

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김성민 외 1명 소유물(2025타경10887)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
감정평가서 번호	대한 제250213-16-0004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

경남지사

경상남도 창원시 용지로 226 적십자회관5층

TEL : (055)285-8855 FAX : (055)285-8874



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
이창룡

이창룡

(인)

(주)대한감정평가법인

경남지사장

이창룡

(서명)

(인)

감정평가액	이십억오천삼백삼십오만팔천오백이십원정 (₩2,053,358,520.-)				
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가목적	경매		
채무자	-	제출처	창원지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	김성민 외 1명 (2025타경10887)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.05.27	2025.05.26 2025.05.27	2025.05.28	

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
토지		738	토지	738	-	691,788,000
건물		996.3	건물	996.3	-	1,358,174,520
(제시외 건물)		(30)	제시외 건물	30	-	3,396,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,053,358,520.-

심사
확인

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

심사자 감정평가사

김보경

(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 소재 '외감마을회관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 432-8	대	650	1종일주	노유자 시설	세로(가)	사다리 평지	422,700
3	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 431-6	답	12	1종일주	부속토지	세로(가)	사다리 평지	308,700
4	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 432-9	답	76	1종일주	도로	소로한면	부정형 평지	268,700

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자 (증축일자)
2	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 432-8	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층	996.3	59.78	153.28	어린이집	2014.06.27 (2015.07.22)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 27일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 05월 26~27일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 기호 1) 지상 위 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외 건물이 소재하나, 이에 구매됨 없이 토지를 평가하되, 제시외건물로 인하여 영향받는 토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였습니다.

나. 제시외 건물은 폐문 부재로 인하여 외부관찰 및 위성도상 개략적인 측량으로 면적 사정하였으며, 면적의 증감 및 제시외 건물의 소유권 및 일괄 경매 여부는 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

다. 본건 기호 1,3,4) 토지는 인접 토지와 지적경계 확인이 불분명한 바, 정확한 위치 및 경계확인 전문적인 측량을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 본건 기호 3) 토지의 공부상 지목은 '답'이나, 현황 기호 1)의 '부속토지'로 이용중인 바, 이를 고려하여 평가하였습니다.

마. 본건 기호 4) 토지의 공부상 지목은 '답'이나, 현황 도로로 이용 중인 바, 이를 고려하여 평가하였습니다.

바. 본건 기호 4) 토지의 공부상 건물이 등재되어 있으나, 현황 인접필지인 외감리 432-3번지 지상위에 소재하는 것으로 조사판단 되는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

사. 본건 기호 4) 토지는 일부 도시계획시설(도로)에 저촉되나, 전체면적 대비 과소하여 이에 구매됨이 없이 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

아. 본건 기호 2) 건물의 각종 설비는 폐문 부재로 인하여 외부 관찰 및 탐문 등으로 확인 하였으며, 설비 운용 가능 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	북면 외감리 4**-*	1종일주	대	199	99.54	2022.06.02	222,000,000 (건물포함)	약 980,000
<토지단가 산출개요>								
· 건물개요 : 목조(사용승인일 : 2001.03.05), 면적 : 99.54m ²								
· 토지추정단가 : $[\{222,000,000\text{원} - (570,000\text{원}/\text{m}^2 \times 19/40 \times 99.54\text{m}^2)\} / 199\text{m}^2]$ ≙ 980,000원/m ²								

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	북면 외감리 4***	1종일주	대	상업용	547	경매(2023 타경102140)	2023.04.21	1,020,000
㉡	북면 외감리 4***	1종일주	대	주상용	644 중 514	경매(2023 타경104788)	2023.05.10	1,010,000
㉢	북면 외감리 4***	1종일주	대	상업용	363	담보	2023.09.14	988,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
1종일주	상업용,노유자시설	세로(가)	1,000,000원/㎡ ~ 1,200,000원/㎡ 수준	-
1종일주	부속토지	세로(가)	800,000원/㎡ ~ 900,000원/㎡ 수준	-
1종일주	도로 등	소로한면	250,000원/㎡ ~ 350,000원/㎡ 수준	-

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경남/창원시 의창구 2024년 05월~2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	13,232,690,030원	6,845,063,499원	51.7%	148건	30건	20.3%
근린주택	1,624,020,600원	773,511,000원	47.6%	11건	2건	18.2%
다가구	1,111,533,600원	591,050,000원	53.2%	3건	1건	33.3%
단독주택	10,497,135,830원	5,480,502,499원	52.2%	134건	27건	20.1%
상가	20,123,301,100원	10,292,847,990원	51.1%	192건	30건	15.6%
노유자시설	1,874,348,200원	890,000,000원	47.5%	2건	1건	50%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	북면 외감리 675-1	238	대	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리 평지	423,200	1,3,4

*비교표준지A는 일부 도시계획시설(도로)에 저촉되나 전체면적 대비 과소하여 이에 구매됨이 없이 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1,3,4	A	경상남도 창원시 의창구 (주거지역) (2025.01.01~2025.05.27)	-0.158% (0.99842)	$(1-0.00116) \times (1-0.00047 \times 27/30) = 0.99842$

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

대상 토지	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대체로 유사합니다.								
3	A	0.95	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.808
본건은 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등) 및 획지조건(이용상황 등)에서 열세합니다.								
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
본건은 기타조건(현황 도로)에서 열세합니다.								

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$	= 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	경매(2023 타경102140)	북면 외감리 430-10	1층 일주	대	상업용	547	2023.04.21	1,020,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고						
									공시지가(원/㎡)					
산정 단가	평가사례 ㉠	1,020,000	-	0.99582	1.00	1,000	1,015,736	2.403	-					
	표준지 A	423,200	-	0.99842	-	-	422,531							
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없습니다.												
	시점수정	- 경상남도 창원시 의창구 (주거지역) (2023.04.21~2025.05.27)												
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.												
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교표준지는 비교사례와 대체로 유사합니다.														

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	423,200	0.99842	1.00	1.000	2.40	1,014,075	1,010,000
3	A	423,200	0.99842	1.00	0.808	2.40	819,373	819,000
4	A	423,200	0.99842	1.00	0.330	2.40	334,645	335,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	1,010,000	650	656,500,000	-
3	819,000	12	9,828,000	현황 기호 1) 부속토지
4	335,000	76	25,460,000	현황 도로
합 계		738	691,788,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	북면 외감리 4***	1종일주	대	단독주택	199	2022.06.02	980,000	1,3,4

*비교사례 a는 일부 도시계획시설(도로)에 저촉되나, 전체면적 대비 과소하여 이에 구매됨이 없이 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1,3,4	a	경상남도 창원시 의창구 (주거지역) (2022.06.02~2025.05.27)	-1.110% (0.98890)	$(1+0.00236 \times 29/30) \times (1+0.00142) \times (1-0.00108) \times (1-0.00153) \times (1-0.00292) \times (1-0.00194) \times (1-0.00198) \times (1-0.00617) \times (1+0.00238) \times (1-0.00116) \times (1-0.00047 \times 27/30) \approx 0.98890$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	a	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
		본건은 획지조건(접면 너비 등)에서 우세합니다.						
3	a	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
		본건은 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등) 및 획지조건(접면 너비 등 우세, 이용상황 등 열세)에서 열세합니다.						
4	a	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.33	0.347
		본건은 획지조건(접면 너비 등)에서 우세하나, 기타조건(현황 도로)에서 열세하여 전반적인 개별 요인 열세합니다.						

[비교치 : 대상토지/비교사례]

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	980,000	1.00	0.98890	1.00	1.050	1,017,578	1,020,000
3	a	980,000	1.00	0.98890	1.00	0.855	828,599	829,000
4	a	980,000	1.00	0.98890	1.00	0.347	336,285	336,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	1,020,000	650	663,000,000	-
3	829,000	12	9,948,000	현황 기호 1) 부속토지
4	336,000	76	25,536,000	현황 도로
합 계		738	698,484,000	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정 하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	656,500,000	663,000,000	656,500,000
3	9,828,000	9,948,000	9,828,000
4	25,460,000	25,536,000	25,460,000
합 계	691,788,000	698,484,000	691,788,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(m ²)	사용승인 일자 (증축일자)
	1층			256.7	
2	2층	철근콘크리트구조/ 철근콘크리트지붕	노유자시설(어린이집)	386.78	2014.06.27 (2015.07.22)
	3층			352.82	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수	기준
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	2	1,701,000	50(45~55)	2024.07
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	3	1,634,000	50(45~55)	2024.07
18-1-5-1	유치원	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,757,000	55(50~60)	2024.07

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비 고
2	1~3층	어린이집	철근콘크리트구조	1,700,000	-

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	화물용 승강기설비	도시가스 설비	기타설비
2	○	○	○	○	○	-	-
	보정단가 (원/㎡)		표준단가에 포함.				

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1~3층	1,700,000	표준단가에 포함.	1,700,000	-

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인 일자 (증축일자)	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2	1~3층 (기존부분)	1,700,000	2014.06.27	50	10	-	40	1,360,000
	3층 (증축부분)	1,700,000	(2015.07.22)	49	9	-	40	1,387,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1~3층	877.54	1,360,000	1,193,454,400	기존부분
	3층	118.76	1,387,000	164,720,120	증축부분
합 계		996.3		1,358,174,520	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 제시외건물 감정평가액 산출과정

가. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 미등기 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였습니다.

나. 평가액의 산출근거

후첨 ‘토지, 건물 감정평가명세표’ 참조 바랍니다.

다. 기타사항

후첨 ‘토지, 건물 감정평가명세표’ 참조 바랍니다.

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	691,788,000	
건 물	1,358,174,520	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
(제시외건물)	3,396,000	
총 액	2,053,358,520	

토지.건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-05-27>

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	금 액	
1	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리	432-8	대	제1종 일반주거지역	650	650	1,010,000	656,500,000	제시외건물로 인해영향받는 토지가격 ₩653,217,500
2	동 소 [도로명 주소] 경상남도 창원시 의창구 북면 달천길 52번길 9	432-8 위 지상	어린 이집	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층					
				1층	256.7	877.54	1,360,000	1,193,454,400	1,700,000 x 40/50
				2층	386.78				기존부분
				3층	352.82	118.76	1,387,000	164,720,120	1,700,000 x 40/49 증축부분
3	동 소	431-6	답	제1종 일반주거지역	12	12	819,000	9,828,000	현황 기호 1) 부속토지
4	동 소	432-9	답	제1종 일반주거지역	76	76	335,000	25,460,000	현황 도로
[제시외건물]									
(ㄱ)	동 소 위지상	432-8	기계실	경량철골조 판넬지붕 옥상소재	(18)	18	100,000	1,800,000	관찰감가 150,000 x 20/30
(ㄴ)	동 소 위지상	432-8	창고	컨테이너구조 옥상소재	(12)	12	133,000	1,596,000	관찰감가 200,000 x 20/30
합 계								₩2,053,358,520.-	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 소재 '외감마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 인근은 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근 대중교통수단의 운행횟수 및 접근성 등을 고려할 때 전 반적인 교통사정은 보통 시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1) 평지 내 사다리형의 토지로서 노유자시설 건부지로 이용 중입니다.

기호 3) 평지 내 사다리형의 토지로서 기호 1)부속토지로 이용 중입니다.

기호 4) 평지 내 부정형의 토지로서 현황 도로로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 1) 북동측으로 폭 약 5m 및 남측으로 폭 약 4m(최 종 철 소유)내외의 막다른 도로가 소재합니다.

기호 3) 남측으로 폭 약 4m(최 종 철 소유)내외의 도로가 소재합니다.

기호 4) 본건이 도로입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 3) 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(외감지구), 소로2류(폭 8m~10m)(외감리)(접합), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>입니다.

기호 4) 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(외감지구), 소로2류(폭 8m~10m)(외감리)(저축), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경
- (2) 교통상황
- (3) 형태 및 이용상태
- (4) 인접 도로상태
- (5) 토지이용계획 및 제한상태
- (6) 제시목록 외의 물건
- (7) 공부와의 차이
- (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 공부와의 차이

가. 본건 기호 3) 토지의 공부상 지목은 '답'이나, 현황 기호 1) '부속토지'로 이용 중입니다.
나. 본건 기호 4) 토지의 공부상 건물이 등재되어 있으나, 현황 인접필지인 외감리 432-3번지 지상위에 소재합니다.
다. 본건 기호 4) 토지는 현황 도로로 이용 중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 건물로서,

외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 징크판넬 등 마감.

내 벽 : 내부 인테리어 등 마감.

바 닷 : 장판 및 타일 등 마감.

창 호 : 샷시 창호입니다.

(2) 이용상태

어린이집으로 이용 중입니다.(상호명 : 창원자연숲어린이집)

(3) 설비내역

제반 급.배수 및 위생설비, 시스템 냉난방설비, 소방설비, 화물용 승강기 설비, 보일러에 의한 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

구조, 규모 및 이용상태

기호 ㄱ) 경량철골조 판넬지붕 단층 옥상소재 18㎡ 기계실

기호 ㄴ) 컨테이너구조 단층 옥상소재 12㎡ 창고

*제시외건물 ㄱ, ㄴ)의 이용상황은 폐문부재로 인하여 외부탐문으로 이용상황을 추측하였는 바, 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.

2)기 타 : 해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 432-8 외



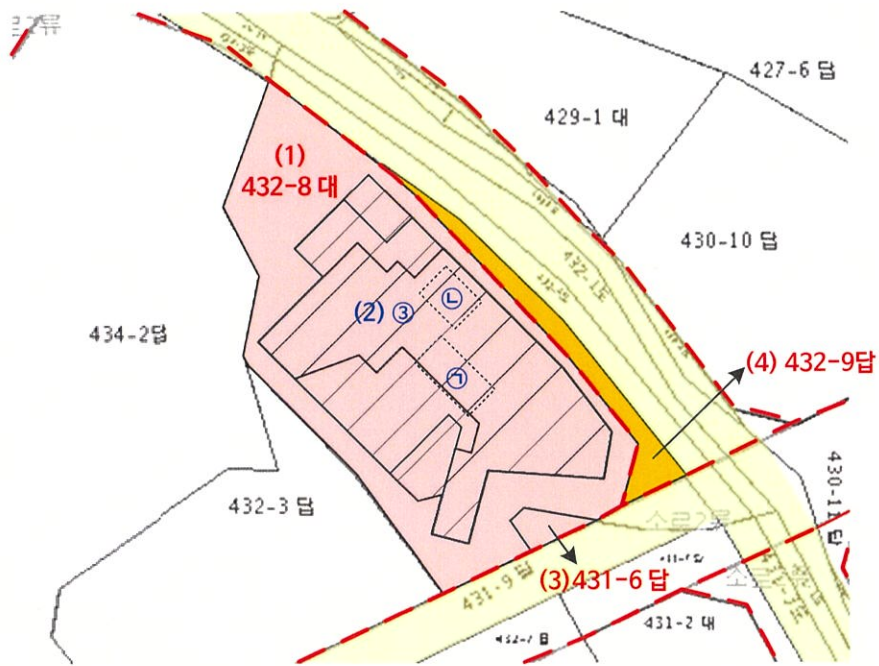
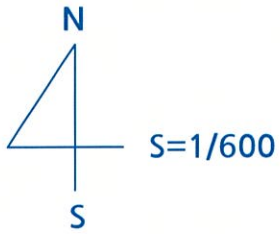
상세위치도

소재지


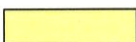

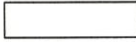
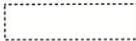
경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 432-8 외



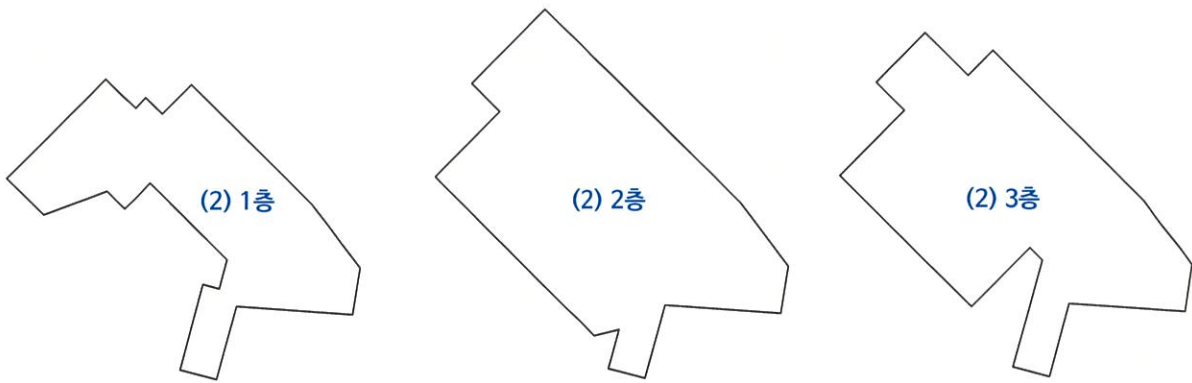
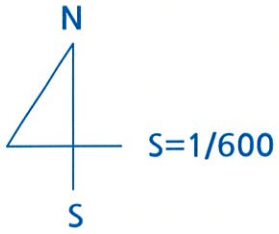
지적 및 건물개황도



범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물

지적 및 건물개황도




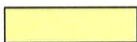

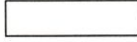





[평가건물]

(2) 1층 : 256.7㎡
 2층 : 386.78㎡
 3층 : 352.82㎡

[제시외건물]

ㄱ. 경량철골조 판넬지붕 옥상 소재 (기계실) 약 18㎡
 ㄴ. 컨테이너구조 옥상 소재 (창고) 약 12㎡

범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 기호 2) 내부환경



본건 기호 2) 내부환경

사 진 용 지



제시외건물 ㄱ)



제시외건물 ㄴ)

사 진 용 지



본건 주위환경