

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강희원 외 1명
소유물건(2024타경112731)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호: 남가람 24-09-0014

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.

남가람감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
남미희

南 美 희 

감정평가액	삼억일천오백일만삼천사백팔십원정(₩315,013,480.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강희원 외 1명 (2024타경112731)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.04	2024.10.01 ~ 2024.10.04	2024.10.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	249	토지	249	-	301,940,000
	건물	96.13	건물	96.13	-	10,078,730
	(제시외 건물)	(35.50)	제시외 건물	35.50	-	2,994,750
합계					₩315,013,480	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 창원시 진해구 경화동	881-1	전	제2종 일반주거지역	80	80	859,000	68,720,000	
소 계								₩68,720,000	
(ㄱ)	(제시외건물) 경상남도 창원시 진해구 경화동	881-1 위 지상	(참고)	목조 판넬지붕 단층	(2.2)	2.2	30,000	66,000	
소 계								₩66,000	
2	경상남도 창원시 진해구 이동 [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 동진로 93-8	581-3 위 지상	주택	연와조 세멘와즙 평가건	83.93	83.93	111,000	9,316,230	1,000,000 x 5/45 관찰감가
2-1	"	581-3 위 지상	참고	세멘브룩조 스라브즙 단층	4.30	4.30	62,500	268,750	500,000 x 5/40 관찰감가
2-2	"	581-3 위 지상	참고	세멘브룩조 스라브즙 단층	1.69	1.69	62,500	105,625	500,000 x 5/40 관찰감가
2-3	"	581-3 위 지상	참고	세멘브룩조 스라브즙 단층	6.21	6.21	62,500	388,125	500,000 x 5/40 관찰감가

토지 · 건물 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	
3	경상남도 창원시 진해구 이동	581-3	대	제2종 일반주거지역	169	169	1,380,000	233,220,000	제시외건물 소재 감안 221,000,000 원
소 계								₩243,298,730	
(제시외건물)									
(ㄱ)	경상남도 창원시 진해구 이동	581-3 위 지상	(주택일부)	벽돌조 슬라브지붕 단층	(20)	20	111,000	2,220,000	
(ㄴ)	"	"	(창고 및 다용도실)	벽돌조 슬라브지붕 단층	(2.3)	2.3	62,500	143,750	
(ㄷ)	"	"	(다용도실)	목조 기와지붕 단층	(2)	2	50,000	100,000	
(ㄹ)	"	"	(대문 및 계단, 창고)	세멘브록조 스라브층 단층	(6)	6	62,500	375,000	
(ㅁ)	"	"	(가추)	파이프및목조 스레트지붕 단층	(3)	3	30,000	90,000	
소 계								₩2,928,750	
합 계								₩315,013,480.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

이 건물은 경상남도 창원시 진해구 경화동 및 이동에 소재하고 있는 부동산으로서, '창원지방법원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

가. 토지

기호	소재지 (창원시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	진해구 경화동 881-1	80	전	주거나지	2종일주	맹지	부정형 평지	467,100	-
3	진해구 이동 581-3	169	대	단독	2종일주	중로각지	사다리 평지	715,400	-

나. 건물

기호	층	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일	비고
2	1층	주택	연와조세멘와즘평가건	83.93	1979.10.24	-
2-1	1층	창고	세멘브록조스라브즘 단층	4.30	1979.10.24	-
2-2	1층	창고	세멘브록조스라브즘 단층	1.69	1979.10.24	-
2-3	1층	창고	세멘브록조스라브즘 단층	6.21	1979.10.24	-

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 04일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 10월 01일 ~ 10월 04일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건 : 별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였습니다.

나. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액 간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

다. 건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있습니다.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 그 밖의 사항

- 1) 기호(1) 지상에 제시외건물이 소재하며, 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 적용하였으며, 제시외건물이 토지에 미치는 영향이 미미하여, 제시외건물로 인한 별도의 제한가격은 기재하지 않았습니다.
- 2) 기호(3) 지상에 제시외건물이 소재하며, 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 적용하였으며, 제시외건물로 인한 제한가격은 비고란에 기재하였습니다.
- 3) 기호(2) 건물 내부는 현장조사시 이해관계인의 부재 및 출입문 폐문으로 내부확인이 불가능하여, 외부관찰 및 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.
- 4) 기호(2) 건물의 정확한 경계는 지적측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 속하는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역 내에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제 요인이 비교 가능한 표준지를 비교표준지로 선정하되, 기준시점 현재 가장 가까운 시점에 공시된 2024.01.01 기준 공시지가를 적용하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지 (창원시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진해구 경화동 883-3	1,274	답	주거나지	2종일주	중로 한면	부정형 완경사	512,800	-
B	진해구 이동 85-13	217	대	세장형 평지	2종일주	중로 각지	세장형 평지	731,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였습니다.(미고시기간은 전월연장적용)

- 경상남도 창원시 진해구 주거지역

기 간	변동률 (%)	비고
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.10.04)	0.206% (1.00206)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.142 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.058 $(1 + 0.00142) * (1 + 0.00058 * 34/31)$ ≈ 1.00206

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

다. 지역요인

평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	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)
환경조건	일조 등(일조, 통풍 등), 자연환경(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)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역·지구·구역, 입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
3	B	1.00	1.02	1.00	0.97	1.00	1.00	0.989

기호(1) 대상토지는 비교표준지 A 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세합니다.

기호(3) 대상토지는 비교표준지 B 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치의 산정 방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례시점의 표준지 단가 [=사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [=표준지공시지가 x 시점수정]}}$$

(2) 인근 감정평가사례

[자료출처:감정평가정보센터]

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평가목적 기준시점
#1	진해구 경화동 ****-	67	답	2종일주 (주거나지)	1,060,000	71,020,000	경매 2019.06.14
#2	진해구 이동 ***외	382	대	2종일주 (주상용)	1,460,000	557,720,000	담보 2022.07.27
#3	진해구 이동 ***	206	대	2종일주 (단독)	1,140,000	234,840,000	경매 2021.04.01

(3) 비교사례선정

대상토지와 비교가능성이 가장 유사하다고 사료되는 감정평가사례#1, #3을 선택하여 비교하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 표준지 기호(A)와 사례 기호(#1)과 비교

기호	구분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)					
1	평가사례(#1)	1,060,000	1.01218	1.000	1.070	1,148,015	2.234
	비교표준지(A)	512,800	1.00206	1.000	1.000	513,856	
시점수정		경상남도 창원시 진해구 주거지역		2019.06.14 ~ 2024.10.04			1.01218
지역요인 비교		인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.					1.000
개별요인 비교	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070
	비교표준지는 사례 대비 획지조건(면적 등)에서 우세합니다.						

② 표준지 기호(B)와 사례 기호(#3)과 비교

기호	구분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)					
2	평가사례(#3)	1,140,000	1.01964	1.000	1.210	1,406,491	1.919
	비교표준지(B)	731,500	1.00206	1.000	1.000	733,007	
시점수정		경상남도 창원시 진해구 주거지역		2021.04.01 ~ 2024.10.04			1.01964
지역요인 비교		인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.					1.000
개별요인 비교	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
	1.00	1.00	1.00	1.21	1.00	1.00	1.210
	비교표준지는 사례 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

결정의견	상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.
그 밖의 요인 보정치	기호 A : 2.23 / 기호 B : 1.91

3. 토지단가의 산정

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	512,800	1.00206	1.000	0.750	2.23	859,425	859,000
3	B	731,500	1.00206	1.000	0.989	1.91	1,384,643	1,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례 선정

가. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서, 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정하였습니다.

나. 인근 거래사례의 현황

[자료출처: 한국부동산원 실거래가 자료]

기호	소재지 (창원시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
#A	진해구 석동 *****	79	답	2종일주 (주거나지)	1,139,240	90,000,000	2023.08.14	-
#B	진해구 이동 *****	328	대	2종일주 (단독)	1,509,146	495,000,000	2022.03.26	-

다. 비교 거래사례 선정 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지의 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례#A, #B를 선정하였습니다.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

3. 시점수정(지가변동률)

기 간	변동률 (%)	비고
2023.08.14 ~ 2024.10.04	0.136% (1.00136)	거래사례#A : 2종일주
2022.03.26 ~ 2024.10.04	-0.129% (0.99871)	거래사례#A : 2종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인

평가대상토지와 비교사례는 인근지역내에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

5. 개별요인

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	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)
환경조건	일조 등(일조, 통풍 등), 자연환경(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)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역·지구·구역, 입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정(대상토지/거래사례)

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#A	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
3	#B	1.00	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	0.969

기호(1) 대상토지는 거래사례 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세합니다.

기호(3) 대상토지는 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,139,240	1.000	1.00136	1.000	0.750	855,592	856,000
3	1,509,146	1.000	0.99871	1.000	0.969	1,460,476	1,460,000

7. 토지의 시산가액 검토 및 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	859,0000	856,000
3	1,380,000	1,460,000

나. 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	859,000
3	1,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물 감정평가액의 산출근거

1. 건물감정평가액 산출방법

가. 원가법에 의한 산출내역

1) 감정평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하였으며, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2) 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였습니다.

① 건물 표준단가

[출처: 한국부동산원, 2023년도 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)

② 건물 부대설비 보정단가

건물의 부대설비 보정단가는 재조달원가에 포함하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 재조달원가의 결정

표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	주택	연와조세멘와즙	1,000,000	-	1,000,000
2-1~ 2-3	1층	창고	세멘브록조스라브즙	500,000	-	500,000

3) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건은 정액법으로 감가하되, 관찰 감가법을 병용하였습니다.

기호	사용승인일자	기준시점	경과년수	실제 잔존년수	유효 잔존년수	내용년수	비고
				정액법	관찰감가법		
2	1979.10.24	2024.10.04	44	-	5	45	관찰감가
2-1~ 2-3	1979.10.24	2024.10.04	44	-	5	40	관찰감가

4) 원가법에 의한 건물단가 결정

제반요인을 참작하여 아래와 같이 건물단가를 결정하였습니다.

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1층	주택	1,000,000	5	45	111,111	111,000
2-1~ 2-3	1층	창고	500,000	5	40	62,500	62,500

※ 결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) x 잔존년수/내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구분	기호	면적 (㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	80	859,000	68,720,000	-
	3	169	1,380,000	233,220,000	-
건물	2	96.13	-	10,078,730	-
제시외건물	(ㄱ~ㄴ)	(35.5)	-	2,994,750	-
감정평가액		-	-	315,013,480	-

2. 결정의견

상기 감정평가사례와 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

【 이 하 여 백 】

토지 감정평가요항표(기호1,3)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

기호(1) 경상남도 창원시 진해구 경화동 소재 경화초등학교 북동측 인근에 위치하며, 주위는 빌라, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

기호(3) 경상남도 창원시 진해구 석동 소재 석동중학교 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 빌라, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

기호(1) 대상토지 인근까지 차량접근 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

기호(3) 대상토지까지 차량접근 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 부정형 평지의 토지로서, 주거나지 상태입니다.

기호(3) 사다리 평지의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 맹지입니다.

기호(3) 서측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

토지 감정평가요항표(기호1,3)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 지원항공작전기지<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호(3) 도시지역, 제2종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제4구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 지원항공작전기지<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1,3) 지상에 제시외건물이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 없습니다.

건물 감정평가요항표(기호 2)

(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): 연와조 세멘와즙 단층 건물로서,

외벽: 벽돌 및 몰탈위 페인팅 마감 등

창호: 알미늄 샷시창호입니다.

기호(2-1 ~ 2-3): 세멘브록조 스라브즙 단층 건물로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등

창호: 목재 창호 입니다.

(2) 이용상태

기호(2) 단독주택으로 이용중입니다./ 기호(2-1~ 2-3) 창고로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상입니다. 2) 기타: 없습니다.

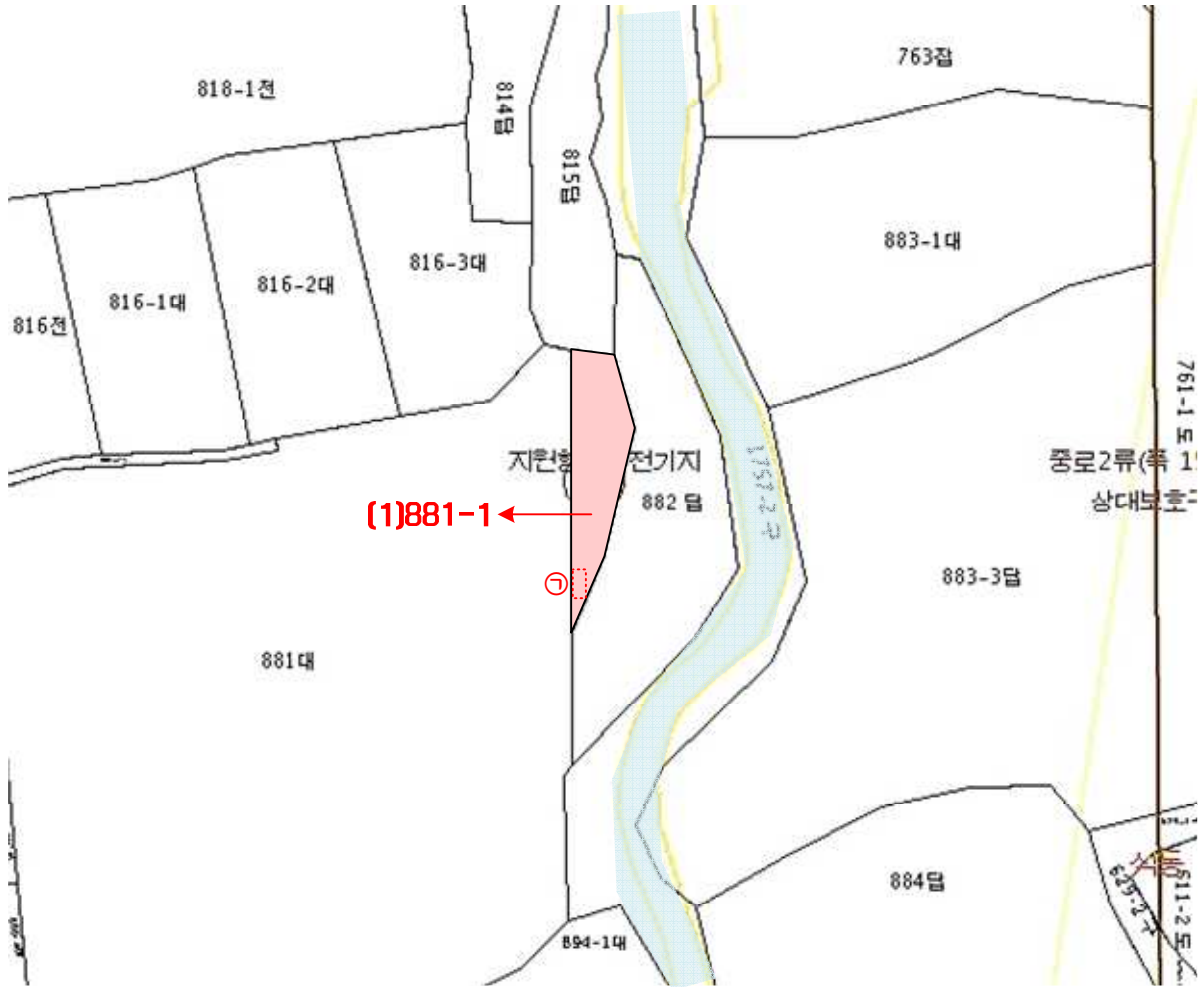
위 치 도

기호(1) 경상남도 창원시 진해구 경화동 881-1번지



지적 및 건물개황도

4 5:1/600



[제시외건물]

㉠ 목조 판넬지붕 단층, 창고, 2.2㎡

도 례

	평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
	도로		평가건물 1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

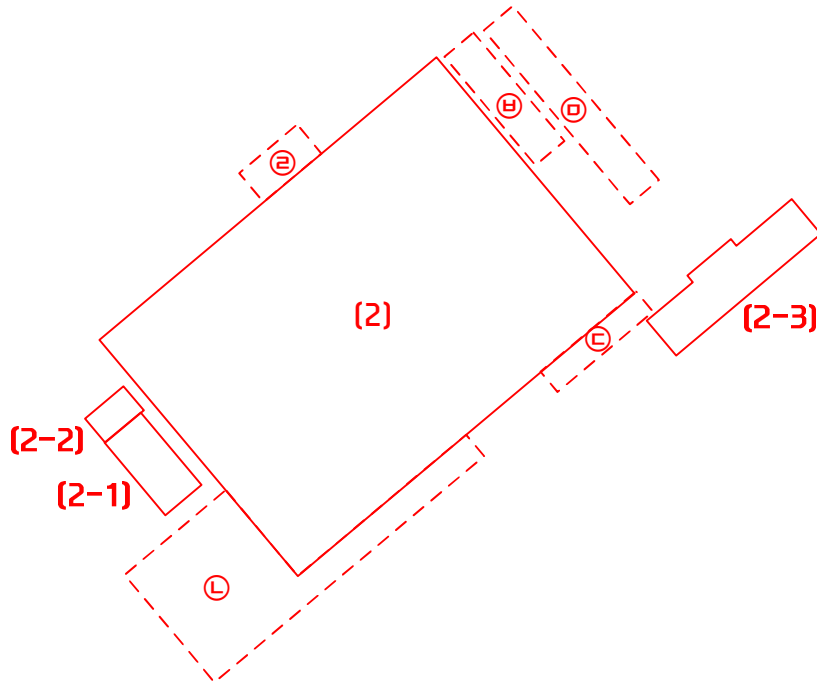
위 치 도

기호(2,3) 경상남도 창원시 진해구 이동 581-3번지



지적 및 건물개황도

4 S:1/300



[평가건물]

- 기호(2) 83.93m²
- 기호(2-1) 4.30m²
- 기호(2-2) 1.69m²
- 기호(2-3) 6.21m²

[제시외건물]

- ㉠ 벽돌조 슬라브지붕 단층, 주택 일부, 20m²
- ㉡ 벽돌조 슬라브지붕 단층, 창고 및 다용도실, 2.3m²
- ㉢ 목조 기와지붕 단층, 다용도실, 2m²
- ㉣ 세멘트블록조 스라브층 단층, 대문 및 계단, 창고, 6m²
- ㉤ 파이프 및 목조 스테이지층 단층, 가추, 3m²

범례	평가대상토지	용도지역구분	평가건물3층이상
	도로	평가건물 1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물 2층	제시외건물(평가대상)



(1)



(1)



(1)



(1)

()



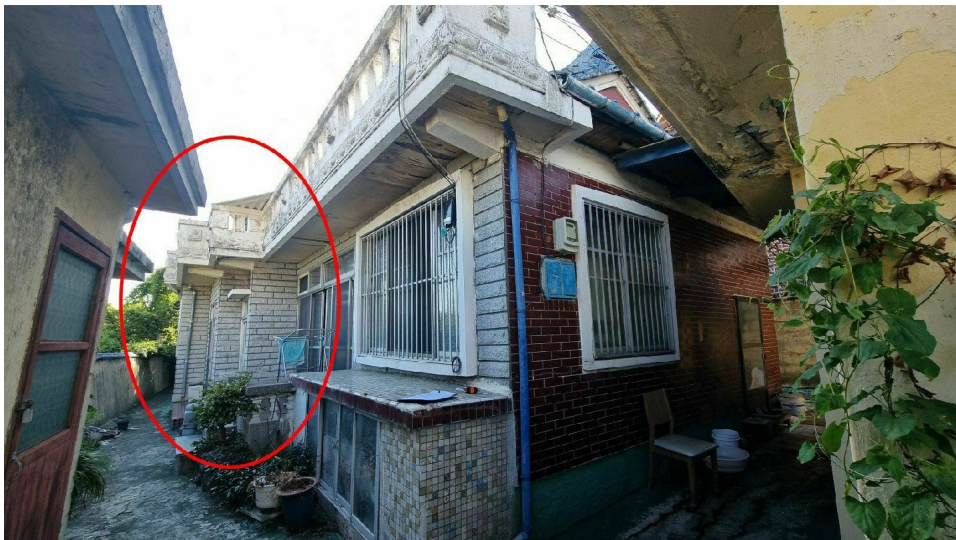
(2 3)



(2)



(3)



()



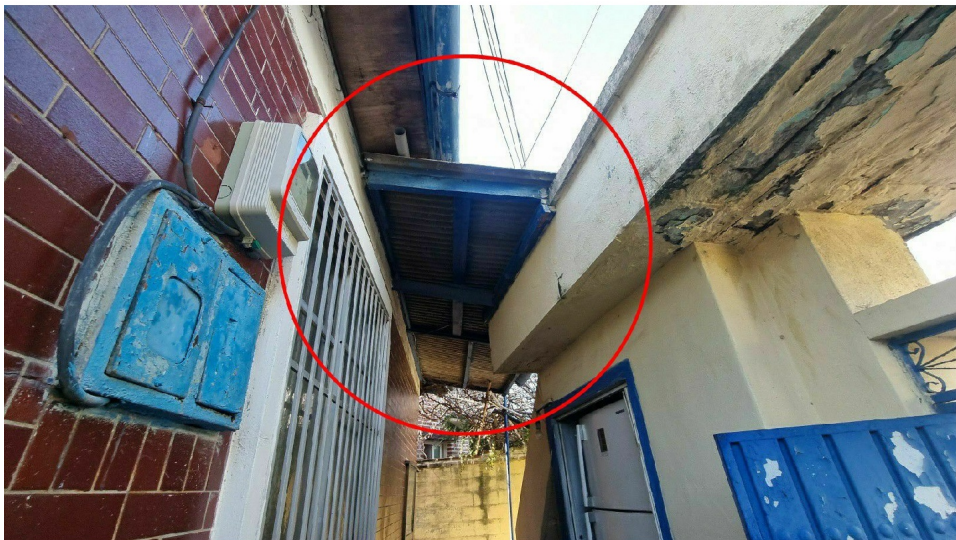
()



()



()



()