

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송종윤 소유물건(2024타경105139)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
김수영

감정평가서번호: JK240829-03-001

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)정일감정평가법인 경남지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	일억사천칠백오십오원정(₩100,004,755.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	송중윤 (2024타경105139)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.20	2024.09.02 ~ 2024.09.20	2024. 09. 24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1 1,946.6x- 4	토지	486.65	-	88,641,500
	건물	1 34평7홀3작x- 4	건물	32.355	-	10,774,215
	(제시외 건물)	1 (14.7x-) 4	건물	3.68	-	589,040
합계					₩100,004,755	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 감천리 및 합성동에 소재하는 부동산(토지 및 건물)에 대하여 '창원지방법원마산지원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 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 가액(價額)을 말한다.
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 09월 20일임.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

(1) 토지의 평가

1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정 평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 물건의 매매사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

3) 본건 토지의 평가

본건 토지는 공히, 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

(2) 건물의 평가

- 1) 비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래 되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있는 등 다른 평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 적정성 검토를 생략하였음.

따라서, 본 건물의 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 산정한 재조달원가에서 감가수정하는 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

- 2) 본건 일련번호2 건물 2층의 공부상 면적이 12평 4홉(40.99㎡)이나 실측면적이 55.6㎡로서 실제와 상이한바, 평가목적은 고려하여 실측면적을 지분비율에 의거 사정하여 평가하였음.

6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

- (1) 본건 일련번호3 지상에 후첨 '건물개항도' 와 같이 제시외건물 3동이 소재하여 실측 사정하여 평가하되, 공히, 지분비율에 의거 면적 사정하였고 일련번호2 건물의 종물 및 부합물로서 구조·면적·이용상황 등을 참작할 때 토지에 미치는 영향정도는 미미할 것으로 판단되어 이에 구애없이 토지를 평가하였으며, 경매진행시 제시외물건의 소유관계 및 일괄처분 여부 재확인하시기 바람.
- (2) 본건은 공히, 공유지분에 대한 평가로서 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하되 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 창원시 마산회원구)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	비고
1	내서읍 감천리 1206	전	$1,795 \times \frac{1}{4}$	휴경지	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 사완경사	공유지분
3	합성동 146-33	대	$151.6 \times \frac{1}{4}$	단독	2종일주	소로 한면	사다리 평지	공유지분

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	내서읍 감천리 400	311	전	전	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 사완경사	51,800	선정
B	내서읍 감천리 1124	922	전	전	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 사완경사	76,900	-
C	구암동 24-14	161.6	대	단독	2종일주	중로 한면	정방형 평지	1,046,000	선정
D	합성동 145-56	116.1	대	주상용	2종일주	소로 한면	세장형 평지	1,200,000	-

가. 선정이유

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 지리적으로 보다 가깝고 이용상황이 유사한 표준지인 기호A 및 C를 각각의 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

가. 지가변동률

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 창원시 마산회원구	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.350	$(1+0.00350) \times$ $(1+0.00020 \times 51/31)$ ≈ 1.00383
		2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.020	
		2024.01.01 ~ 2024.09.20	0.383	

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 창원시 마산회원구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31	-0.095	$(1-0.00095) \times$ $(1+0.00025 \times 51/31)$ ≈ 0.99946
		2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.025	
		2024.01.01 ~ 2024.09.20	-0.054	

※2024년 08월의 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 07월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

나. 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비고
2024.07	119.56	$119.56/117.56 \approx 1.01701$ (1.701% 상승)	-
2023.12	117.56		

다. 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함(이하동일).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인의 비교

① 본건(1)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(3)/표준지(C)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 도시중심 접근성	1.00	대등함.
	공공 및 편의시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성		
환경조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등		
		학군 등		
	생활편의시설의 배치상태	커뮤니티의 조성 정도		
		생활편의시설의 편의성		
	획지의 상태	생활편의시설의 구성 및 상태		
		획지의 표준적인 면적		
		획지의 정연성		
		건물의 소밀도		
	공급 및 처리시설의 상태	주변의 이용상태		
		기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
유해시설	전선 등의 지중화			
	유해시설 형성 정도			
	재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등		
공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등			
	행정적 조건	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
행정상의 규제정도	기타규제			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교

① 본건(1)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.85	본건이 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 및 출하지와의 접근성에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.80	본건이 고저 등에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.680	1.00×0.85×1.00 ×0.80×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(3)/표준지(C)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.91	본건이 가로의 구조 및 상태에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.91	본건이 인근토지의 이용상황과의 적합성에서 열세함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
			0.828	0.91 × 1.00 × 0.91 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가선례, 거래사례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래 사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역 가격자료

평가선례(경상남도 창원시 마산회원구)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	내서읍 감천리 43*	전	자연녹지 개발제한	417	108,000	2020.01.29	경매	[적용선례]
2	내서읍 감천리 1206	전	자연녹지 개발제한	1,795중 448.75	62,000	2019.04.11	경매	본건전례
3	합성동 146-1*	대	2종일주	197.9	1,510,000	2024.07.12	담보	[적용선례]
4	합성동 146-33	대	2종일주	151.6중 37.90	1,430,000	2019.04.11	경매	본건전례
5	구암동 24-3*	대	2종일주	107.8	1,440,000	2021.04.15	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 평가선례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

*평가선례(거래사례)기준 표준지가격
 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지A 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는 <평가선례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#1기준 표준지가격	108,000	1.05842	1.000	0.903	103,221	1.985
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	51,800		1.00383		51,998	

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2020.01.29 ~ 2024.09.20
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산회원구
- 적용변동률 : 용도지역(녹지지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2020.01.29 ~ 2024.09.20	5.842%	1.05842	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
표준지는 평가선례 대비 접근조건(교통의 편의성) 및 획지조건(고저 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지C 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는 <평가선례#3>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#3기준 표준지가격	1,510,000	1.00057	1.000	1.210	1,828,141	1.749
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	1,046,000		0.99946		1,045,435	

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2024.07.12 ~ 2024.09.20
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산회원구
- 적용변동률 : 용도지역(주거지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2024.07.12 ~ 2024.09.20	0.057%	1.00057	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.210
표준지는 평가선례 대비 가로조건(가로의 구조 및 상태) 및 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성)에서 우세함.							

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래 표와 같이 결정하였음.

비교 표준지 일련번호	그밖의 요인 보정치	대상토지 일련번호
A	1.98	1
C	1.74	3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	51,800	1.00383	1.000	0.680	1.98	70,011	70,000	-
3	B	1,046,000	0.99946	1.000	0.828	1.74	1,506,179	1,510,000	-

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 창원시 마산회원구]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	내서읍 감천리 103*	전	자연녹지 개발제한	783	166,028	2023.03.22	[적용사례]
2	구암동 24-3*	대	2종일주	192.5	2,597,402	2021.11.24	[적용사례]

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 사례를 본 평가의 각 사례로 선정함.

2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.00)

3) 지가변동률

·대상지역 : 경상남도 창원시 마산회원구

대상기간	용도지역	변동률	시점수정	비 고
2023.03.22 ~ 2024.09.20	녹지지역	0.813%	1.00813	사례1
2021.11.24 ~ 2024.09.20	주거지역	0.431%	1.00431	사례2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인의 비교

① 본건(1)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(3)/사례(2)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성	1.00	대등함.
		인근교통시설의 도시중심 접근성		
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성		
환경조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등		
		학군 등		
	생활편의시설의 배치상태	커뮤니티의 조성 정도		
		생활편의시설의 편익성		
	획지의 상태	생활편의시설의 구성 및 상태		
		획지의 표준적인 면적		
		획지의 정연성		
	공급 및 처리시설의 상태	건물의 소밀도		
		주변의 이용상태		
유해시설	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
	전선 등의 지중화			
	유해시설 형성 정도			
재해발생의 위험성	유해시설	유해시설 형성 정도		
	재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등		
공해발생의 정도	공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교

① 본건(1)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.65	본건이 교통의 편의성에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.70	본건이 형상 및 고저 등에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.455	1.00×0.65×1.00 ×0.70×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(3)/사례(2)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.91	본건이 가로의 구조 및 상태에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	0.90	본건이 교통의 접근성에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.80	본건이 인근토지의 이용상황과의 적합성에서 열세함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.90	본건이 형상 및 접면도로 상태 (각지)에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
			0.590	0.91×0.90×0.80 ×0.90×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례단가		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가							
1	1	166,028	1.000	1.00813	1.000	0.455	76,157	76,000	-
3	2	2,597,402	1.000	1.00431	1.000	0.590	1,539,072	1,540,000	-

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	70,000	76,000	-
3	1,510,000	1,540,000	-

2) 상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가에 적용할 토지단가로 결정하고자 함.

3) 토지단가의 결정

- 일련번호 1 : @70,000원/㎡
- 일련번호 3 : @1,510,000원/㎡

III. 건물평가액의 산출근거

1. 산출개요

(1) 감정평가방법의 적용

- ①원가법은 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 방법을 말함.
- ②대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가의 표준단가에 대상물건의 특성(부대설비 등)을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가의 산정

①표준단가

표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등을 포함한 금액임.

②부대설비 보정단가

건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용이며 제경비가 포함되지 않은 금액으로서, 설비기자재의 품질, 규격, 재질 및 제작회사 등에 따라 가격차이가 있을 수 있으며 평가대상 설비의 내용을 조사·검토 후 이를 보정함.

(3) 내용년수의 적용

①내용년수

고정자산이 경제적으로 사용될 수 있는 연수, 즉 보통의 상태와 조건하에서 통상의 수리를 전제로 그 자산이 폐기할 때까지의 사용예정기간을 말하며 본건에 적용한 내용년수는 표준적 상태를 기준한 기준내용년수를 적용함을 원칙으로 하며, 표준적 건물보다 설계·시공수준, 시공자재, 유지관리상태 및 환경조건 등이 열세인 것은 하한 내용년수나 그 이내로 적용하고, 상기 비교요인이 우세하고 보존적인 성격이 강한 건물은 상한 내용년수를 기준으로 하되 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 경제성과 효용성을 유지하는 기간인 '경제적 내용연수'를 적용함.

②잔존년수

자산의 경제적 내용년수에서 경과년수를 차감하고 남은 기간을 잔존년수라 하며 잔존년수는 물리적 측면 또는 경제적 측면에서 파악할 수 있으나 본건 감정평가에 있어서는 경제적 잔존년수를 의미함.

③경과년수

경과년수란 실제로 경과된 년수를 말하며 이를 기준으로 만년감가를 원칙으로 하되, 실제경과년수의 적용이 불합리한 경우에는 성능, 상태, 사용정도, 장래사용가능기간 등을 고려하여 적의 조정하는 관찰감가법을 적용할 수 있음.

(4) 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 제반 감가요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상건물 개요

일련 번호	구 조	면적(㎡)		용 도	건축년도	비고
		공부	사정			
2	세멘트벽돌조 스라브층 2층	1층 22평3홀3작 × 1/4 2층 12평4홀 × 1/4	1층 18.455 2층 13.9	주택	1978.06.22	공유지분 2층 실측사정

3. 건물평가액 산출과정

(1) 재조달원가의 산정 및 내용연수의 결정에 대한 참고자료

한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집[2023]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

(2) 부대설비의 보정

일련 번호	전기설비	위생·급배수, 난방설비	기타설비	보정단가	비 고
2	-	150,000	-	150,000	-

※전기기본설비(전등, 전열설비)의 공사비는 표준단가에 포함하여 적용함.

(3) 재조달원가의 적용

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 종합·참작하여 본건에 적용할 '재조달원가' 를 아래 표와 같이 결정함.

일련 번호	용 도	표준단가	보정단가	재조달원가	비 고
2	주택	850,000	150,000	1,000,000	-

4. 건물가액 결정단가(원/㎡)

일련 번호	용 도	재조달 원가	경과 연수	잔존 연수	감가 수정	건물단가	비고
2	주택	1,000,000	30	15	15/45	333,000	관찰감가

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	
1	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 감천리	1206	전	자연녹지지역 개발제한구역	1 1,795x-	448.75	70,000	31,412,500	공유지분
2	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동11길 9	146-33 위지상	주택	세멘벽돌조 스라브층 2층건 1층	1 22평3홀3작x-	18.455	333,000	6,145,515	1,000,000 x 15/45 관찰감가 공유지분
				2층	1 12평4홀x-	13.9	333,000	4,628,700	1,000,000 x 15/45 관찰감가 공유지분 실측사정
3	경상남도 창원시 마산회원구 합성동	146-33	대	제2종일반 주거지역	1 151.6x-	37.9	1,510,000	57,229,000	공유지분
소 계								₩99,415,715	
ㄱ	(제시외건물) 경상남도 창원시 마산회원구 합성동	146-33 위지상	창고	조적조 스라브지붕 단층	1 (5.2x--)	1.3	168,000	218,400	450,000 x 15/40 관찰감가 공유지분

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	
ㄴ	"	"	보일러실	조적조 스라브지붕 단층	1 (6.6x-) 4	1.65	168,000	277,200	450,000 x 15/40 관찰감가 공유지분
ㄷ	"	"	보일러실	조적조 판넬지붕 단층	1 (2.9x-) 4	0.73	128,000	93,440	300,000 x 15/35 관찰감가 공유지분
소 계								₩589,040	
합 계								₩100,004,755.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

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

일련번호1 : 본건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 감천리 소재 '감천초등학교' 동측 인근에 위치하며, 부근은 마을주변 산간농경지대로서 제반 입지조건은 보통시 됨.

일련번호3 : 본건은 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 소재 '삼성창원병원' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 기존주택지대로서 제반 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

일련번호1 : 본건까지 차량 출입 불가능하며, 제반 교통사정은 다소 불편시 됨.

일련번호3 : 본건까지 차량 접근 자유로우며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호1 : 부정형 완경사지로서, 휴경지 상태임.

일련번호3 : 사다리 평지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호1 : 지적도상 맹지임.

일련번호3 : 본건 북서측으로 소로한면의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』상,

일련번호1 : 자연녹지지역 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>

일련번호3 : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호1 지상에 경제적인 가치가 희박한 활·잡목 등이 자생하고 있으며,

일련번호3은 의견란 참조.

토지 감정평가 요항표

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

기 타:없 음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호2
세멘트벽돌조 스라브층 2층건으로서,
외벽:화강석, 치장벽돌 및 몰탈위 페인팅 마감.
내벽:벽지, 타일 및 몰탈위 페인팅마감.
창호:새시창호임.

(2) 이용상태

주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급.배수, 위생, 난방시설 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

의견란 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 건물 중 2층의 면적이 공부상 12평 4홉(40.99㎡)이나 현황 55.6㎡임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기 타:없 음.

광역위치도



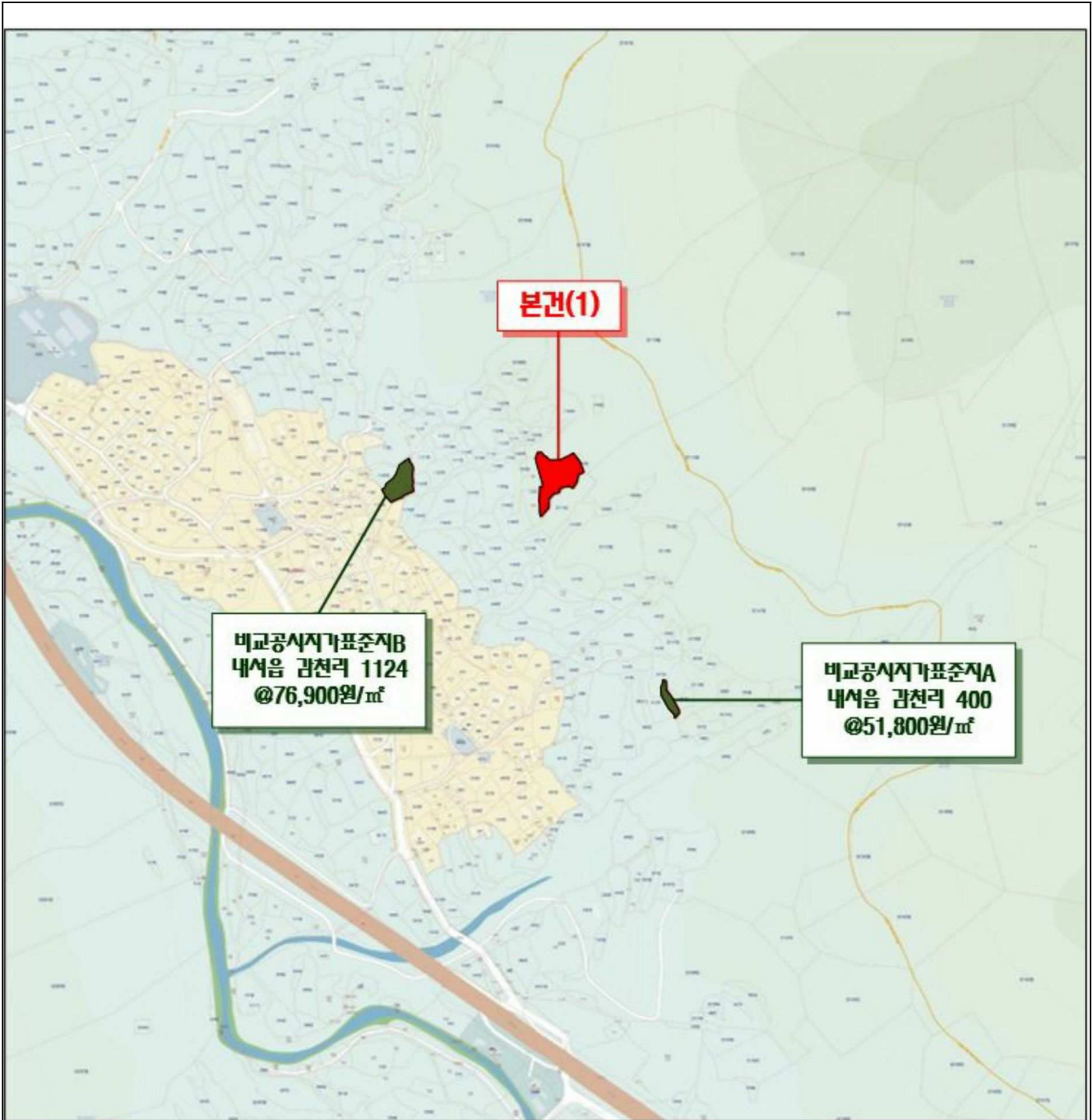
소재지	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 감천리 1206외
-----	------------------------------



위치도 1



소재지 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 감천리 1206외



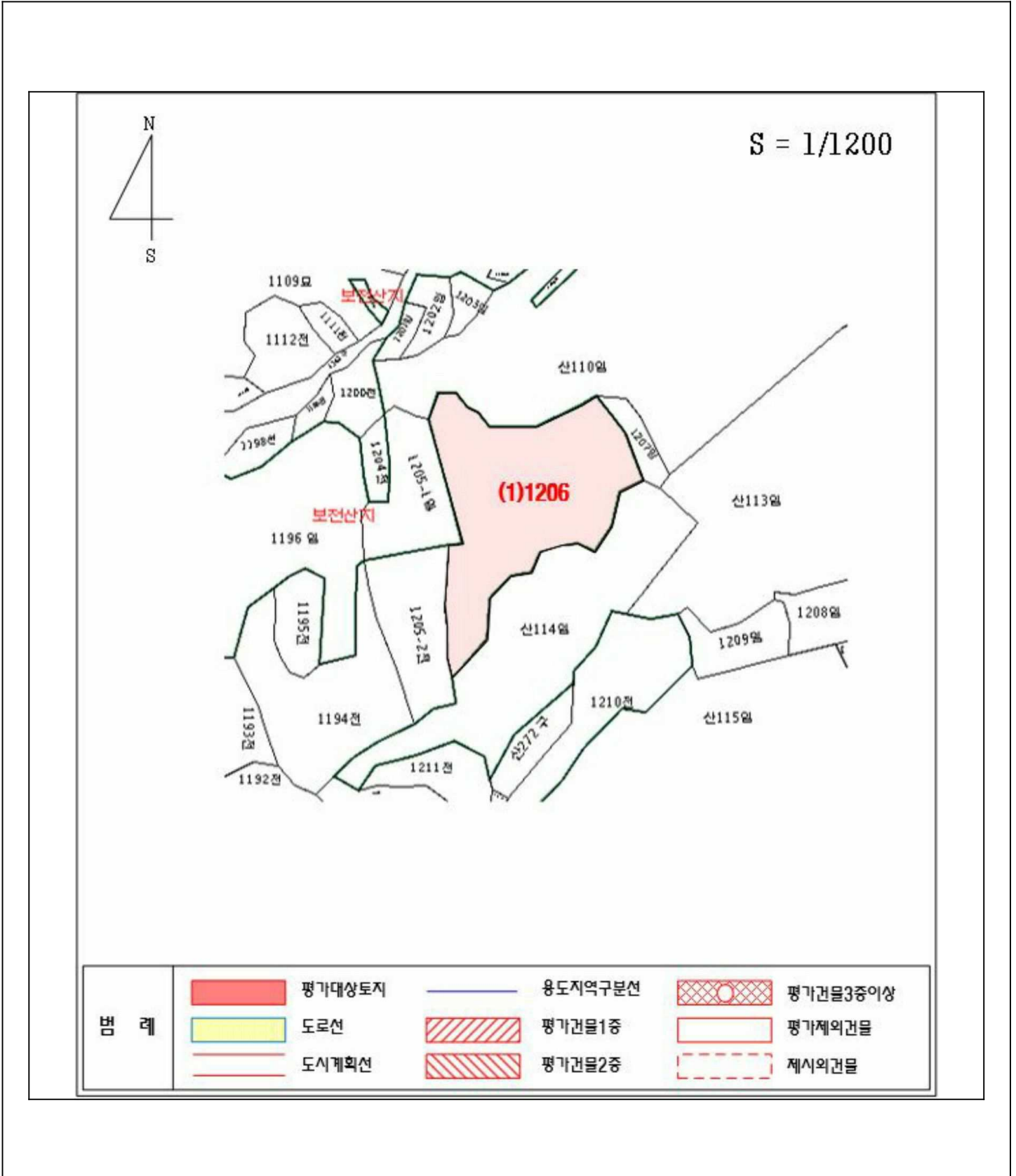
위치도 2



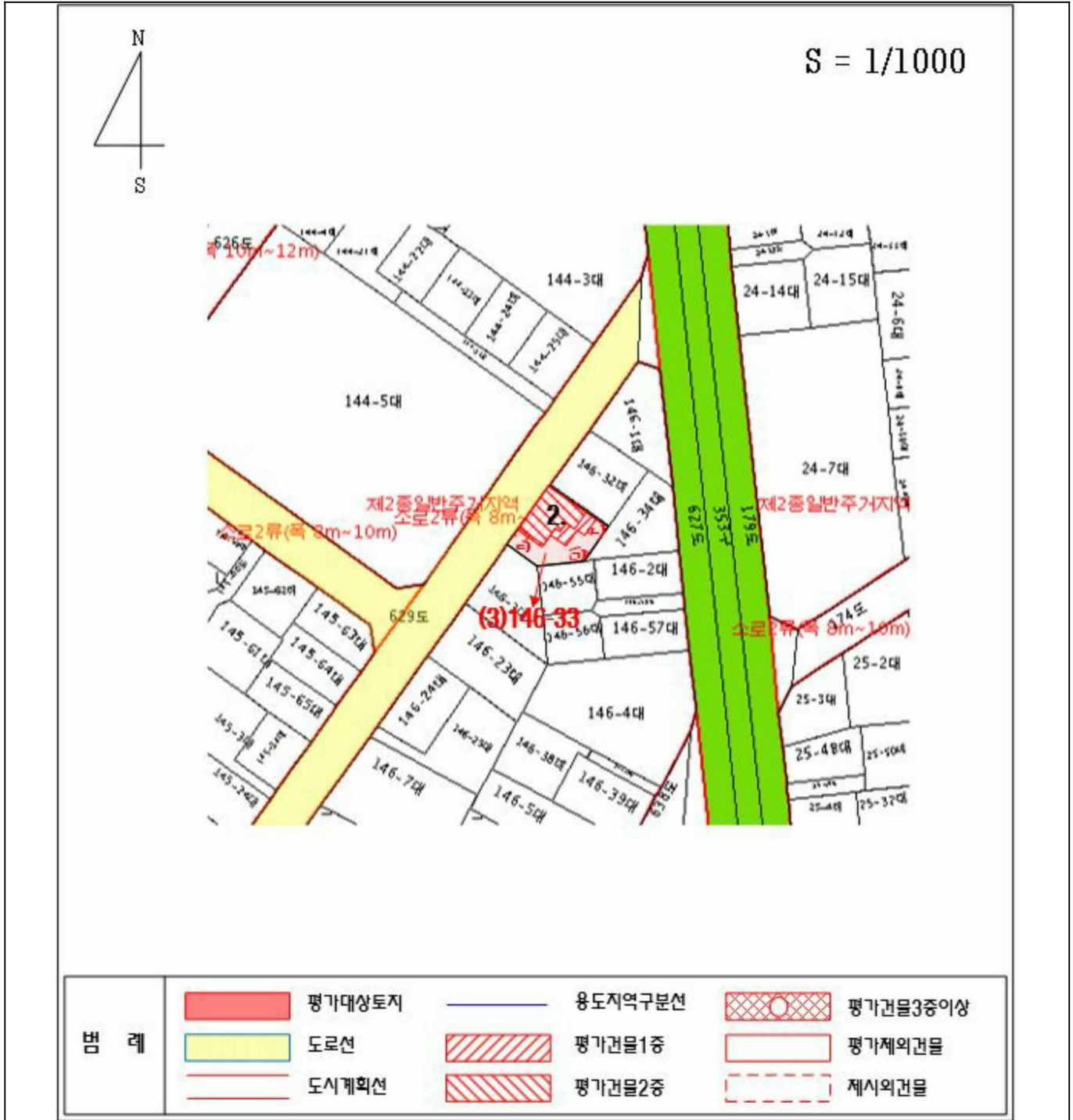
소재지 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 감천리 1206외



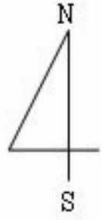
지 적 도 1



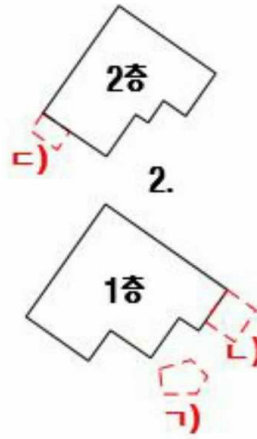
지 적 도 2



건물개황도



S = 1/500



건물면적

2. 1층 약77.7㎡
2층 약55.6㎡

제시위건물

- ㄱ) 조적조 스라브지붕 단층 창고 약5.2㎡
- ㄴ) 조적조 스라브지붕 단층 보일러실 약6.6㎡
- ㄷ) 조적조 판넬지붕 단층 보일러실 약2.9㎡ : 2층소재



1



1



2

3



3

