

감정평가서

건명 : 최종철 소유물건
(2024타경114966)

의뢰인 : 창원지방법원 판사 사법보좌관 권민호
(경매9계)

감정서번호 : 18-250110-201호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(주)감정평가법인 태백 창원경남지사

경상남도 창원시 성산구 중앙대로61번길 3, 2층 210호(중앙동, 중앙상가)
TEL.055-289-6388 FAX.055-289-6488

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
권경두

김 상 훈



(주)감정평가법인 태백 창원경남지사 지사장 김 상 훈 (서명 또는 인)

감정평가액	금일십삼억육천일백삼십팔만사천사백원정 (₩1,361,384,400.-)			
의뢰인	창원지방법원 판사 사법보좌관 권민호	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최종철 (2024타경114966)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 01. 17	2025. 01. 16 ~ 2025. 01. 17	2025. 01. 17

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	579	토지	579	-	390,630,000
건물	858.18	건물	858.18	-	969,026,400
<제시외 건물>	(7.2)	<제시외 건물>	7.2	240,000	1,728,000
	이	하	여	백	
합계					₩1,361,384,400

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
김 상 훈

김 상 훈



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 소재 '외감마을회관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 「창원지방법원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식으로 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

2) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 17일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 01월 16일 ~ 2025년 01월 17일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지 (창원시 의창구 북면)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/㎡) 2024년	비고
1)	외감리 431-9	166	166	답	1종 일주	도로	세로 (가)	사다리 평 지	99,500	-
2)	외감리 432-3	413	413	답	1종 일주	주상용	세로 (가)	부정형 평 지	419,300	-
합계	-	579	579	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 432-3외 (경상남도 창원시 의창구 북면 달천길52번길 5)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	제2종근린생활시설(교습소)	
3)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		235.4	57	858.18	177.15	-/4	2019.11.15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 일련번호(1) 토지의 공부상 지목은 '답'이나 현황 '도로'인 바, 이를 고려하여 감정평가하였음.
- 일련번호(2) 토지의 공부상 지목은 '답'이나, 현황 '주상용 건부지'로 이용 중임.
- 일련번호(3) 건물은 귀 제시목록상 432-3, 431-7, 432-7, 432-9번지상에 소재하나, 현황 432-3번지상에 소재하는 바, 경매 진행 시 참조 바람.
- 일련번호(3) 건물은 현장조사시 이해관계인이 폐문·부재 등으로 일부 내부확인이 불가능하여 인근 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 경매진행시 및 응찰시 본 건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.
- 일련번호(2) 토지상에 소유자미상의 제시외건물(ㄱ, 물탱크실) 1동이 소재하는 바, 관리상태 등을 종합 고려하여 현장조사 시 실측 후 감정평가하였음.
- 일련번호(1) 토지상에 소재하는 '이동식컨테이너박스' 1동은 이동이 용이한 것을 고려하여 '감정평가 외' 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 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 말함.

나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 (창원시 의창구 북면)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	외감리 675-1	238	대	1종일주	단독주택	세로(가)	사다리 평지	415,200

다. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경상남도 창원시 의창구 '주거지역'	2024.01.01~2025.01.17	0.223	1.00223	2024년 11월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	본건은 비교표준지 대비 계통 및 연속성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 인근 상가와의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.33	본건은 현황 '도로'인 바, 비교표준지 대비 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.419	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대[일련번호 2)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.03	본건은 비교표준지 대비 인근 상가와의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.03	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권 내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함. 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제5호, 대법원판례“2003다38207판결 (2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25.선고)”등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

2) 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지 (창원시 의창구 북면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	외감리 4**_**	대	547	1종일주	상업용	법원 경매	2023.04.21	1,020,000	551,600	1.85
②	외감리 7**	대	288	1종일주	주거기타	법원 경매	2022.03.03	749,000	395,400	1.89
③	외감리 4**_*	답	1,112 중 681	1종일주	답	법원 경매	2023.05.10	957,000	304,400	3.14

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 (창원시 의창구 북면)	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	외감리 4**.*	대	1종일주	199	단독 주택	222,000,000	약 961,140	2022.06.02	434,400
㉠	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2001.03.05), 면적 : 99.54㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(222,000,000\text{원} - (650,000\text{원}/\text{㎡} \times 19/40 \times 99.54\text{㎡})) / 199\text{㎡}] = 961,140\text{원}/\text{㎡}$								
㉡	외감리 6**.*	답	1종일주	46	전	39,000,000	약 847,826	2021.09.01	-

3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
1종일주	주상용	세로(가)	800,000~830,000원/㎡	인근 부동산

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

■ 그 밖의 요인 보정치 =
$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.

(2) 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경상남도 창원시 의창구 '주거지역'	2023.04.21~2025.01.17	-0.275	0.99725	2024년 11월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정 의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대[표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	비교표준지는 비교사례 대비 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.90	비교표준지는 비교사례 대비 인근 상가와의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	비교표준지는 비교사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.770	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 사례기준 표준지평가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	1,020,000	0.99725	1.000	0.770	783,240

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{783,240}{415,200 \times 1.00223} = 1.882 \\
 & \text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정} = 415,200 \times 1.00223 = 416,126
 \end{aligned}$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.88

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	415,200	1.00223	1.000	0.419	1.88	327,790	328,000	현황 '도로'
2)	A	415,200	1.00223	1.000	1.040	1.88	813,609	814,000	현황 '주상용 건부지'

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 비교가능성이 높아 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 (창원시 의창구 북면)	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	외감리 4**-*	대	1종 일주	199	단독 주택	222,000,000	약 961,140	2022.06.02	434,400
<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2001.03.05), 면적 : 99.54㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(222,000,000\text{원} - (650,000\text{원}/\text{㎡} \times 19/40 \times 99.54\text{㎡})) / 199\text{㎡}] = 961,140\text{원}/\text{㎡}$									

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경상남도 창원시 의창구 '주거지역'	2022.06.02~2025.01.17	-0.967	0.99033	2024년 11월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.35	본건은 현황 '도로'인 바, 거래사례 대비 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.350	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대[일련번호 2)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	본건은 거래사례 대비 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.93	본건은 거래사례 대비 인근 상가와의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.93	본건은 거래사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.04	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	거래사례는 '도시계획시설(소로2류)'에 일부 저촉되는 바, 본건이 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.863	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㊸	961,140	1.000	0.99033	1.000	0.350	333,146	333,000	현황 '도로'
2)	㊸	961,140	1.000	0.99033	1.000	0.863	821,443	821,000	현황 '주상용 건부지'

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	328,000	333,000	328,000
2)	814,000	821,000	814,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련 번호	소재지 (창원시 의창구 북면)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	외감리 431-9	166	166	328,000	54,448,000	현황 '도로'
2)	외감리 432-3	413	413	814,000	336,182,000	현황 '주상용 건부지'
합 계		579	579	-	390,630,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 개요

대상건물 감정평가액의 산출은 건축물의 구조, 시공상태, 사용자재, 마감상태 및 부대시설 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 건물만의 거래사례 포착이 어려워 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였음. 원가법이란 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 방법을 말하여 산출방법은 아래와 같음.

산 식	$\begin{aligned} \text{건물 적용단가} &= \text{재조달원가} - \text{감가수정(단가)} \\ \text{건물 적산가액} &= \text{적용단가} \times \text{건물 면적} \end{aligned}$
-----	---

2. 대상건물의 개황

일련 번호	주 용 도	구 조	연면적(㎡)	비고(층수)
3)	제2종근린생활시설(교습소)	철근콘크리트구조	858.18	-/4층

3. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 부동산연구원 2023년 1월을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 부동산연구원 2023년 1월

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,434,000	50 (45 ~ 55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기설비, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
기본적인 위생/급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등	-/4층

다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
3)	1층~4층	주차장	600,000	중	-
		근린생활시설	1,350,000	중	-
		단독주택	1,450,000	중	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 가치 하락요인 등(감가요인)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. 본 감정평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 하되, 감가수정 방법인 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 “정액법”으로 감가수정하였음.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
3)	1층~4층	600,000	45	50	540,000	540,000	2019.11.15
		1,350,000	45	50	1,215,000	1,215,000	
		1,450,000	45	50	1,305,000	1,305,000	

5. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
3)	1층	235.4	126.56	540,000	68,342,400	주차장
	2층	235.4		1,215,000	730,081,350	근린생활시설
	3층	235.4	130.73	1,305,000	170,602,650	단독주택
	4층	151.98				
합 계		858.18	858.18	-	969,026,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적(경매)을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	390,630,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	969,026,400	
<제시외 건물>	1,728,000	
합 계	1,361,384,400	-

끝.

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리	431-9	답	제1종 일반주거지역	166	166	328,000	54,448,000	현황 '도로'
2	동소	432-3	답	제1종 일반주거지역	413	413	814,000	336,182,000	현황 '주상용 건부지'
3	동소 [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 북면 달천길52번길 5	432-3, 431-7, 432-7, 432-9 위 지상	학원	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 4층					현황 432-3번지상에 소재
				1층	235.4	126.56	540,000	68,342,400	주차장
				2층	235.4				
				3층	235.4	600.89	1,215,000	730,081,350	근린생활시설
				4층	151.98				
						130.73	1,305,000	170,602,650	단독주택
	소계 <제시의 건물>						1,359,656,400		
ㄱ	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리	432-3 위 지상	물탱크실	판별조 판별지붕 단층	(7.2)	7.2	240,000	1,728,000	관찰감가
	소계 합계							1,728,000 ₩1,361,384,400.-	
				< 이 하 여 백 >					

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 소재 '외감마을회관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하며 제반 입지여건은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 대중교통 상황, 운행횟수 및 버스정류장과의 거리 등을 종합적으로 고려할 때 전반적인 대중교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

- 일련번호(1) : 인접지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 현황 '도로'임.
- 일련번호(2) : 인접지와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 현황 '주상용 건부지'로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

- 일련번호(1) : 본건 토지 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로가 소재함.
- 일련번호(2) : 본건 토지 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 일련번호(1) 도로를 통해 진·출입 가능함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

- 일련번호(1) : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(외감지구), 소로2류(폭 8m~10m)(외감리), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>
- 일련번호(2) : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(외감지구), 소로2류(폭 8m~10m)(외감리)(접

토지감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

합), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출 시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>

6. 제시목록외의 물건

일련번호(2) 토지상에 소유자미상의 제시외건물(ㄱ) 1동이 소재함.

7. 공부와의 차이

- 일련번호(1) 토지의 공부상 지목은 '답' 이나 현황 '도로' 임.
- 일련번호(2) 토지의 공부상 지목은 '답' 이나, 현황 '주상용 건부지' 로 이용 중임.

8. 임대관계 및 기타

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 없음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기 타 설 비 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태 | 5. 부합물 및 종물관계 | |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층 건물로서,

- 외벽 : 징크판넬, 몰탈 위 페인팅 등 마감,
- 내벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감,
- 창호 : 새시창호임.

2. 이용상태

주상용으로 이용 중임.

3. 위생 및 냉난방설비

기본적인 위생·급배수설비, 난방설비 등이 있음.

4. 기 타 설 비

소화전설비, 승강기설비 등이 있음.

5. 부합물 및 종물관계

일련번호(2) 토지상에 소유자미상의 제시외건물(ㄱ, 물탱크실) 1동이 소재함.

6. 공부와의 차이

일련번호(3) 건물은 귀 제시목록상 432-3, 431-7, 432-7, 432-9번지상에 소재하나, 현황 432-3번지상에 소재하는 바, 경매 진행 시 참조 바람.

건물감정평가요항표

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기 타 설 비 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태 | 5. 부합물 및 종물관계 | |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

7. 임대관계 및 기타

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 없음.

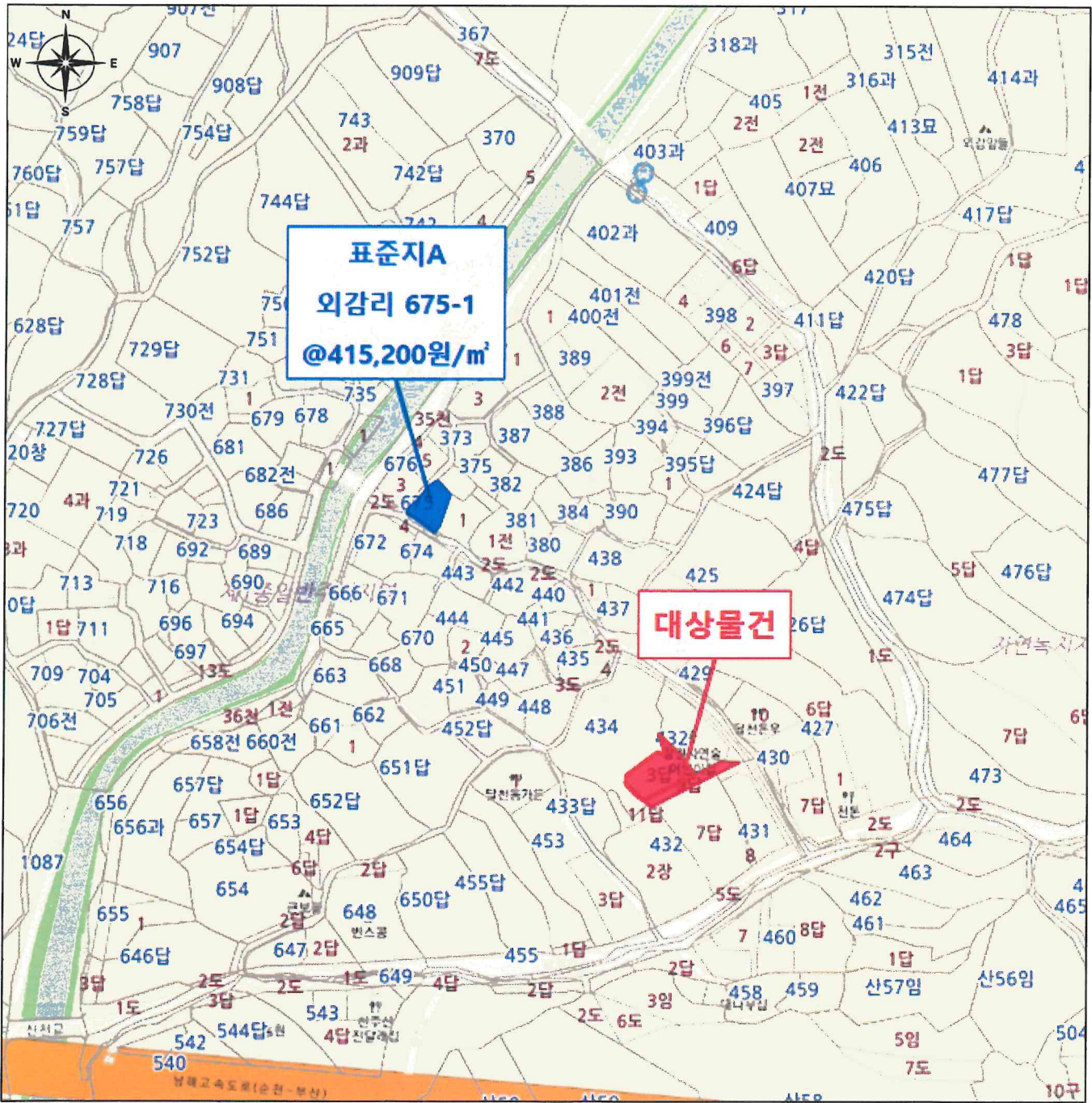
광역 위치도

소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 일원
-----	------------------------

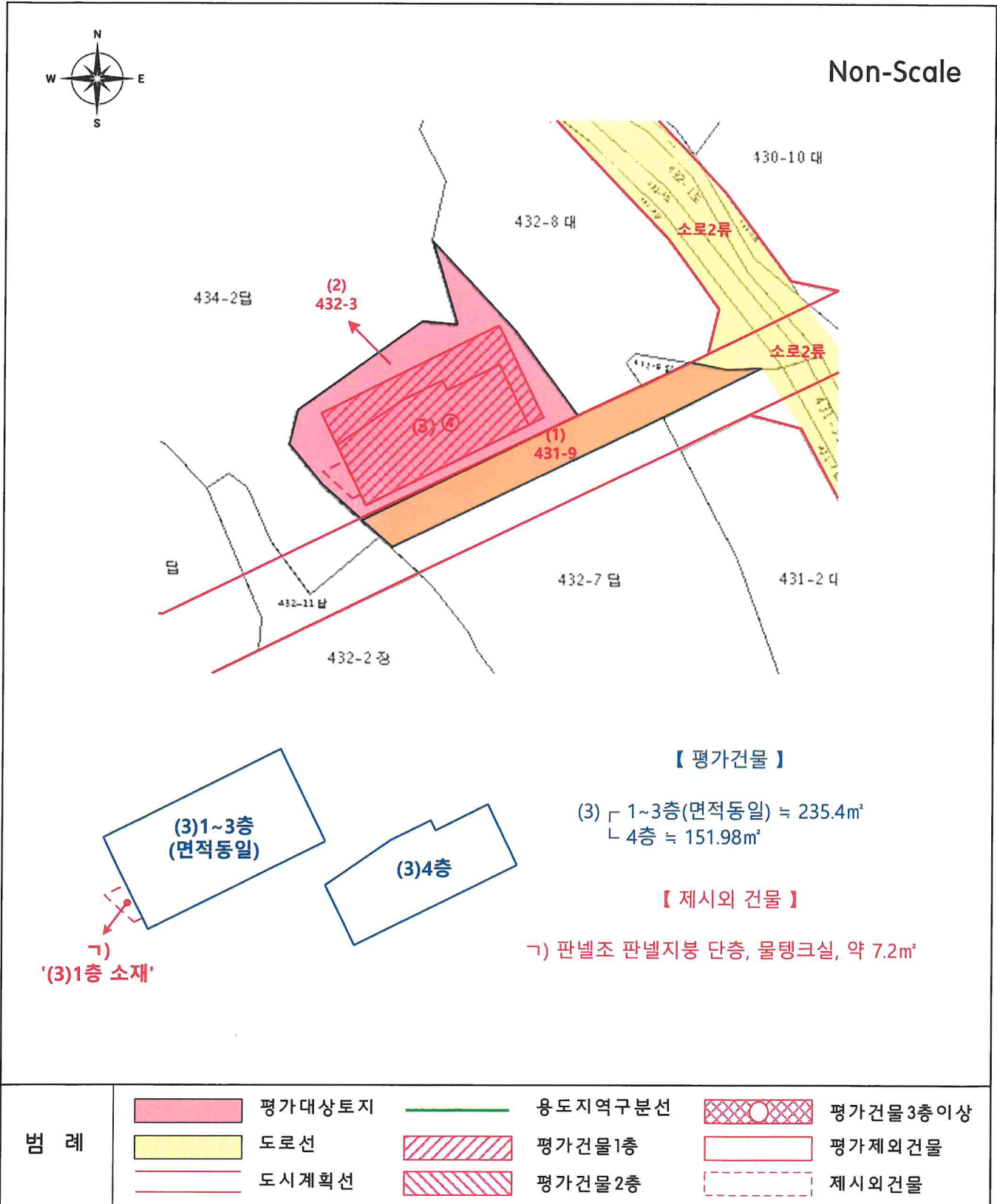


상 세 위 치 도

소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 외감리 431-9번지 外
-----	-------------------------------



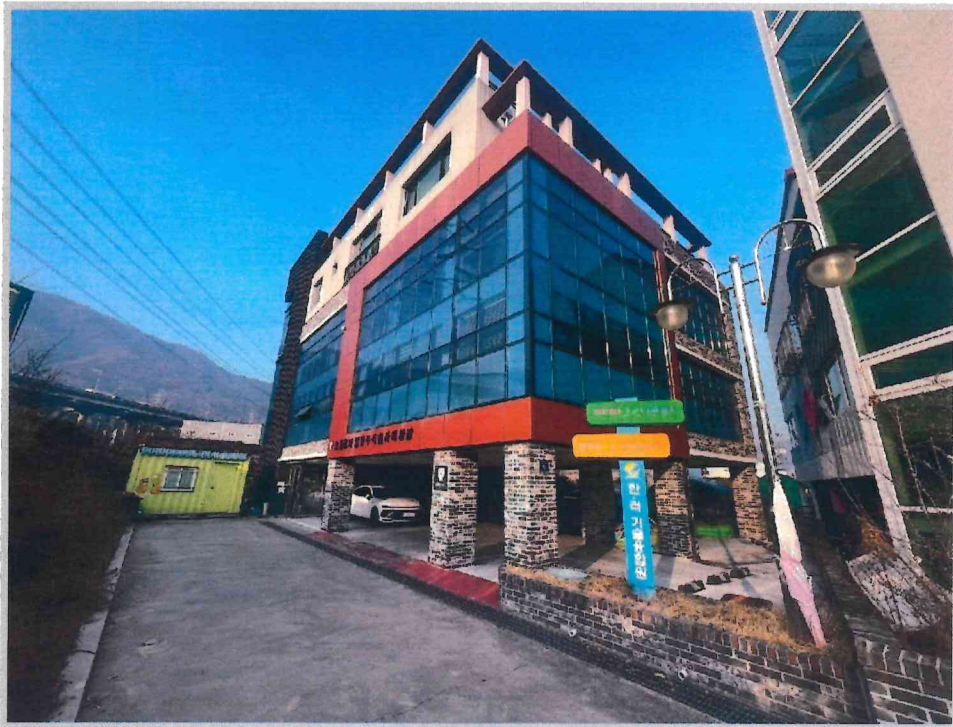
지적 및 건물개황도



사 진 용 지



[일련번호(1) 전경]



[일련번호(2, 3) 전경1]

사 진 용 지



[일련번호(2, 3) 전경2]



[일련번호(3) 1층 내부]

사 진 용 지

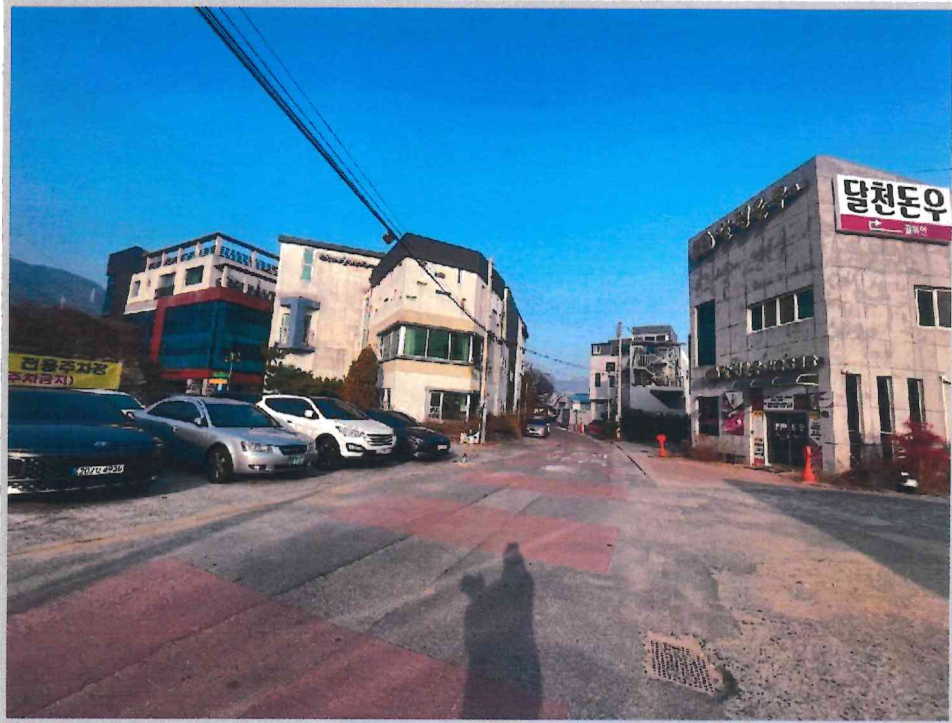


[제시외건물(ㄱ, 물탱크실)]



[일련번호(1) 토지상 이동식컨테이너박스]

사 진 용 지



[주위환경1]



[주위환경2]