

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규
건명	김말란 소유물건(2024타경113802)
감정서번호	IW250527-5030

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

일우감정평가사사무소

TEL. 055-312-5762 FAX. 0505-182-4762

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신 동 훈

감정평가액	팔억이천구백구십사만삼천일백사십원정(₩829,943,140.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김말란 (2024타경113802)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.05	2025.06.04 ~ 2025.06.05	2025.06.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	281.8	토지	281.8	1,790,000	504,422,000
	건물	296.19	건물	296.19	-	325,521,140
		이	하	여	백	
합계					₩829,943,140	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 안골동 소재 '안청초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지·건물)으로서 창원지방법원의 경매 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 06월 04일~2025년 06월 05일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 05일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

가) 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나) 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

다) 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성 요인이 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 가) 본건은 감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였음.
- 나) 본건 토지가액은 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 다) 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하되 현상 및 관리상태를 참작하는 관찰감가법을 병용하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 기호(2)는 현장 조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로, 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로, 경매 진행 및 입찰시 내부의 이용 상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기호(2) 건물은 2016.08.10일자로 일부 증축되었으나, 증축부분이 기존부분에 완전히 부합하였다고 판단되는 바, 감가수정시 관찰감가법을 병용하여 기존부분과 동일하게 감가수정하였으니 업무 진행시 참조바람.

다. 기호(2) 건물의 지붕에는 후첨 사진용지와 같이 태양광판넬 1식이 소재함.

II.대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	진해구 안골동 376- 14	대	281.8	주상용	2종일주	광대 소각	사다리 완경사	884,100

2. 감정평가대상 건물

기호	소재지 (창원시)	규모	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인 일자
2	진해구 안골동 376- 14	3층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	296.19	2016.03.18. (2016.08.10. 증축)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	진해구 안골동 376- 2	대	269.8	주상용	2종일주	광대 소각	세장형 평 지	893,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제2호에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

1) 지가변동률

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상남도 창원시 진해구	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.06.05	0.023 (1.00023)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.028 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : - 0.004 (1+0.00028)*(1- 0.00004*36/30) ≒ 1.00023

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.000
결정의견							
기호(1) 비교표준지(A) 대비 제반 개별요인에서 대등함.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가선례등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92 누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가선례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 및 인근 유사토지의 감정평가선례

(출처 : 감정평가협회 감정평가정보 및 감정평가서사본)

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가	감정평가 목적	기준시점
#1	진해구 안골동 371- 1	대	220.5	2종일주 (주상용)	1,910,000	담보	2023.06.10
#2	진해구 안골동 363- 13	대	192.9	2종일주 (주상나지)	1,790,000	경매	2023.12.31
#3	진해구 안골동 376- 14	대	281.8	2종일주 (주상용)	1,770,000	경매	2024.05.09

3) 인근 유사토지의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (경남 창원시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#a	진해구 안골동 3**- *	대	248.1	2종일주 (상업나지)	1,844,015	2022.04.28
#b	진해구 안골동 3**- *	대	248.1	2종일주 (주상용)	1,840,000	2022.04.29

4) 비교사례를 기준으로한 격차율 산정

① 격차율 산정 기본산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

적용사례	기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 감정평가사례중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

③ 비교사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.06.10 ~ 2025.06.05	1.00249	창원시 진해구 주거지역

④ 지역요인 비교

비교 공시지가 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000)

⑤ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	1.00	1.00	0.97	0.96	1.00	1.00	0.931
결정의견							
비교표준지(A) 적용사례(#1) 대비 환경조건(고객유동성의 적합성 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	1,910,000	1.00249	1.000	0.931	1,782,638	1.996
기준시점 표준지가격	893,100	1.00023	1.000	1.000	893,305	

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 토지	기호1) 인근 유사토지는 @1,750,000원/㎡ ~ @1,900,000원/㎡내외 수준임.
-------	--

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 감정평가정보체계)

구 분	경상남도 창원시 진해구		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰률(%)	
토지	53.49	14.62	최근 1년 평균 (2024.07 ~ 2025.06)
대지	52.33	13.89	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 감정평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	제2종 일반주거지역	2.000

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1) 토지단가 산정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	893,100	1.00023	1.000	1.000	2.000	1,786,610	1,790,000

2) 토지가액

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,790,000	281.8	504,422,000	-
합 계			<u>504,422,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 이용상황 및 규모, , 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례중 #a를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 (경남 창원시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#a	진해구 안골동 3**-*	대	248.1	2종일주 (상업나지)	1,844,015	2022.04.28

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2022.04.28 ~ 2024.12.27	0.99795	창원시 진해구 주거지역

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(#a)	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
결정의견							
기호(1) 거래사례(#a) 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.							

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

기 호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,844,015	1.000	0.99795	1.000	0.970	1,785,027	1,790,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1,790,000	281.8	504,422,000	-
합계			<u>504,422,000</u>	

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	504,422,000	504,422,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가선례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,790,000	281.8	504,422,000	-
합 계			<u>504,422,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 제조달원가를 한국부동산원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 제조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
1- 1- 5- 8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층	3	1,855,000	50 (45~ 55)
4- 1- 5- 7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~ 55)

나. 부대설비 보정단가

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

다. 제조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '제조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호		재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비고
2	주택	1,500,000	50	-
	상가	1,100,000	50	-

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하는 원가법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였음.

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

기호		재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	유효 경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	주택	1,500,000	50	9	41	1,230,000	1,230,000	-
	상가	1,100,000	50	9	41	902,000	902,000	-

나. 건물가액의 결정

기호		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	주택	1,230,000	177.92	218,841,600	-
	상가	902,000	118.27	106,679,540	-
감정평가액(합계)				<u>325,521,140</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

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

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	281.8	504,422,000	-
건물	296.19	325,521,140	-
감정평가액(합계)		<u>829,943,140</u>	-

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 진해구 안골동	376-14	대	제2종일반 주거지역	281.8	281.8	1,790,000	504,422,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 안골로 316	376-14 위지상 갑부 하우스	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층 1층 2층 3층					
					146.94	118.27	902,000	106,679,540	1,100,000 x 41/50 근린생활시설
					93	177.92	1,230,000	218,841,600	1,500,000 x 41/50 단독주택 관찰감가
					56.25				
합 계								₩829,943,140.-	
				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

경상남도 창원시 진해구 안골동 소재 "안청초등학교" 동측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택 아파트 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하고, 위치 및 대중교통상황을 고려할 때 일반적인 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지대내 자체지반 조성한 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 광대로, 남동측으로 소로, 동측으로 보행자전용도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(일부제한모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(안청초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 국가산업단지(2023-12-05)<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "건물감정요항표" 참조.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

기 타:없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

2)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,
외벽:화강석타일 및 드라이비트 마감.
내벽:벽지, 타일마감.
바닥:장판지 및 타일마감.
창호:새시창호임.

(2) 이용상태

1층:근린생활시설(갑부공인중계사무소 및 공실2실)로 이용중임.
2,3층:주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 태양광설비 등이 시설되어 있으며, 주택부분에는 난방설비가 시설되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

1)임대관계:미상임.

2)기 타:기호2)건물은 일부 증축이 있었으나 기존 건물에 부합하여 일체성을 갖는 바
감가상각시 전체를 기준으로 상각하였음.

광역위치도



소재지

경상남도 창원시 진해구 안골동 376-14



위치도



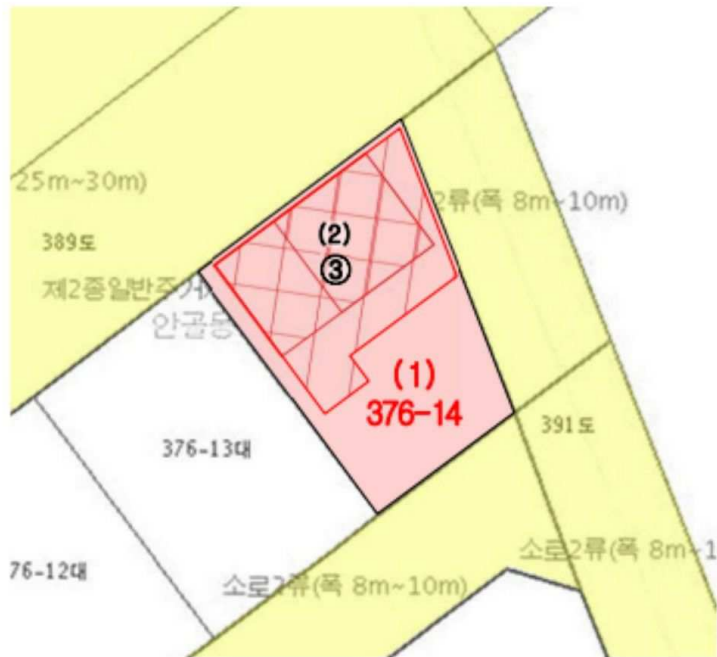
소재지	경상남도 창원시 진해구 안골동 376-14
-----	-------------------------



본 도면은 개략적인 위치표시 도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있음

지 적 도

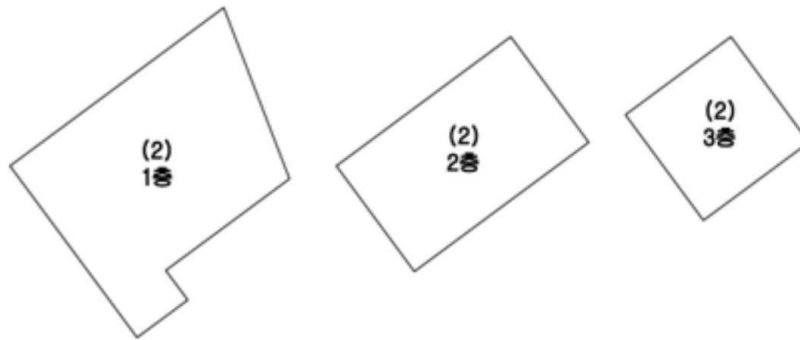
4 S : NON SCALE



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

건물개황도

4 S : NON SCALE



<제시건물>

2) 1층 146.94㎡

2층 93.0㎡

3층 56.25㎡

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음



1)



1, 2)



2)



2)

