

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 F25021701호
건명	조현철 소유물건(2025타경 20366)

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



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

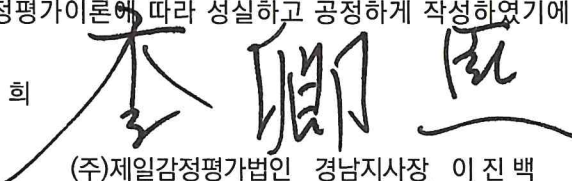

경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구.대우증권빌딩 4층)

TEL : (055)222-2100 FAX : (055)222-2205

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이경희

(주)제일감정평가법인 경남지사장 이진백 (서명 또는 인)

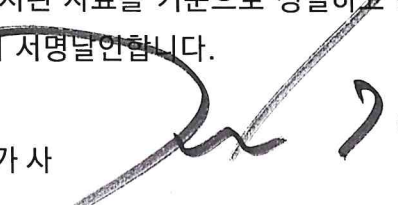

감정평가액	삼천이백사십삼만육천팔백팔십원(₩32,436,880.-)		
평가의뢰인	창원지방법원 마산지원5계 사법보좌관 신기복	감정평가 목적	경매(2025타경 20366)
		제출처	창원지방법원 마산지원5계
소유자 (대상업체명)	조현철	기준가치	시장가치
		감정평가조건	의견란 참고
목 록 표 시 근 거	의뢰 목록	기준시점	조사기간
		2025. 02. 21	2025. 02. 20, 2025. 02. 21
			작성일자
			2025. 02. 24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
토지	1 651x- 5	토지	130.2	205,000	26,691,000	
건물	1 185x- 5	건물	40.32	-	5,745,880	
		이 하 여 백				
합 계					₩32,436,880.-	

심사확인

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

심 사 자 : 감정평가사

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 평암리 소재 '미천마을' 내에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 창원지방법원 마산지원5계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	평암리 1049-1	대	651	계획관리	단독주택	세로(불)	사다리 완경사	60,200	조현철 지분

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

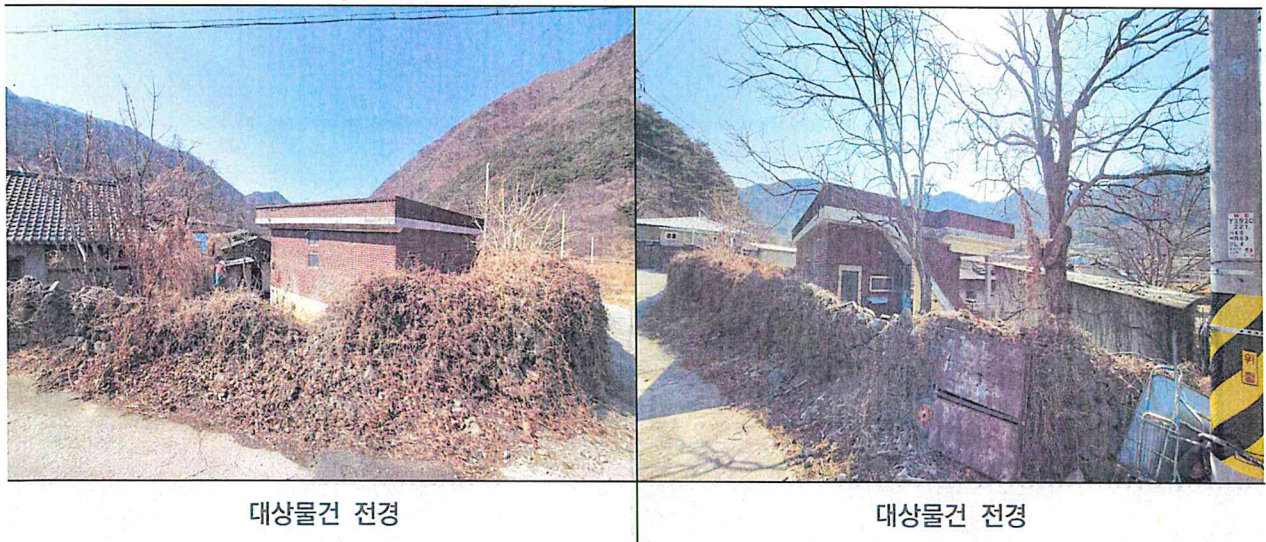
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상 건물 개요

일련 번호	소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	건축년도	비고
2	평암리 1049-1	철근콘크리트조 슬라브지붕	주택	79.47	1층	1994	-
2-1	평암리 1049-1	블록조 스테이트지붕	퇴비사	16.81	1층	1982	-
2-2	평암리 1049-1	블록조 스테이트지붕	축사	29.75	1층	1982	-
2-3	평암리 1049-1	토담조 스테이트지붕	퇴비사	30	1층	1982	-
2-4	평암리 1049-1	목조 스테이트지붕	축사	29.75	1층	1982	실측면적: 45.6㎡

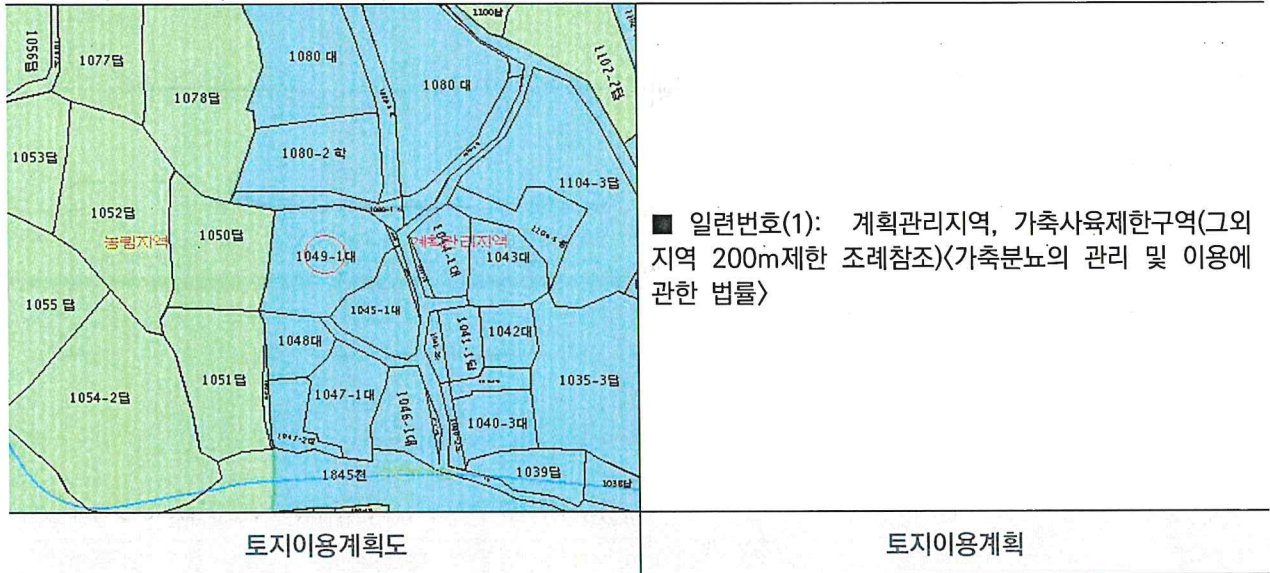
※ 출처 : 일반건축물대장 기준

3) 대상물건 현황



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 공법상 제한사항



※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지'감정평가요항표'참조

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 21일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 02월 20일, 2025년 02월 21일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.
- ② 대상물건1)토지 및 대상물건2)~2-4)건물은 공유지분으로서, 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바 전체 토지 및 건물면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유지분 비율에 의거 면적사정함.
- ③ 대상물건2-1)건물은 의뢰목록상 ‘블록, 스테이트구조 슬라브지붕, 퇴비사’ 이나, 현황 및 일반건축물 대장상 ‘블록조 스테이트지붕, 창고’ 임.
- ④ 대상물건2-2)건물은 의뢰목록상 ‘블록, 스테이트구조 슬라브지붕’ 이나, 현황 및 일반건축물대장상 ‘블록조 스테이트지붕’임.
- ⑤ 대상물건2-3)건물은 의뢰목록상 ‘토담, 스테이트구조 슬라브지붕, 퇴비사’ 이나, 현황 및 일반건축물 대장상 ‘토담조 스테이트구조, 창고 외’ 임.
- ⑥ 대상물건2-4)건물은 의뢰목록상 ‘목조, 스테이트구조 슬라브지붕’ 이나, 현황 및 일반건축물대장상 ‘목조 스테이트지붕’ 이며, 의뢰목록상 면적(29.75㎡)과 실측면적(약 45.6㎡)이 다소 상이한 바 감정 목적을 고려 실측면적을 기준하여 사정평가함.
- ⑦ 대상물건2-1)~2-4)건물은 현상, 장래이용 가능년수 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

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 감정평가 방법을 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.

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 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 평가하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 개별물건 기준 감정평가에 의한 시산가액

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 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 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

2) 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[경상남도 창원시 마산합포구, 공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진전면 평암리 1046-1	대	284	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 완경사	67,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경상남도 창원시 마산합포구 (2025.01.01~ 2025.02.21)	계획관리	0.314% 1.00314	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.187 (.1 + 0.00187 * 52/31.) ≒ 1.00314

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	가로의 폭 등에서 열등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$
---------------	---	---

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례(경상남도 창원시 마산합포구)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)	개별지가 (원/m ²)
(1)	진전면 평암리 88	대	889	계획관리 단독주택	세로(불)	담보	2024.09.26	227,000	65,900
(2)	진전면 평암리 218-3	대	998	계획관리 단독주택	세로(가)	법원경매	2022.10.28	198,000	67,700
(3)	진전면 평암리 1260	대	426	계획관리 단독주택	세로(가)	법원경매	2022.10.20	195,000	65,700

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례(경상남도 창원시 마산합포구)

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	진전면 평암리 60-8	잡종지	1,422 -	계획관리 주거나지	사다리 완경사 세로(가)	2022.09.21 -	302,640,000	213,000 40,300
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 302,640,000원 / 1,422m ² ≒ 213,000원/m ²							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준 (원/m ²)	비고
계획관리	단독주택	세로(불)	160,000 ~ 250,000/m ²	-

라. 경매 통계자료

경남 창원시 마산합포구 2024년 02월 ~ 2025년 01월

구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	6,159,179,000	3,372,685,691	54.8	100	22	22.0

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (2)」를 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(2)	진전면 평암리 218-3	대	998	계획관리 단독주택	세로(가)	법원경매	2022.10.28	198,000	A

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(2)	198,000	1.06035	1.000	1.000	1.030	216,248
시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 (2022.10.28~2025.02.21) 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(A)는 평가사례(2) 대비 획지조건에서 우등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	67,000	1.00314	67,210

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(2)	216,248	67,210	3.217

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	3.21

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	67,000	1.00314	1.000	0.950	3.21	204,958	205,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	진전면 평암리 1049-1	651	130.2	205,000	26,691,000	조현철 지분
합 계		651	130.2	-	26,691,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 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 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	토지 단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	----------------

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	형상지세	거래시점	실거래가액	사례단가
			건물면적	이용상황	도로조건	사용승인일		개별지가
#1	진전면 평암리 60-8	잡	1,422 -	계획관리 주거나지	사다리 완경사 세로(가)	2022.09.21 -	302,640,000	213,000 40,300
의견	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 302,640,000원 / 1,422 ≒ 213,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2022.09.21~2025.02.21	6.403	1.06403	경상남도 창원시 마산합포구 '계획관리지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	가로의 폭 등에서 열등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.04	지목 등에서 우등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.936	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	0.936	0.936

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	213,000	1.000	1.06403	0.936	212,134	212,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	진전면 평암리 1049-1	651	130.2	212,000	27,602,400	조현철 지분
합 계		651	130.2	-	27,602,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	진전면 평암리 1049-1	26,691,000	27,602,400
합 계		26,691,000	27,602,400

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	진전면 평암리 1049-1	651	130.2	205,000	26,691,000	조현철 지분
합 계		651	130.2	-	26,691,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)/슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)
5-1-4-2	일반창고	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	554,000	35 (30~40)

※ 출처 : ※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

2) 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
2	○	—	○	—	—	—	—
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

일련 번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
2-1 ~ 2-4	—	—	—	—	—	—	—
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

※ 출처 : ※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참조하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	주용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	주택	철근콘크리트조 슬라브지붕	50	900,000
2-1	1층	창고	블록조 스테이트지붕	40	400,000
2-2	1층	축사	블록조 스테이트지붕	40	400,000
2-3	1층	창고 외	토담조 스테이트지붕	40	400,000
2-4	1층	축사	목조 스테이트지붕	40	400,000

2. 건물단가 산출 및 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	주택	900,000	50	31	31	19/50	342,000
2-1	1층	창고	400,000	40	43	37	3/40 (관찰감가)	30,000
2-2	1층	축사	400,000	40	43	39	1/40 (관찰감가)	10,000
2-3	1층	창고 외	400,000	40	43	39	1/40 (관찰감가)	10,000
2-7	1층	축사	400,000	40	43	39	1/40 (관찰감가)	10,000

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액

구 분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
가	1층	79.47	15.89	342,000	5,434,380	조현철 지분
	1층	16.81	3.36	30,000	100,800	조현철 지분
	1층	29.75	5.95	10,000	59,500	조현철 지분
	1층	30	6	10,000	60,000	조현철 지분
	1층	29.75	45.6*1/5 = 9.12	10,000	91,200	조현철 지분 (실측사정)
합 계	-	-	-	5,745,880	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	26,691,000	-
건 물	5,745,880	-
합 계	32,436,880	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액(관찰감가법 병용)을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 감정평가명세서

[기준시점 : 2025-02-21]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 창원시 마산합포구 진전면 평암리	1049-1	대	계획관리지역	1 651x- 5	130.2	205,000	26,691,000	조현철 지분
소 계								₩26,691,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 미천3길 23-10	1049-1 위지상	주택	철근콘크리트조 슬라브지붕 단층	1 79.47x- 5	15.89	342,000	5,434,380	900,000 x 19/50 조현철 지분
2-1	"	" 부속건물1	퇴비사	블록, 스레이트구조 슬라브지붕 단층	1 16.81x- 5	3.36	30,000	100,800	관찰감가 400,000 x 3/40 조현철 지분
2-2	"	" 부속건물2	축사	블록, 스레이트구조 슬라브지붕 단층	1 29.75x- 5	5.95	10,000	59,500	관찰감가 400,000 x 1/40 조현철 지분
2-3	"	" 부속건물3	퇴비사	토담, 스레이트구조 슬라브지붕 단층	1 30x- 5	6	10,000	60,000	관찰감가 400,000 x 1/40 조현철 지분

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-02-21]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2-4	"	"	측사	목조, 스레이트구조 슬바브지붕 단층	1 29.75x- 5	9.12	10,000	91,200	관찰감가 400,000 x 1/40 조현철 지분 실측면적기준 (45.6x1/5)
소 계 합 계								₩5,745,880	
이 하 여 백								₩32,436,880.-	

토지감정평가요항표

<p>1. 위치 및 주위환경</p> <p>2. 교통상황</p> <p>3. 형태 및 이용상태</p>	<p>4. 인접 도로상태</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>6. 제시목록 외의 물건</p>	<p>7. 공부와의 차이</p> <p>8. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)</p>
<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 진전면 평암리 소재 '미천마을' 내에 위치하는 토지이며, 주위는 단독주택 및 농경지 등이 혼재하는 농촌 취락지대로서, 제반 주위환경은 보통임.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량접근 가능하며, 관내 제반교통사정은 보통임.</p> <p>3. 형태 및 이용상태 완경사지 내 사다리형의 토지로서, 자체지면은 대체로 평탄하며, 현황 주거용건부지로 이용 중임.</p> <p>4. 인접 도로상태 북측으로 노폭 약 2미터 내외의 포장도로와 접하나 고저차 및 담벼락 등으로 직접적인 출입은 불가하며, 남동측 일부에 접한 노폭 약 2미터 내외의 포장도로로 출입가능함.</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태 계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>6. 제시목록 외의 물건 없음.</p> <p>7. 공부와의 차이 없음.</p> <p>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) ┌임대관계 : 미상임. └기 타 : ----</p>		

건물 감정평가요항표

<p>1. 건물의 구조</p>	<p>3. 설비내역</p>	<p>5. 공부와의 차이</p>
<p>2. 이용상태</p>	<p>4. 부합물 및 증물</p>	<p>6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)</p>

1. 건물의 구조

일련번호2): 철근콘크리트조 슬라브지붕 단층건으로서,
 ㄱ외 벽 : 모르타르위 페인팅 및 치장벽돌 마감
 ㄴ내 벽 : 벽지 및 타일마감
 ㄷ창 호 : 새시 및 목재이중창호임.

일련번호2-1): 블록조 스테이트지붕 단층건으로서,
 ㄱ벽 체 : 시멘모르타르 마감
 ㄴ바 닷 : 시멘모르타르 마감

일련번호2-2): 블록조 스테이트지붕 단층건으로서,
 ㄱ벽 체 : 시멘모르타르 마감
 ㄴ바 닷 : 시멘모르타르 마감임.

일련번호2-3): 토담조 스테이트지붕 단층건으로서,
 ㄱ벽 체 : 시멘모르타르 및 황토마감
 ㄴ바 닷 : 시멘모르타르 마감
 ㄷ창 호 : 목재창호임.

일련번호2-4): 목조 스테이트지붕 단층건으로서,
 ㄱ벽 체 : 시멘모르타르 마감
 ㄴ바 닷 : 시멘모르타르 마감임.

2. 이용상태

일련번호2) : 주택
 일련번호2-1) : 창고
 일련번호2-2) : 축사
 일련번호2-3) : 창고 외
 일련번호2-4) : 축사로 이용 중임.

3. 설비내역

일련번호2): 위생 및 급배수설비, 기름보일러에 의한 난방설비 갖추고 있음.

건물 감정 평가 요 항 표

1. 건물의 구조	3. 설 비 내 역	5. 공부와의 차이
2. 이 용 상 태	4. 부합물 및 종물	6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)

4. 부합물 및 종물
없음.

5. 공부와의 차이

① 대상물건2-1)건물은 의뢰목록상 '블록, 스테이트구조 슬라브지붕, 퇴비사' 이나, 현황 및 일반건축물대장상 '블록조 스테이트지붕, 창고' 임.

② 대상물건2-2)건물은 의뢰목록상 '블록, 스테이트구조 슬라브지붕' 이나, 현황 및 일반건축물대장상 '블록조 스테이트지붕'임.

③ 대상물건2-3)건물은 의뢰목록상 '토담, 스테이트구조 슬라브지붕, 퇴비사' 이나, 현황 및 일반건축물대장상 '토담조 스테이트구조, 창고 외' 임.

④ 대상물건2-4)건물은 의뢰목록상 '목조, 스테이트구조 슬라브지붕' 이나, 현황 및 일반건축물대장상 '목조 스테이트 지붕' 이며, 의뢰목록상 면적(29.75㎡)과 실측면적(약 45.6㎡)이 다소 상이한 바 감정목적에 고려 실측 면적을 기준으로 사정평가함.

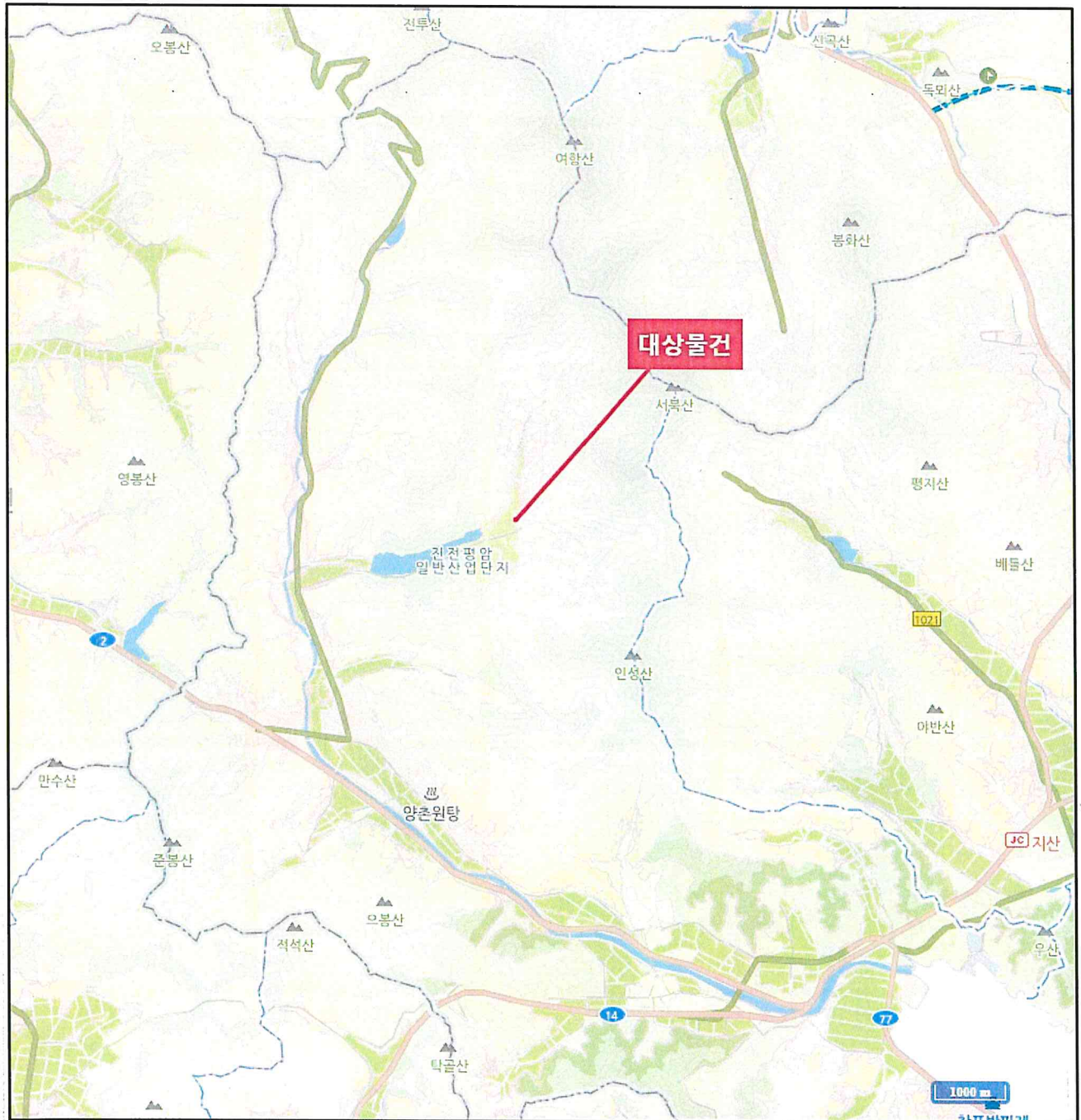
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
 ▮ 임대관계 : 미상임.
 ▮ 기 타 : ----

광역 위치도



대상물건
소재지

경상남도 창원시 마산합포구 진전면 평암리 1049-1

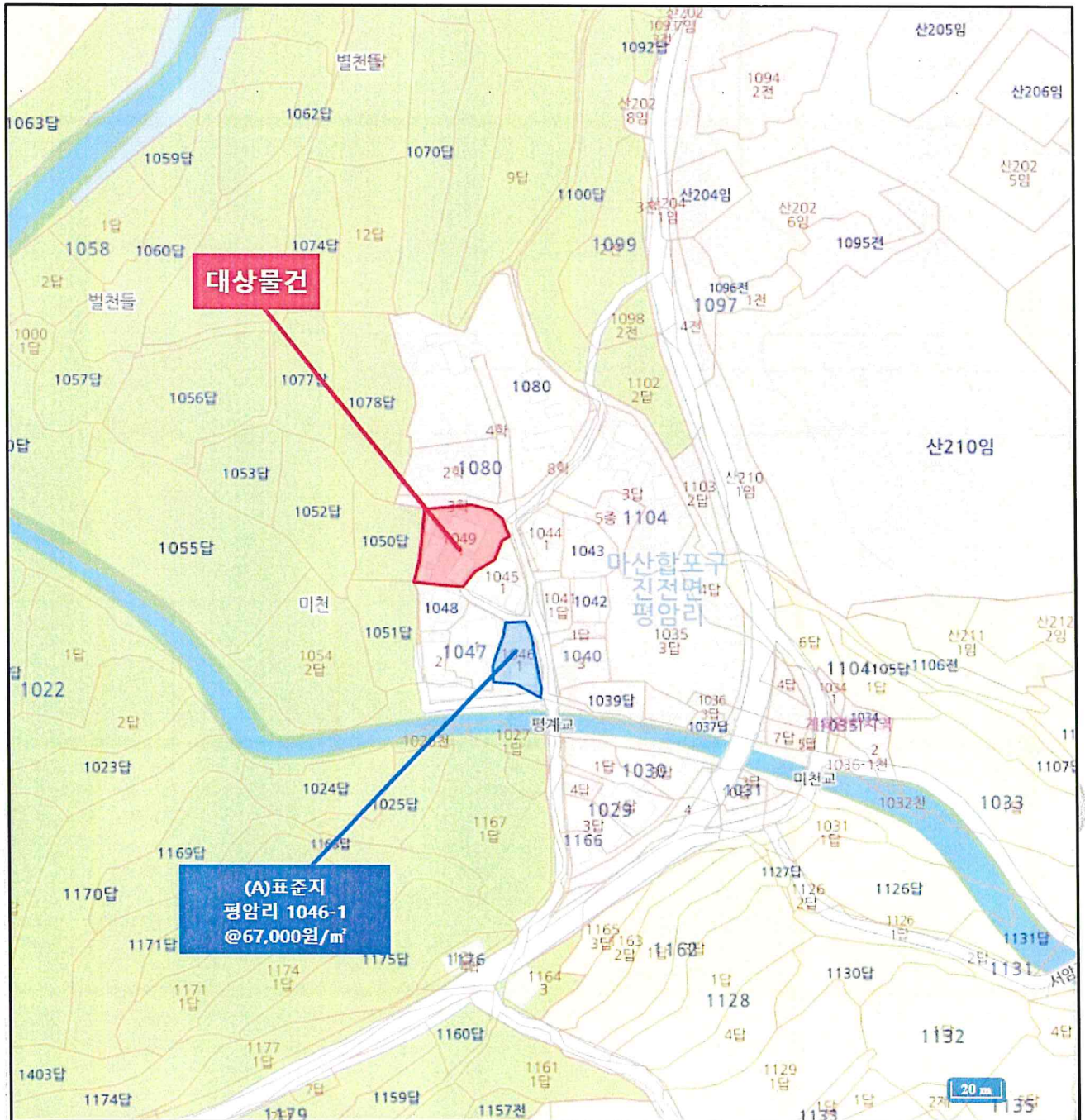


상세 위치도



대상물건
소재지

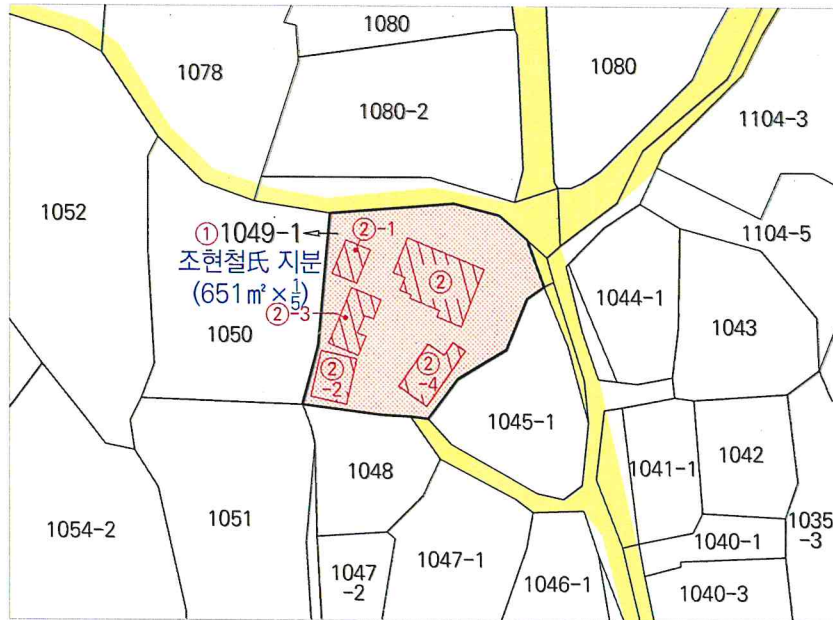
경상남도 창원시 마산합포구 진전면 평암리 1049-1



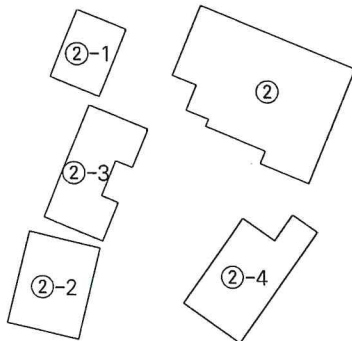
지적 및 건물개황도

기 호 ()

4 1/1000



1/500



건물면적

- 2) $79.47 \times 1/5 \approx 15.89\text{m}^2$
- 2-1) $16.81 \times 1/5 \approx 3.36\text{m}^2$
- 2-2) $29.75 \times 1/5 \approx 5.95\text{m}^2$
- 2-3) $30 \times 1/5 \approx 6\text{m}^2$
- 2-4) $29.75 \times 1/5 \approx 9.12\text{m}^2$ (실측면적: 약 45.6 m^2)

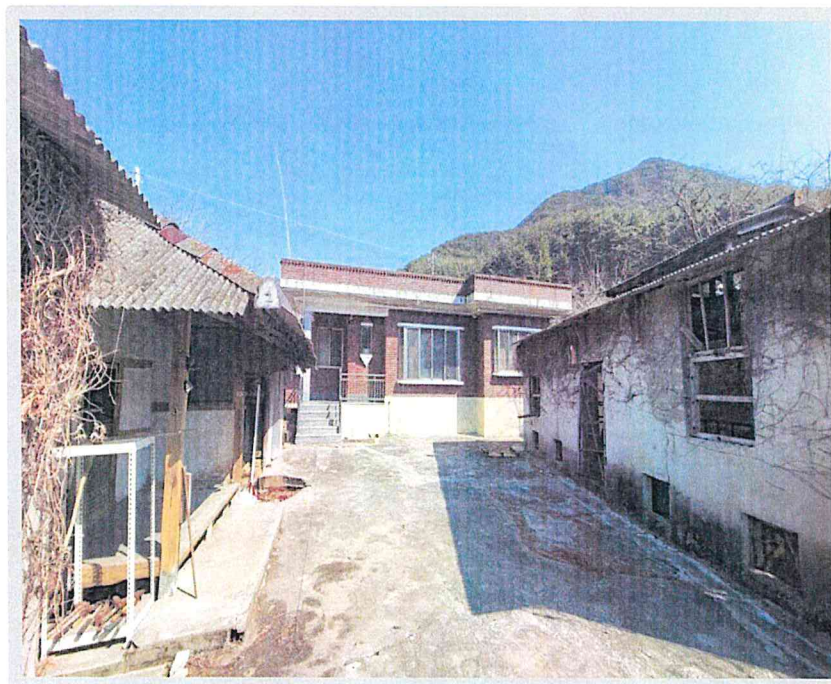
범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		제시외건물(감정평가 외)
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지

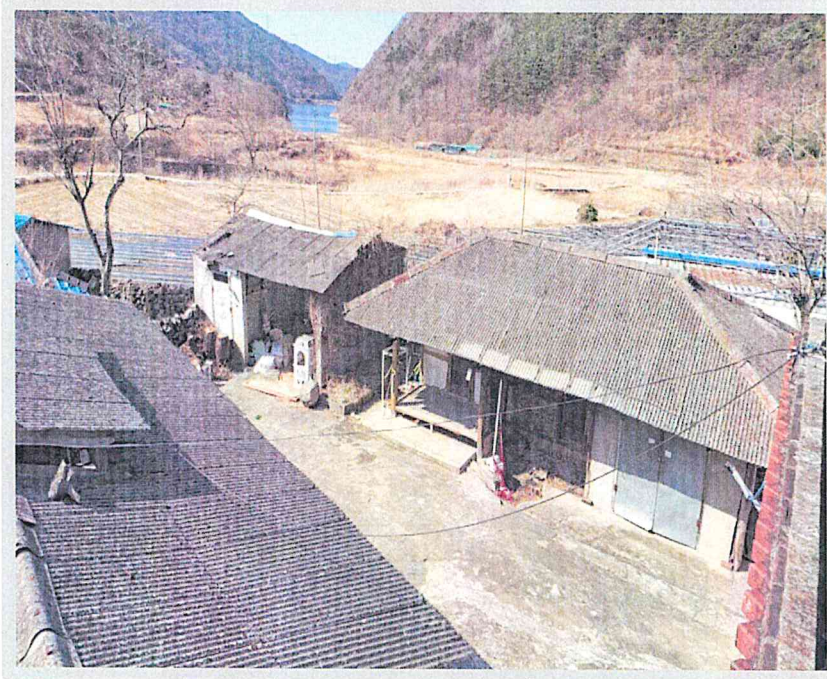


【 대상물건 전경 】

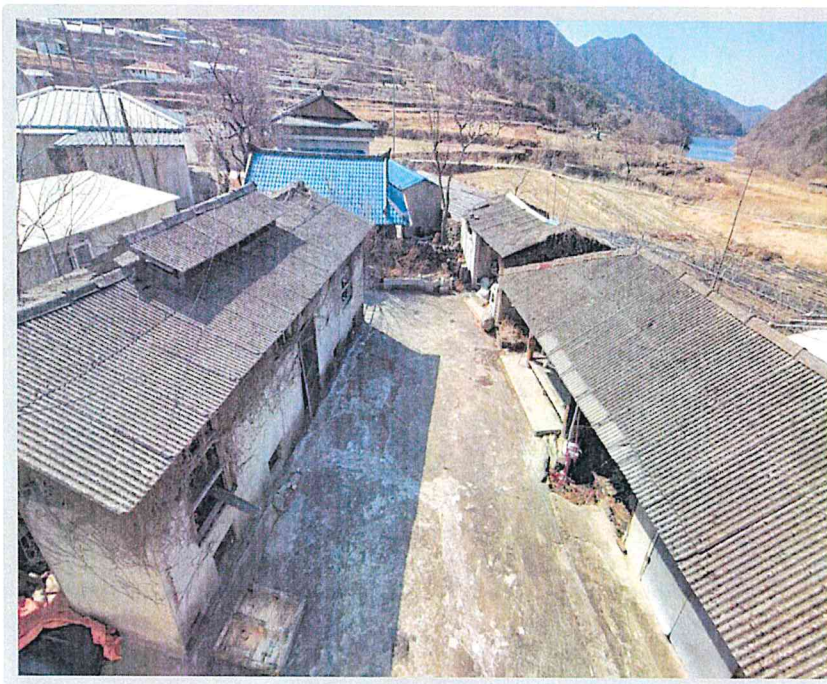


【 대상물건 전경 】

사 진 용 지

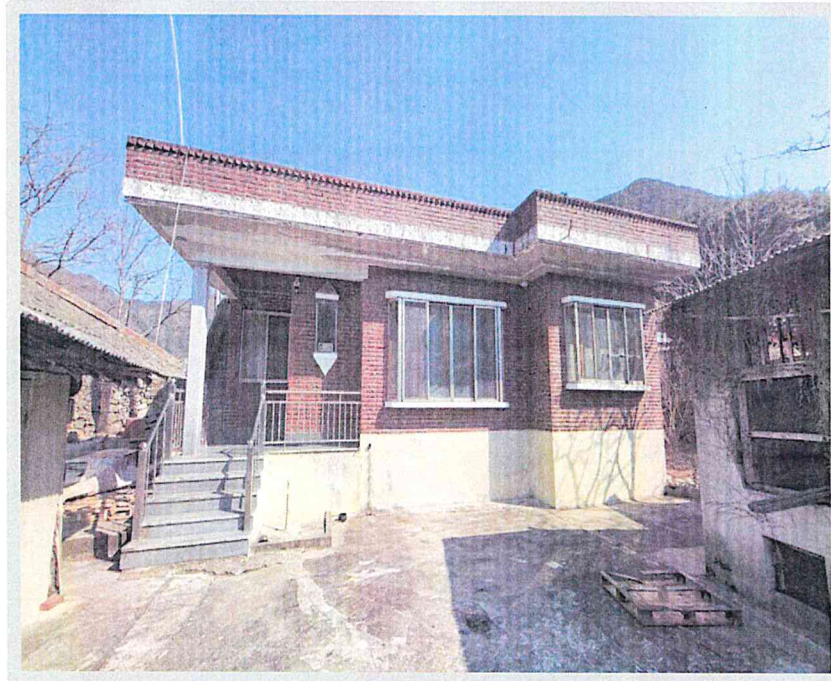


【 대상물건 전경 】

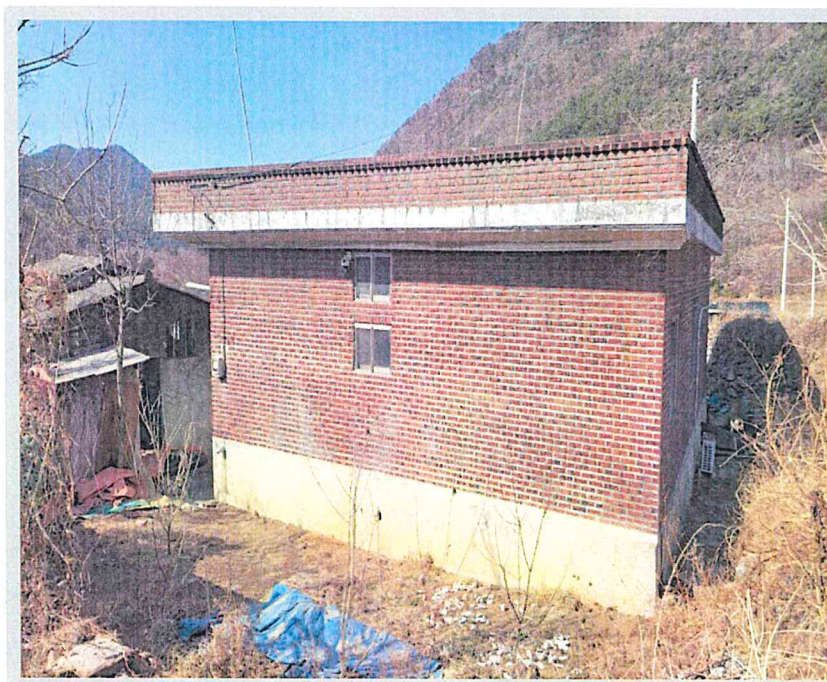


【 대상물건 전경 】

사 진 용 지

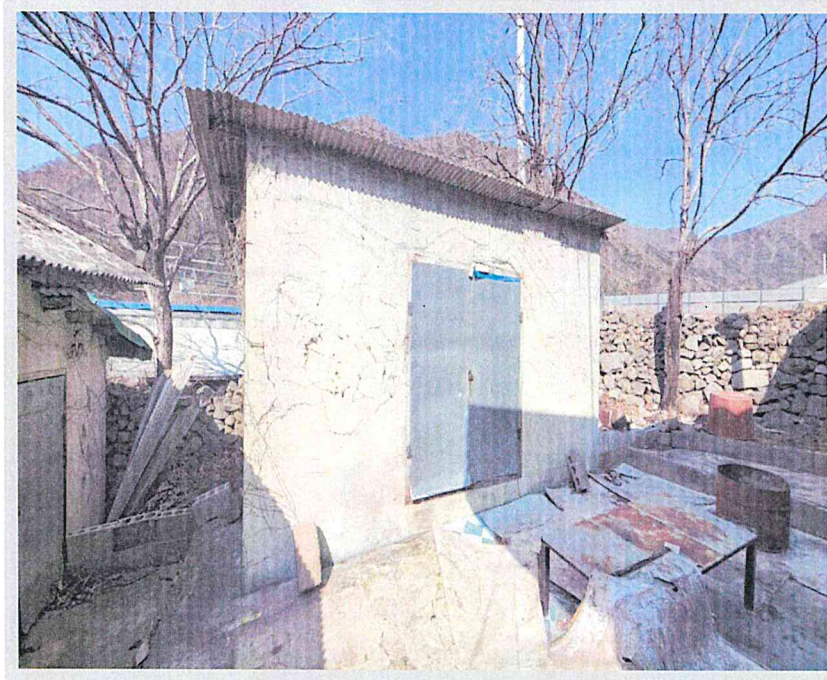


【 일련번호2)건물 】

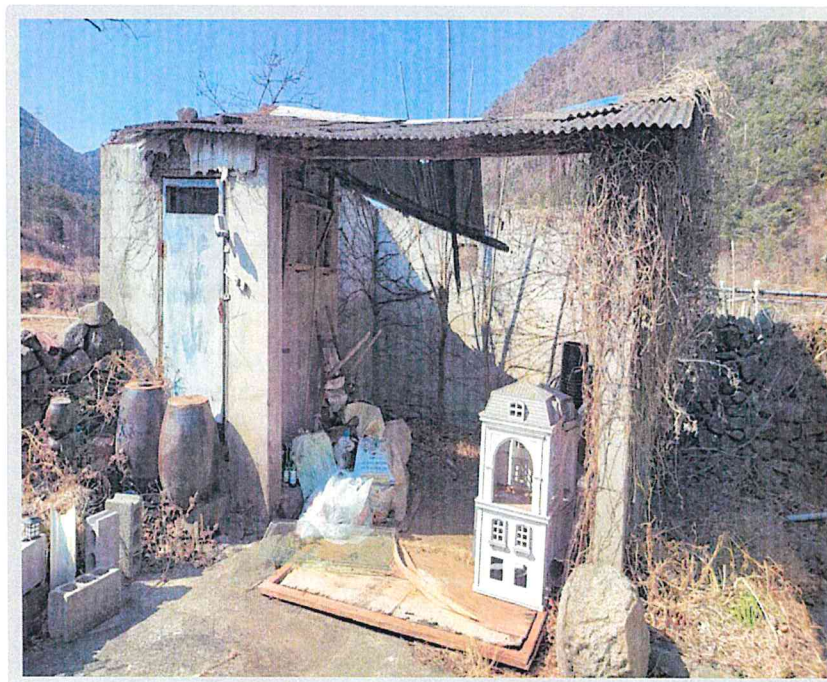


【 일련번호2)건물 】

사진용지



【 일련번호2-1)건물 】



【 일련번호2-2)건물 】

사 진 용 지



【 일련번호2-3)건물 】



【 일련번호2-4)건물 】