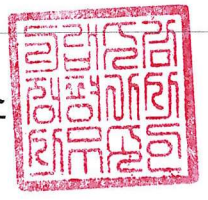
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이광구 소유물건(2025타경20593)
의 뢰 인:	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
감정평가서번호:	R1-2505-1-039

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.

리랩스감정평가사사무소



(토지 및 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 재 우 朴 宰 右 (인)

감정평가액	칠억팔천팔백이십삼만이천오백원정(₩788,232,500.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 마산지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이광구 (2025타경20593)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.26	2025.05.23 ~ 2025.05.26	2025.06.09

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	226	토지	226	-	323,180,000
	건물	735.89	건물	735.89	-	464,771,700
	제시외건물	(약 3.60)	제시외건물	약 3.60	-	280,800
	합 계					₩788,232,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 성호동 소재 “성호초등학교” 북동측에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 현황

경상남도 창원시 마산합포구 추산동

토지

일련번호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	1-21	92.9	대	일반상업 1종일주	주거용	소로 각지	사다리형 평지	1,127,000
2	1-22	67.0	대	일반상업 1종일주	주거용	소로 각지	사다리형 평지	1,127,000
3	1-23	66.1	대	1종일주	주거용	소로 각지	사다리형 평지	1,127,000

건물

일련번호	용 도	구조/지붕	연면적 (㎡)	층 수	사용승인일자 (증축일자)
4	다가구주택 (근린생활시설)	철골구조 슬라브지붕	735.89	지하1층 지상4층	1984.11.21. (1985.07.04.) (2020.01.31.)

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 05월 26일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 05월 23일~26일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건" 이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없습니다.

3. 특이 및 유의사항

(1) 일련번호 1~3 토지는 일단의 주거용 건부지로 이용 중이며, 일반건축물대장상 대지면적이 각 토지 면적의 총합과 동일한 226㎡으로서, 용도상 불가분의 관계가 인정되는 바, 일단지로 평가하였습니다.

(2) 일련번호 3 지상에 부합물 및 종물성격의 제시외물건 ㉠이 소재하며, 제시외건물 등은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였습니다.

(3) 일련번호 4 건물 1층은 공부상 사무소 및 주차장으로 등재되어 있으나, 현황 다가구주택 등으로 이용 중이며, 지하1층은 근린생활시설로서, 창고로 이용 중입니다.

(4) 일련번호 4 건물은 등기사항전부증명서상 철골구조이나, 일반건축물대장상 주 구조는 철골구조, 층별 구조는 철근콘크리트구조이며, 증축 이력이 있는 바, 이를 고려하여 감정평가 하였습니다.

(5) 대상물건의 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매진행시 대상물건의 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법

② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법

③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법

④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있습니다.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출 과정

가. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

(나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하도록 합니다.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

<창원시 마산합포구> (공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	추산동 1-53	351.7	대	상업용	일반상업	중로 각지	사다리 평지	1,589,000	-
B	성호동 47-15	264.0	대	주상용	1종일주	세로 (가)	사다리 평지	863,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
창원시 마산합포구 상업지역 2025.01.01.~2025.05.26.	(-)0.221% **(0.99779)**	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : -0.179 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.048 (1 - 0.00179) * (1 - 0.00048 * 26/30) ≒ 0.99779
창원시 마산합포구 주거지역 2025.01.01.~2025.05.26.	(-)0.075% **(0.99925)**	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : -0.061 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.016 (1 - 0.00061) * (1 - 0.00016 * 26/30) ≒ 0.99925

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.

(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같습니다.

◎ 일련번호 1~3 (상업지역) / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	0.80	대상토지가 가로의 폭 및 계통 등 가로조건에서 열세합니다.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	대상토지가 상가와의 접근성 등 접근조건에서 열세합니다.
	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	1.00	대등합니다.
	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		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
격차율 계			**0.720**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호 1~3 (주거지역) / 비교표준지 B 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	1.00	대등합니다.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
	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	1.00	대등합니다.
	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		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	대상토지가 접면도로상태 등 획지조건에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
격차율 계			**1.050**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{가격시점 현재 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

③ 인근 평가사례 및 선정

< 창원시 마산합포구 > (출처:KAPA-HUB)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	용도 지역	비 고
평가 사례 1	**추산동 O-OO**	**156.0**	**대**	**2021.02.18.**	**2,300,000**	**1,535,000**	**시가 참고**	**일반상업**	**-**
평가 사례 2	중성동 OO-OO	496.0	대	2023.10.27.	2,430,000	1,630,000	담보	일반상업	-
평가 사례 3	**성호동 OO-OO**	**264.0**	**대**	**2024.11.15.**	**1,290,000**	**857,200**	**법원 경매**	**제1종 일반주거**	**-**
평가 사례 4	추산동 O-OO	92.9	대	2020.12.28.	1,320,000	615,700	담보	제1종 일반주거	-

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하며, 시가수준을 충분히 반영하고 있다고 판단되는 **<A:평가사례1>,<B:평가사례3>**을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 보정치의 산정

◎ 비교표준지 A / 평가사례 1 비교

구 분	기준단가(원/㎡) / 공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
평가사례 기준 비교표준지 단가	2,300,000	1.01788	1.00	0.900	2,107,011	**1.33**
기준시점 현재 비교표준지 단가	1,589,000	0.99779	-	-	1,585,488	

산 정 내 역

시점수정	창원시 마산합포구 상업지역 (2021.02.18.~2025.05.26) : 1.01788
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)

개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	**0.900**

비교표준지는 평가사례에 비해 상가와의 접근성 등 접근조건에서 열세합니다.

◎ 비교표준지 B / 평가사례 3 비교

구 분	기준단가(원/㎡) / 공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
평가사례 기준 비교표준지 단가	1,290,000	0.99983	1.00	1.000	1,289,780	**1.50**
기준시점 현재 비교표준지 단가	863,200	0.99925	-	-	862,552	

산 정 내 역

시점수정	창원시 마산합포구 주거지역 (2024.11.15.~2025.05.26) : 0.99983
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)

개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**

비교표준지는 평가사례는 동일 토지로서, 제 조건에서 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됩니다.	A : 1.33
	B : 1.50

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3 상업	1,589,000	0.99779	1.00	0.720	1.33	1,518,263	**1,520,000**
1~3 주거	863,200	0.99925	1.00	1.050	1.50	1,358,520	**1,360,000**
1~3 평균	1,520,000×0.45+1,360,000×0.55					1,432,000	**1,430,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정합니다.

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황 **(출처 : 등기사항전부증명서)**

거래사례 1	소재지	경상남도 창원시 마산합포구 추산동 OO-O			
	거래시점	2023.07.04.	**거래가액(원)**	33,500,000	
	구분 토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가(원/㎡)
		일반상업	20.97	대	955,000
토지 거래단가(원/㎡)		**산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)**			
		33,500,000 / 20.97 ≒ 1,597,520원/㎡			

거래사례 2	소재지	경상남도 창원시 마산합포구 추산동 O-OO			
	거래시점	2021.01.23.	**거래가액(원)**	220,000,000	
	구분 토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가(원/㎡)
		제1종 일반주거	92.9	대	656,8000
토지 거래단가(원/㎡)		**산식: [거래가액(원)-건물금액] / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)**			
		[220,000,000-(1,700,000×67.7×43/50)] / 92.9 ≒ 1,302,719원/㎡			

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<상업지역:거래사례1>,<주거지역:거래사례2>**를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(1.000)

(라) 시점수정

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
창원시 마산합포구 상업지역 2023.07.04.~2025.05.26.	(-)0.849% **(0.99151)**	(1 - 0.00037 * 28/31) * (1 - 0.00046) * (1 - 0.00039) * (1 - 0.00024) * (1 - 0.00030) * (1 - 0.00025) * (1 - 0.00433) * (1 - 0.00179) * (1 - 0.00048 * 26/30) ≒ 0.99151
창원시 마산합포구 주거지역 2021.01.23.~2025.05.26.	2.064% **(1.02064)**	(1 + 0.00144 * 9/31) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00248) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00960) * (1 - 0.00737) * (1 + 0.00060) * (1 - 0.00061) * (1 - 0.00016 * 26/30) ≒ 1.02064

※ 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

◎ 일련번호 1~3 (상업지역) / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	1.00	대등합니다.
접근조건	0.95	대상토지가 상가와의 접근성 등 접근조건에서 열세합니다.
환경조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.05	대상토지가 접면도로상태 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	**0.998**	전체적으로 대상토지가 거래사례보다 열세합니다.

◎ 일련번호 1~3 (주거지역) / 거래사례 2 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	1.00	대등합니다.
접근조건	1.00	대등합니다.
환경조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.05	대상토지가 접면도로상태 등 획지조건에서 우세합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	**1.050**	전체적으로 대상토지가 거래사례보다 우세합니다.

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
일련번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3 상업	1,597,520	1.000	0.99151	1.000	0.998	1,580,789	**1,580,000**
1~3 주거	1,302,719	1.000	1.02064	1.000	1.050	1,396,087	**1,400,000**
1~3 평균	1,580,000×0.45+1,400,000×0.55					1,481,000	**1,480,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

(1) 원가법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 · 용재 · 시공정도 · 부대설비 · 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

(나) 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였습니다.

① 건물 표준단가

< 한국부동산연구원「건축물 재조달원가 자료집 (2024년)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
다가구주택	철근콘크리트 / 평지붕	3	1,713,000	45~55
다가구주택	철근콘크리트 / 평지붕	4	1,487,000	45~55
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함.	1층	1,050,000	50
		2~4층	1,200,000	50
		지하	600,000	50

② 재조달원가의 결정

건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정합니다.

일련번호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
4	1층	다가구주택 등	철골구조 (철근콘크리트)	1,050,000	재조달원가포함	1,050,000
	2층~4층	다가구주택	철골구조 (철근콘크리트)	1,200,000	재조달원가포함	1,200,000
	지하층	근린생활 (창고)	철골구조 (철근콘크리트)	600,000	재조달원가포함	600,000

(다) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업입니다. 감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법을 기준으로 관찰감가법을 병용하였습니다.

일련번호	사용승인일자 (증축일자)	기준시점	경과연수	실제 잔존연수	유효 잔존연수	내용연수	비고
				정액법	관찰감가법		
4	1984.11.21. (1985.07.04.) (2020.01.31.)	2025.05.26.	40	10	30	50	관찰감가

(라) 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였습니다.

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수						
일련번호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
4	1층	1,050,000	30	50	630,000	**630,000**
	2층~4층	1,200,000	30	50	720,000	**720,000**
	지하층	600,000	30	50	360,000	**360,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련번호	토지면적(㎡)	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
1~3	226.0	1,430,000	**323,180,000**	1,480,000	**334,480,000**

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

구 분			사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	1~3	대	226.00	1,430,000	323,180,000
건물	4	다가구주택 등	152.03	630,000	95,778,900
		다가구주택	441.12	720,000	317,606,400
		근린생활	142.74	360,000	51,386,400
제시외 건물	㉠	물탱크실	3.60	78,000	280,800
합 계					788,232,500

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 창원시 마산합포구 추산동	1-21	대	일반상업지역, 제1종 일반주거지역	92.9	92.9	1,430,000	132,847,000	일단지
2	경상남도 창원시 마산합포구 추산동	1-22	대	일반상업지역, 제1종 일반주거지역	67.0	67.0	1,430,000	95,810,000	일단지
3	경상남도 창원시 마산합포구 추산동	1-23	대	제1종 일반주거지역	66.1	66.1	1,430,000	94,523,000	일단지
	소 계							**₩323,180,000**	
4	경상남도 창원시 마산합포구 추산동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 성호동1길 3	1-21, 1-22, 1-23 위 지상	다가구주택 (근린생활시설)	철골구조 슬라브지붕 4층					
				1층	152.03	152.03	630,000	95,778,900	1,050,000 x 30/50 관찰감가
				2층	152.03	152.03	720,000	109,461,600	1,200,000 x 30/50 관찰감가
				3층	152.03	152.03	720,000	109,461,600	1,200,000 x 30/50 관찰감가
				4층	137.06	137.06	720,000	98,683,200	1,200,000 x 30/50 관찰감가
				지하1층	142.74	142.74	360,000	51,386,400	600,000 x 30/50 관찰감가
	소 계							**₩464,771,700**	

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	[제시외물건]								
㉠	경상남도 창원시 마산합포구 추산동	1-23 위 지상	물탱크실	판넬조 판넬지붕 단층	(약 3.60)	약 3.60	78,000	280,800	105,000 x 15/20 관찰감가
	소 계							**₩280,800**	
	합 계							**₩788,232,500.-**	
				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

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 성호동 소재 "성호초등학교" 북동측에 위치하며, 주위는 주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근가능하며, 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

3필 일단의 사다리형 평지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

북측으로 로폭 약 4m, 서측으로 왕복 2차선 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1) 일련번호 1(추산동 1-21)
일반상업지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(성호초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

2) 일련번호 2(추산동 1-22)
일반상업지역, 제1종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(성호초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

3) 일련번호 3(추산동 1-23)

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)

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(성호초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일련번호 1~3 토지는 일단의 주거용 건부지로 이용 중이며, 일반건축물대장상 대지면적이 각 토지면적의 총합과 동일한 226㎡으로서, 용도상 불가분의 관계가 인정되는 바, 일단지로 평가하였습니다.

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

철골구조 슬라브지붕 지하 1층, 지상 4층 건물로서,
외 벽 : 적벽돌 붙임, 징크판넬 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
내 벽 : 벽지 등.
창 호 : 스테인레스 및 PVC 창호 입니다.

(2) 이용상태

1) 지1층 : 근린생활(창고).
2) 1층 : 공부상 사무소 및 주차장 이나, 현황 다가구주택 등으로 이용 중입니다.
3) 2층~4층 : 다가구주택.

(3) 설비내역

제반 위생 및 급배수설비 되어 있으며, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

㉠ : 판넬조 판넬지붕 단층, 물탱크실, 면적 약 3.6㎡.

(5) 공부와의 차이

일련번호 4 건물 1층은 공부상 사무소 및 주차장으로 등재되어 있으나, 현황 다가구주택 등으로 이용 중이며, 지하1층은 근린생활시설로서, 창고로 이용 중입니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

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

1) 일련번호 4 건물은 등기사항전부증명서상 철골구조이나, 일반건축물대장상 주 구조는 철골구조, 층별 구조는 철근콘크리트구조이며, 증축 이력이 있는 바, 이를 고려하여 감정평가 하였습니다.

2) 임대관계는 미상이며, 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매진행시 대상물건의 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됩니다.

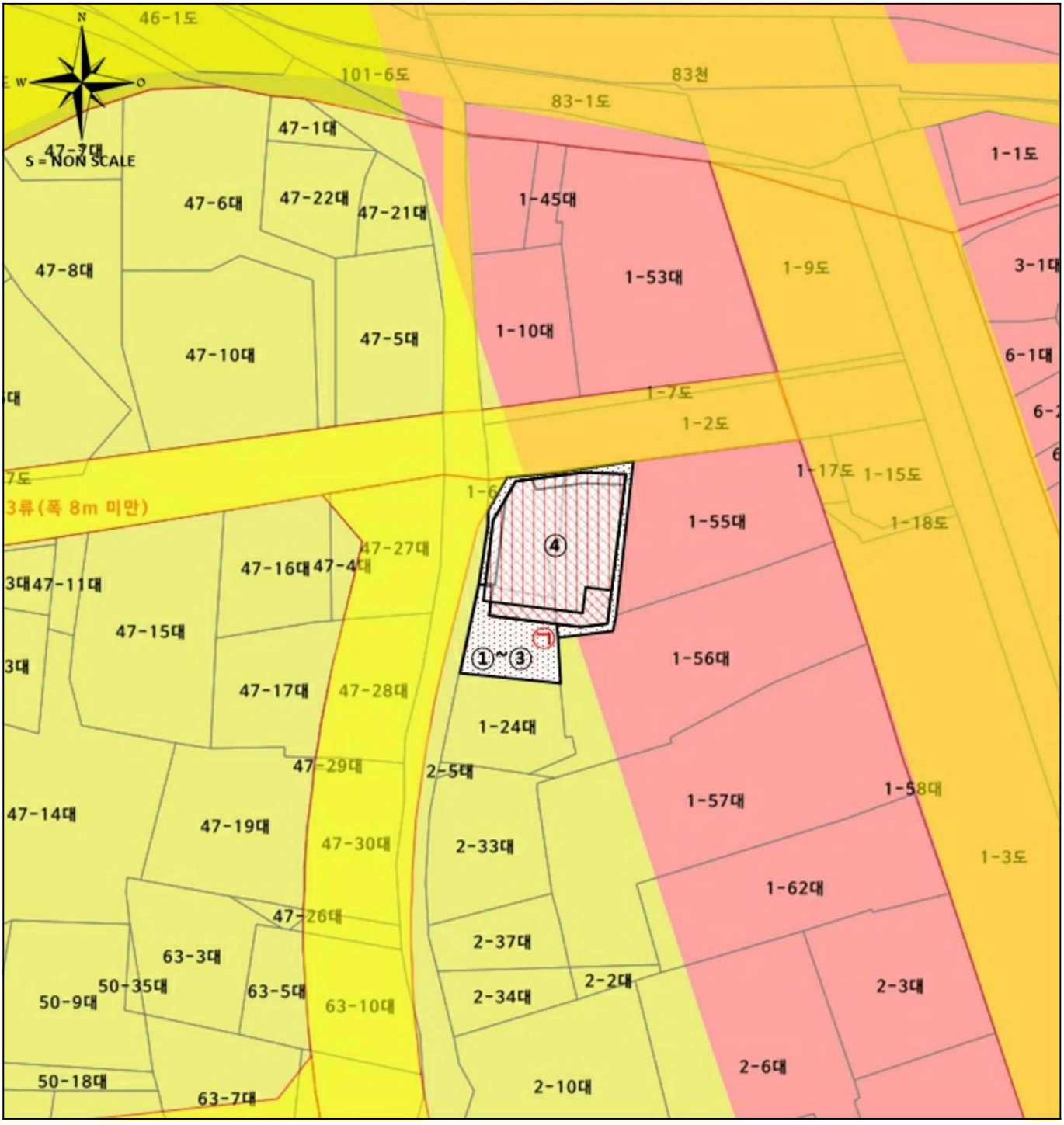
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 추산동 1-21외

위 치 도

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 추산동 1-21외

지 적 도


N
W
O
S = NON SCALE
46-1도
101-6도
83천
83-1도
47-1대
47-7대
47-6대
47-22대
47-21대
47-8대
47-10대
47-5대
1-45대
1-53대
1-9도
1-1도
3-1대
1-10대
6-1대
1-7도
1-2도
1-17도
1-15도
1-18도
1-55대
3류(폭 8m 미만)
47-27대
47-16대
47-4대
47-11대
47-15대
47-17대
47-28대
1-56대
1-24대
47-29대
2-5대
1-57대
1-58대
47-14대
47-19대
47-30대
2-33대
1-3도
1-62대
47-26대
2-37대
63-3대
50-35대
63-5대
2-34대
2-2대
2-3대
50-9대
63-10대
2-6대
50-18대
63-7대
2-10대
④
①~③
㉠

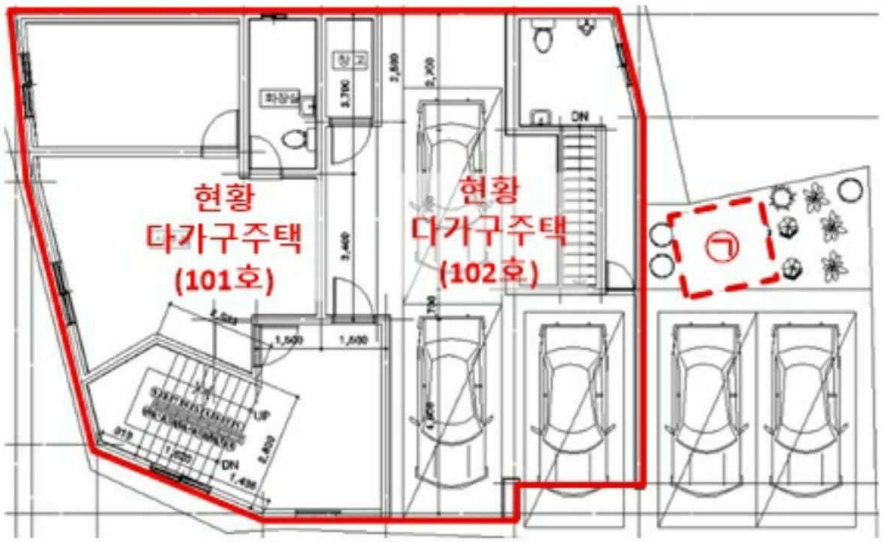
건 물 개 황 도

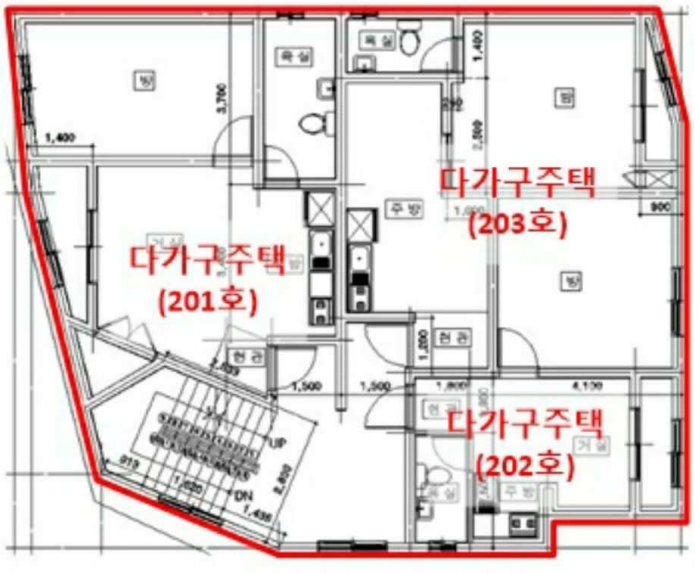
4. 경상남도 창원시 마산합포구 추산동 1-21, 1-22, 1-23
철골구조 슬라브지붕 4층 다가구주택(근린생활시설)

S = NON SCALE

1층 152.03㎡

[제시외물건]
㉠ 판넬조 판넬지붕 단층 물탱크실, 약 3.6㎡



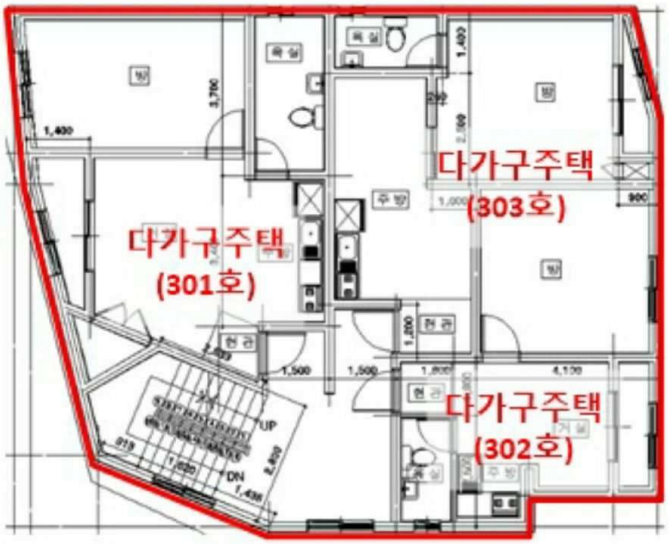


2층 152.03㎡

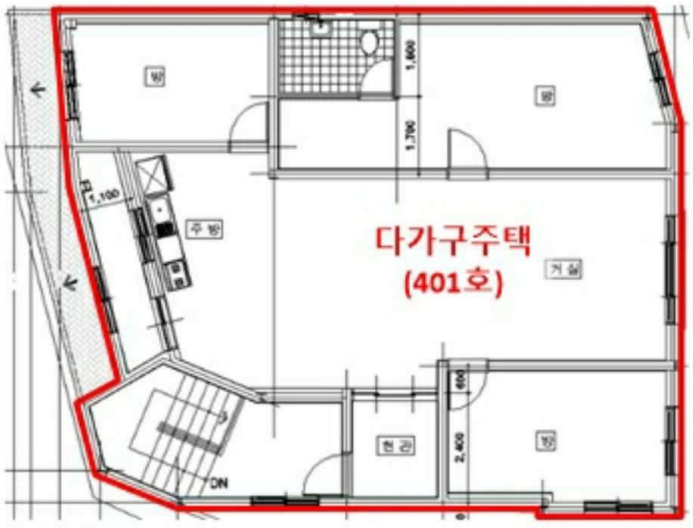
건 물 개 황 도

4. 경상남도 창원시 마산합포구 추산동 1-21, 1-22, 1-23
철골구조 슬라브지붕 4층 다가구주택(근린생활시설)

S = NON SCALE



3층 152.03㎡

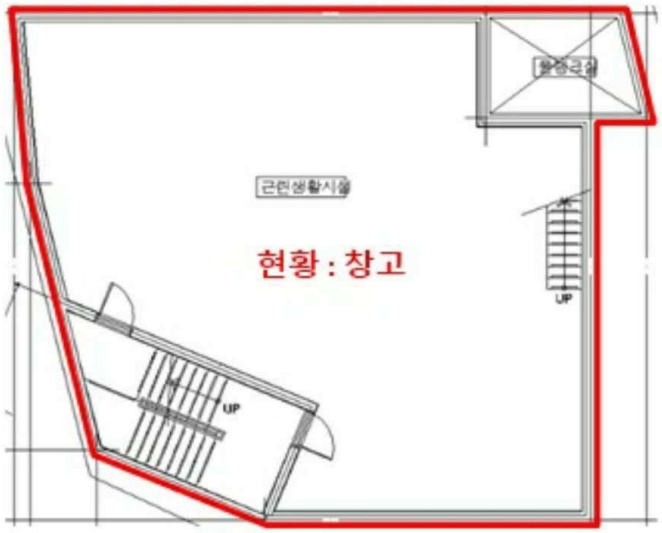


4층 137.06㎡

건 물 개 황 도

4. 경상남도 창원시 마산합포구 추산동 1-21, 1-22, 1-23
철골구조 슬라브지붕 4층 다가구주택(근린생활시설)

S = NON SCALE



지하1층 142.74㎡

사 진 용 지

대상 토지 및 건물 전경

대상 토지 및 건물 전경

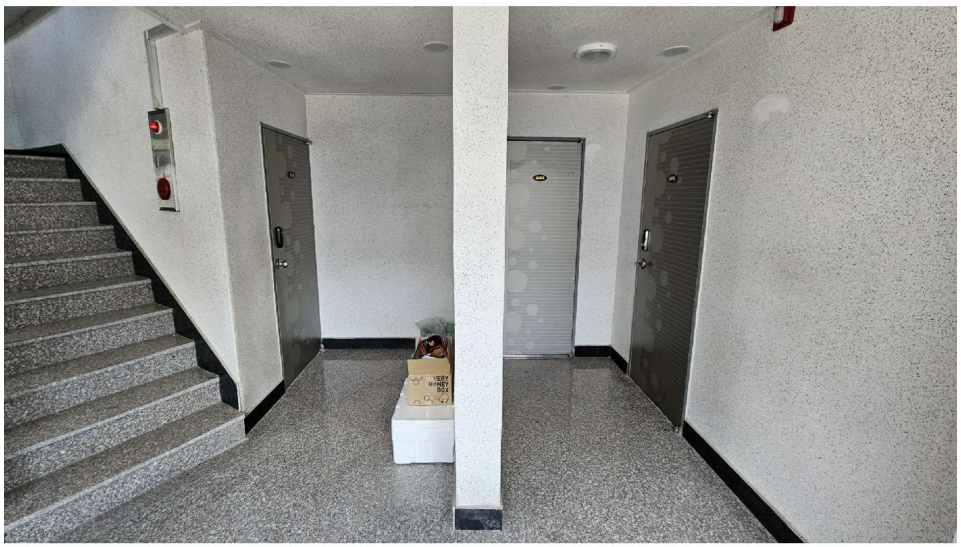
사 진 용 지

일련번호 1~3 토지 및 일련번호 4 건물

일련번호 1~3 토지 및 일련번호 4 건물, 제시외 건물㉠

사 진 용 지

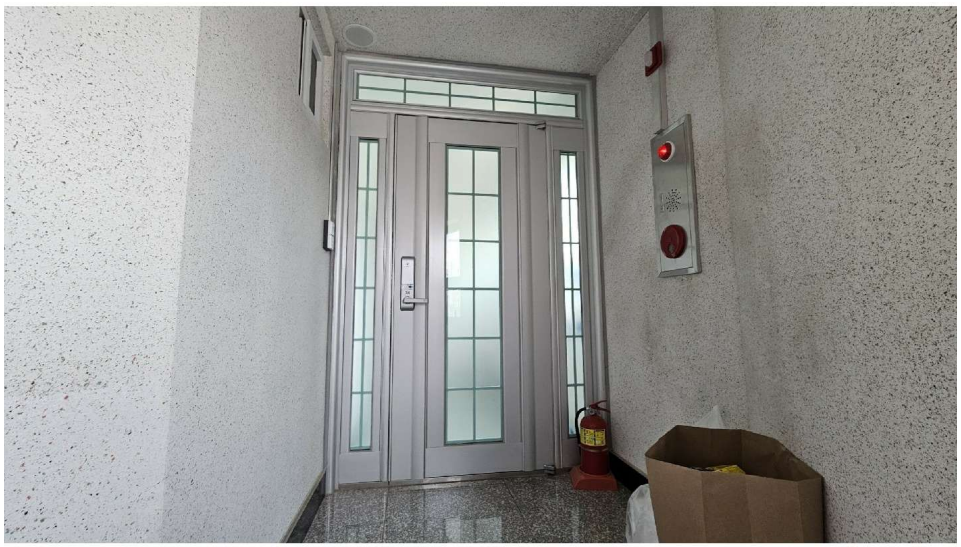
1층 (다가구주택 2개호)



2층 (다가구주택 3개호)

사 진 용 지

3층 (다가구주택 3개호)



4층 (다가구주택 1개호)