

감정평가서

건명	김순자 소유물건(2025타경132)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
감정서번호	B-2501-05-2301

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

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
김종규

김종규

(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수



감정평가액	일십억육천사백삼십삼만팔천원정(₩1,064,338,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김순자 (2025타경132)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.03	2025.02.03	2025.02.04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	279.4	토지	279.4	1,620,000	452,628,000
	건물	501.96	건물	501.96	1,210,000	607,371,600
	[제시외건 물]	(17.74)	[제시외건 물]	(17.74)	-	4,338,400
합계					₩1,064,338,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 민해수 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 대내동에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서 부동산 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 기준 가치 결정

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준 시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 기준시점은 본건의 가격 조사 완료일자인 2025년 02월 03일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2025.02.03 일자로 실지 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

6. 감정평가의 조건 및 기타

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

1) 감정평가의 방식

(1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

(2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

(3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

(4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별 물건별 감정평가의 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조의 따라 대상물건의 토지, 건물 등 각 물건 개별로 감정평가하였음.

3) 평가대상 토지에 적용하는 평가방법

(1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 규정하고 있고,

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,

(3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가 기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

4) 평가대상 건물에 적용하는 평가방법

(1) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였으며, 타 감정평가방법을 적용하여 시산가액의 검토는 생략하였음.

(2) 제시외건물인 종물 및 부합물은 토지의 사용·수익에 영향이 없을 것으로 판단되며, 제시외 건물의 감정평가는 원가법으로 감정평가하되 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 감안하여 잔존내용년수는 관찰감가법을 병용하였고, 면적사정은 실측면적에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 실지조사시 잠금장치로 인하여 주택의 내부를 확인할 수 없어, 외부에서 본 건물의 상태, 구조, 이용상태와 건축물현황도, 본건의 감정평가선례 등을 참작하여 감정평가하였음.

5) 그 밖의 사항

해당사항 없음.

III. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지개요

일련번호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	공부 면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	대내동 4-5	대	217.9	주상용	3종일주	세로(불)	사다리 평지	1,237,000	-
2	대내동 4-13	대	61.5	주상용	3종일주	세로(불)	사다리 평지	1,237,000	-

2. 감정평가대상 건물개요

일련 번호	소재지	경상남도 창원시 마산합포구 대내동 4-5, 4-13 (경상남도 창원시 마산합포구 월영북14길 21)				
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		주용도	제2종근린생활시설 단독주택	
3	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적율 (%)	층수 (지하/지상)	사용승인일
		122.67	48.087	501.96	196.7699	지상 5층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

1) 비교표준지 선정기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- (2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- (3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근 지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (창원시 마산합포구)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대내동 4-4	69.1	대	단독주택	3종일주	세로(불)	세장형 평지	625,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

(1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

(2) 지가변동률 (2024.01.01 ~ 2025.02.03): 창원시 마산합포구 주거지역

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	경상남도 창원시 마산합포구 주거지역	비교
2024.01.01 ~ 2024.12.31	0.060%	2024년 12월까지 누계
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.041%	2024년 12월 지가변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2025.02.03)	$(1 + 0.00060) * (1 + 0.00041 * 34/31) \approx 1.00105$	-

3) 지역요인 비교 [감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제 조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 평가대상 토지는 비교표준지공시지가로서 지역요인이 동일함.(비교치 : 1.00)

4) 개별요인 비교

평가 대상토지의 공법상 용도지역과 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 용도지대에 따른 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 “조건단위” 별 격 차율을 곱한 것으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

*** 평가대상 토지의 개별요인 비교**

일련 번호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1.2	A	1.00	1.10	1.10	0.95	1.00	1.00	1.150	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 비교할 때 가로조건 : 가로의 계통 및 연속성 등 동일함. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 상가와의 접근성 등 우세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 우세함. 획지조건 : 형상, 접면도로상태 등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상의 규제정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인이 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 시장가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

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

(2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	대내동 5-*	대	102.5	3종일주	2,640,000	2024.12.03	법원 경매	-
2	대내동 5-*	대	621.2	3종일주	2,640,000	2024.12.03	법원 경매	-
3	대내동 3-*	대	283.8	3종일주	806,000	2024.06.18	시가 참고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

실거래 기호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	대내동 5-**	대	3층일반 주거지역	4,604,430	2024.01.04	96.0	585,000,000	토지건물 거래사례
용도	구조	층수	면적	경제적 내용연수	경과 연수	재조달 원가	건물가액(원)	비고
근린생활 시설, 주택	철근콘크리트조	3층	141.84	50	22	1,800,000	142,974,720	사용승인일자: 2001.07.02
실거래 기호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
2	대내동 4-**	대	3층일반 주거지역	2,731,820	2022.05.10	44.4	160,000,000	토지건물 거래사례
용도	구조	층수	면적	경제적 내용연수	경과 연수	재조달 원가	건물가액(원)	비고
근린 생활시설	벽돌구조	2층	35.84	50	20	1,800,000	38,707,200	사용승인일자: 2001.11.03
실거래 기호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
3	대내동 1-**	대	3층일반 주거지역	1,102,714	2024.04.19	145.4	200,000,000	토지건물 거래사례
용도	구조	층수	면적	경제적 내용연수	경과 연수	재조달 원가	건물가액(원)	비고
주택	시멘트벽돌조 철근콘크리트	1층	69.48	50	39	1,500,000	39,095,100	사용승인일자: 1985.05.25
		2층	48.99					
부속	시멘트블럭조 스라브지붕	1층	2.16	50	39	1,200,000	570,240	

※ 토지단가(유효숫자 3 자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 선례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가선례 및 거래사례 중 아래의 평가선례(3)를 선정 하였음.

기호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
3	대내동 3-*	대	283.8	3종일주	806,000	2024.06.18	시가 참고	-

② 격차율 산정

- 평가선례 기호 (3)/ 비교표준지와 (A)와 비교

소재지 (창원시 마산합포구)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
대내동 3-*	평가선례(3)기준 표준지가액	806,000	-	1.00098	1.00	1.742	1,405,428	2.250
대내동 4-4	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	625,300	-	1.00105	-	-	625,957	
사정보정	-							
* 인근 평가선례 시점수정(2024.06.18 ~ 2025.02.03) - 경상남도 창원시 마산합포구 주거지역 :							1.00098	
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2025.02.03) - 경상남도 창원시 마산합포구 주거지역 :							1.00105	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.10	1.20	1.20	1.10	1.00	1.00	1.742
	개별요인	평가대상 토지는 비교표준지와 비교할 때 가로조건 : 가로의 계통 및 연속성 등 우세함. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 상가와의 접근성 등 우세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 우세함. 획지조건 : 형상, 접면도로상태 등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상의 규제정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인이 우세함.						

* 평가선례 시점수정 : 경상남도 창원시 마산합포구 (24.06.18~25.02.03) (주거)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : -0.026

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.013

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.015

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.007

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.012

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.041

$$(1 - 0.00026 * 13/30) * (1 - 0.00013) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00041 * 34/31) \approx 1.00098$$

(5) 그 밖의 요인의 결정

① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상기의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사·분석됨.

인근지역 (대) 지가수준	1,700,000원/㎡ 내외
------------------	-----------------

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례·거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1,2	A	625,300	1.00105	1.00	1.150	2.25	1,619,663	1,620,000

7) 공시지가기준법의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	217.9	1,620,000	352,998,000	-
2	61.5	1,620,000	99,630,000	-
합계			452,628,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

1) 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

(1) 거래사례의 선정기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(3)를 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

실거래 기호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
3	대내동 1-**	대	3종일반 주거지역	1,102,714	2024.04.19	145.4	200,000,000	토지건물 거래사례
용도	구조	층수	면적	경제적 내용년수	경과 년수	재조달 원가	건물가액(원)	비고
주택	시멘트벽돌조 철근콘크리트 지붕	1층	69.48	50	39	1,500,000	39,095,100	사용승인일자: 1985.05.25
		2층	48.99					
부속	시멘트블럭조 스라브지붕	1층	2.16	50	39	1,200,000	570,240	

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련 번호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1	경상남도 창원시 마산합포구	주거지역	2024.04.19 ~ 2025.02.03일까지	1.00107

* 실거래사례 시점수정 : 경상남도 창원시 마산합포구 (24.04.19~25.02.03) (주거)

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.038

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.009

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : -0.026

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.013

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.015

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.007

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.012

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.041

$(1 + 0.00038 * 12/30) * (1 + 0.00009) * (1 - 0.00026) * (1 - 0.00013) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00041 * 34/31) \approx 1.00107$

5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

(1) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 주택지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
1.2	3	0.95	1.30	1.25	0.95	1.00	1.00	1.467	-
	평가대상 토지는 실거래사례토지와 비교할 때 가로조건 : 가로의 계통 및 연속성 등 열세함. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 상가와의 접근성 등 우세함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 우세함. 획지조건 : 형상, 접면도로상태 등 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상의 규제정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인이 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가산출 및 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시정수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	1,102,714	1.000	1.00107	1.000	1.467	1,619,412	1,620,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	217.9	1,620,000	352,998,000	-
2	61.5	1,620,000	99,630,000	-
합계			452,628,000	

3. 합리성 검토 및 시산가액의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	452,628,000	-
거래사례비교법	452,628,000	-

2) 시산가액의 합리성 검토

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

3) 토지 감정평가액의 결정

감정평가액(원)	452,628,000
----------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조의 규정에 따라 대상 건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가는 대상물건의 구조, 시공의 정도, 관리상태등의 고려하여 한국부동산원 발간 건물신축단가표 및 재조달원가 자료집상의 표준단가와 건물특성 등을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 적용단가를 산정함.m

<평가대상건물의 개요>

일련번호	물건종류	소재지 (창원시 마산합포구)	용도	층	면적 (㎡)	구조	사용승인일자
3	건물	대내동 4-5	제2종근린 생활시설 단독주택	1층	52.57	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2012.08.22
				2층	119.81		
				3층	119.81		
				4층	119.81		
				5층	89.96		
건축면적(㎡)				연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	주용도
122.67				501.96		지상5층	제2종근린생활시설 단독주택

2. 보정단가 산정 및 재조달원가 결정

1) 표준단가

[출처: 한국부동산원 2023 건물신축단가표]

일련번호	분류번호	용도	구조	내용년수
3	1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트, 슬래브위 아스팔트형골	50 (45~55)
	급수	2급	3급	4급
	표준단가	1,978,000	1,815,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 전기, 전등 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

설비현황		전기설비	위생설비	난방설비	승강기설비	기타설비 (태양광설비)
일련 번호	3	○	○	○	○	○

3) 재조달원가

재조달원가는 ‘건물신축단가표’ 등을 참조하되 본 건물의 신축년도 건축 자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가등을 고려하여 결정하였음.

[출처 : 한국부동산원 2021 건물신축단가표]

일련 번호	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
3	1,600,000	표준단가에 포함	1,600,000	-
보정단가 (원/㎡)	일련번호(3)의 표준단가에 포함하여 결정하였음.			

3. 감가수정 및 적용단가 결정

1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업임.

2) 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 이에 따른 감가수정이 적정하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있는 바, 본건 감정평가 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하였음.

일련 번호	층수	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	잔존내용연수			적용단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
3	1~5층	1,600,000	2012.08.22	50	12	0	38	1,210,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

1) 건물가액의 결정

일련 번호	층수	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
3	1~5층	1,210,000	501.96	607,371,600	-
감정평가액(합계)				607,371,600	

5. 제시외 종물 및 부합물의 감정평가액 산출

기호	물건 종류	소재지 (경상남도)	구조	층수	실측면적 (㎡)	용도	신축일자	비고
3-1	건물	창원시 마산합포구 대내동 4-5	새시조 판넬지붕	5층	10.14	창고등	미상	-
3-2	건물		판넬조 판넬지붕	옥상층	3.00	보일러실	미상	
3-3	건물		철근콘크리트조 슬래브지붕	옥상층	4.60	계단실	미상	

*종물 및 부합물의 감정평가액은 후첨 “토지건물감정평가명세표” 참조바람.

VI. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	결정단가 (원)	감정평가액(원)	비고
토지	279.4	1,620,000	452,628,000	-
건물	501.96	1,210,000	607,371,600	-
[제시외건물]	(17.74)	17.74	4,338,400	
감정평가액(합계)			1,064,338,000	

※ 상세내역은 후첨 ‘토지건물감정평가명세표’ 참조

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 마산합포구 대내동	4-5	대	제3종일반 주거지역	217.9	217.9	1,620,000	352,998,000	
2	"	4-13	대	제3종일반 주거지역	61.5	61.5	1,620,000	99,630,000	4-5번지와 일단지
3	" [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 월영북14길 21	4-5 위지상	제2종근린 생활시설 단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	52.57 119.81 119.81 119.81 89.96	501.96	1,210,000	607,371,600	1,600,000 x 38/50
소 계								₩1,059,999,600	
3-1	[제시외건물] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동	4-5 위지상	창고등	새시조 판넬지붕5층	(10.14)	10.14	120,000	1,216,800	240,000 x 15/30
3-2	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕옥상층	(3)	3	50,000	150,000	150,000 x 10/30
3-3	"	"	계단실	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상층	(4.6)	4.6	646,000	2,971,600	850,000 x 38/50
소 계								₩4,338,400	
합 계								₩1,064,338,000.-	
					이	하	여	백	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 마산합포구 대내동 소재 '월포초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설 및 단독주택 등이 혼재하는 주택 및 상가 혼용지대로서, 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

남동측 동일인 소유의 토지(5-4,5-8번지)을 통하여 본건까지 차량 출입이 가능하며, 대중교통수단 및 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서, 현황 '주거용 건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일단지로서, 북동측으로 노폭 약 2m내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1,2 : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>,상대보호구역(경남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(월포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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)

"건물감정평가요항표" 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(3) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 2012.08.22일 사용승인한 건물로서

- 외벽 : 화강석 붙임, 모르타르 위 페인팅,
- 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
- 바닥 : 타일 등 마감,
- 창호 : 컬러알루미늄새시 창호 임.

일련번호(3-1) : 새시조 판넬지붕5층건으로

- 외벽 : 새시조
- 창호 : 컬러새시창호

일련번호(3-2) : 판넬조 판넬지붕 옥상층

- 내외벽 : 판넬조

일련번호(3-2) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상층

- 내외벽 : 화강석, 모르타르위 페인팅
- 창호 : 컬러새시창호

(2) 이용상태

- 일련번호(3) : 고시원 및 단독주택,
- 일련번호(3-1) : 창고 등,
- 일련번호(3-2) : 보일러실,
- 일련번호(3-3) : 계단실로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비 및 소방설비, 승강기설비가 되어있으며, 2~4층에 전기온수보일러 설비, 태양광설비가 되어있음.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

별첨 지적 및 건물개황도와 같이 부합물, 종물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

실지조사일 현재 대부분 임대중인것으로 탐문되나 상세내역은 미상임.

광역위치도



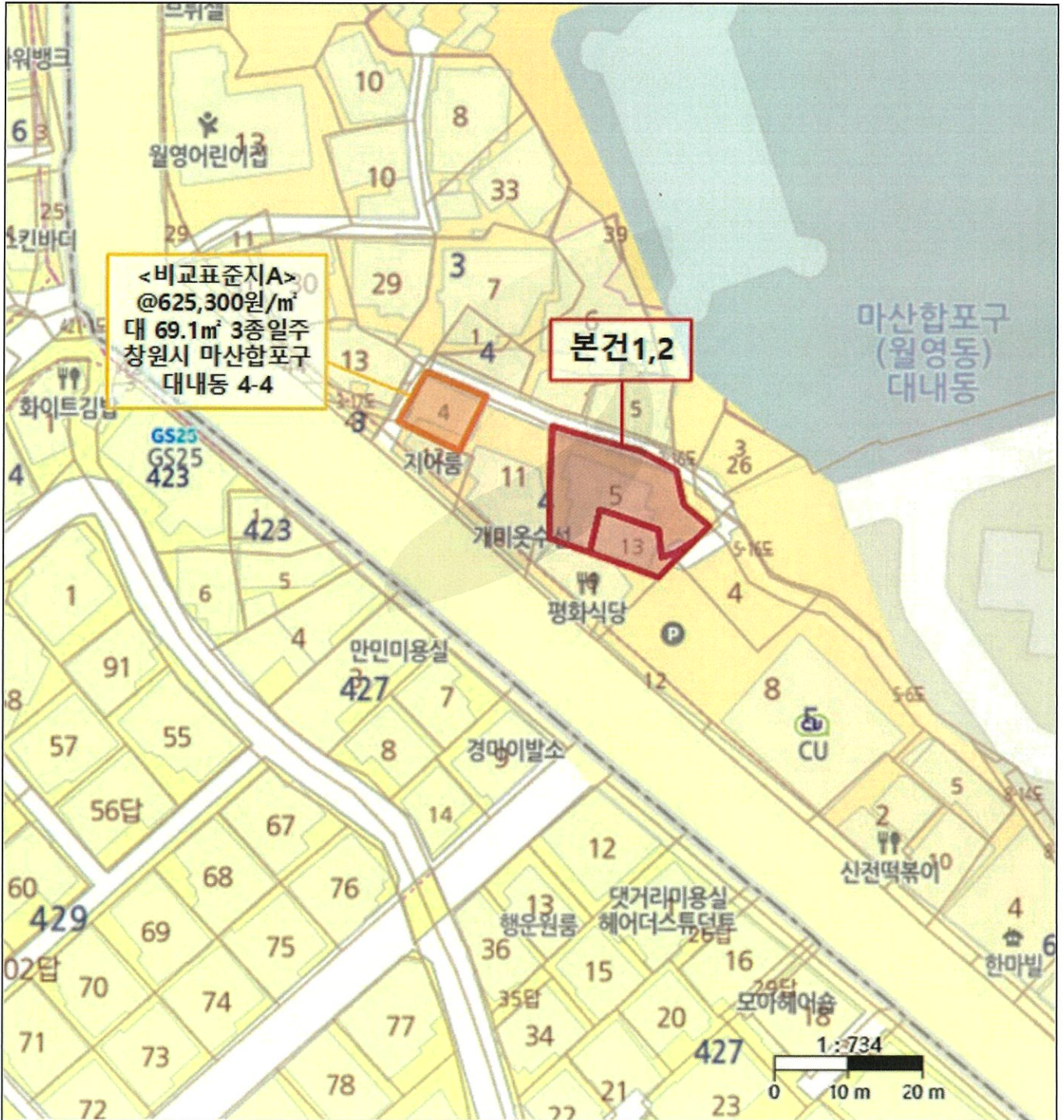
소재지	경상남도 창원시 마산합포구 대내동 4-5
-----	------------------------



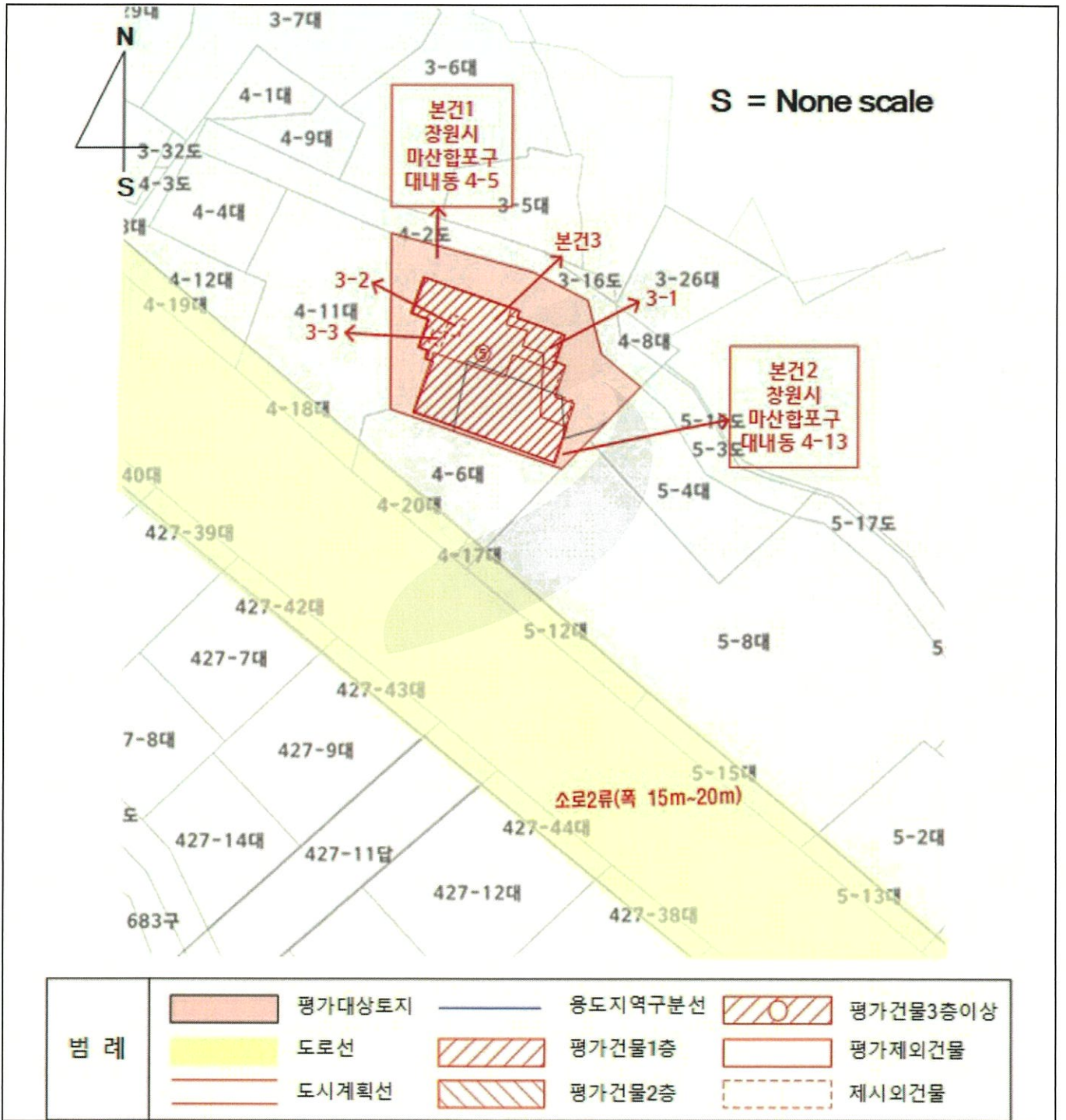
상세위치도



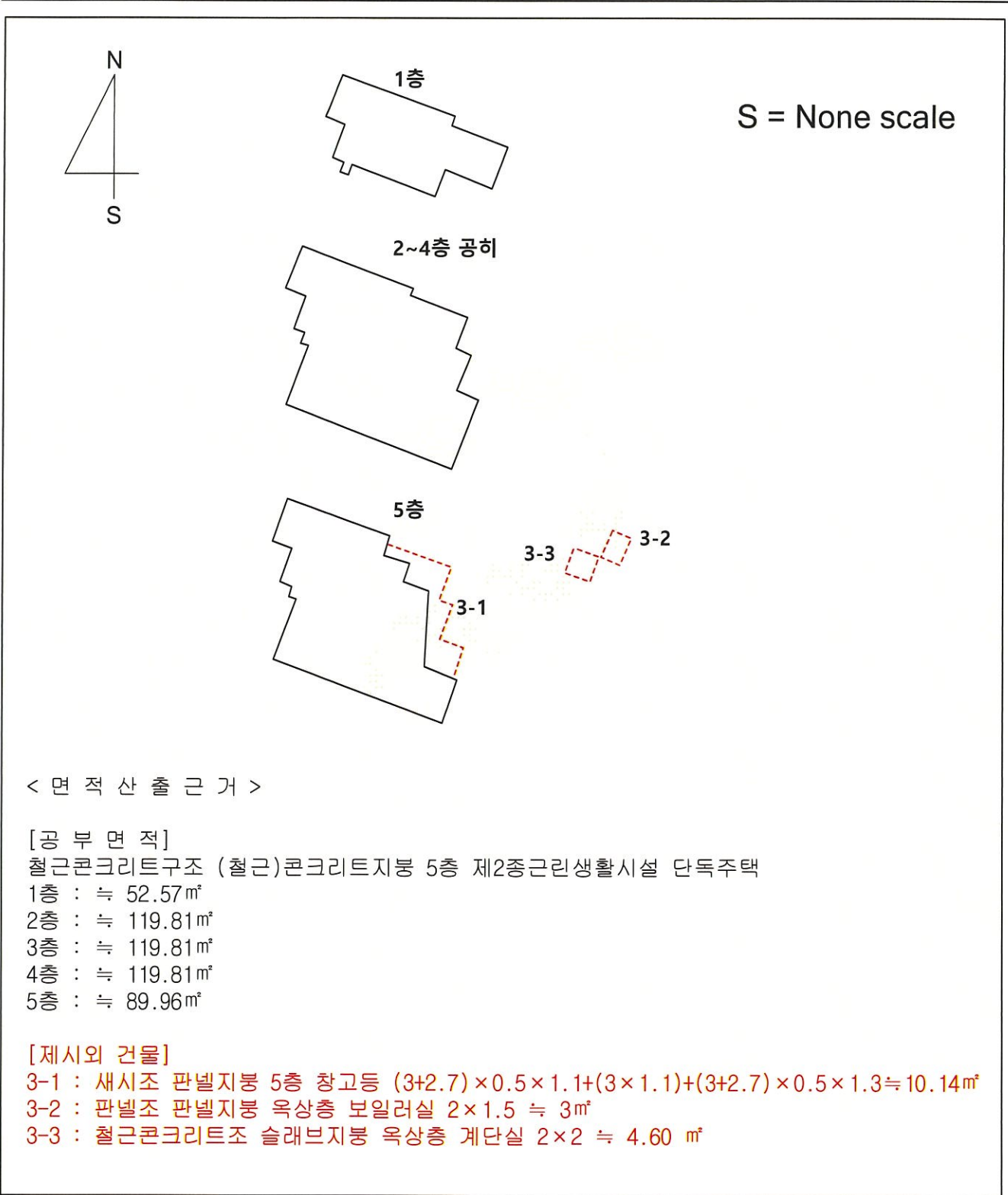
소재지	경상남도 창원시 마산합포구 대내동 4-5
-----	------------------------



지 적 개 황 도



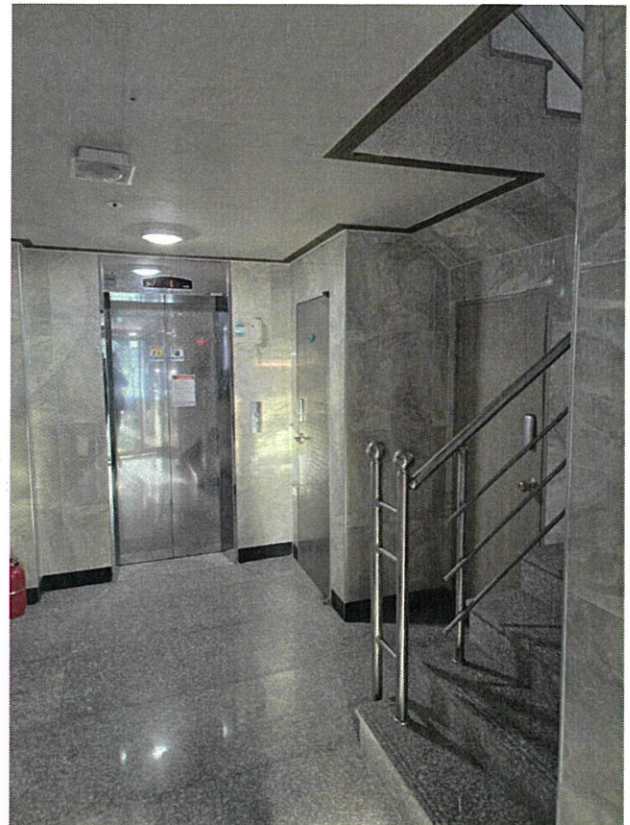
건 물 개 황 도



사 진 용 지



일련번호(1,2)토지 및 일련번호(3)건물의 전경

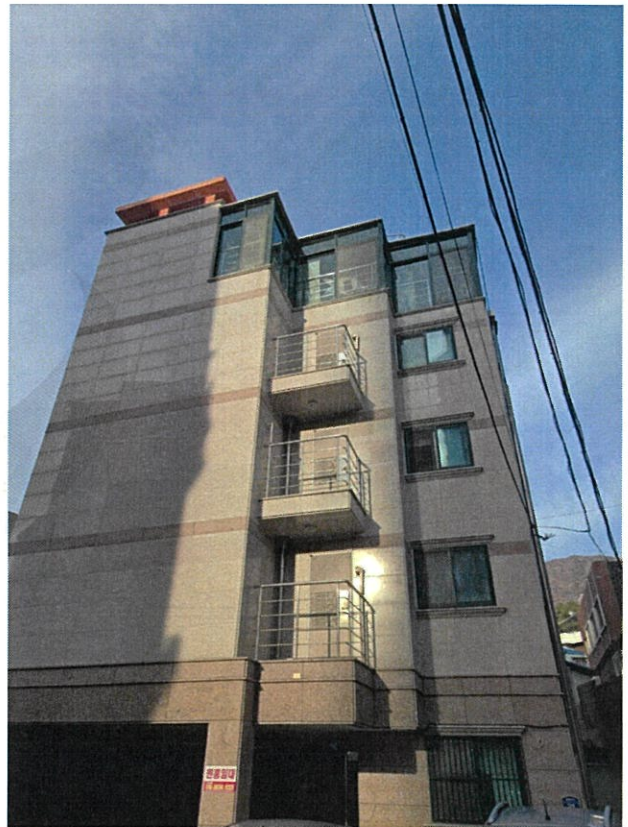


일련번호(3)1층의 전경

사 진 용 지



일련번호(3)건물의 1층내부

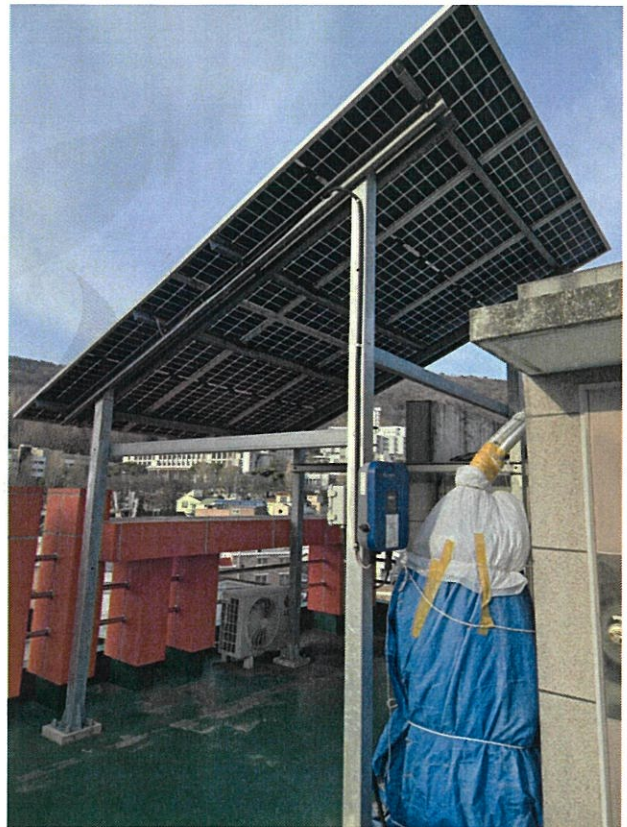


제시외건물(3-1)의 전경

사진용지



제시외건물(3-2,3-3)의 전경



옥상태양광시설 및 일련번호(3-3)