감 정 평 가 서

건 명	홍성관 소유물건(2025타경256)
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무
감정서번호	B-2507-05-0201

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

(토지,건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 종 규 김종규 (인)

(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장 민 해 수 (인)

감정평가액	이억팔백칠십일만이천이백육십원정(₩208,712,260.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 마산지원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	홍성관 (2025타경256)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.07.03	2025.07.03	2025.07.04

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	109.5		109.5	-	171,915,000
건물	108.44	건물	108.44	-	35,612,860
[제시외건물]	(11.37)	제시외건물	(11.37)	-	1,184,400
합 계					₩208,712,260

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 민해수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 구암동에 소재하는 부동산(토지,건물)으로서 창원지방법원 마산지원의 부동산 **임의경매** 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 가격조사 완료일자인 2025 년 07 월 03 일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2025 년 07 월 03 일자로 실지조사를 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 방식으로서 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.

2) 개별 물건별 감정평가의 원칙

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 공시지가기준법을 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 일부 임차인의 수조배관시설이 혼화되어 있는 점을 감안하여 재조달원가를 결정하고, 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.

5) 그 밖의 사항

실조사일 현재 건물의 내부는 시건장치로 폐문의 상태인 바 건물의 외부에서 내부를 관찰하고 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지개요

일련번호	소재지 (창원시 마산회원구)	지목	공부 면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	구암동 29-3	대	109.5	단독 주택	2종일주	소로한면	세장형 평지	871,600	-

2. 감정평가대상 건물개요

일련번호	소재지	경상남도 창원시 마산회원구 구암동 29-3 (경상남도 창원시 마산회원구 구암남5길 52)				
	주구조	시멘트벽돌조구조 스라브지붕			주용도	주택
2	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적율 (%)	층수 (지하/지상)	사용승인일
	63.38	-	108.44	-	지상 2층	1979.02.05

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 인근지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 (창원시 마산회원구)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	구암동 22-37	138.3	대	단독 주택	2종 일주	소로한면	정방형 평지	880,500	-

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 (2025.01.01 ~ 2025.07.03 까지)**: 창원시 마산회원구 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 마산회원구 주거지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	-0.029%	2025년 5월까지 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	-0.004%	2025년 5월 지가변동률
누 계 (2025.01.01~2025.07.03까지)	(1 - 0.00029) * (1 - 0.00004 * 33/31) ≒ 0.99967	-

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 격차율을 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 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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 및 깊이
		부정형지 및 삼각지
		자루형 획지
		맹지
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지
	접면도로상태	각지 및 2면획지
		3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련번호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 누계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 비교할 때 가로조건 : 가로의 계통 및 연속성 등 동일함. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 상가와의 접근성 등 동일함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 형상, 접면도로상태 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상의 규제정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일함.								

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 마산회원구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	구암동 2*-**	대	111.4	2종일주	1,530,000	2023.08.14	담보	-
2	구암동 2*-**	대	122.6	2종일주	983,000	2023.08.02	담보	-
3	구암동 2*-**	대	109.4	2종일주	1,510,000	2022.05.18	담보	-
4	합성동 7*-*	대	123.3	2종일주	1,270,000	2025.01.15	법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

실거래 기호	소재지 (창원시 마산회원구)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	구암동 2*-**	대	2종일주	1,692,337	2024.10.18	111.4	200,000,000	토지건물 거래사례
용도	구조	층수	면적	경제적 내용년수	경과 년수	재조달 원가	건물가액(원)	사용승인일자
주택	세멘벽돌조	1층	61.88	50	46	1,300,000	6,435,520	1977.12.23
주택	세멘벽돌조	2층	47.33	50	46	1,300,000	4,922,320	
창고	세멘보록크조/스라브	1층	0.89	50	46	540,000	38,448	
물치	세멘보록크조/스라브	1층	1.79	50	46	540,000	77,328	
실거래 기호	소재지 (창원시 마산회원구)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
2	구암동 1*-**	대	2종일주	1,643,706	2024.03.03	106.0	180,000,000	토지건물 거래사례
용도	구조	층수	면적	경제적 내용년수	경과 년수	재조달 원가	건물가액(원)	사용승인일자
주택	세멘보록크조	1층	59.63	45	40	450,000	2,981,500	1978.01.26 (관찰감가 적용)
주택	세멘보록크조	2층	37.58	45	40	650,000	2,714,111	
물치	세멘보록크조/스라브	1층	0.99	45	40	650,000	71,500	

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

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

(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(1)를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (창원시 마산회원구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	구암동 2*-**	대	111.4	2종일주	1,530,000	2023.08.14	담보	-

② 격차율 산정

- 평가선례 기호 (1)/ 비교표준지와 (A)와 비교

소재지 (창원시 마산회원구)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
구암동 2*-**	평가선례(1)기준 표준지가액	1,530,000	-	0.99939	1.00	1.020	1,559,648	1.78
구암동 22-37	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	880,500	-	0.99967	-	-	880,209	
사정보정	--							
* 인근 평가선례 시점수정(2023.08.14 ~ 2025.07.03까지) - 경상남도 창원시 마산회원구 주거지역 :							0.99939	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01 ~ 2025.07.03까지) - 경상남도 창원시 마산회원구 주거지역 :							0.99967	

산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
	개별요인	평가대상 토지는 비교표준지와 비교할 때 가로조건 : 가로의 계통 및 연속성 등 동일함. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 상가와의 접근성 등 동일함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 형상등 우세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상의 규제정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일함.						

* 평가선례 시점수정 : 경상남도 창원시 마산회원구 (23.08.14~25.07.03) (주거)

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.039

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.039

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.061

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.043

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.050

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.188

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025.01.01 ~ 2025.05.31 : -0.029

2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.004

(1 - 0.00039 * 18/31) * (1 - 0.00039) * (1 - 0.00061) * (1 - 0.00043) * (1 - 0.00050) * (1 + 0.00188) * (1 - 0.00029) * (1 - 0.00004 * 33/31) ≒ 0.99939

(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	1,600,000원/㎡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	1.78

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	880,500	0.99967	1.00	1.000	1.78	1,566,773	1,570,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법의 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	109.5	1,570,000	171,915,000	-
합계			171,915,000	

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 3 년 이내, 그 밖의 지역은 5 년 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(1)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
1	구암동 2*-**	대	2종 일주	1,692,337	2024.10.18	111.4	200,000,000	토지건물 거래사례

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	실거래 기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1	1	경상남도 창원시 마산회원구	주거지역	2024.10.18 ~ 2025.07.03일까지	1.00135

* 실거래사례 시점수정 : 경상남도 창원시 마산회원구 (24.10.18~25.07.03) (주거)

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.068

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.065

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.073

2025.01.01 ~ 2025.05.31 : -0.029

2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.004

(1 + 0.00068 * 14/31) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00073) * (1 - 0.00029) * (1 - 0.00004 * 33/31) ≒ 1.00135

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)

(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 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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 및 깊이
		부정형지 및 삼각지
		자루형 획지
		맹지
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지
	접면도로상태	각지 및 2면획지
		3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련번호	실거래사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인누계	비고
1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
1	평가대상 토지는 거래사례와 비교할 때 가로조건 : 가로의 계통 및 연속성 등 동일함. 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 상가와의 접근성 등 동일함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 동일함. 획지조건 : 형상, 접면도로상태 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역등 행정상의 규제정도등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일함.								

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가산출 및 결정

일련번호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	1,692,337	1.000	1.00135	1.000	1.000	1,694,622	1,690,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	109.5	1,690,000	185,055,000	-
합계			185,055,000	

3. 합리성 검토 및 시산가액의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	171,915,000	-
거래사례비교법	185,055,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)	171,915,000

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.

<평가대상건물의 개요>

일련번호	물건종류	소재지 (창원시 마산회원구)	용도	층	면적(㎡)	구조	사용승인일자
2	건물	구암동 29-3	주택	1층	60.4	시멘트벽돌조 슬래브지붕	1979.02.05
			주택	2층	45.06		
2-1			물치	1층	2.98	시멘트블록조 슬래브지붕	
건축면적(㎡)			연면적(㎡)			층수 (지하/지상)	주용도
63.38			108.44			지상2층	주택

2. 보정단가 산정 및 재조달원가 결정

1) 표준단가

[출처:한국부동산원 2024 건물신축단가표]

일련번호	분류번호	용도	구조	내용년수
2 (1,2층)	1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	45 (40~50)
	급수	2급	3급	4급
	표준단가	-	-	1,569,000

일련번호	분류번호	용도	구조	내용년수
2-1	5-1-2-3	일반창고	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	40 (35~45)
	급수	2급	3급	4급
	표준단가	1,103,000	1,020,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 보정단가의 산정

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

설비현황		전기설비	위생설비	난방설비	소화설비	기타설비 (태양광설비)
일련번호	2	○	○	○	-	-
일련번호	2-1	○	-	-	-	-

3) 재조달원가

재조달원가는 '건물신축단가표' 등을 참조하되 본 건물의 신축년도 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태와 임차인의 수조배관시설이 일부 혼화되어 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가등을 고려하여 결정하였음.

[출처 : 한국부동산원 2021 건물신축단가표]

일련번호	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2 (1,2층)	1,500,000	표준단가에 포함	1,500,000	-
2-1	750,000	표준단가에 포함	750,000	-
보정단가 (원/㎡)	일련번호(2)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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층수	재조달원가(원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	적용단가(원/㎡)
2	1,2층	1,500,000	1979.02.05	45	46	10	-1	333,000
2-1	1층	750,000	1979.02.05	45	46	10	-1	166,000

4. 건물가액의 결정

일련번호	층수	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1,2층	333,000	105.46	35,118,180	-
2-1	1층	166,000	2.98	494,680	-
감정평가액(합계)			108.44	**35,612,860**	

5. 제시외건물 가액의 산출근거

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.

1)감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제 15 조에 따라 미등기 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2)제시외건물 및 구축물의 개요

기호	물건 종류	소재지 (창원시 마산회원구)	구조	층수	실측면적 (㎡)	용도	신축 일자	비고
㉠	건물	구암동 29-3 위지상	담장이용 슬래브지붕	단층	7.37	창고등	미상	-
㉡	건물	〃	판넬조 판넬지붕	2층	4.00	가추	미상	-

6. 제시외건물 및 구축물의 가액 결정

기호	물건 종류	구조	층수	실측면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
㉠	건물	담장이용 슬래브지붕	단층	7.37	120,000	884,400	-
㉡	건물	판넬조 판넬지붕	2층	4.00	75,000	300,000	-
합계			11.37		1,184,400		-

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	109.5	1,570,000	171,915,000	-
건물	108.44	-	35,612,860	-
[제시외건물]	(11.37)	-	1,184,400	
감정평가액(합계)			208,712,260	

※ 상세내역은 후첨 '토지건물감정평가명세표' 참조

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 창원시 마산회원구 구암동	29-3	대	제2종 일반주거지역	109.5	109.5	1,570,000	171,915,000	
2	경상남도 창원시 마산회원구 구암동	29-3 위지상	주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 창원시			1층	60.4	105.46	333,000	35,118,180	1,500,000 x 10/45
				2층	45.06				
2-1	마산회원구 구암남5길 52	"	광	시멘트블록조 슬래브지붕 단층	2.98	2.98	166,000	494,680	750,000 x 10/45
	소 계							**₩207,527,860**	
	[제시외건물]								
(ㄱ)	경상남도 창원시 마산회원구 구암동	29-3 위지상	창고	담장이용 슬래브지붕 단층	(7.37)	7.37	120,000	884,400	
(ㄴ)	"	"	가추	판넬조 판넬지붕 2층	(4)	4	75,000	300,000	
	소 계							**₩1,184,400**	
	합 계							**₩208,712,260.-**	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

(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 마산회원구 구암동 '구암고등학교' 남서측 인근에 위하며, 인근은 단독주택, 주상용건물 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

등고평탄하게 조성된 세장형 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와, 남동측 및 북동측으로 노폭 약 2m 내외의 도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

토지 감정평가요항표

(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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표 참조.

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

일련번호(2)건물 : 시멘트벽돌조 스라브지붕 지상2층 건물로 1979년 02월 05일자로 사용승인득한 건물로서,
-외벽 : 전면 치장벽돌붙임, 측면, 후면 세멘몰탈위 페인팅 마감 등
-내벽 : 벽지도배 마감 등
-바닥 : 장판깔기 마감 등
-창호 : 목재유리 새시창호 이중창 마감임.

일련번호(2-1)건물 :시멘트블록조 스라브지붕 단층 건물로서,
-내외벽 : 세멘몰탈위 페인팅 마감.

일련번호(ㄱ)건물 : 담장이용 슬래브지붕 단층건

일련번호(ㄴ)건물 ; 판넬조 판넬지붕 2층건

(2) 이용상태

일련번호(2)건물은 주택으로,
일련번호(2-1)건물은 창고로,
일련번호(ㄱ)건물은 창고,
일련번호(ㄴ)건물은 가추로 이용중임.

(3) 설비내역

일련번호(2)건물은 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비 되어 있음.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

본건 건물상에 부합물 및 종물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

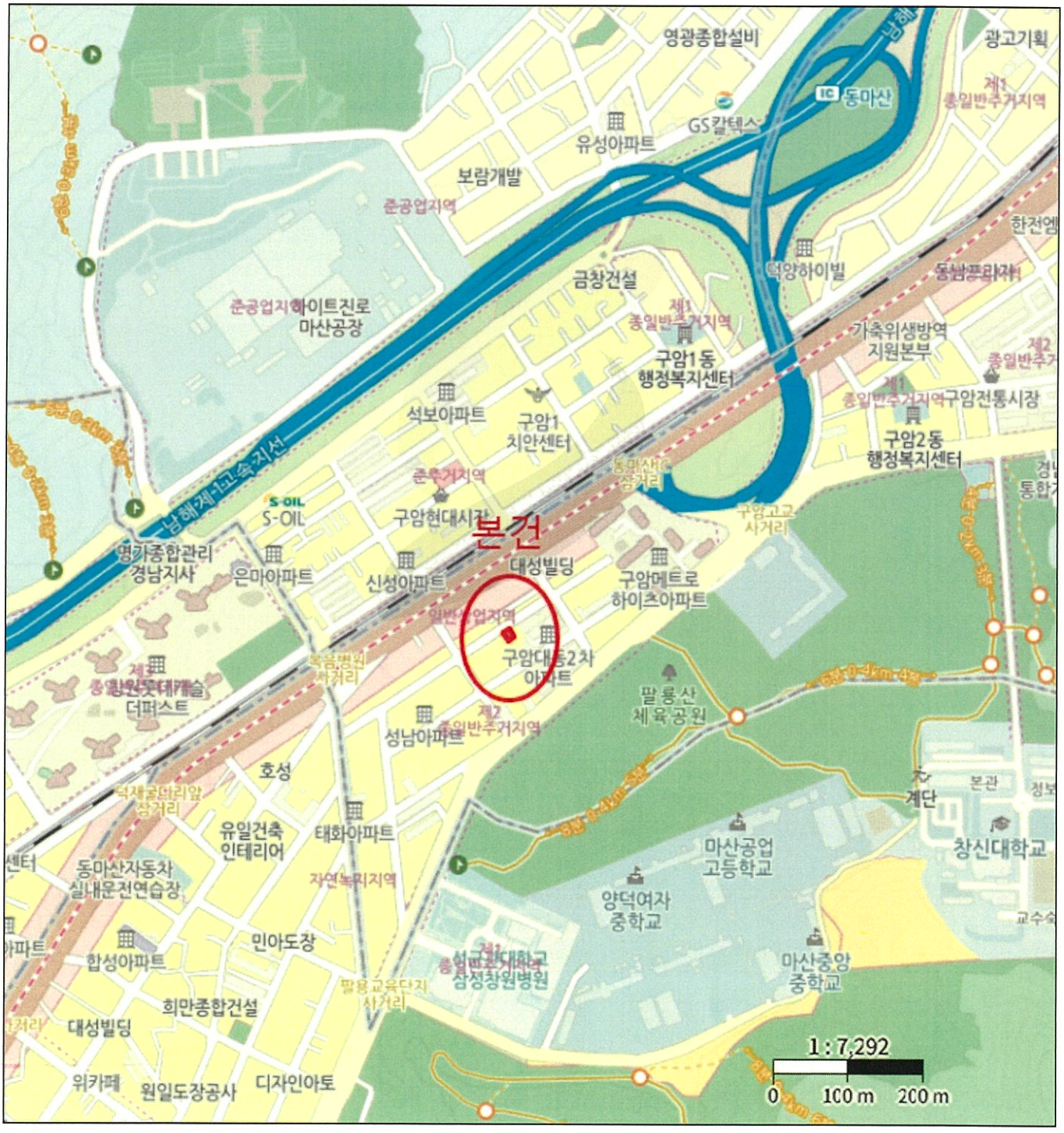
일련번호(2-1)건물은 공부상1동의 건물로 되어 있으나 현황 2동의 건물임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

실지조사일 현재 이해관계인 부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

광 역 위 치 도

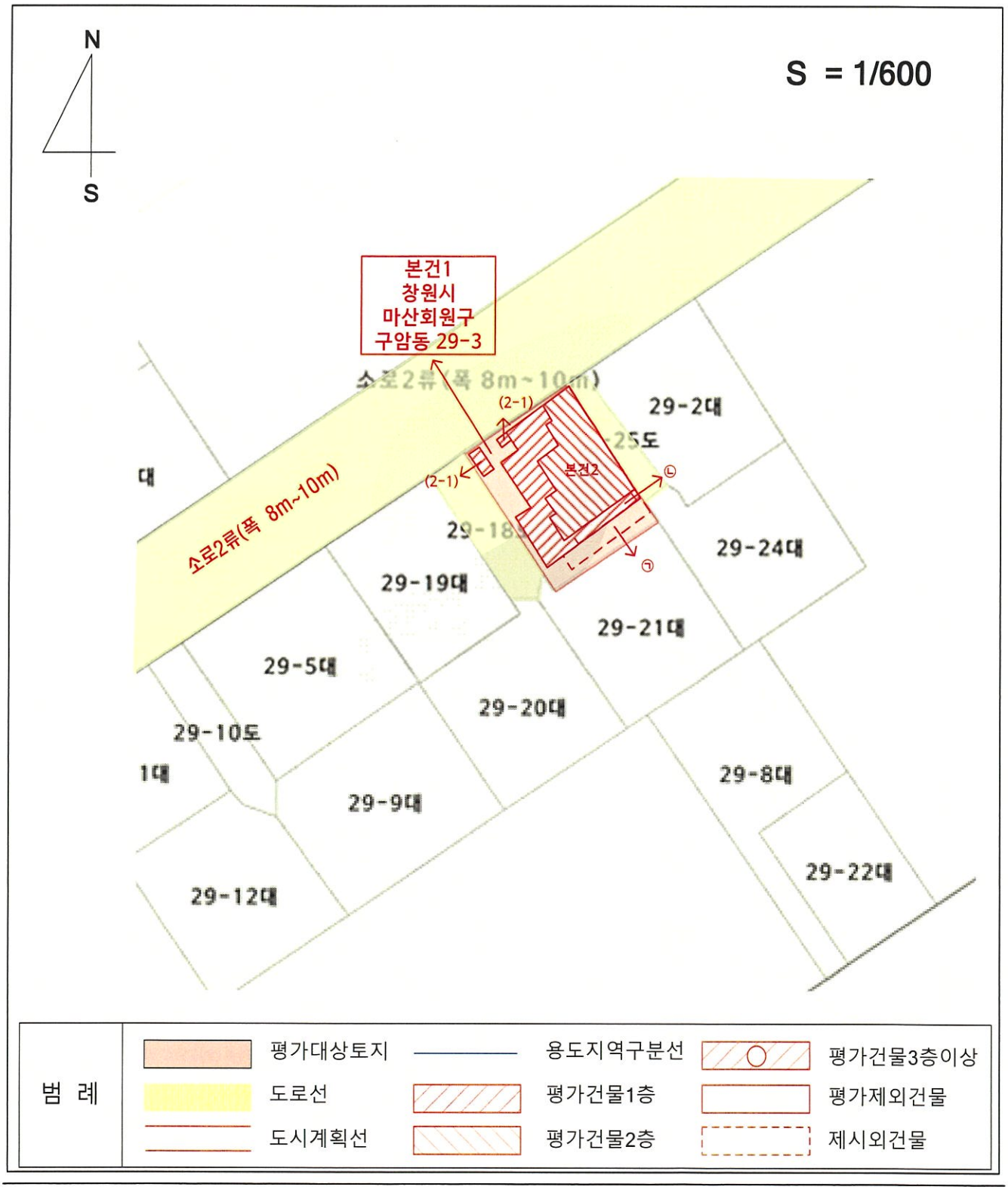
소 재 지	경상남도 창원시 마산회원구 구암동 29-3



상 세 위 치 도

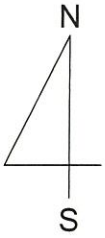
소 재 지	경상남도 창원시 마산회원구 구암동 29-3

지 적 개 황 도

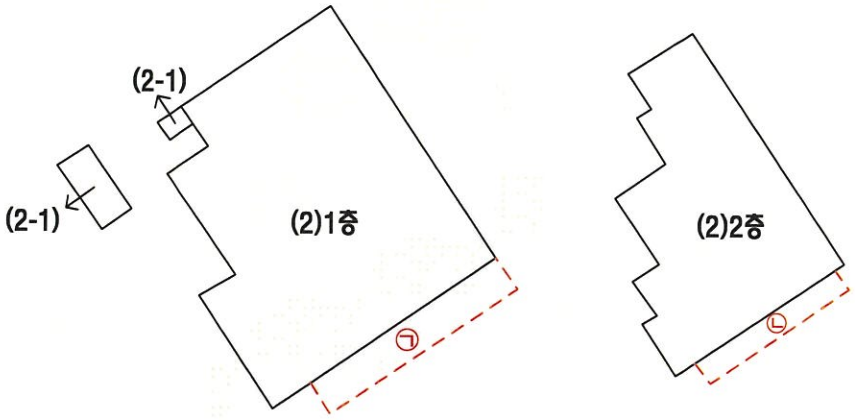


(주)신한감정평가법인 경남부산지사

건 물 개 황 도



S = None scale



< 면 적 산 출 근 거 >

[공 부 면 적]

(2)1층 : 시멘트벽돌조구조 스라브지붕(주택) ≒ 60.4㎡
(2)2층 : 시멘트벽돌조구조 스라브지붕(주택) ≒ 45.06㎡
(2-1)1층 : 시멘트블록조구조 스라브지붕(물치) (1.2×0.9) + (1×2) ≒ 3.08㎡

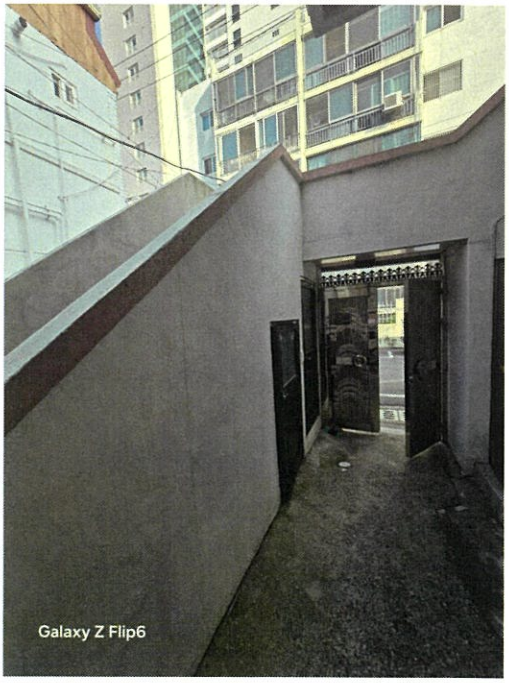
[제시외 건물]
㉠ : 담장이용 슬래브지붕 단층(창고 등) 6.7 × 1.1 ≒ 7.37㎡
㉡ : 판넬조 판넬지붕 2층(가추) 5 × 0.8 ≒ 4㎡

사 진 용 지

본건의 전경

본건의 전면 전경

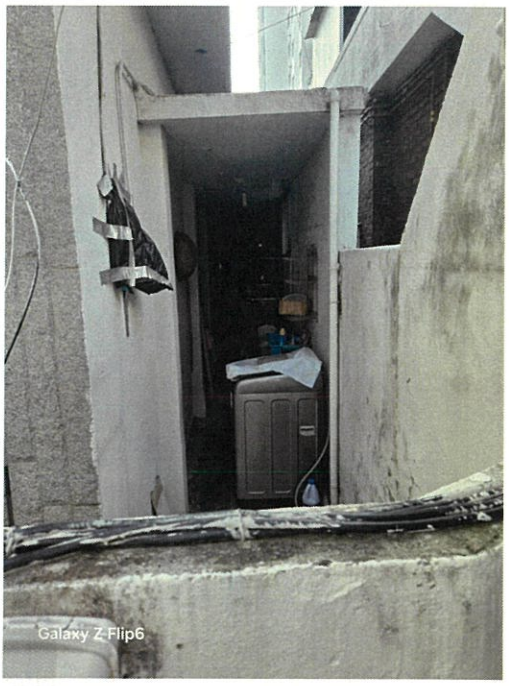
본건의 측면 전경



(2-1)건물의 전경

사 진 용 지

(2-1)건물



제시외건물(ㄱ)

제시외건물(ㄴ)