

# 감정평가서

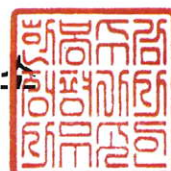
건명 김춘자 소유물건(2024타경105252)

의뢰인 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규

감정서 번호 H2409-105

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

한봉수감정평가사사무소



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

한봉수

한 봉 수



감정평가액	사역이천삼백이십구만팔천삼백이십원정 (₩423,298,320.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김춘자 (2024타경105252)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.09.13	2024.09.13	2024.09.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		135.50	토지	135.50	1,320,000	178,860,000
건물		306.6	건물	306.6	-	217,211,120
제시외건물		(44.2)	제시외건물	44.2	616,000	27,227,200
합계						₩423,298,320

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 토지건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고	
					공 부 (의 퇴)	사 정				
1	경상남도 창원시 마산합포구 오동동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 오동북1길 6	55-12 위지상	다가구주택 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층						
					1층	53.515	53.515	616,000	32,965,240	1,100,000 x 28/50
					2층	97.365	253.085	728,000	184,245,880	1,300,000 x 28/50
					3층	85.745				
	4층	69.975								
2	경상남도 창원시 마산합포구 오동동	55-12	대	일반상업지역	135.5	135.5	1,320,000	178,860,000		
	(제시외건물이 토지가 경우의	경매 소유권 토지의	대상에서 행사를 가액	제외되어 제한받는 ₩152,031,000)						
3	(제시외건물) 경상남도 창원시 마산합포구 오동동	55-12 위지상	주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	(44.2)	44.2	616,000	27,227,200	1,100,000 x 28/50 관찰감가	
합 계				이	하	여	백	₩423,298,320		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 오동동에 소재하는 토지 및 건물로 창원지방법원 마산지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 13일임.

### 4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사는 2024년 09월 13일에 실시하였으며 실지조사시 공부, 이용상황 및 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 5. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 기타참고사항

- 본건 토지의 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는 바 참고하시기 바람.
- 본건 토지 위 지상에는 별첨 지적개황도 및 사진과 같이 제시외 건물이 소재하여 개략적인 실측에 의거 면적사정하여 감정평가하였으며 제시외 건물이 당해 토지에 미치는 소유권 행사 제한의 정도를 감안한 가액을 감정평가명세표에 병기하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 확인하시기 바람.
- 본건 건물의 1층은 일반건축물대장상 용도는 제1종 근린생활시설이나 현재 주택으로 이용중인 것으로 조사되므로 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상 토지 개요

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	형상지세
2	경상남도 창원시 마산합포구 오동동 55-12	대	135.5	일반상업	주거용건부지	세장형 평지

### 2. 대상 건물 개요

기호	소재지	구조	규모	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
1	경상남도 창원시 마산합포구 오동동 55-12	철근콘크리트조 슬래브지붕	4층	다가구주택 및 제1종 근린생활시 설	1층 53.515 2층 97.365 3층 85.745 4층 69.975	2002.03.13

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 본건의 재조달원가에 감가수정을 하여 본건의 가액을 산정하는 원가법, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 본건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 본건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례 비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 산출과정

#### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	오동동 55-14	158.70	대	상업용	일반상업	세로(불)	세장형 평지	717,000

※ 표준지공시지가의 공시기준일은 2024년 01월 01일임.

#### (2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지	비고
A	경상남도 창원시 마산합포구 (24.01.01~24.09.13 ) (상업) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : -0.143 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.039 ( 1 - 0.00143 ) * ( 1 - 0.00039 * 44/31 ) ≒ 0.99802

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

#### (3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

### ■ 주택지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### ■ 개별요인 비교

기호	표준지	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 비교표준지와 대체로 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근 지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나. 가격조사자료

#### (가) 인근 평가사례

기호	소재지 지 번	용도지역	지 목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)
(1)	오동동 **_**	일반상업	대	2024.05.21	담보	1,320,000
(2)	오동동 *_**	일반상업	대	2022.04.04	담보	1,210,000

(출처: 한국감정평가사협회)

#### (나) 인근 거래사례

기호	소재지 지 번	용도지역 지 목	거래시점	토지단가(원/㎡)	기타
#1	오동동 ***_*	일반상업 대	2023.09.25	1,236,263	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 요인 보정치 산출

### (가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 비교사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### (나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 용도지역·이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

### (다) 그밖의 요인 보정치 산정

#### ① 비교표준지 A / 사례 기호 ( 1 )

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	1,320,000	0.99876	1.000	1.000	1,318,363	1.842	1.84
기준시점 표준지가격	717,000	0.99802	—	—	715,580		
시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 상업지역 2024.05.21 ~ 2024.09.13						
지역요인	비교표준지는 사례와 같은 토지이므로 요인 비교치는 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례와 같은 토지이므로 요인 비교치는 대등함.							

### (6) 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
2	A	717,000	0.99802	1.000	1.000	1.84	1,316,668	1,320,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## (5) 개별요인 비교

### ■ 개별요인 비교

기호	사례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
2	#1	1.03	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.061

본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(면적 등)에서 우세함.

## (6) 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)						
2	#1	1,236,263	1.000	0.99715	1.000	1.061	1,307,937	1,310,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시산가액 검토 및 토지 평가단가의 결정

### (1) 토지 시산가액 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
2	1,320,000	1,310,000	-

### (2) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## 4. 토지 감정평가액 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1,320,000	135.5	178,860,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 건물 감정평가액 산출과정

### 1. 재조달원가 및 내용연수 결정

#### (1) 표준단가 검토

※ 건축물 재조달원가 자료집 (한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)

#### (2) 재조달원가 및 내용연수 결정

기호	구조	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비고
1	철근콘크리트조 슬래브지붕	제1종근린생활시설 (현황 주택)	1,100,000	50	1층
		다가구주택	1,300,000	50	2층,3층,4층

※ 상기 기준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 유사 규모 및 용도의 신축가격, 관리상태, 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 내용연수를 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감가수정 및 적용단가 결정

기호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	유효경과 년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
1	제1종근린생활 시설 (현황 주택)	1,100,000	50	22	28	28/50	616,000
	다가구주택	1,300,000	50	22	28	28/50	728,000

## 3. 건물 감정평가액 결정

기호	구조	이용상황	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	철근콘크리트조 슬래브지붕	제1종근린 생활시설 (현황 주택)	53.515	616,000	32,965,240	1층
		다가구주택	253.085	728,000	184,245,880	2층,3층,4층
합계	-	-	306.6	-	217,211,120	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

상기의 평가사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 아래의 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분	감정평가액(원)
토 지	178,860,000
건 물	217,211,120
제시외건물	27,227,200
합 계	₩423,298,320. 

### 2. 기타 참고사항

---

---

---

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |
- 

## (1) 위치 및 주위환경

경상남도 창원시 마산합포구 오동동에 소재하며, 주위는 주택지대 및 상업지대 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건의 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 지역내 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형 평지이며, 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건의 남서측으로 폭 약 2~3미터 내외의 도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한).

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 위 지상에는 별첨 지적개황도 및 건물개황도와 같이 제시외 건물이 있는 바, 제시외 건물의 가액 및 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 가액을 명세표에 병기하였으니, 경매 진행시 제시외 건물의 소유권 및 경매대상 여부 등을 재확인하시기 바람.

## (7) 공부와의 차이

-.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기타: -.

# 건물 감정평가요항표

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

**(1) 건물의 구조**

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물로  
외 벽: 석재타일마감 등,  
내 벽: 벽지 및 타일 등,  
창 호: 새시창호 등 구조임.

**(2) 이용상태**

주택으로 이용중임.

**(3) 설비내역**

위생 및 급배수 설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

**(4) 부합물 및 증물**

-.

**(5) 공부와의 차이**

본건 건물의 1층은 일반건축물대장상 용도는 제1종 근린생활시설이나 현재 주택으로 이용중인 것으로 조사되므로 참고하시기 바람.

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -.

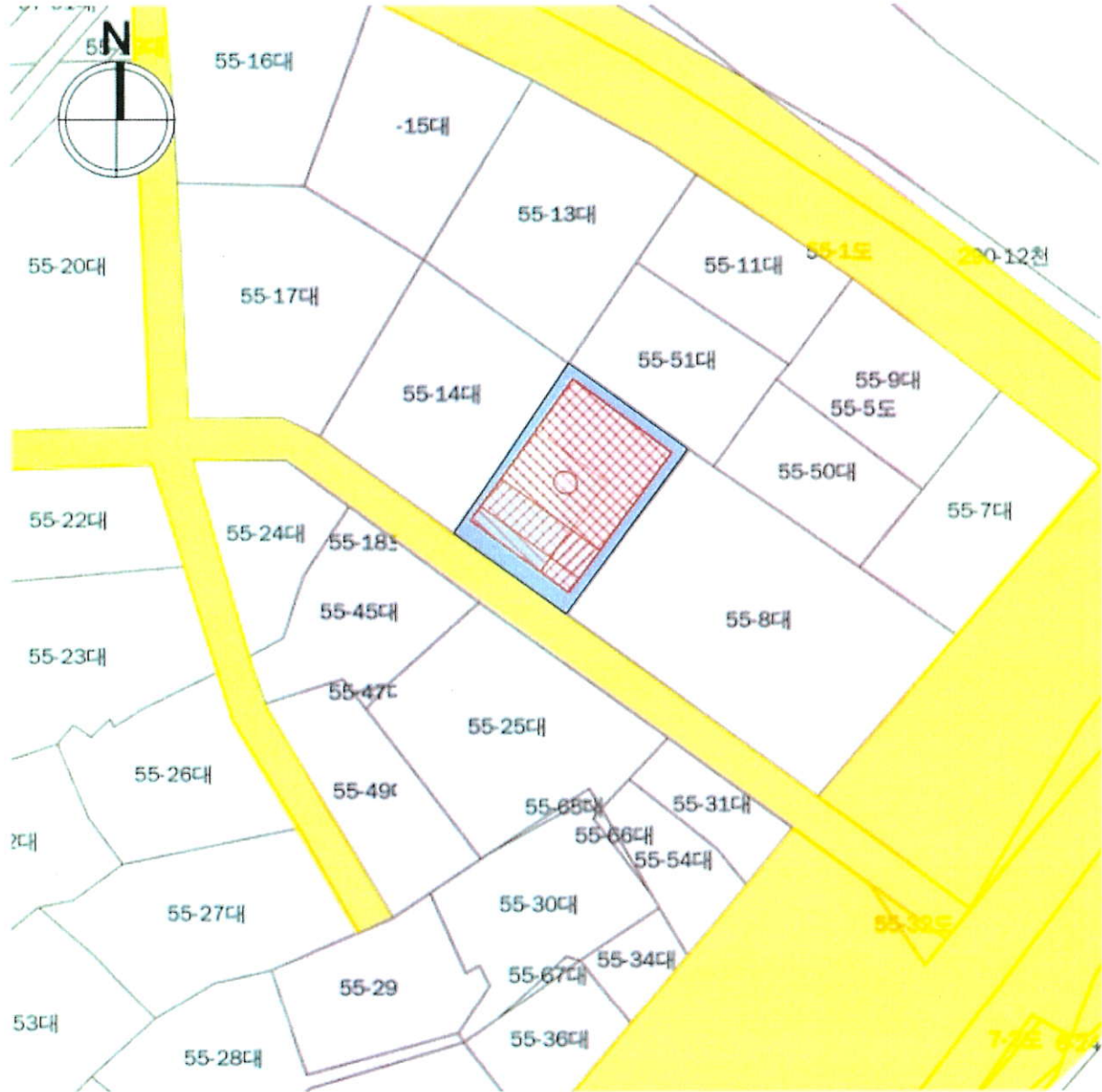
# 위 치 도

소재지

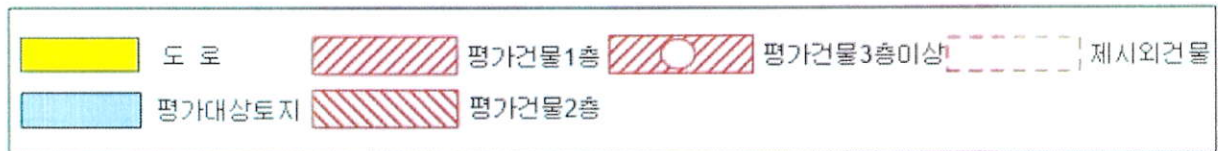
경상남도 창원시 마산합포구 오동동 55-12



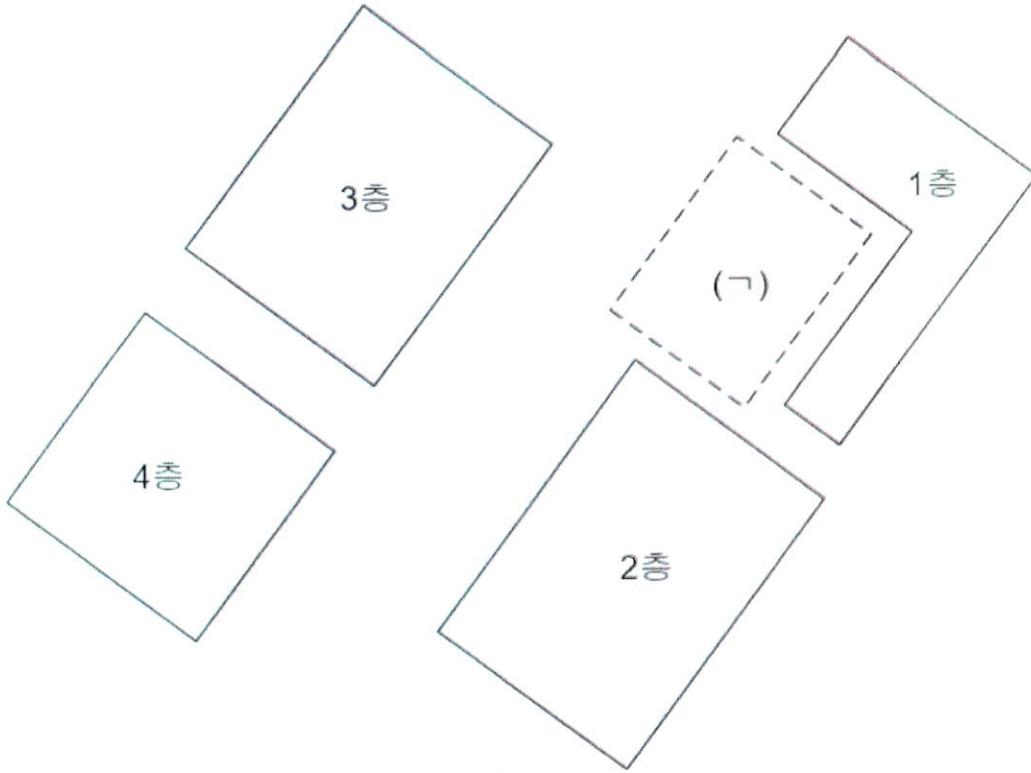
# 지 적 개 황 도



\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있음.



# 건물개황도



<평가 건물>

기호 1 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층

다가구주택 및 제1종근린생활시설

1층 53.515㎡ 2층 97.365㎡ 3층 85.745㎡ 4층 69.975㎡

<제시외건물>

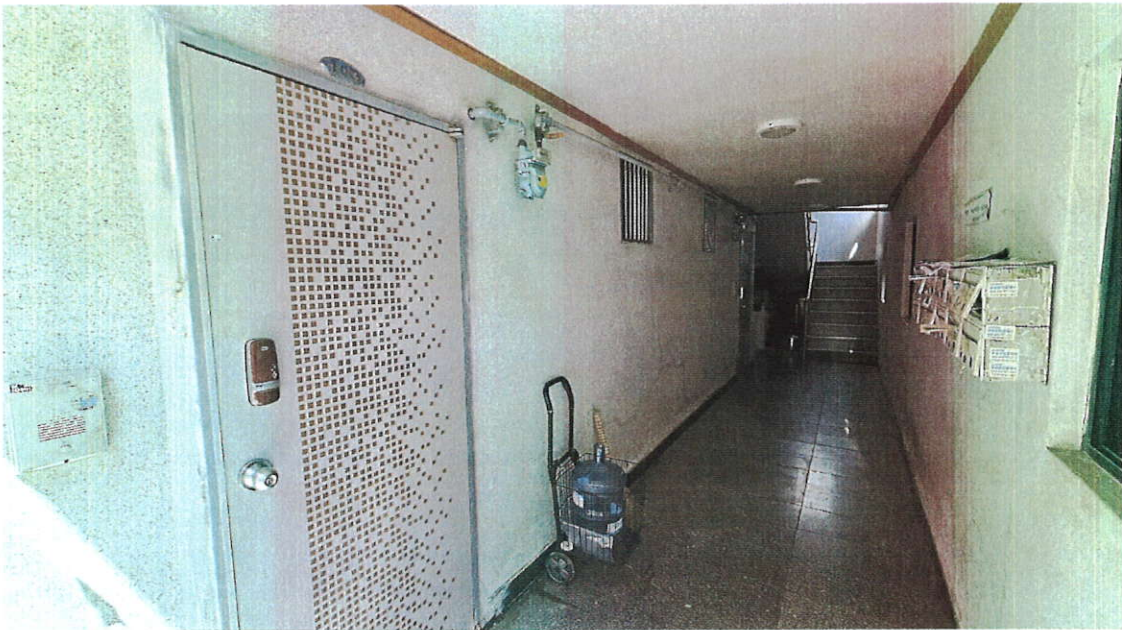
기호 ㄱ : 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 주택 약44.2㎡

\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'임.

# 사 진 용 지



본건 토지 및 건물 사진



본건 건물 1층 사진

# 사 진 용 지



본건 건물 2층 사진



본건 건물 3층 사진

# 사 진 용 지



본건 건물 4층 사진

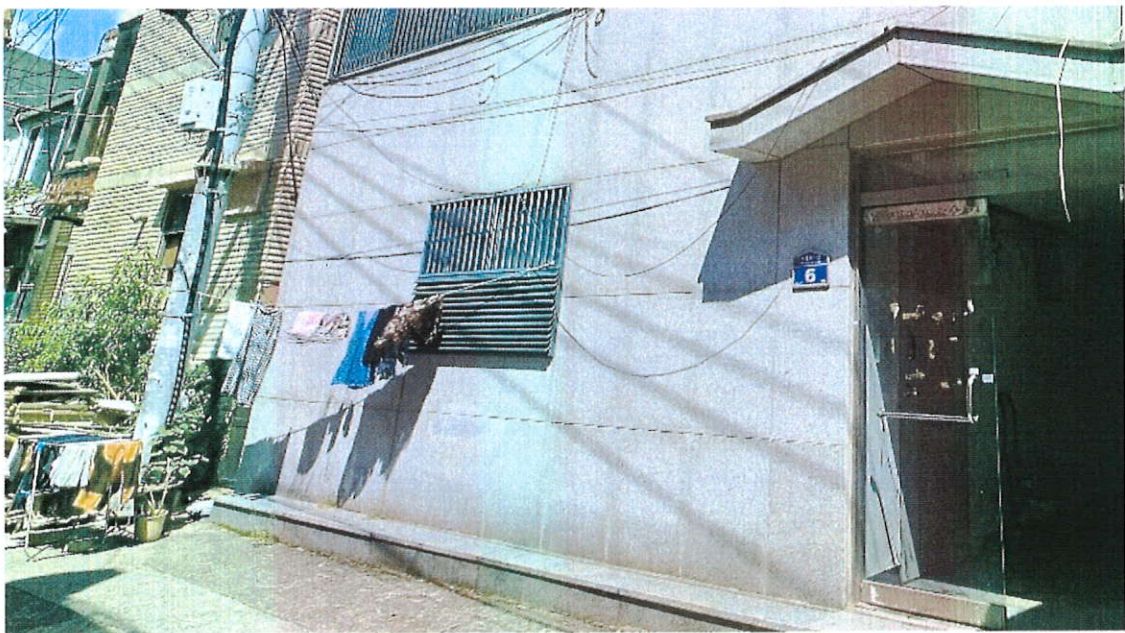


본건 건물 옥상 사진

# 사 진 용 지



본건 인근환경 사진



제시외건물 (ㄱ) 사진