

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	창원지방법원 사법보좌관 홍영수
건명	문자영 소유물건 (2025타경 11760)
감정평가서번호	DQ252-071401

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.



51430 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 소재 '신촌저수지' 남서측 인근에 위치하는 토지 및 건물로서, 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.08.05.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.08.05.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 토지 중 일련번호(3)은 공부상 지목이 '전'이나, 현황 일련번호(1)토지의 부속토지(주차장)으로 이용중인 점을 고려하여 감정평가하였음.

4. 본건 건물 및 제시외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 층별 및 이용상황별로 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가 하였으며, 제시외 건물의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

5. 제시외 건물의 면적은 실측에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
7. 본건 지상에 소재하는 조경수 및 조경석 등은 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
8. 일련번호(3) 지상에 제시의 관정1기가 소재하는 바, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감정평가하였으며, 경매진행시 소유관계 및 일괄경매여부 등을 재확인 하시기 바람.
9. 일련번호(3) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 컨테이너 1동이 소재하나, 이설이 용이한 바, 본 감정평가에서는 제외 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건 건물은 등기사항전부증명서상 용도가 '주택 및 창고'로 등기되어있으나, 일반건축물대장상 2005.08.23.자로 '제2종근린생활시설(일반음식점)'으로 용도변경 되었는데, 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	신촌리 1290-1	대	463	자연녹지 주상용	소로한면	부정형 평지	449,900
3	신촌리 1290-4	전	1,012	자연녹지 상업용 (부속토지)	소로한면	부정형 평지	434,400
합계			1,475				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일 (증축일자)	비고
2	신촌리 1290-1	벽돌조 및 철근콘크리트조 스라브지붕 2층	주택 및 창고 (현황: 주택 및 근린생활시설)	264.98	2000.08.18 (2004.04.01)	
합계				264.98		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
48121-1531(A)	무곡리 99-2	504	대	자연녹지	사다리	길곡마을 복서측인근	422,500
			주상용	소로한면	평지		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.08.05.
- 대상지역 : 경상남도 창원시 의창구
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.30.	0.071%	6월까지 누계
2025.07.01. ~ 2025.08.05.	-0.024%×36/30	6월 지가변동률 : -0.024%
누 계	0.042% (1.00042)	(1+0.00071)×(1-0.00024×36/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 7월, 8월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 6월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)무곡리 99-2	1.00	1.00	1.03	0.97	1.03	1.00	1.029
	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(고객의 유동성과의 적합성), 행정적조건(비교표준지의 계획도로저측)에서 우세하고, 획지조건(형상 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							
3	(A)무곡리 99-2	1.00	1.00	1.03	0.95	0.98	1.00	0.959
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(비교표준지의 계획도로저측)에서 우세하나, 지목에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세하고, 환경조건(고객의 유동성과의 적합성)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	신촌리 ○○○	대	330	자연녹지 주상용	240,900,000	730,000	시가참고 2022.12.15
2	내곡리 ○○○	체육 용지	3,476	자연녹지 상업용	2,099,504,000	604,000	담보 2025.01.31
3 (본건)	신촌리 ○○○	대	383	자연녹지 상업용	268,866,000	702,000	담보 2023.06.09
4 (본건)	신촌리 ○○○	전	692	자연녹지 상업용	429,040,000	620,000	담보 2023.06.09

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	동전리 ○○○	대	440	자연녹지	530,000,000	1,061,000	2022.11.10
		건물	234.39	상업용			1989 2000.10.07
		건물가액 산정 : 1층 근생) 129.34 × 213,000(800,000×12/45) = 27,549,420원 2층 증축 주택) 84.54 × 388,000(1,100,000×12/34) = 32,801,520원 1층 근생) 15.96 × 130,000(350,000×13/35) = 2,074,800원 1층 화장실) 4.55 × 120,000(450,000×12/45) = 546,000원 합계) 27,549,420 + 32,801,520 + 2,074,800 + 546,000 = 62,971,740원 토지거래단가 산정 : { 530,000,000 - 62,971,740 = 467,028,260 } ÷ 440.0 = 1,061,000 원/㎡					

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
자연녹지지역	소로한면	상업용	750,000 ~ 800,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신촌리 1290-1	대	463	449,900	208,303,700
3	신촌리 1290-4	전	1,012	434,400	439,612,800
합계			1,475		647,916,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 창원시 의창구	최근1년	대지	56.79	18	총 108건 중
		근린시설	57.02	4	총 11건 중
		근린주택	47.63	2	

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
$\text{표준지의 기준시점 현재가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	730,000	1.07100	1.00	0.970	758,375

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2022.12.15. ~ 2025.08.05.	경상남도 창원시 의창구 녹지지역	7.100% (1.07100)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 행정적조건(비교표준지의 계획도로저축)에서 열세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	422,500	1.00042	422,677

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	758,375	422,677	1.794

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
48121-1531(A)	무곡리 99-2	평가사례 #1	1.79	1, 3

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)422,500	1.00042	1.00	1.029	1.79	778,534	778,000
3	(A)422,500	1.00042	1.00	0.959	1.79	725,572	725,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	463	778,000	360,214,000	
3	1,012	725,000	733,700,000	
합계	1,475		1,093,914,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	동전리 ○○○	대	440	자연녹지	530,000,000	2022.11.10
		건물	234.39	상업용		1989 2000.10.07 2000.10.07 1989
도시계획도로 저축(저축률:74%)						

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표, 건축물 제조달원가 자료집 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	129.34	800,000	12/45	213,000	27,549,420
	84.54	1,100,000	12/34	388,000	32,801,520
	15.96	350,000	13/35	130,000	2,074,800
	4.55	450,000	12/45	120,000	546,000
합계	<u>234.39</u>				<u>62,971,740</u>

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	530,000,000	62,971,740	467,028,260

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	440	467,028,260	1,061,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 ^㉞ 보정	시점 ^㉞ 수정	지역 ^㉞ 요인	개별 ^㉞ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	1,061,000	1.00	1.07917	1.00	0.695	795,000
3	1	1,061,000	1.00	1.07917	1.00	0.644	737,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.11.10. ~ 2025.08.05.	경상남도 창원시 의창구 녹지지역	7.917% (1.07917)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	0.80	0.80	0.97	1.12	1.00	0.695
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 행정적조건(비교 거래사례의 계획도로 저축)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
3	1	1.00	0.80	0.80	0.95	1.06	1.00	0.644
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 행정적조건(지목에서 열세하나, 비교 거래사례의 계획도로 저축에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	463	795,000	368,085,000	
3	1,012	737,000	745,844,000	
합계	1,475		1,113,929,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	1,093,914,000	
거래사례비교법	1,113,929,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	<u>1,093,914,000</u>
------------	----------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트형갈	3	1,885,000	50 (45~55)
4-1-4-4	점포및상가	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	4	1,115,000	40 (35~45)

나. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)
03-01-04-09	점포 및 상가	블록조 평지붕	4	1,090,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
2	1층	192.66	근린생활시설(음 식점)	벽돌조	1,200,000
	2층	72.32	주택	철근콘크리트조	1,500,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	보일러설비	
기타설비	-	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	192.66	근린생활시설 (음식점)	벽돌조	1,200,000
	2층	72.32	주택	철근콘크리트조	1,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
2	1층	근린생활시설(음 식점)	벽돌조	50	24	26/50	
	2층	주택	철근콘크리트조	47	21	26/47	

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
2	1층	192.66	1,200,000	26/50	624,000	120,219,840
	2층	72.32	1,500,000	26/47	829,000	59,953,280
합계		264.98				180,173,120

IV. 감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,475	-	1,093,914,000	
건물	264.98	-	180,173,120	
제시외건물	50.2	-	12,061,500	
제시외관정	1	-	2,000,000	
합계			1,288,148,620	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고							
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)								
1	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	1290-1	대	자연녹지지역	463	463	778,000	360,214,000								
2	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	1290-1	주택 및 창고	벽돌조 및 철근콘크리트조 스라브지붕 2층												
	[도로명주소]									(주택 및 창고)	1층	192.66	192.66	624,000	120,219,840	1,200,000 ×26/50
	경상남도 창원시 의창구 천주로 999									(주택)	2층	72.32	72.32	829,000	59,953,280	1,500,000 ×26/47 증축 2004.04.01
3	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	1290-4	전	자연녹지지역	1,012	1,012	725,000	733,700,000	부속토지							
소 계								1,274,087,120								
ㄱ	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	1290-1	다용도실	판넬조 판넬지붕 단층	(24.7)	24.7	85,000	2,099,500	관찰감가 200,000 ×15/35							

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
ㄴ	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리	1290-1	보일러실	관널조 관널지붕 2층소재	(8)	8	64,000	512,000	관찰감가 150,000 ×15/35
ㄷ	"	1290-4	휴게실	조적조 슬래브지붕 단층	(17.5)	17.5	540,000	9,450,000	관찰감가 900,000 ×30/50
ㄹ	"	1290-4	제시의 관정	-	(1)	1	2,000,000	2,000,000	
소 계								14,061,500	
합 계							<u>₩1,288,148,620.-</u>		
				- 이 하 여 백 -					

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리에 소재하는 토지로서, '신촌저수지' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 노변 근린생활시설, 아파트, 소규모 공장, 농경지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 위치 및 관내 대중교통편 등을 고려할 때 제반교통 사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

일련번호(1) : 부정형의 평지로서, 주상용건부지로 이용중임.

일련번호(3) : 부정형의 평지로서, 일련번호(1)의 부속토지(주차장)으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

공히 일련번호(1,3)토지 남동측으로 왕복2차선의 아스팔트포장도로와 접함

5. 토지이용계획 및 제한사항

일련번호(1) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2호)<수도법>, 공장설립제한지역<수도법>

일련번호(3) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2호)<수도법>, 공장설립제한지역<수도법>

토 지 감 정 평 가 요 항 표

6. 제시목록외의 물건

일련번호(3) 지상에 제시외 건물-기호(ㄷ) 및 제시외 관정-기호(ㄹ)이 소재하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

건물 감정 평가 요항 표

1. 건물의 구조

벽돌조 및 철근콘크리트조 스라브지붕 지상2층 건물로서, (사용승인일 : 2000.08.18.)

외벽 : 황토바름 및 기와조각붙임 등 마감.

내벽 : 황토바름, 인테리어, 벽지 및 타일등 마감.

바닥 : 목재마루, 장판지 및 타일 등 마감.

창호 : 목재 및 새시창 구조임.

2. 이용상태

1층 : 근린생활시설(음식점).

2층 : 주택.

3. 설비내역

급배수, 위생설비, 유류보일러에 의한 바닥난방설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

지적 및 건물개항도와 같이 기호(ㄱ, ㄴ)이 소재하는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

5. 공부와의 차이

본건 건물은 등기사항전부증명서상 용도가 '주택 및 창고'이나, 일반건축물대장상 2005.08.23.자로 '제2종근린생활시설(일반음식점)' 용도변경 되었는데, 참고하시기 바람.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

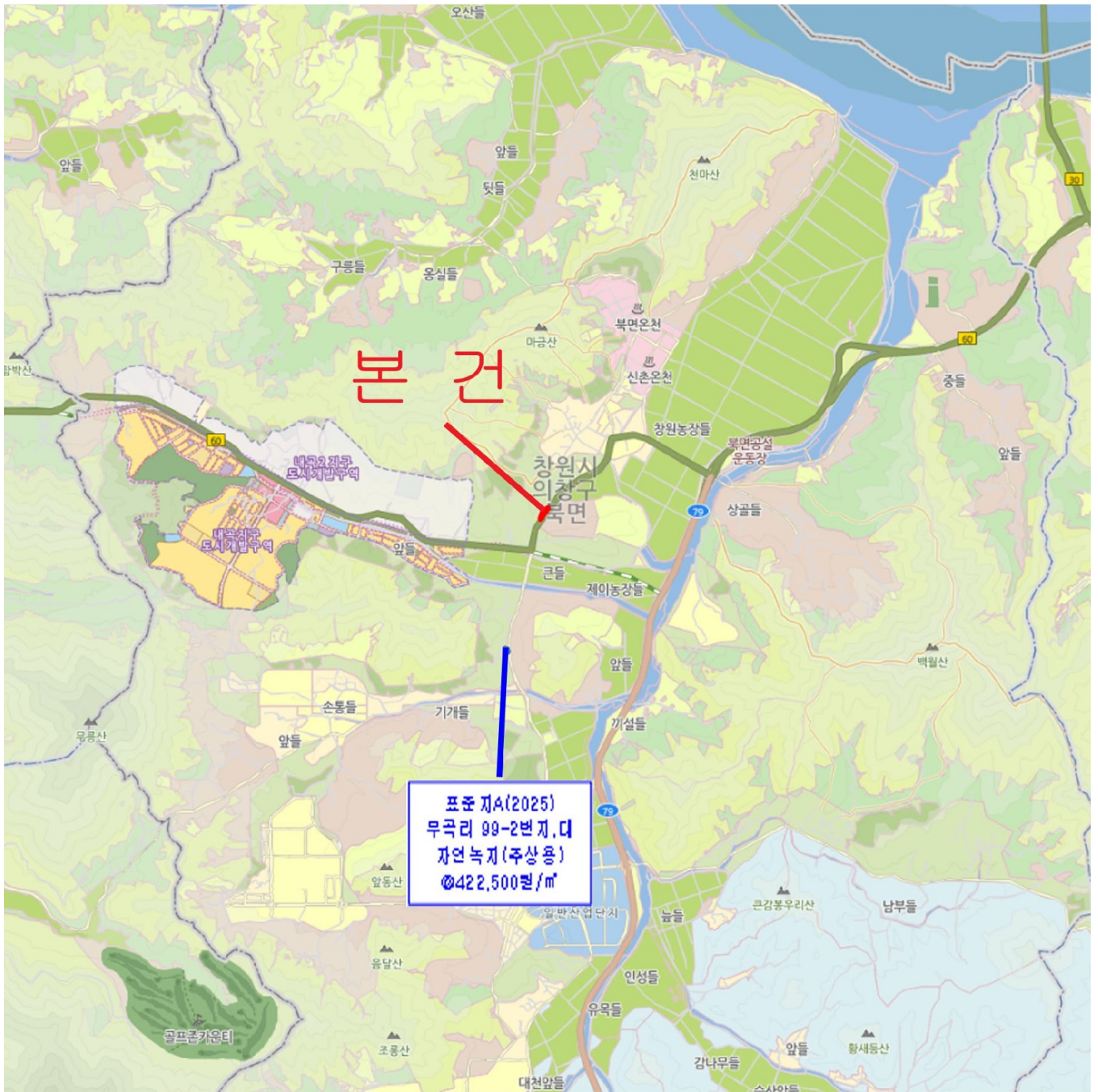
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 해당사항 없음.

광역 위치도



소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1290-1외
-----	-----------------------------



상 세 위 치 도



소재지	경상남도 창원시 의창구 북면 신촌리 1290-1외
-----	-----------------------------

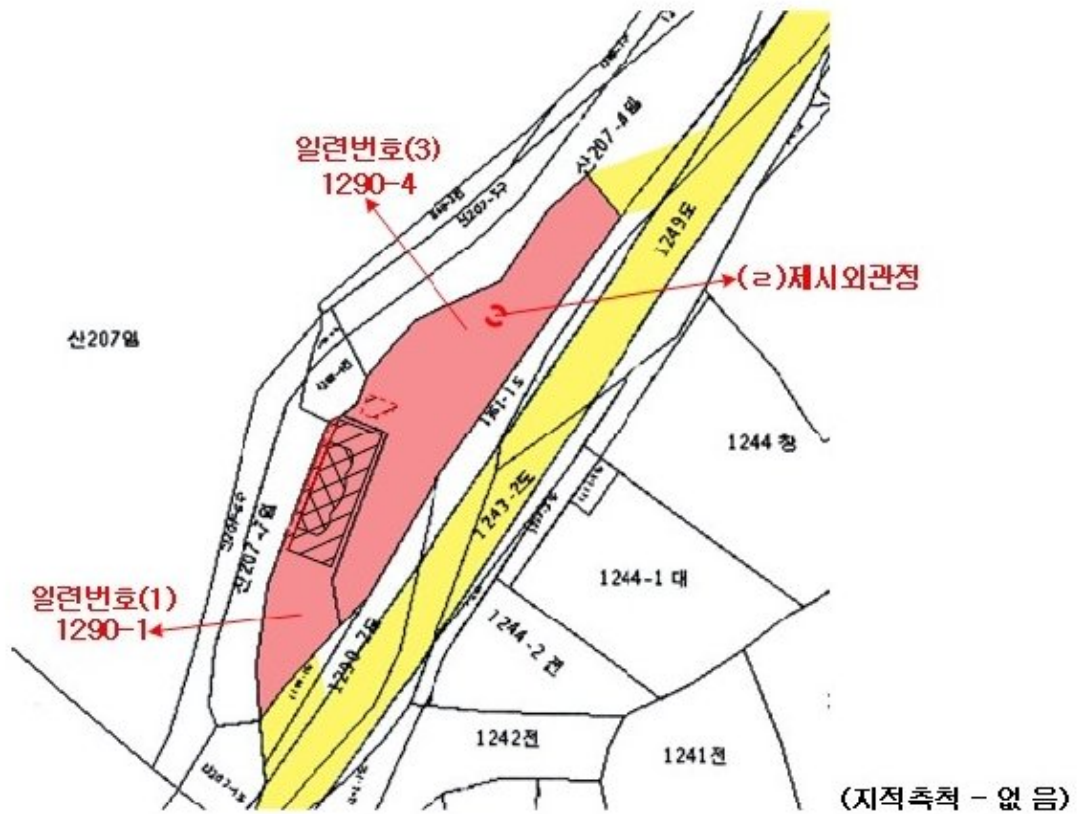


본 건

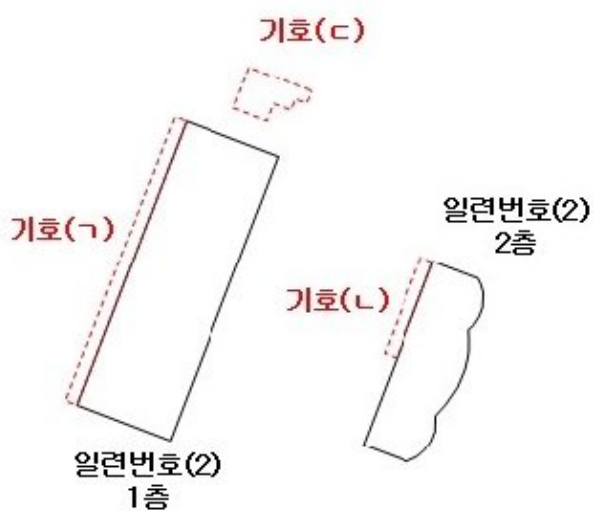
범례	본 건	표준지	평가선례	매매·방매
----	-----	-----	------	-------

지적 및 건물개황도

(지적개황도)



(건물개황도)



제시건물

일련번호(2) 1층 : 192.66㎡
2층 : 72.32㎡

제시 외 건물등

- 기호(ㄱ) : 판넬조 판넬지붕 단층 (다용도실) 약24.7㎡
- 기호(ㄴ) : 판넬조 판넬지붕 2층소재 (부일거실) 약8㎡
- 기호(ㄷ) : 조적조 슬래브지붕 단층 (휴게실) 약17.5㎡
- 기호(e) : 관정 (지하수)

(건물축척 = 없음)

범례

	: 평가대상토지		: 노로부분		: 구거및하천		: 계획도로선
	: 평가건물 1층		: 평가건물 2층		: 평가건물 3층이상		: 제시외건물

현 황 사 진



본건전경



일련번호(1) 전경

현 황 사 진



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 전경

현 황 사 진



일련번호(2) 내부



일련번호(2) 내부

현 황 사 진



일련번호(2) 내부



일련번호(3) 전경

현황 사진



기호(ㄱ)



기호(ㄴ)

현 황 사 진



기호(ㄷ)



기호(ㄹ)
관정(지하수)

현 황 사 진



일련번호(3) 소재
컨테이너



인근도로 및 주위환경