거지역	25	25	1,840,000	46,000,000	"도시계획 시설저촉 감안"
13	경상남도 창원시 진해구 용원동	1034	대	제2종일반 주거지역	44	44	1,960,000	86,240,000	"도시계획 시설저촉 감안"
14	경상남도 창원시 진해구 용원동	1035	대	제2종일반 주거지역	46	46	1,840,000	84,640,000	"도시계획 시설저촉 감안"
15	경상남도 창원시 진해구 용원동	1038	대	제2종일반 주거지역	118	118	1,950,000	230,100,000	"도시계획 시설저촉 감안"
16	경상남도 창원시 진해구 용원동	1039	대	제2종일반 주거지역	135	135	1,950,000	263,250,000	"도시계획 시설저촉 감안"
17	경상남도 창원시 진해구 용원동	1048	대	제2종일반 주거지역	13	13	1,840,000	23,920,000	"도시계획 시설저촉 감안"
18	경상남도 창원시 진해구 용원동	1068	대	제2종일반 주거지역	7	7	2,600,000	18,200,000	
19	경상남도 창원시 진해구 용원동	1070	대	제2종일반 주거지역	214	214	2,290,000	490,060,000	
20	경상남도 창원시 진해구 용원동	1071	대	제2종일반 주거지역	214	214	2,340,000	500,760,000	

## 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	
21	경상남도 창원시 진해구 용원동	1072	대	제2종일반 주거지역	62	62	2,000,000	124,000,000	
22	경상남도 창원시 진해구 용원동	1072-1	대	제2종일반 주거지역	90	90	2,000,000	180,000,000	
23	경상남도 창원시 진해구 용원동	1073	대	제2종일반 주거지역	112	112	2,000,000	224,000,000	
24	경상남도 창원시 진해구 용원동	1073-1	대	제2종일반 주거지역	162	162	1,980,000	320,760,000	
25	경상남도 창원시 진해구 용원동	1073-2	대	제2종일반 주거지역	3	3	1,980,000	5,940,000	
26	경상남도 창원시 진해구 용원동	1073-3	대	제2종일반 주거지역	112	112	2,160,000	241,920,000	
27	경상남도 창원시 진해구 용원동	1075	대	제2종일반 주거지역	36	36	2,160,000	77,760,000	
28	경상남도 창원시 진해구 용원동	1076	대	제2종일반 주거지역	12	12	2,160,000	25,920,000	
29	경상남도 창원시 진해구 용원동	1077	잡종지	제2종일반 주거지역	91	91	2,160,000	196,560,000	
30	경상남도 창원시 진해구 용원동	1077-1	대	제2종일반 주거지역	83	83	2,000,000	166,000,000	

## 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	
31	경상남도 창원시 진해구 용원동	1078	잡종지	제2종일반 주거지역	64	64	2,160,000	138,240,000	
32	경상남도 창원시 진해구 용원동	1079	잡종지	제2종일반 주거지역	81	81	2,000,000	162,000,000	
33	경상남도 창원시 진해구 용원동	1080	잡종지	제2종일반 주거지역	32	32	2,000,000	64,000,000	
34	경상남도 창원시 진해구 용원동	1081	잡종지	제2종일반 주거지역	182	182	2,000,000	364,000,000	
35	경상남도 창원시 진해구 용원동	1082	대	제2종일반 주거지역	217	217	2,000,000	434,000,000	
36	경상남도 창원시 진해구 용원동	1083	대	제2종일반 주거지역	120	120	2,160,000	259,200,000	
37	경상남도 창원시 진해구 용원동	1084	대	제2종일반 주거지역	61	61	2,160,000	131,760,000	
38	경상남도 창원시 진해구 용원동	1085	대	제2종일반 주거지역	27	27	2,140,000	57,780,000	
39	경상남도 창원시 진해구 용원동	1087	잡종지	제2종일반 주거지역	246	246	2,000,000	492,000,000	
40	경상남도 창원시 진해구 용원동	1088	대	제2종일반 주거지역	187	187	2,000,000	374,000,000	

# 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	
41	경상남도 창원시 진해구 용원동	1089	대	제2종일반 주거지역	143	143	2,000,000	286,000,000	
42	경상남도 창원시 진해구 용원동	1090	대	제2종일반 주거지역	118	118	2,160,000	254,880,000	
43	경상남도 창원시 진해구 용원동	1091	대	제2종일반 주거지역	138	138	2,160,000	298,080,000	
44	경상남도 창원시 진해구 용원동	1092	대	제2종일반 주거지역	139	139	2,340,000	325,260,000	
45	경상남도 창원시 진해구 용원동	1093	대	제2종일반 주거지역	274	274	2,340,000	641,160,000	
46	경상남도 창원시 진해구 용원동	1093-1	잡종지	제2종일반 주거지역	18	18	2,340,000	42,120,000	
47	경상남도 창원시 진해구 용원동	1098	대	제2종일반 주거지역	85	85	2,160,000	183,600,000	
48	경상남도 창원시 진해구 용원동	1099	대	제2종일반 주거지역	65	65	2,160,000	140,400,000	
49	경상남도 창원시 진해구 용원동	1100	대	제2종일반 주거지역	42	42	2,160,000	90,720,000	
50	경상남도 창원시 진해구 용원동	1101	잡종지	제2종일반 주거지역	116	116	2,160,000	250,560,000	

# 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	
51	경상남도 창원시 진해구 용원동	1102	잡종지	제2종일반 주거지역	73	73	2,160,000	157,680,000	제시외건물 로 인해 영향 받을 경우 토지가액 : 155,000,000
52	경상남도 창원시 진해구 용원동	1104	대	제2종일반 주거지역	117	117	2,160,000	252,720,000	
53	경상남도 창원시 진해구 용원동	1104-1	대	제2종일반 주거지역	5	5	2,160,000	10,800,000	
54	경상남도 창원시 진해구 용원동	1105	대	제2종일반 주거지역	182	182	2,160,000	393,120,000	
55	경상남도 창원시 진해구 용원동	1107	잡종지	제2종일반 주거지역	128	128	2,160,000	276,480,000	
56	경상남도 창원시 진해구 용원동	1107-1	대	제2종일반 주거지역	174	174	2,160,000	375,840,000	
57	경상남도 창원시 진해구 용원동	1108	대	제2종일반 주거지역	74	74	2,160,000	159,840,000	
58	경상남도 창원시 진해구 용원동	1109	대	제2종일반 주거지역	117	117	2,160,000	252,720,000	
59	경상남도 창원시 진해구 용원동	1109-3	대	제2종일반 주거지역	159	159	2,160,000	343,440,000	

## 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	
60	경상남도 창원시 진해구 용원동	1110	대	제2종일반 주거지역	20	20	2,000,000	40,000,000	
61	경상남도 창원시 진해구 용원동	1110-1	대	제2종일반 주거지역	35	35	2,160,000	75,600,000	
62	경상남도 창원시 진해구 용원동	1110-2	대	제2종일반 주거지역	33	33	2,160,000	71,280,000	
63	경상남도 창원시 진해구 용원동	1111	대	제2종일반 주거지역	40	40	2,160,000	86,400,000	
64	경상남도 창원시 진해구 용원동	1111-42	잡종지	제2종일반 주거지역	301	301	2,290,000	689,290,000	"도시계획 시설저축 감안"
65	경상남도 창원시 진해구 용원동	1112	대	제2종일반 주거지역	32	32	2,160,000	69,120,000	
66	경상남도 창원시 진해구 용원동	775	대	제2종일반 주거지역	251	251	2,180,000	547,180,000	"도시계획 시설저축 감안"
67	경상남도 창원시 진해구 용원동	776-1	도로	제2종일반 주거지역	21	21	740,000	15,540,000	
68	경상남도 창원시 진해구 용원동	778	대	제2종일반 주거지역	76	76	2,000,000	152,000,000	
69	경상남도 창원시 진해구 용원동	779	대	제2종일반 주거지역	69	69	2,000,000	138,000,000	

# 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	
70	경상남도 창원시 진해구 용원동	781	대	제2종일반 주거지역	251	251	1,920,000	481,920,000	"도시계획 시설저촉 감안"
71	경상남도 창원시 진해구 용원동	782	대	제2종일반 주거지역	40	40	2,000,000	80,000,000	
72	경상남도 창원시 진해구 용원동	783	대	제2종일반 주거지역	57	57	2,000,000	114,000,000	
73	경상남도 창원시 진해구 용원동	783-1	대	제2종일반 주거지역	9	9	2,000,000	18,000,000	
74	경상남도 창원시 진해구 용원동	784	대	제2종일반 주거지역	102	102	2,000,000	204,000,000	
75	경상남도 창원시 진해구 용원동	785	대	제2종일반 주거지역	212	212	2,000,000	424,000,000	
76	경상남도 창원시 진해구 용원동	786	대	제2종일반 주거지역	106	106	2,000,000	212,000,000	
77	경상남도 창원시 진해구 용원동	787	종교용지	제2종일반 주거지역	406	406	1,880,000	763,280,000	"도시계획 시설저촉 감안"
78	경상남도 창원시 진해구 용원동	789	대	제2종일반 주거지역	112	112	2,000,000	224,000,000	
79	경상남도 창원시 진해구 용원동	790	대	제2종일반 주거지역	89	89	2,000,000	178,000,000	

# 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	
80	경상남도 창원시 진해구 용원동	791	대	제2종일반 주거지역	165	165	2,000,000	330,000,000	
81	경상남도 창원시 진해구 용원동	792	대	제2종일반 주거지역	109	109	2,000,000	218,000,000	
82	경상남도 창원시 진해구 용원동	792-1	대	제2종일반 주거지역	46	46	2,000,000	92,000,000	
83	경상남도 창원시 진해구 용원동	794	대	제2종일반 주거지역	132	132	2,000,000	264,000,000	
84	경상남도 창원시 진해구 용원동	795	대	제2종일반 주거지역	188	188	1,880,000	353,440,000	"도시계획 시설저축 감안"
85	경상남도 창원시 진해구 용원동	798	대	제2종일반 주거지역	238	238	1,900,000	452,200,000	"도시계획 시설저축 감안"
86	경상남도 창원시 진해구 용원동	799	대	제2종일반 주거지역	63	63	2,000,000	126,000,000	
87	경상남도 창원시 진해구 용원동	800	대	제2종일반 주거지역	26	26	2,000,000	52,000,000	
88	경상남도 창원시 진해구 용원동	801	대	제2종일반 주거지역	32	32	2,000,000	64,000,000	
89	경상남도 창원시 진해구 용원동	802	대	제2종일반 주거지역	141	141	2,000,000	282,000,000	

# 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	
90	경상남도 창원시 진해구 용원동	802-1	대	제2종일반 주거지역	198	198	1,970,000	390,060,000	"도시계획 시설저촉 감안"
91	경상남도 창원시 진해구 용원동	803	대	제2종일반 주거지역	89	89	2,000,000	178,000,000	
92	경상남도 창원시 진해구 용원동	804	대	제2종일반 주거지역	66	66	2,000,000	132,000,000	
93	경상남도 창원시 진해구 용원동	805	대	제2종일반 주거지역	53	53	2,000,000	106,000,000	
94	경상남도 창원시 진해구 용원동	806-1	대	제2종일반 주거지역	60	60	2,000,000	120,000,000	
95	경상남도 창원시 진해구 용원동	806-2	대	제2종일반 주거지역	205	205	1,920,000	393,600,000	"도시계획 시설저촉 감안"
96	경상남도 창원시 진해구 용원동	807	대	제2종일반 주거지역	261	261	1,920,000	501,120,000	"도시계획 시설저촉 감안"
97	경상남도 창원시 진해구 용원동	808	대	제2종일반 주거지역	99	99	2,000,000	198,000,000	
98	경상남도 창원시 진해구 용원동	810	대	제2종일반 주거지역	160	160	2,000,000	320,000,000	
99	경상남도 창원시 진해구 용원동	811-1	대	제2종일반 주거지역	103	103	1,970,000	202,910,000	"도시계획 시설저촉 감안"

# 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	
100	경상남도 창원시 진해구 용원동	811-2	대	제2종일반 주거지역	172	172	2,000,000	344,000,000	
101	경상남도 창원시 진해구 용원동	812	대	제2종일반 주거지역	76	76	2,000,000	152,000,000	
102	경상남도 창원시 진해구 용원동	813	대	제2종일반 주거지역	59	59	1,720,000	101,480,000	"도시계획 시설저촉 감안"
103	경상남도 창원시 진해구 용원동	814	대	제2종일반 주거지역	107	107	1,860,000	199,020,000	"도시계획 시설저촉 감안"
104	경상남도 창원시 진해구 용원동	814-1	대	제2종일반 주거지역	154	154	1,880,000	289,520,000	"도시계획 시설저촉 감안"
105	경상남도 창원시 진해구 용원동	815	대	제2종일반 주거지역	112	112	2,000,000	224,000,000	
106	경상남도 창원시 진해구 용원동	816	대	제2종일반 주거지역	10	10	2,000,000	20,000,000	
107	경상남도 창원시 진해구 용원동	817	대	제2종일반 주거지역	130	130	2,000,000	260,000,000	
108	경상남도 창원시 진해구 용원동	817-1	대	제2종일반 주거지역	72	72	2,000,000	144,000,000	
109	경상남도 창원시 진해구 용원동	818	대	제2종일반 주거지역	93	93	2,000,000	186,000,000	

## 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	
110	경상남도 창원시 진해구 용원동	820	대	제2종일반 주거지역	152	152	2,000,000	304,000,000	
111	경상남도 창원시 진해구 용원동	820-3	대	제2종일반 주거지역	49	49	2,000,000	98,000,000	"도시계획 시설저촉 감안"
112	경상남도 창원시 진해구 용원동	820-6	대	제2종일반 주거지역	81	81	2,030,000	164,430,000	"도시계획 시설저촉 감안"
113	경상남도 창원시 진해구 용원동	821	대	제2종일반 주거지역	86	86	2,000,000	172,000,000	
114	경상남도 창원시 진해구 용원동	824	대	제2종일반 주거지역	145	145	2,600,000	377,000,000	
115	경상남도 창원시 진해구 용원동	825	대	제2종일반 주거지역	20	20	2,000,000	40,000,000	
116	경상남도 창원시 진해구 용원동	827	대	제2종일반 주거지역	150	150	2,000,000	300,000,000	
117	경상남도 창원시 진해구 용원동	828	대	제2종일반 주거지역	334	334	2,000,000	668,000,000	
118	경상남도 창원시 진해구 용원동	828-1	대	제2종일반 주거지역	3	3	2,000,000	6,000,000	
119	경상남도 창원시 진해구 용원동	830	대	제2종일반 주거지역	70	70	2,000,000	140,000,000	

## 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	
120	경상남도 창원시 진해구 용원동	830-1	대	제2종일반 주거지역	3	3	2,000,000	6,000,000	
121	경상남도 창원시 진해구 용원동	831	대	제2종일반 주거지역	69	69	2,000,000	138,000,000	
122	경상남도 창원시 진해구 용원동	833	대	제2종일반 주거지역	96	96	1,980,000	190,080,000	"도시계획 시설저촉 감안"
123	경상남도 창원시 진해구 용원동	835	대	제2종일반 주거지역	20	20	2,000,000	40,000,000	
124	경상남도 창원시 진해구 용원동	836	대	제2종일반 주거지역	109	109	1,740,000	189,660,000	"도시계획 시설저촉 감안"
125	경상남도 창원시 진해구 용원동	839	대	제2종일반 주거지역	69	69	2,000,000	138,000,000	
126	경상남도 창원시 진해구 용원동	841	대	제2종일반 주거지역	79	79	2,000,000	158,000,000	
127	경상남도 창원시 진해구 용원동	843	대	제2종일반 주거지역	144	144	2,450,000	352,800,000	
128	경상남도 창원시 진해구 용원동	844	대	제2종일반 주거지역	83	83	2,290,000	190,070,000	
129	경상남도 창원시 진해구 용원동	845	대	제2종일반 주거지역	225	225	2,000,000	450,000,000	

## 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	
130	경상남도 창원시 진해구 용원동	846	대	제2종일반 주거지역	125	125	2,000,000	250,000,000	
131	경상남도 창원시 진해구 용원동	846-1	대	제2종일반 주거지역	27	27	2,000,000	54,000,000	
132	경상남도 창원시 진해구 용원동	847	대	제2종일반 주거지역	56	56	1,720,000	96,320,000	"도시계획 시설저촉 감안"
133	경상남도 창원시 진해구 용원동	848	대	제2종일반 주거지역	63	63	1,980,000	124,740,000	"도시계획 시설저촉 감안"
134	경상남도 창원시 진해구 용원동	849	대	제2종일반 주거지역	116	116	1,860,000	215,760,000	"도시계획 시설저촉 감안"
135	경상남도 창원시 진해구 용원동	850	대	제2종일반 주거지역	50	50	1,880,000	94,000,000	"도시계획 시설저촉 감안"
136	경상남도 창원시 진해구 용원동	852	대	제2종일반 주거지역	20	20	1,920,000	38,400,000	"도시계획 시설저촉 감안"
137	경상남도 창원시 진해구 용원동	852-1	대	제2종일반 주거지역	182	182	2,160,000	393,120,000	
138	경상남도 창원시 진해구 용원동	852-2	대	제2종일반 주거지역	248	248	2,160,000	535,680,000	
139	경상남도 창원시 진해구 용원동	852-3	대	제2종일반 주거지역	152	152	2,160,000	328,320,000	

## 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	
140	경상남도 창원시 진해구 용원동	852-4	대	제2종일반 주거지역	136	136	2,160,000	293,760,000	
141	경상남도 창원시 진해구 용원동	853-1	대	제2종일반 주거지역	106	106	1,780,000	188,680,000	"도시계획 시설저촉 감안"
142	경상남도 창원시 진해구 용원동	853-2	대	제2종일반 주거지역	93	93	1,800,000	167,400,000	"도시계획 시설저촉 감안"
143	경상남도 창원시 진해구 용원동	854	전	제2종일반 주거지역	366	366	1,840,000	673,440,000	"도시계획 시설저촉 감안"
144	경상남도 창원시 진해구 용원동	854-1	대	제2종일반 주거지역	174	174	1,860,000	323,640,000	"도시계획 시설저촉 감안"
145	경상남도 창원시 진해구 용원동	854-2	대	제2종일반 주거지역	147	147	2,060,000	302,820,000	"도시계획 시설저촉 감안"
146	경상남도 창원시 진해구 용원동	854-3	임야	제2종일반 주거지역	202	202	2,120,000	428,240,000	
147	경상남도 창원시 진해구 용원동	854-5	임야	제2종일반 주거지역	218	218	1,850,000	403,300,000	"도시계획 시설저촉 감안"
148	경상남도 창원시 진해구 용원동	854-6	임야	제2종일반 주거지역	57	57	1,860,000	106,020,000	
149	경상남도 창원시 진해구 용원동	854-8	전	제2종일반 주거지역	120	120	1,880,000	225,600,000	"도시계획 시설저촉 감안"

## 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	
150	경상남도 창원시 진해구 용원동	856-1	대	제2종일반 주거지역	456	456	2,000,000	912,000,000	"도시계획 시설저촉 감안"
151	경상남도 창원시 진해구 용원동	857	대	제2종일반 주거지역	152	152	2,000,000	304,000,000	
152	경상남도 창원시 진해구 용원동	857-1	대	제2종일반 주거지역	187	187	1,880,000	351,560,000	
153	경상남도 창원시 진해구 용원동	857-2	전	제2종일반 주거지역	740	740	1,840,000	1,361,600,000	
154	경상남도 창원시 진해구 용원동	857-4	대	제2종일반 주거지역	89	89	2,000,000	178,000,000	
155	경상남도 창원시 진해구 용원동	858	대	제2종일반 주거지역	227	227	2,000,000	454,000,000	
156	경상남도 창원시 진해구 용원동	858-1	대	제2종일반 주거지역	420	420	2,160,000	907,200,000	
157	경상남도 창원시 진해구 용원동	858-2	대	제2종일반 주거지역	10	10	2,000,000	20,000,000	
158	경상남도 창원시 진해구 용원동	858-3	대	제2종일반 주거지역	64	64	2,000,000	128,000,000	
159	경상남도 창원시 진해구 용원동	858-4	대	제2종일반 주거지역	167	167	2,270,000	379,090,000	

## 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	
160	경상남도 창원시 진해구 용원동	859	전	제2종일반 주거지역	270	270	1,940,000	523,800,000	
161	경상남도 창원시 진해구 용원동	859-1	대	제2종일반 주거지역	168	168	2,000,000	336,000,000	
162	경상남도 창원시 진해구 용원동	859-2	대	제2종일반 주거지역	150	150	2,000,000	300,000,000	
163	경상남도 창원시 진해구 용원동	859-3	대	제2종일반 주거지역	93	93	2,000,000	186,000,000	
164	경상남도 창원시 진해구 용원동	859-4	대	제2종일반 주거지역	210	210	2,000,000	420,000,000	
165	경상남도 창원시 진해구 용원동	859-5	대	제2종일반 주거지역	113	113	2,000,000	226,000,000	
166	경상남도 창원시 진해구 용원동	859-6	대	제2종일반 주거지역	221	221	2,000,000	442,000,000	
167	경상남도 창원시 진해구 용원동	859-7	전	제2종일반 주거지역	156	156	1,940,000	302,640,000	
168	경상남도 창원시 진해구 용원동	859-9	대	제2종일반 주거지역	17	17	2,000,000	34,000,000	
169	경상남도 창원시 진해구 용원동	860	전	제2종일반 주거지역	908	908	1,620,000	1,470,960,000	*도시계획 시설저촉 감안*

# 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	
170	경상남도 창원시 진해구 용원동	860-3	전	제2종일반 주거지역	458	458	1,800,000	824,400,000	"도시계획 시설저촉 감안"
171	경상남도 창원시 진해구 용원동	860-4	임야	제2종일반 주거지역	107	107	1,680,000	179,760,000	
172	경상남도 창원시 진해구 용원동	861	전	제2종일반 주거지역	245	245	1,440,000	352,800,000	"도시계획 시설저촉 감안"
173	경상남도 창원시 진해구 용원동	862-1	전	제2종일반 주거지역	414	414	1,710,000	707,940,000	"도시계획 시설저촉 감안"
174	경상남도 창원시 진해구 용원동	863	전	제2종일반 주거지역	244	244	1,440,000	351,360,000	"도시계획 시설저촉 감안"
175	경상남도 창원시 진해구 용원동	866	대	제2종일반 주거지역	403	403	2,080,000	838,240,000	"도시계획 시설저촉 감안"
176	경상남도 창원시 진해구 용원동	868	전	제2종일반 주거지역	1188	1188	1,840,000	2,185,920,000	"도시계획 시설저촉 감안"
177	경상남도 창원시 진해구 용원동	868-1	전	제2종일반 주거지역	165	165	1,620,000	267,300,000	"도시계획 시설저촉 감안"
178	경상남도 창원시 진해구 용원동	869	전	제2종일반 주거지역	297	297	1,830,000	543,510,000	"도시계획 시설저촉 감안"
179	경상남도 창원시 진해구 용원동	937-15	대	제2종일반 주거지역	32	32	2,270,000	72,640,000	

## 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	
180	경상남도 창원시 진해구 용원동	937-17	대	제2종일반 주거지역	63	63	2,270,000	143,010,000	
181	경상남도 창원시 진해구 용원동	937-21	대	제2종일반 주거지역	26	26	2,000,000	52,000,000	
182	경상남도 창원시 진해구 용원동	937-24	대	제2종일반 주거지역	42	42	2,000,000	84,000,000	
183	경상남도 창원시 진해구 용원동	937-28	대	제2종일반 주거지역	33	33	2,000,000	66,000,000	
184	경상남도 창원시 진해구 용원동	937-30	대	제2종일반 주거지역	15	15	2,000,000	30,000,000	
185	경상남도 창원시 진해구 용원동	937-8	대	제2종일반 주거지역	3	3	1,700,000	5,100,000	"도시계획 시설저촉 감안"
186	경상남도 창원시 진해구 용원동	937-9	대	제2종일반 주거지역	63	63	1,980,000	124,740,000	"도시계획 시설저촉 감안"
189	경상남도 창원시 진해구 용원동	939-2	대	제2종일반 주거지역	125	125	2,160,000	270,000,000	
190	경상남도 창원시 진해구 용원동	809	대	제2종일반 주거지역	20	20	2,000,000	40,000,000	
합 계								₩49,219,690,000.-	
				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

본 건은 경상남도 창원시 진해구 용원동에 소재하는 "용원초등학교" 남측인근에 위치하며, 주위는 주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

기준시점 기준 일단의 주택건설사업구역 경계로 가림막 설치 등으로 직접적인 차량 출입은 어려우며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기준시점 기준 본건은 일단의 주택건설사업구역 내의 부지로서, "주거나지 등"으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

1) : 본 건 기호 1) ~ 190)은 일단의 주택건설사업구역 내의 부지로서 당해 사업승인구역 전체 부지 북동측으로 노폭 약 4~5m, 남동측으로 노폭 약 15~16m, 남측으로 노폭 약 8m 내외의 도로가 소재함.

2) : 본 건 주택건설사업구역 내의 경우 대부분이 세로(불)수준의 도로가 개설되어 있으며, 부지 남서측에서 북동측으로 연결된 세로(가)수준의 도로가 소재하며, 기호 45)번 토지인근으로 노폭 약 남측에서 북측으로 개설된 왕복2차선 도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1), 66), 70), 77), 84), 85), 95), 96), 102), 103), 104), 122), 124):  
도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육 제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경

# 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) |                |

보존지역<경상남도 문화재보호 조례>

기호 2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합),  
가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
역사문화환경 보존지역<경상남도 문화재보호 조례>

기호 3), 4), 5), 7), 8), 11), 13), 15), 16), 90), 99), 111), 112) :  
도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(저축),  
가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
역사문화환경 보존지역<경상남도 문화재보호 조례>

기호 6), 9), 10), 68), 69), 71 ~ 76), 78 ~ 83), 86 ~ 89), 91 ~ 94), 97), 98)  
100), 101), 105 ~ 110), 113), 115 ~ 121), 190):  
도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종  
제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경 보존지역<경상남도 문화재보호  
조례>

기호 18 ~ 63), 65), 114), 123), 125 ~ 131), 137 ~ 140), 150), 151), 153 ~ 168),  
179 ~ 184), 189):  
도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종  
제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 12) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역(일부  
제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경 보존지역  
<경상남도 문화재보호 조례>

기호 14), 17) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m),  
가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
역사문화환경 보존지역<경상남도 문화재보호 조례>

기호 64) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(저축),  
가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 67) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),

## 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) |                |

가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경 보존지역<경상남도 문화재보호 조례>

기호 132 ~ 136), 141 ~ 145), 149), 152), 169), 170), 172 ~ 177), 186) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m미만)(저축), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 147) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m미만)(저축), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호 146), 148), 171) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호 178) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 소로3류(폭8m미만)(저축), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 185) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m미만), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### (6) 제시목록 외의 물건

본 건 기호51)지상에 인접필지(동소 1103번지)와 걸쳐 위치하는 제시외건물 1동이 소재하나, 인근의 일단의 당해 주택건설사업부지상의 지장물의 경우 철거중이거나 혹은 철거예정인 것을 감안하여 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 제시외건물로 인하여 제한받는 토지평가액은 토지 감정평가명세표 비교란에 별도로 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

### (7) 공부와의 차이

없 음.

## 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) |                |

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기타 : 1) 본 건 기호1)~190)은 주택건설사업계획(사업명칭:용원동 지역주택조합 아파트신축공사) 승인구역 내에 소재하는 바, 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

2) 본 건 기호 1), 3), 4), 5), 7), 8), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 64), 66), 70), 77), 84), 85), 90), 95), 96), 99), 102), 103), 104), 111), 112), 122), 124), 132), 133), 134), 135), 136), 141), 142), 143), 144), 145), 147), 149), 152), 169), 170), 172), 173), 174), 175), 176), 177), 178), 185), 186)토지는 토지이용계획확인서 상 도시계획시설(도로)에 저촉되는 바, 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

3) 본 건 기호 77), 143), 146), 147), 148), 149), 153), 160), 167), 169), 170), 171), 172), 173), 174), 176), 177), 178)토지는 귀 의뢰목록상 지목이 전,임야 종교용지이나, 현황 일단의 주택건설사업승인구역 내의 주거나지상태인 바, 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

4) 본 건 기호1)~190)은 개별토지 경계가 불분명하므로 개별토지의 정확한 경계확정이 필요한 경우 지적측량을 요함.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본 건은 경상남도 창원시 진해구 용원동에 소재하는 "용원초등학교" 남측인근에 위치하며, 주위는 일단의 주택건설사업 승인구역 내의 토지로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

기준시점 현재 일단의 주택건설사업구역 외곽 경계로 가림막 설치 등으로 인해 직접적인 차량 출입은 어려움이 있으며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 7층건 내, 제1층 제101호, 제2층 제202호로서  
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등  
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감이나, 현황 철거중임.(후첨 사진참고)  
창 호 : 샷시창호 입니다.

## (4) 이용상태

현:아파트이나, 철거진행중임.

## (5) 설비내역

철거진행중으로 정상적인 설비내역은 확인할수 없음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본 건 대지권의 목적인 토지는 사다리형 평지의 토지로서, 공동주택 부지로 이용중임.

## 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

본 건 남측으로 노폭 약6m내외의 도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m미만)(저축),가축사육  
제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 : 미 상 임.

기타 : 본 건 기호187), 188)집합건물의 건물부분은 현장조사일 현재 내·외부 관리  
상태 및 엘리베이터 설비가 가동 중지되는 등 건물의 전반적인 관리상태를 고려시 철거  
중인 것으로 판단되나, 기준시점 현재 등기사항전부증명서 및 건축물대장에 집합건축물로  
등재되어 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 볼 때 토지·건물을 일체로 하여 거래되는  
집합건물의 형태를 갖추고 있는 바, 토지·건물 일체인 집합건물로 평가함. 집합건물은  
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이  
일체성을 가지며, 거래관행상 건물 및 대지사용권이 일체로 분양·거래되므로 토지·건물의  
구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로  
배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

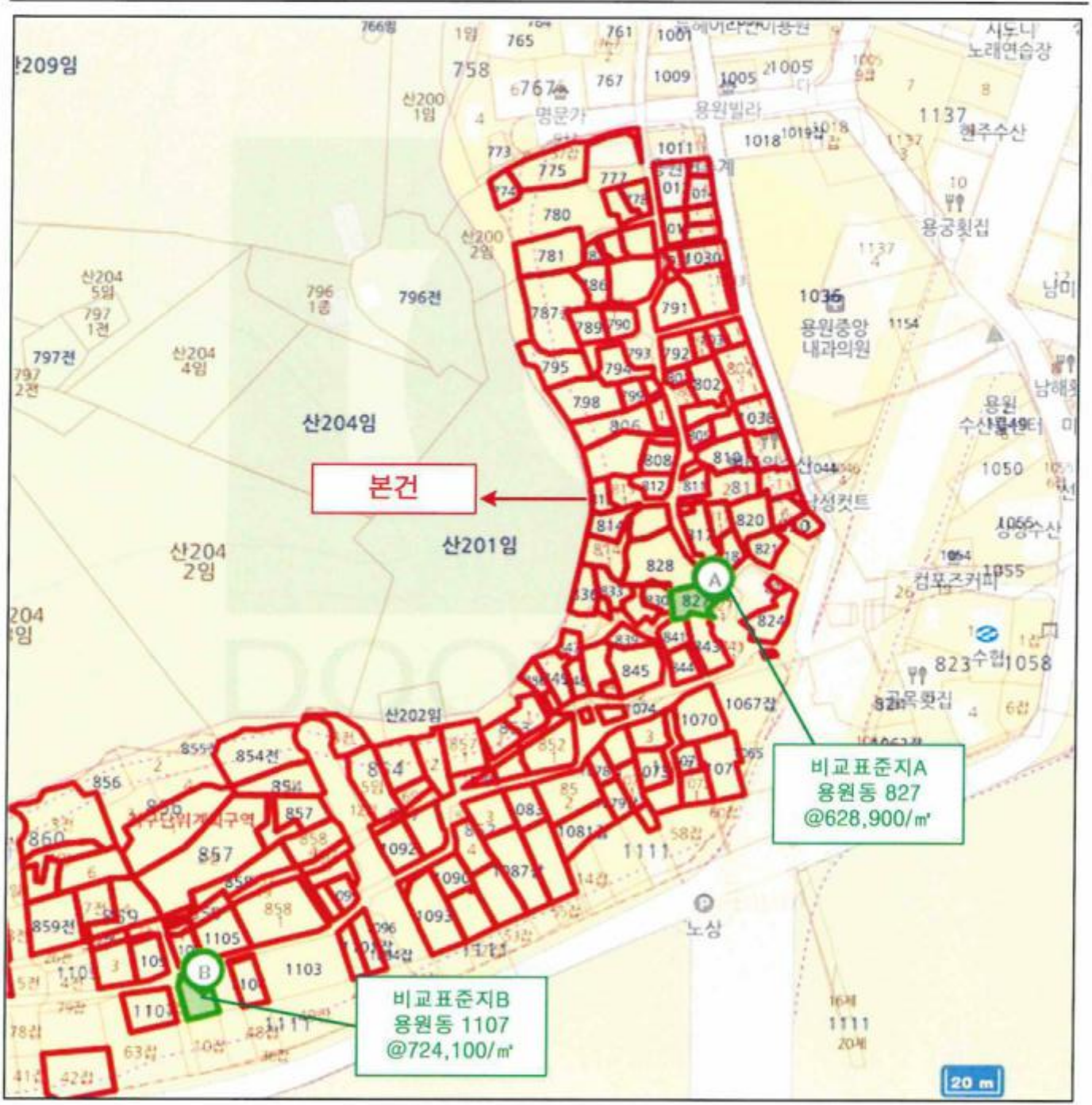
# 광역 위치도

소재지 : 경상남도 창원시 진해구 용원동 774 外



# 상 세 위 치 도

소재지 : 경상남도 창원시 진해구 용원동 774 외

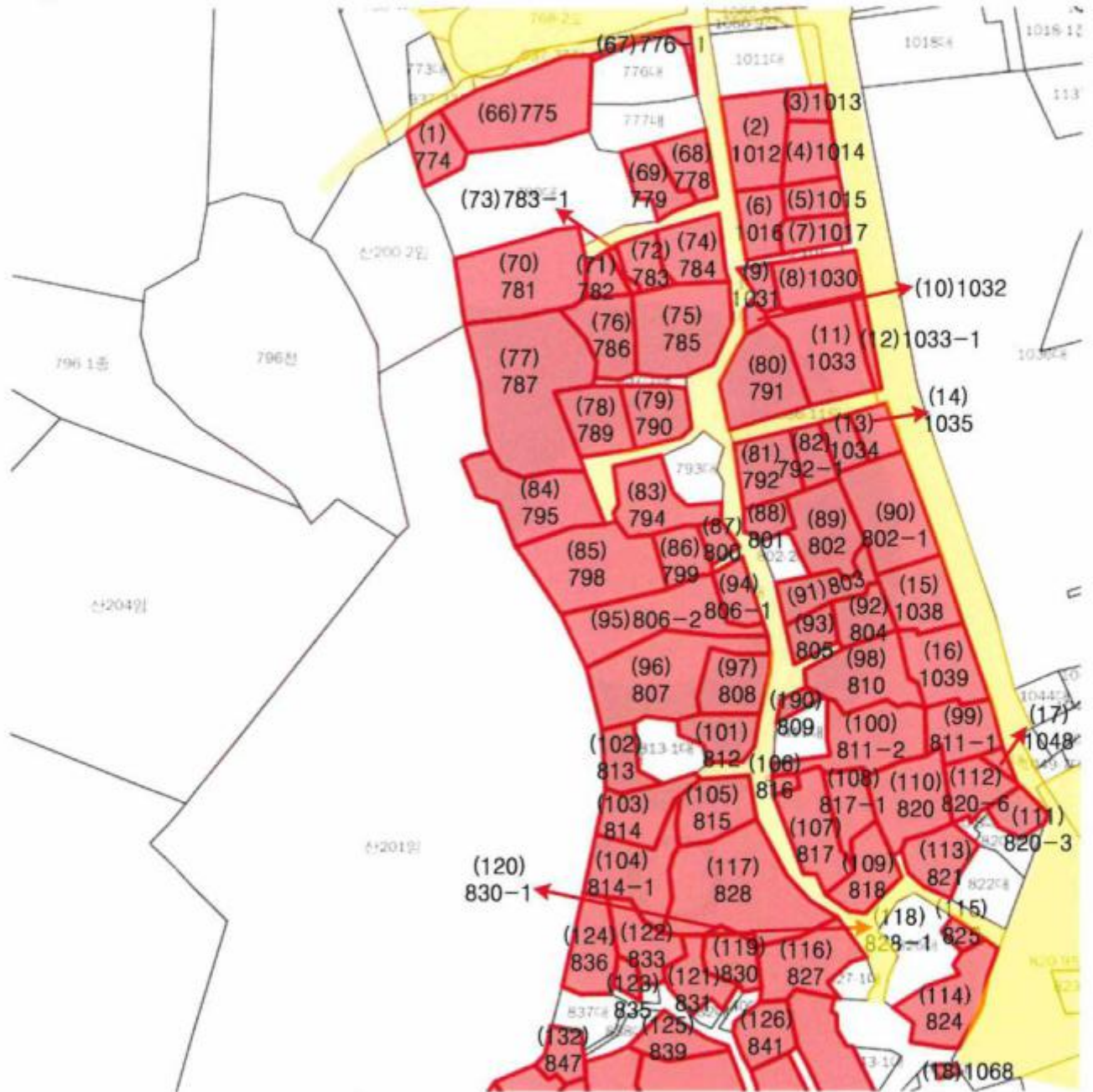
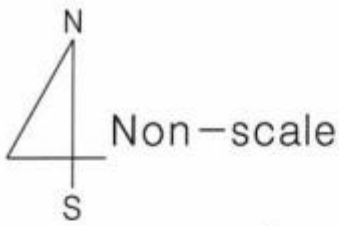











# 상 세 위 치 도

소재지 : 경상남도 창원시 진해구 용원동 774 외



# 지 적 개 황 도

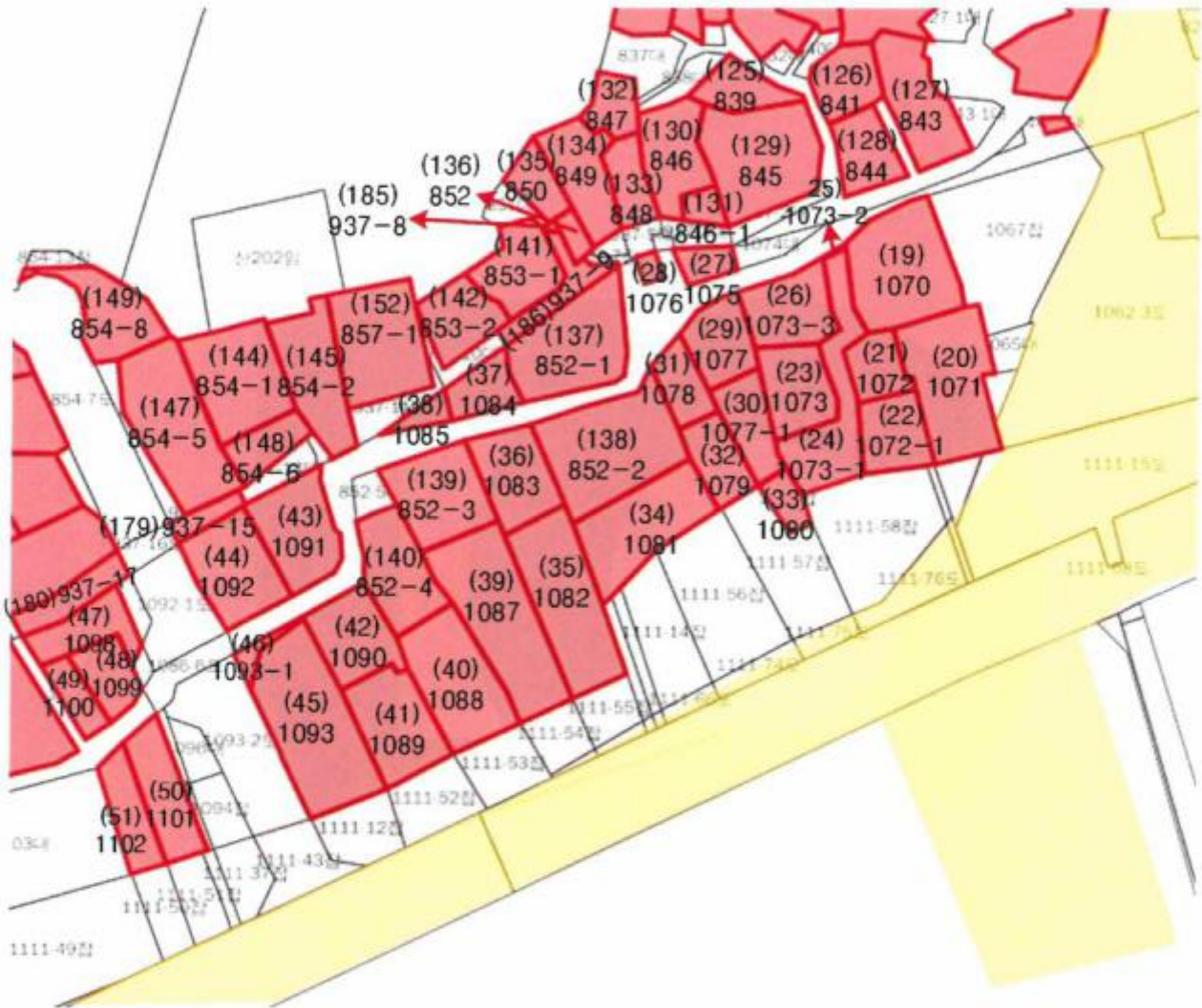


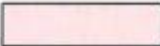








범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제외건물

# 지 적 개 황 도

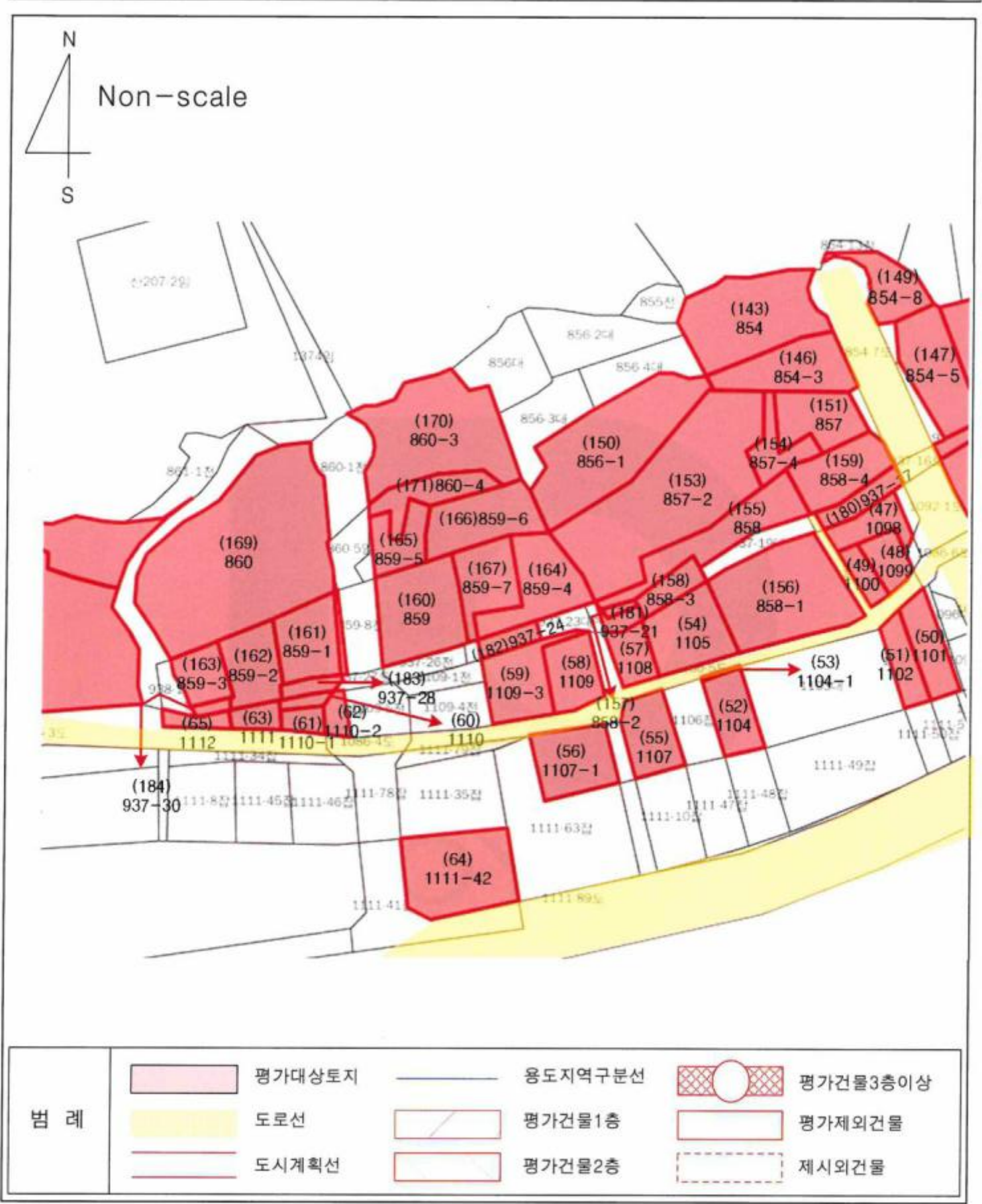


Non-scale

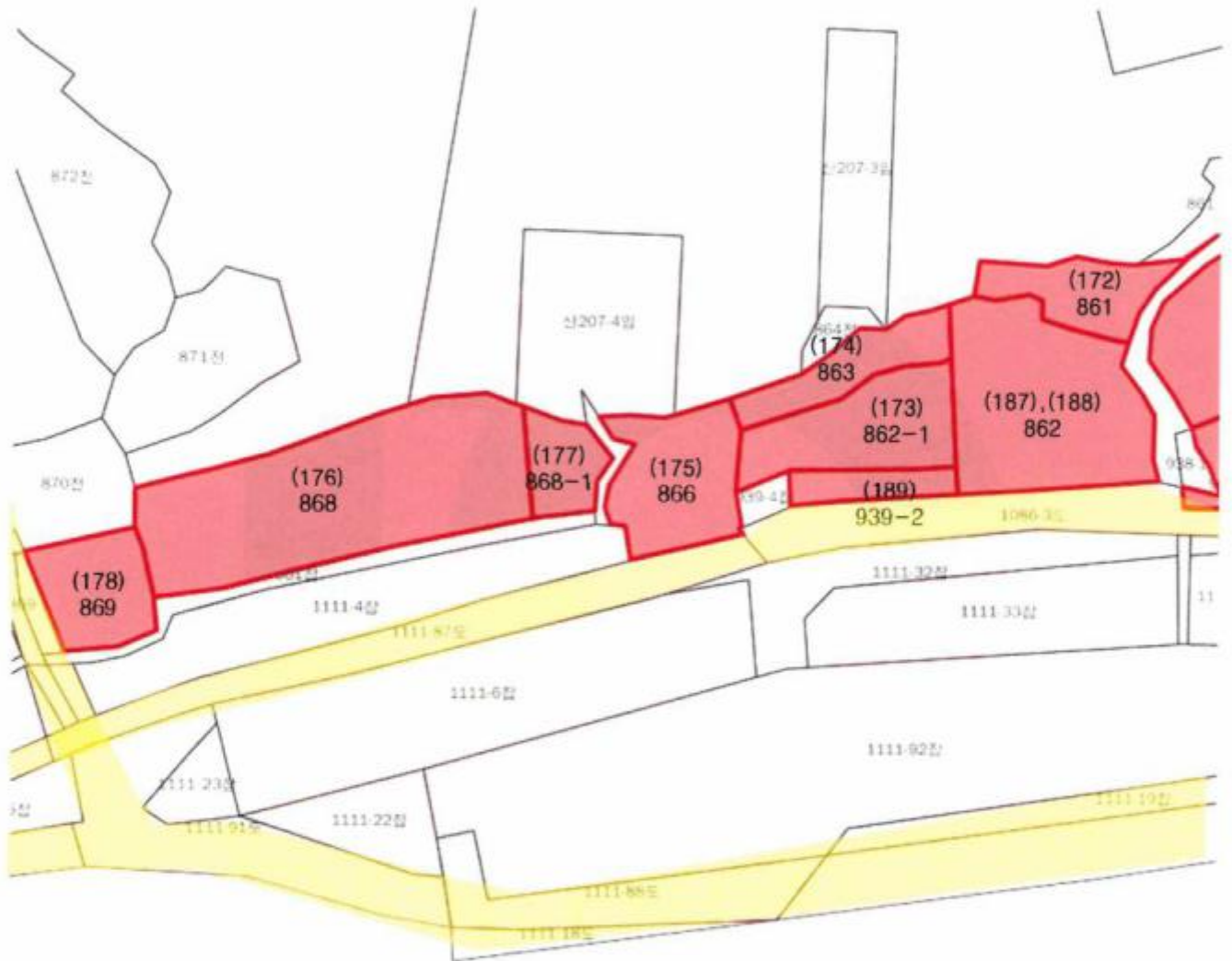
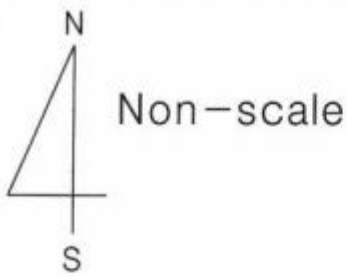




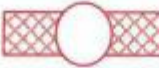



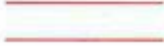


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 지 적 개 황 도



# 지 적 개 황 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물







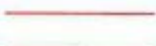


# 호 별 배 치 도



S = Non-scale



**[소재지 : 경상남도 창원시 진해구 용원동 862  
내일큰골마을 제1층 제101호, 제2층 202호]**

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 사 진 용 지



본 건 전경



본 건 전경

# 사 진 용 지



본 건 전경



본 건 전경

# 사 진 용 지



본 건 전경



본 건 전경

# 사 진 용 지

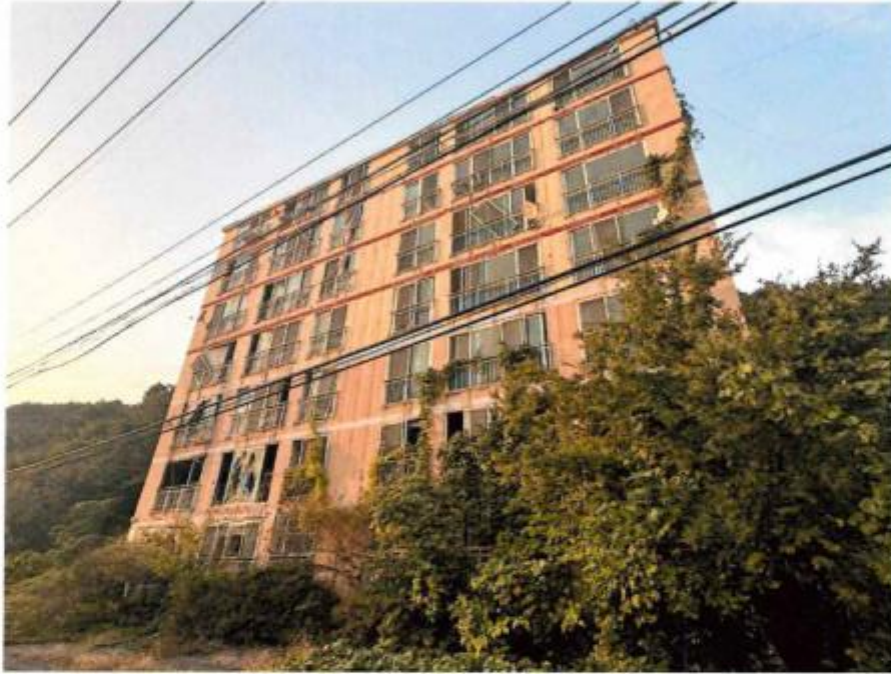


본 건 전경



본 건 전경

# 사 진 용 지

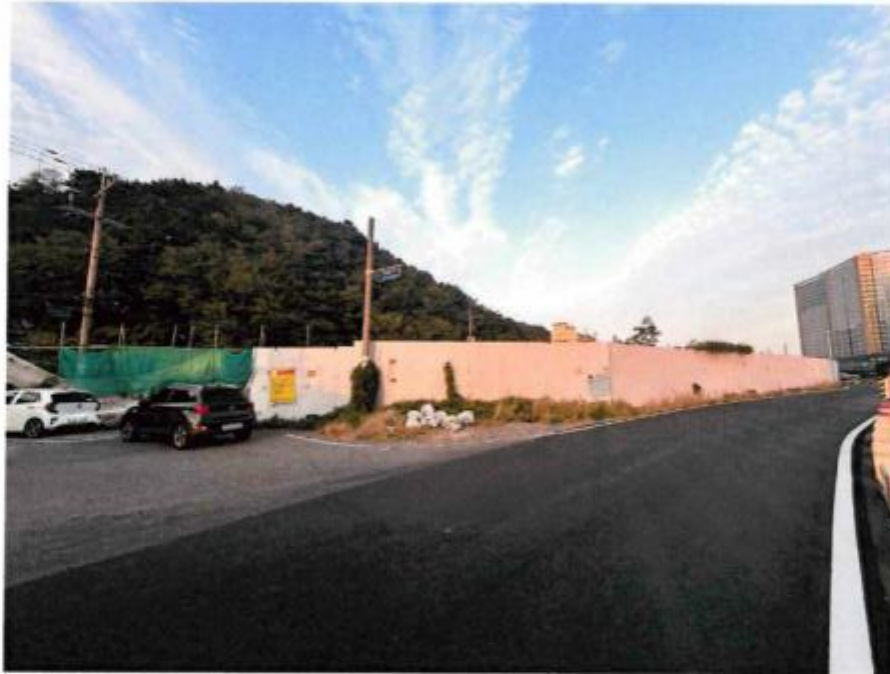


기호 187), 188)전경



본 건 전경

# 사 진 용 지



본 건 전경



주위 전경

# (주) 두요 감정평가법인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스) /TEL.055-261-0001/FAX.055-266-0021

문서번호: DY3-2411-3003

시행일자: 2024. 11. 13

수 신: 창원지방법원

참 조: 경매6계

제 목: 감정평가회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)두요감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 10. 31.자 귀 제 「2024타경113796 부동산임의경매」 호로 의뢰하신 「용원동지역주택조합 소유물건(2024타경113796)」 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)두요감정평가법인 경남부산지사장



# 청 구 서

감정평가서번호 : DY3-2411-3003호

창원지방법원 귀하

—금이천구백일십오만칠천칠백원整 (₩29,157,700.-)

2024. 10. 31자 귀 제 「 2024타경113796 부동산임의경매 」 호로 의뢰하신 「 용원동지역주택조합 소유물건(2024타경113796) 」 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정료의 산정기준 등에 관한 예규' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	25,323,371	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $6,316,000 + (49,598,690,000 - 10,000,000,000) \times 6/10,000 \times 0.8 = ₩25,323,371$
(나) 여비	212,000	
토지조사비	940,000	
물건조사비	20,000	
공부발급비	-	
기타실비	12,000	
특별용역비	-	
소 계	1,184,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩26,507,000	
부가가치세	₩2,650,700	
총 계	₩29,157,700	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩29,157,700	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3-2411-3003)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 농협은행 창원금융센터 301-3845-0025-91 (주)두요감정평가법인 경남부산지사

2024년 11월 13일

(주)두요감정평가법인 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌딩)

TEL.055-261-0001

FAX.055-266-0021

[공급자(사업자)등록번호 : 652-85-01199 ]