

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김종헌 소유물건(2024타경114430)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관
홍현정(경매2계)

감정평가서번호: SG2024-02-074

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)세아감정평가법인 경남부산울산지사

(토지및건물)감정평가표

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

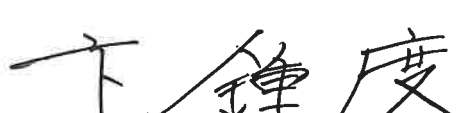
감정평가사
김기중



(인)

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사 지사장 김기중

(서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------|--|-------------|-------------------------|-------------|-------|----|
| 감정평가액 | 일억이천오십칠만칠천오백원정(₩120,577,500.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 창원지방법원 사법보좌관 홍현정 | 감정평가 목적 | 경매 | | | |
| 제출처 | 창원지방법원 경매2계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김종헌 (2024타경114430) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2024.10.25 | 2024.10.24 ~ 2024.10.25 | 2024.10.28 | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | | 별 | 지 | 참 | 조 | |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 : 감정평가사 | | | | (인) | |
| |  | | | | | |

(토지및건물)감정평가표

| 공부(公簿)(의뢰) | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | | |
|------------|--------------------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 |
| 토지 | 2,330.4x ² / ₉ | 토지 | 517.85 | - | 107,606,150 |
| 건물 | 93.38x ² / ₉ | 건물 | 18.65 | 533,000 | 9,940,450 |
| | | | 2.1 | 454,000 | 953,400 |
| 제시외 건물 | (2.25x ² / ₉) | 제시외 건물 | 0.5 | 155,000 | 77,500 |
| 제시외 수목 | (약100주) | 제시외 수목 | 약100주 | 일괄 | 2,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합 계 | | | | | ₩120,577,500 |

감 정 평 가 내 용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 대산면 가솔리 및 동읍 봉곡리에 소재하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

가. 감정평가대상 토지

| 기호 | 소재지 (창원시) | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 형상 지세 | 2024년 개별지가 (원/㎡) |
|----|----------------------------|----|-----------|----------|----------|------------|------------------------|
| 1 | 의창구 대산면 가솔리 316 | 대 | 410.4 | 1종일주 | 단독주택 | 가장형 평 지 | 380,900 |
| 3 | 의창구 동읍 봉곡리 303-1 | 답 | 1,896 | 농림지역 | 답 | 사다리 평 지 | 73,500 |
| 4 | 의창구 대산면 가솔리 315-3 | 대 | 4.0 | 1종일주 | 단독주택 | 사다리 평 지 | 127,200 |
| 5 | 의창구 대산면 가솔리 316-1 | 대 | 20.0 | 1종일주 | 단독주택 | 사다리 평 지 | 127,200 |

나. 감정평가대상 건물

| 기호 | 소재지 (창원시) | 용도 | 구조 | 면적 (㎡) | 사용승인일자 | 비고 |
|----|--------------------------|------|--------------|-----------|------------|----|
| 2 | 의창구 대산면 가솔리 316 | 단독주택 | 벽돌조 슬라브지붕 | 93.38 | 1987.09.12 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2 -

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2024년 10월 25일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에서 정한 바에 따라 2024년 10월 24일, 2024년 10월 25일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 지리적 위치, 이용상황, 인접도로의 상태 등을 확인하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’ 를 기준하여 감정평가하였습니다.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

6. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

①. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “원가법” 이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액” 이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 3 -

- ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료 [(賃賃料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.
- ②. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.
- ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
 - ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.
 - ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ③. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
 - ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 4 -

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

- 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 그 합리성을 검토합니다.

- 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다. 또한 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였고 정확한 지적경계는 지적측량 등을 요하는 바, 경매진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1)(4)(5)토지는 도시계획시설도로에 저촉되는 바, 이를 반영하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지 및 건물은 공유지분 토지 및 건물로 귀 의뢰부분의 위치, 경계확인이 불가능한 바, 전체 토지 및 건물의 위치, 형상, 이용상황 및 구조 등을 고려하여 평가하되 소유지분 비율에 의거 사정평가 하였습니다.
- 본건 기호(1)지상에는 사용. 수익상 영향을 미치지 않을 것으로 사료되는 제시외 건물 1동이 후첨 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도' 와 같이 소재하는 바, 구조·용도·사용자재·시공의 정도 등을 종합 참작하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 본건 기호(3)토지 상에는 제시외 수목(후첨 ‘사진용지’ 참조)이 소재하는 바, 토지명세표 비교란에 제시외 수목으로 인해 영향 받는 토지가격을 별도로 기재하였는 바, 경매진행시 참조 바랍니다.
- 본건 기호(2)건물은 건물 등기사항전부증명서 상 벽돌조 슬라브지붕 93.38㎡이나, 일반건축물대장상 일부분이 증축된 것으로 증축된 부분은 블록조 슬라브지붕 9.45㎡로 기존 건물부분(83.93㎡)과 증축된 부분(9.45㎡)을 구분하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참조 바랍니다.

II. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

2. 비교표준지의 선정

[2024.01.01. 기준]

| 기호 | 소재지 (창원시) | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 조건 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|----------------------------|----|-----------|----------|----------|-----------|------------|---------------|----|
| A | 의창구 대산면 가솔리 326-1 | 대 | 153.5 | 1종일주 | 단독 주택 | 세로 (가) | 사다리 평 지 | 385,600 | - |
| B | 의창구 등읍 봉곡리 326 | 답 | 3,000 | 농림지역 | 답 | 세로 (가) | 세장형 평 지 | 72,100 | - |

※ 비교표준지는 대상토지와 인근지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3. 시점수정

| 구분 (창원시 의창구) | 용도 지역 | 지가 변동률(%) | 계산식 (기간 : 2024.01.01.~ 2024.10.25) |
|-----------------|----------|--------------|--|
| 비교표준지(A) | 주거 지역 | 0.178 | 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.165 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.015 $(1 + 0.00165) * (1 + 0.00015 * 25/30)$ ≙ 1.00178 |
| 비교표준지(B) | 농림 지역 | -1.588 | 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : -1.538 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.061 $(1 - 0.01538) * (1 - 0.00061 * 25/30)$ ≙ 0.98412 |

※2024년 10월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전월의 변동률을 연장 적용합니다.

4. 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하며, 가치형성과정에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있어 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

5. 개별요인

[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 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환 경 조 건 | 일조 등, 자연환경 | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근 토지의 이용상황 |
| | | 인근 토지의 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, 자루형획지 |
| | 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 |

| 기호 / 비교 표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계 |
|---|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1 / A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 0.98 | 1.00 | 1.029 |
| 비교 표준지 대비하여 획지조건(형상 및 면적 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로 저촉)에서 열세함. | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

| 기호 / 비교 표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계 |
|---------------------------------|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 4.5 / A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.85 | 1.00 | 0.850 |
| 비교 표준지 대비하여 행정적조건(도로 저촉)에서 열세함. | | | | | | | |

[농경지대]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|------------|----------------|-----------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 |
| | | 농로의 상태 |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 |
| | | 배수의 양부 |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 |
| 기타 재해의 위험성 | | |
| 획지조건 | 면적, 경사 등 | 면적 |
| | | 경사도 |
| | | 경사의 방향 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도 |
| | | 규제의 정도 |
| 기타조건 | 기타 | 장애의 동향 |
| | | 기타 |

| 기호 / 비교 표준지 | 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계 |
|------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 3 / B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 비교 표준지 대비하여 대등함. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6. 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

나) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

| 기호 | 소재지 (창원시) | 용도지역 | 지목 | 평가목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------------------|------|----|------|------------|---------------|----|
| 1 | 의창구 대산면 가솔리 3*** | 1종일주 | 대 | 담보 | 2023.01.02 | 504,000 | - |
| 2 | 의창구 동읍 봉곡리 3*** | 농림지역 | 답 | 시가참조 | 2023.09.27 | 143,000 | - |

라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

인근지역에 소재하는 최근 사례로서 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례를 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

① 표준지 기호(A) - 평가사례 기호(1)과 비교

| 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------|-------|
| 평가사례 기호(1) 기준 | 504,000 | 0.99563 ^{*1} | 1.000 ^{*2} | 1.000 ^{*3} | 501,798 | 1.299 |
| 표준지 기호(A) | 385,600 | 1.00178 | - | - | 386,286 | |

※1. 시점수정 : (2023.01.02. ~ 2024.10.25) 창원시 의창구 주거지역 : 0.99563

※2. 지역요인 : 표준지와 사례는 인근 지역에 소재하여 대등함. (1.000)

※3. 개별요인 : 표준지는 사례 대비하여 대등함.

| 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치 |
|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.100 |

② 표준지 기호(B) - 평가사례 기호(2)의 비교

| 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------|-------|
| 평가사례 기호(2) 기준 | 143,000 | 0.97623 ^{*1} | 1.000 ^{*2} | 1.000 ^{*3} | 139,601 | 1.967 |
| 표준지 기호(B) | 72,100 | 0.98412 | - | - | 70,955 | |

※1. 시점수정 : (2023.09.27 ~ 2024.10.25.) - 창원시 의창구 농림지역 : 0.97623

※2. 지역요인 : 표준지와 평가사례는 인근 지역에 소재하여 대등함. (1.000)

※3. 개별요인 : 표준지는 평가사례 대등함.

| 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치 |
|------|------|------|-------|------|-------|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 |
|--------|-------------|
| A | 1.29 |
| B | 1.96 |

※ 그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상토지 및 인근 지역의 정상지가수준, 인근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 상기와 같이 보정 하였습니다.

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 385,600 | 1.00178 | 1.000 | 1.029 | 1.29 | 512,760 | 513,000 |
| 3 | 72,100 | 0.98412 | 1.000 | 1.000 | 1.96 | 139,072 | 139,000 |
| 4 | 385,600 | 1.00178 | 1.000 | 0.850 | 1.29 | 423,563 | 424,000 |
| 5 | 385,600 | 1.00178 | 1.000 | 0.850 | 1.29 | 423,563 | 424,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

III. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가 방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

2. 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 (창원시) | 용도지역 | 지목 | 면적 (㎡) | 거래 시점 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|----------------------------|------|----|-----------|------------|---------------|----|
| a | 의창구 대산면 가솔리 3**~* | 1종일주 | 대 | 175 | 2024.07.04 | 331,428 | - |
| b | 의창구 동읍 봉곡리 4**~* | 농림지역 | 답 | 732 | 2021.04.13 | 150,273 | - |

※ 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (사정보정치 = 1.000)

※ 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정 하였습니다.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단 됩니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 시점수정 (창원시 의창구)

| 구분 | 용도 지역 | 지가 변동률(%) | 계산식 |
|--|----------|--------------|--|
| 거래사례(a) (2024.07.04.~ 2024.10.25.) | 주거 지역 | 0.090 | 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.054 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.014 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.015 $(1 + 0.00054 * 28/31) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00015 * 25/30)$ ≈ 1.00090 |
| 거래사례(b) (2021.04.13.~ 2024.10.25.) | 농림 지역 | -5.453 | 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.162 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.326 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.144 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.258 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.017 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.127 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.028 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.023 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.028 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : -1.616 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -3.366 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : -1.538 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.061 $(1 + 0.00162 * 18/30) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00028) * (1 - 0.01616) * (1 - 0.03366) * (1 - 0.01538) * (1 - 0.00061 * 25/30)$ ≈ 0.94547 |

※2024년 10월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전월의 변동률을 연장 적용합니다.

5. 지역요인

본건은 비교사례와 지리적으로 인근지역에 소재하고 가격 형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6. 개별요인

[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 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환 경 조 건 | 일조 등, 자연환경 | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근 토지의 이용상황 |
| | | 인근 토지의 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, 자루형획지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기 타 조 건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 |

| 기호 / 거래 사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계 |
|--|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1 / a | 1.00 | 1.20 | 1.20 | 1.10 | 0.98 | 1.00 | 1.552 |
| 거래사례 대비 접근조건(인근 편익시설 등), 환경조건(인근 주위환경) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로저촉)에서 열세함. | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

| 기호 / 거래사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계 |
|--|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 4.5 / a | 1.00 | 1.20 | 1.20 | 1.10 | 0.85 | 1.00 | 1.346 |
| 거래사례 대비 접근조건(인근 편의시설 등), 환경조건(인근 주위환경) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로저촉)에서 열세함. | | | | | | | |

[농경지대]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|------------|----------------|-----------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 |
| | | 농로의 상태 |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 |
| | | 배수의 양부 |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 |
| 기타 재해의 위험성 | | |
| 획지조건 | 면적, 경사 등 | 면적 |
| | | 경사도 |
| | | 경사의 방향 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| | | 보조금, 융자금 등 조장의 정도 |
| 기타조건 | 기타 | 규제의 정도 |
| | | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

| 기호 / 실거래 | 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계 |
|----------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 3 / b | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.030 |
| 실거래 대비하여 획지조건(형상 등)에서 우세함. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 기호 | 거래 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|-------|---------------|----------|---------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1 | a | 331,428 | 1.000 | 1.00090 | 1.000 | 1.552 | 514,839 | 515,000 |
| 3 | b | 150,273 | 1.000 | 0.94547 | 1.000 | 1.030 | 146,341 | 146,000 |
| 4 | a | 331,428 | 1.000 | 1.00090 | 1.000 | 1.346 | 446,504 | 447,000 |
| 5 | a | 331,428 | 1.000 | 1.00090 | 1.000 | 1.346 | 446,504 | 447,000 |

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

[단위 : 원/㎡]

| 기호 | 공시지가기준법 시산가액(원/㎡) | 거래사례비교법 비준가액(원/㎡) | 결정단가(원/㎡) |
|----|----------------------|----------------------|-----------|
| 1 | 513,000 | 515,000 | 513,000 |
| 3 | 139,000 | 146,000 | 139,000 |
| 4 | 424,000 | 447,000 | 424,000 |
| 5 | 424,000 | 447,000 | 424,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

(출처: 한국부동산연구원 2023년 건물신축단가표)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 | 내용년수 |
|-------------|------|---------|----|-----------|---------------|
| 01-01-02-09 | 일반주택 | 벽돌조/평지붕 | 4 | 1,208,000 | 45 (40~50) |

(2) 부대설비 보정단가

| 설비종류 | 보정단가(원/㎡) | 비 고 |
|------------|-----------|-------------|
| 전기설비 | - | 표준 건축비에 포함. |
| 위생 및 급배수설비 | | |
| 냉·난방설비 | | |
| 기타설비 등 | | |

(3) 재조달원가의 결정

| 기호 | 구조 | 면적(㎡) | 주용도 | 재조달원가(원/㎡) | 비 고 |
|----|----------|-------|------|------------|------|
| 2 | 벽돌조슬라브지붕 | 83.93 | 단독주택 | 1,200,000 | 기존 |
| | 브릭조슬라브지붕 | 9.45 | 단독주택 | 1,000,000 | 증축부분 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3. 건물가액

| 기호 | 용도 | 재조달원가 (원/㎡) | (총) 내용년수 | 잔존 가치율 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------|----------------|-------------|-----------|---------------|---------------|----------|
| 2 | 단독주택 | 1,200,000 | 45 | 20 / 45 | 533,333 | 533,000 | 관찰 감가 |
| | 단독주택 | 1,000,000 | 44 | 20 / 44 | 454,545 | 454,000 | 관찰 감가 |

4. 건물 감정평가액의 결정

| 기호 | 용도 | 적용단가(원/㎡) | 면적(㎡)*1) | 감정평가액(원) |
|-----------------------|------|-----------|----------|-------------------|
| 2 | 단독주택 | 533,000 | 18.65 | 9,940,450 |
| | 단독주택 | 454,000 | 2.10 | 953,400 |
| 합 계 | | | | 10,893,850 |

*1) 김종현 지분(2/9)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

| 구분 | 적용단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|----------|---------------|-----------|--------------|----------------------|
| 1 | 513,000 | 91.20 | 46,785,600 | 지분(410.4*2/9) |
| 2 | 533,000 | 18.65 | 9,940,450 | 지분(83.93*2/9) |
| | 454,000 | 2.10 | 953,400 | 증축부분 지분(9.45*2/9) |
| 3 | 139,000 | 421.33 | 58,564,870 | 지분(1,896*2/9) |
| 4 | 424,000 | 0.88 | 373,120 | 지분(4*2/9) |
| 5 | 424,000 | 4.44 | 1,882,560 | 지분(20*2/9) |
| 감정평가액 합계 | | | 118,500,000 | - |

2. 결정 의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

토지건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 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 의창구 대산면 가솔리 | 316 | 대 | 제1종일반 주거지역 | 410.4x- 9 | 91.2 | 513,000 | 46,785,600 | 김종현 지분 2/9전부 |
| 2 | " [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 대산면 가솔길 18 | 316 | 주택 | 벽돌조 슬라브지붕 단층 | 93.38x- 9 | 18.65 | 533,000 | 9,940,450 | 김종현 지분 2/9전부 1,200,000 x 20/45 (기존부분) 관찰감가 |
| | | | | | | 2.1 | 454,000 | 953,400 | 1,000,000 x 20/44 (증축부분) 관찰감가 |
| 3 | 경상남도 창원시 의창구 동읍 봉곡리 | 303-1 | 답 | 농림지역 | 1,896x- 9 | 421.33 | 139,000 | 58,564,870 | 김종현 지분 2/9전부 제시외수목 으로 인해 영향받는 토지가격 54,836,100원 |
| 4 | 경상남도 창원시 의창구 대산면 가솔리 | 315-3 | 대 | 제1종일반 주거지역 | 4x- 9 | 0.88 | 424,000 | 373,120 | 김종현 지분 2/9전부 |
| 5 | " | 316-1 | 대 | 제1종일반 주거지역 | 20x- 9 | 4.44 | 424,000 | 1,882,560 | 김종현 지분 2/9전부 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩118,500,000 | |

토지건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|------------------------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------|-------|-----------|-----------------------|---|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| ㉠ | [제시외건물] 경상남도 창원시 의창구 대산면 가솔리 | 316 위 지상 | 창고 등 | 블럭조 슬라브지붕 | 2 2.25x- 9 | 0.5 | 155,000 | 77,500 | 350,000 x 20/45 김종현 지분 2/9전부 관찰감가 |
| ㉡ | <제시외 수목> 경상남도 창원시 의창구 동읍 봉곡리 | 303-1 위 지상 | 감나무 등 | 묘목(R2~3) | 약(100주) | 약100주 | 일괄 | 2,000,000 | |
| | | | | | | | | ₩2,077,500 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩120,577,500.- | |
| | | | | 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

본건 토지는 경상남도 창원시 의창구 대신면 가솔리 및 동읍 봉곡리에 소재하며, 가솔리는 주거지대 및 상업지대가 혼재한 지역이며, 봉곡리는 농경지대로 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건 인근의 도로여건 등을 고려시 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)토지는 가장형 평지로 건부지로 이용 중이며,
기호(3)토지는 세장형 평지로 농경지로 이용중이며,
기호(4)(5)토지는 사다리형 평지로 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1)(4)(5)토지는 건부지로 이용중인 일단의 토지로 남서측으로 세로에 접하고 있으며,
기호(3)토지는 남동측으로 세로에 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(저축),가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2014-06-11)(창원대산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>

기호(3): 농림지역,가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 농업진흥구역<농지법> , 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>

기호(4): 제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m),가축사육제한구역(그외지역 200m제한

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) | |

조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>
 기호(5):제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m),가축사육제한구역(그외지역 200m제한
 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(2014-06-11)(창원대산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도 및 사진용지' 참조

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 기호(3)토지상에는 제시외 수목(묘목: 감나무 등)이 소재하는 바, 경매 진행시 참조바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2)건물은 벽돌조 및 브릭조 슬라브 지붕 단층 주택으로
외 벽:벽돌조 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
창 호:샷시 창호 등

(2) 이용상태

기호(2)건물은 단독주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 난방시설 등이 갖추어져 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도 및 사진용지 참조'

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 기호(2)건물은 기존 건물부분과 증축된 부분으로 나뉘는 바, 이를 구분하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참조바랍니다.

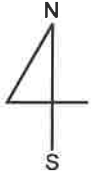
광역 위치도



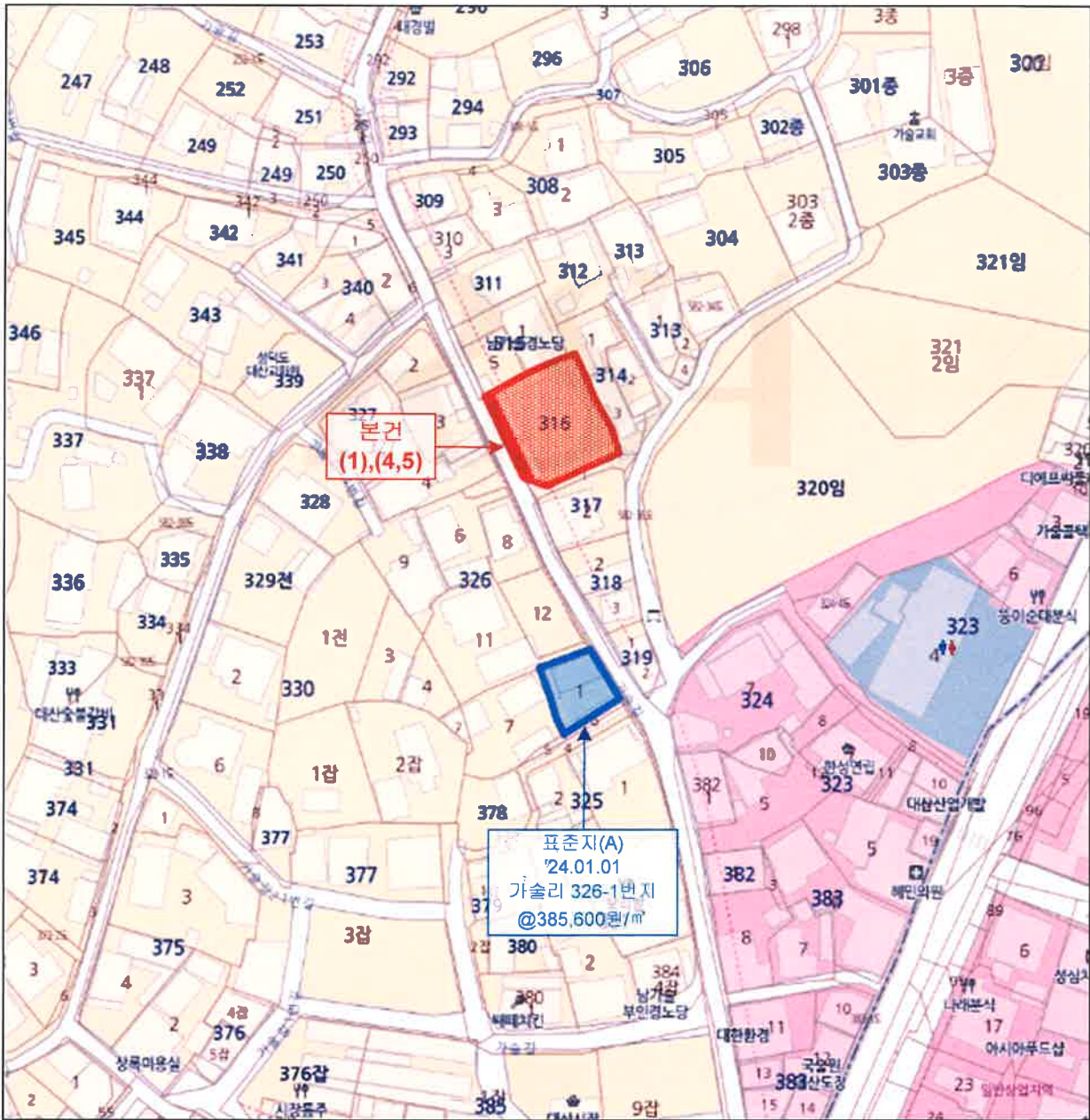
| | |
|-----|---------------------------|
| 소재지 | 경상남도 창원시 의창구 대신면 가솔리 316외 |
|-----|---------------------------|



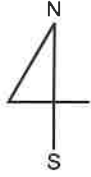
상세 위치도



| | |
|-----|---------------------------|
| 소재지 | 경상남도 창원시 의창구 대산면 가솔리 316외 |
|-----|---------------------------|



상세 위치도

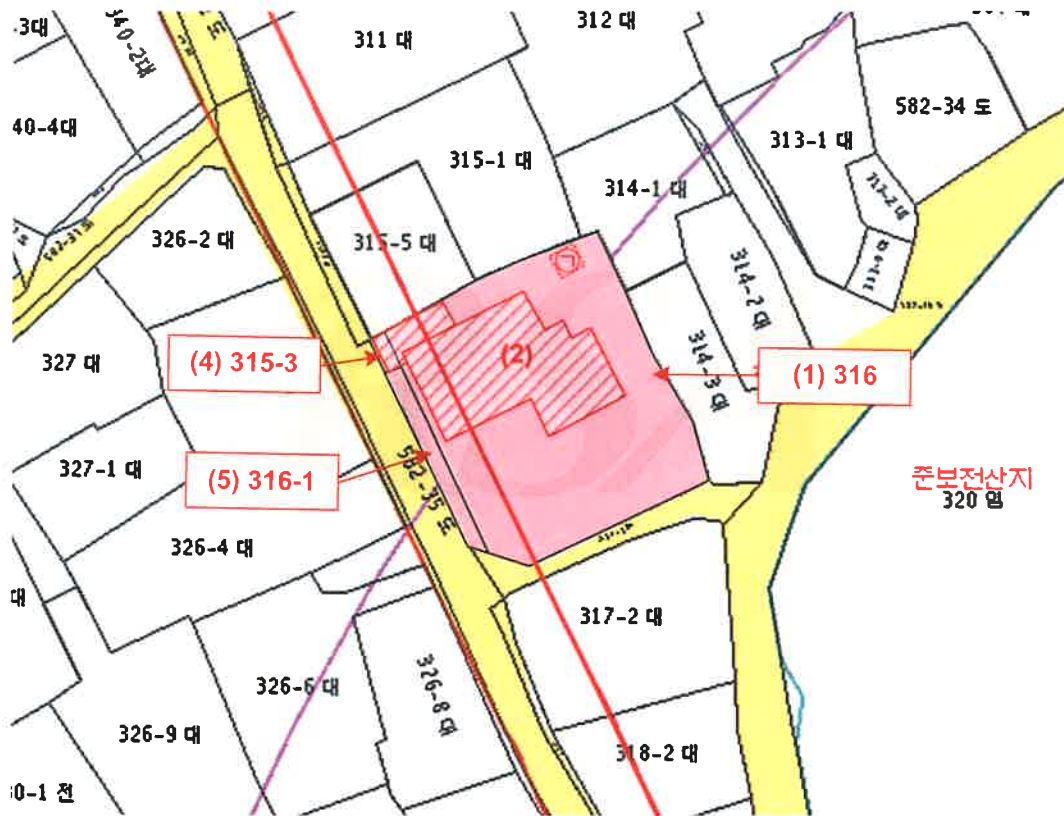


| | |
|-----|---------------------------|
| 소재지 | 경상남도 창원시 의창구 동읍 봉곡리 303-1 |
|-----|---------------------------|



지 적 및 건물 개 황 도

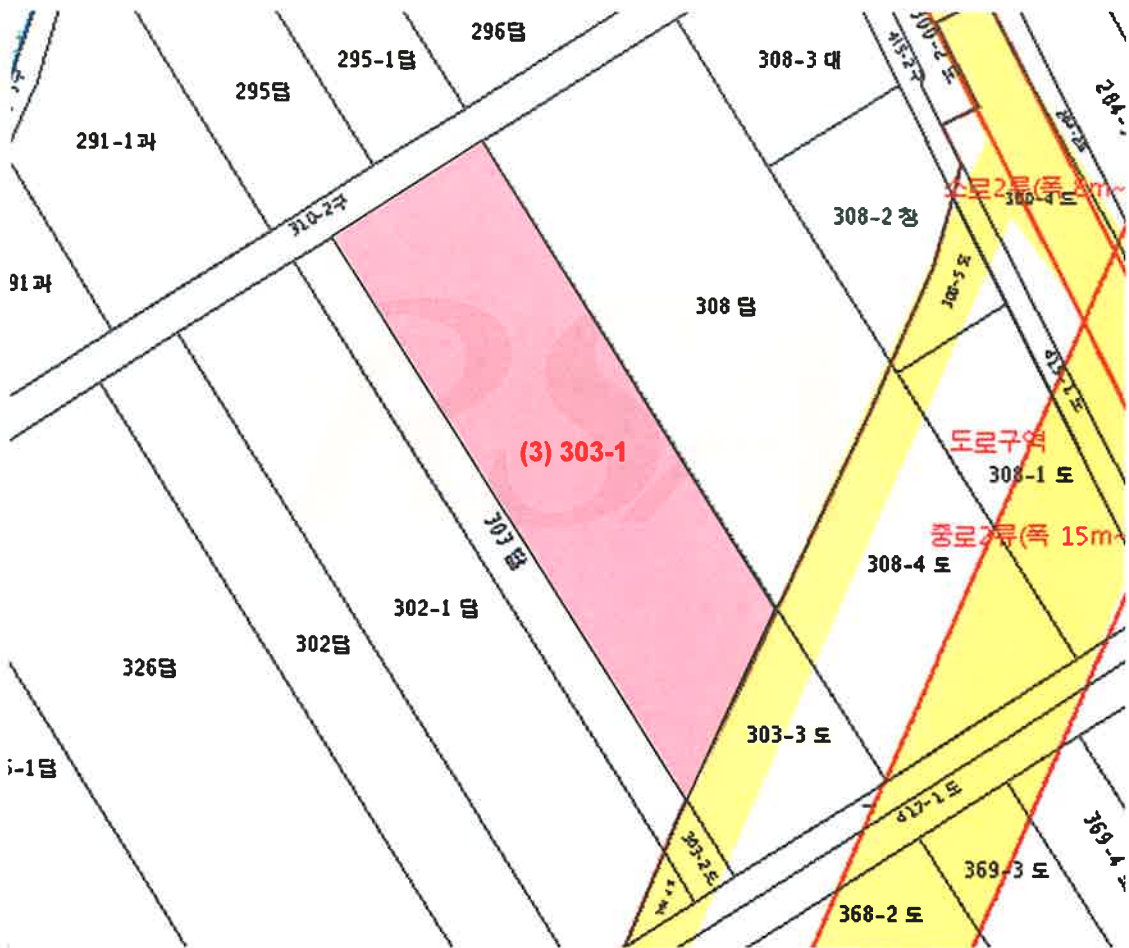
Non_Scale




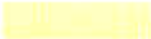







| | | | | | | |
|-----|---|--------|---|---------|---|----------|
| 범 례 |  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
| |  | 도로선 |  | 평가건물1층 |  | 평가제외건물 |
| |  | 도시계획선 |  | 평가건물2층 |  | 제시외건물 |

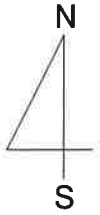
지 적 및 건물 개 황 도

Non_Scale

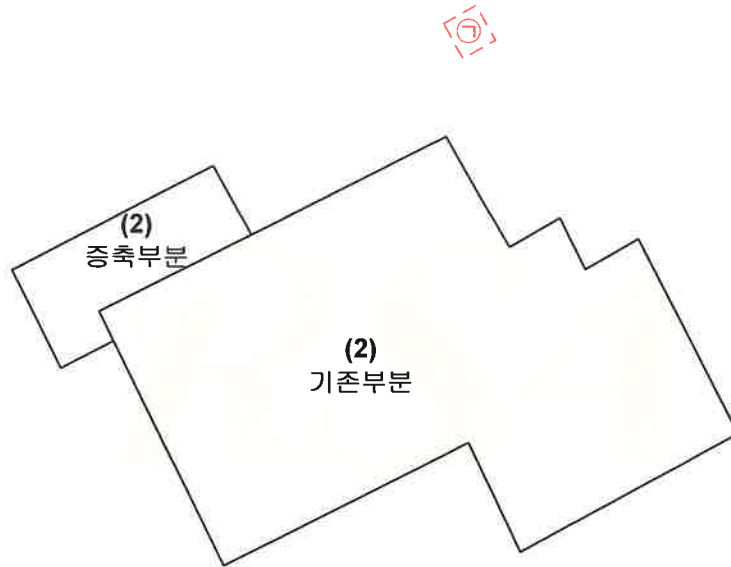


| | | | | | | |
|--------|---|--------|---|---------|---|----------|
| 범 례 |  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
| |  | 도로선 |  | 평가건물1층 |  | 평가제외건물 |
| |  | 도시계획선 |  | 평가건물2층 |  | 제시외건물 |

건 물 개 황 도



Non_Scale



<건물면적>

기호(2) : 벽돌조 슬라브지붕 단층 (주택)
기존부분 83.93㎡
증축부분 9.45㎡

<제시외건물>

㉠ 블럭조 슬라브지붕 단층 (창고 등) : 약 2.25㎡

사 진 용 지



기호(1)토지



기호(4)(5)토지 전경

사 진 용 지



기호(2) 건물 전경



기호(2) 건물 증축부분

사 진 용 지



기호(3)토지 및 제시외수목㉠



제시외건물㉡