

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 안두현 소유물건  
(2025타경20660)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원  
사법보좌관 김수영

감정평가서번호: Y250616-01-02

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

감정평가사사무소 영



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이 상 훈

# 이 상 훈



감정평가액	육억팔천칠백사십삼만이백사십원정 (₩687,430,240.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	안두현 (2025타경20660)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.20	2025.06.19 ~ 2025.06.20	2025.06.23

감 정 평 가 내 용	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		180.6	토지	180.6	3,580,000	646,548,000
건물		311.31	건물	311.31	-	40,482,240
(제시외 건물)		(약 4)	제시외 건물	약 4	100,000	400,000
합 계						₩687,430,240

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 마산합포구 자산동 소재 '무학초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대하여 '창원지방법원 마산지원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말합니다.

### 4. 감정평가 실시조사기간 및 기준시점

#### 가. 실시조사기간

본건 실시조사기간은 2025년 06월 19일부터 2025년 06월 20일입니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 20일로 합니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 6. 감정평가방법

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 있습니다.

원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는 가 라는 ‘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 있습니다.

비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는 가 라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 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 있습니다.

수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가 라는 ‘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 있습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 본건 감정평가액 결정방법

### 가. 토지의 감정평가액 결정방법

공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후, 적정성을 검토하여 본건 토지단가를 결정하였습니다.

### 나. 건물의 적용 감정평가방법

비교방식의 거래사례비교법은 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래 되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정에 한계가 있고, 수익방식의 수익 환원법은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 한계가 있습니다. 따라서 본건 건물의 감정평가는 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 적정성 검토를 생략하였으며, 본건 건물의 감정평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에서 감가수정하는 원가법으로 산출한 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

## 8. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 인접 토지와 경계가 다소 불분명한 상태로서 명확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량 등이 요구되는 바 참고하시기 바랍니다.
- 일련번호(1) 토지상 하천구역에 일부 저촉되어 있으나, 그 면적이 극히 미미하여 이에 구매 없이 감정평가하였습니다.
- 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 건축물 현황도 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.
- 일련번호(2)은 공부상 스텔지붕이나, 현황 슬래브지붕입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(2)의 공부상 도로명주소는 ‘경상남도 창원시 마산합포구 3.15대로 268-1’ 이나 현황 ‘경상남도 창원시 마산합포구 동서남5길 15’ 입니다.
- 본건 지상에 제시외건물(ㄱ)(첨부 ‘지적 및 건물개황도’ , ‘사진용지’ 참조)이 소재하는바 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으며, 면적은 개략적인 실측사정에 의하였으니 경매진행시 소유권 관계 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바랍니다.  
제시외건물로 인하여 토지의 소유권에 미치는 영향은 미미할것으로 판단되니 경매 진행 시 참고바랍니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 대상물건의 개요

### 1. 본건 토지 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 마산합포구)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 및 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	서성동 84-4	대	180.6	상업용	일반상업	광대한면	부정형 지	1,581,000	-

### 2. 본건 건물 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 마산합포구)	지번	면적 (㎡)	주용도	층수	사용승인일	비고
2	서성동	84-4	6평 ≒ 19.83	주택	단층	1968.9.6	-
3	서성동	84-4	291.48	근린생활시설	1~3층	1968.9.6	-
합 계		-	311.31	-	-	-	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 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 선정하였습니다.

[경상남도 마산합포구]

[공시기준일: 2025.01.01]

비교표준지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	서성동 84-41	102.9 (일단지)	대	상업용	일반상업	광대한면	사다리평지	1,581,000	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 시점수정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군 또는 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군 또는 구의 평균지가변동률을 적용합니다.

### 2) 지가변동률

지역	용도지역	비고
경상남도 마산합포구	상업지역	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : -0.179 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.048

### 3) 시점수정치 산정

산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비고
2025.01.01 ~ 2025.06.20	-0.260 (0.99740)	$(1 - 0.00179) * (1 - 0.00048 * 51/30)$ $\approx 0.99740$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

## 라. 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

## 마. 개별요인의 비교

(후면참조)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1) 비교항목

- 상업지대

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성 공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성 주차시설의 양부
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방 위
		고 저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교치

일련 번호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상토지는 표준지와 비교시 상호 대등합니다.								

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

일반적으로 공시지가 수준은 현실적인 적정시세와 격차를 보이는 바, 대상토지 및 비교표준지와 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 적정 시세수준으로 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

#### 2) 인근지역 가격자료(평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

기 호	소재지 (경상남도 마산합포구)	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	서성동 ***-**, ***-***	87	대	일반상업	담보	3,590,000	2025.01.08	-
2	중앙동3가 ***-**	186.1	대	일반상업	시가참고	3,570,000	2023.08.09	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 그 밖의 요인 보정

### 가) 그 밖의 요인 보정 방식

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

### 나) 그 밖의 요인 보정 사례 선정

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도 지역 · 이용상황 · 주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정하였습니다.

비교표준지 기호 / 사례선정

A / #1

### 다) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 1	3,590,000	0.99749	1.000	1.000	3,580,989	2.271		
표준지 A	1,581,000	0.99740	-	-	1,576,889			
산정 내역	시점수정	경상남도 마산합포구 상업지역 2025.01.08.~ 2025.06.20					0.99749	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례와 비교시 상호 대등합니다.								



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라) 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	2.27	-

## 사. 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	A	1,581,000	0.99740	1.000	1.000	2.27	3,579,539	3,580,000

## 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	180.6	3,580,000	646,548,000	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례 선정기준

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

#### 2) 사례 선정

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도 마산합포구)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	총거래금액(원)		거래시점	비고
						토지거래가액(원)			
a	중앙동3가 *~**	일반상업 /대	327.5	856.07	3,865,614	1,450,000,000		2024.10.10	선정
						1,265,988,640			

※ 상기 사례는 건물을 포함한 사례로서, 배분법을 통해 건물(추정)가격을 별도 산정함.

- 총거래금액 : 1,450,000,000 원,
- 철근콘크리트구조, 근린, 사용승인일 : 1987.10.06
- 건물(추정)가격 : @900,000 원/㎡ × 646.98㎡ × 13/50  
+ @600,000 원/㎡ × 209.09㎡ × 13/50 ≒ 184,011,360 원

b	중앙동3가 *~**	일반상업 /대	74.7	136.34	4,065,092	350,000,000		2023.05.26	-
						303,662,400			

※ 상기 사례는 건물을 포함한 사례로서, 배분법을 통해 건물(추정)가격을 별도 산정함.

- 총거래금액 : 350,000,000 원,
- 철근콘크리트조, 파출소, 사용승인일 : 1993.04.10
- 건물(추정)가격 : @900,000 원/㎡ × 102.03㎡ × 20/50  
+ @700,000 원/㎡ × 34.31㎡ × 20/50 ≒ 46,337,600 원

### 나. 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요치 않습니다.(1.000)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정(지가변동률)

지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
경상남도 마산합포구	상업지역	2024.10.10.~ 2025.06.20	-0.469	0.99531

## 라. 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

## 마. 개별요인의 비교

일련 번호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	a	1.00	0.96	1.00	0.97	1.00	1.00	0.931
대상토지는 사례와 비교시 접근조건(공공시설의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.								

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	3,865,614	1.000	0.99531	1.000	0.931	3,582,008	3,580,000	-

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	180.6	3,580,000	646,548,000	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

### 가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	646,548,000	646,548,000	-

### 나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 합니다.

### 다. 토지가액의 결정

일련번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	180.6	3,580,000	646,548,000	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산원 발간 건물신축단가표와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 건물신축단가표

[한국부동산원, 2023]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40 ~ 50)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조, 슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45 ~ 55)

#### 나. 표준단가 및 경제적 내용연수의 결정

일련번호	구 조	층	용 도	표준단가 (원/㎡)	경제적 내용연수	비 고
2	브록크조	단층	주택	900,000	45	-
3	철근콘크리트조	1~3층	근린생활시설	800,000	50	-

※ 상기의 건축물 재조달원가 자료를 참고하되, 실제 투하된 공사비용, 마감자재의 수준 및 기본 설비의 사양 등 건축비 관련사항을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 본건 건물에 설치된 전기설비 및 위생설비 등은 기본적인 부대설비로서 부대설비 보정단가는 일괄 표준단가에 포함하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 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, 대상물건의 경우 정액법을 적용하되, 노후도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다.

## 4. 원가법에 의한 건물단가 산출 및 결정

### 가. 건물단가의 산출 및 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
2	900,000	45	56	8	8/45	160,000	관찰감가
3	800,000	50	56	8	8/50	128,000	관찰감가

### 나. 건물가액의 결정

일련번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
2	19.83	160,000	3,172,800	현황 슬래브지붕
3	291.48	128,000	37,309,440	-
합 계	311.31	-	40,482,240	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	180.6	3,580,000	646,548,000	-
건물	2,3	311.31	-	40,482,240	관찰감가
제시외건물	(ㄴ)	약 4	100,000	400,000	관찰감가
합 계				687,430,240	-

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액과 재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 건물의 시산가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.



# 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 서성동 소 계	84-4	대	일반상업지역	180.6	180.6	3,580,000	646,548,000	
								<b>₩646,548,000</b>	
2	" [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 3.15대로 268-1	84-4	주택 1동	보육크조 스레티즘 평가건	6평	19.83	160,000	3,172,800	관찰감가 900,000 x 8/45 현황 슬래브지붕, 도로명주소: 경상남도 창원시 마산합포구 동서남5길 15
3	" [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 3.15대로 268-1  소 계  (제시외건물)	84-4	근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층  1층  2층  3층	97.16  97.16  97.16	291.48	128,000	37,309,440	관찰감가 800,000 x 8/50
								<b>₩40,482,240</b>	
(ㄱ)	경상남도 창원시 마산합포구 서성동 소 계	84-4 위지상	창고	조적조 판넬지붕 단층	(약 4)	4	100,000	400,000	관찰감가
								<b>₩400,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩687,430,240.-</b>	



# 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 마산합포구 자산동 소재 '무학초등학교' 남측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

평탄한 부정형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 25미터 내외, 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(무학초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(무학초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 소하천구역(척산천)<소하천정비법>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 본건 토지는 인접 토지와 경계가 다소 불분명한 상태로서 명확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량 등이 요구되는 바 참고하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

일련번호(2) 시멘트블록조 슬래브지붕 단층건물로서,  
 외 벽: 몰탈위페인트마감 등,  
 창 창: 알루미늄샷시창구조 등입니다.

일련번호(3) 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층건물로서,  
 외 벽: 치장적벽돌붙임, 몰탈위페인트마감 등,  
 창 호: 알루미늄샷시창구조 등입니다.

## (2) 이용상태

일련번호(2) : 주택으로 이용 중입니다.

일련번호(3) : 근린생활시설입니다.

## (3) 설비내역

제반 위생설비, 급·배수설비, 난방설비(일련번호(3)) 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 중물

(ㄱ) 조적조 판넬지붕 단층 (참고) : 약 4㎡



# 건물감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

- 일련번호(2)은 공부상 스투트지붕이나, 현황 슬래브지붕입니다.
- 일련번호(2)의 공부상 도로명주소는 ‘경상남도 창원시 마산합포구 3.15대로 268-1’ 이나 현황 ‘경상남도 창원시 마산합포구 동서남5길 15’ 입니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 건축물 현황도 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.

# 광역위치도



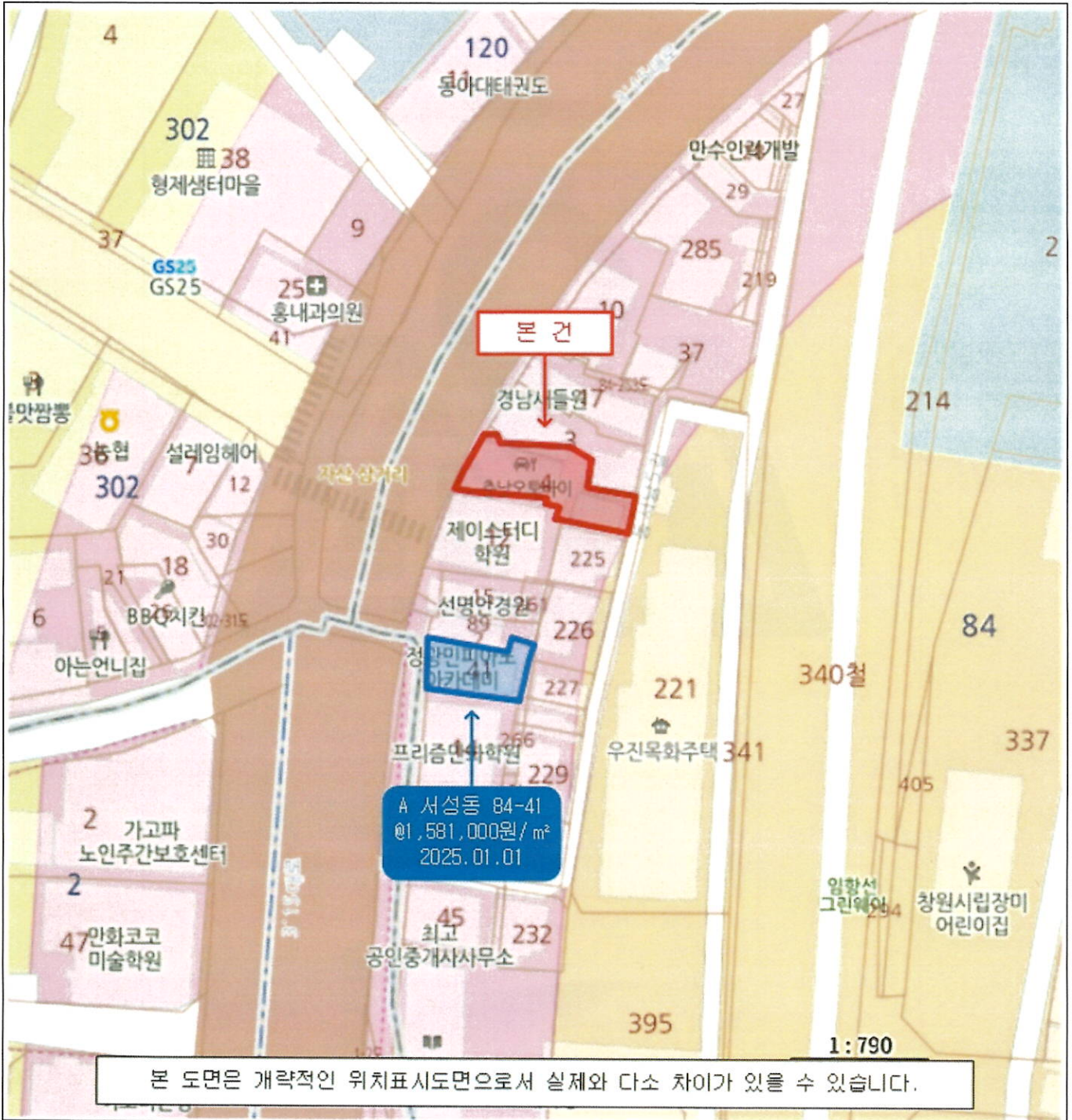
소재지 경상남도 창원시 마산합포구 서성동 84-4번지



# 상세위치도

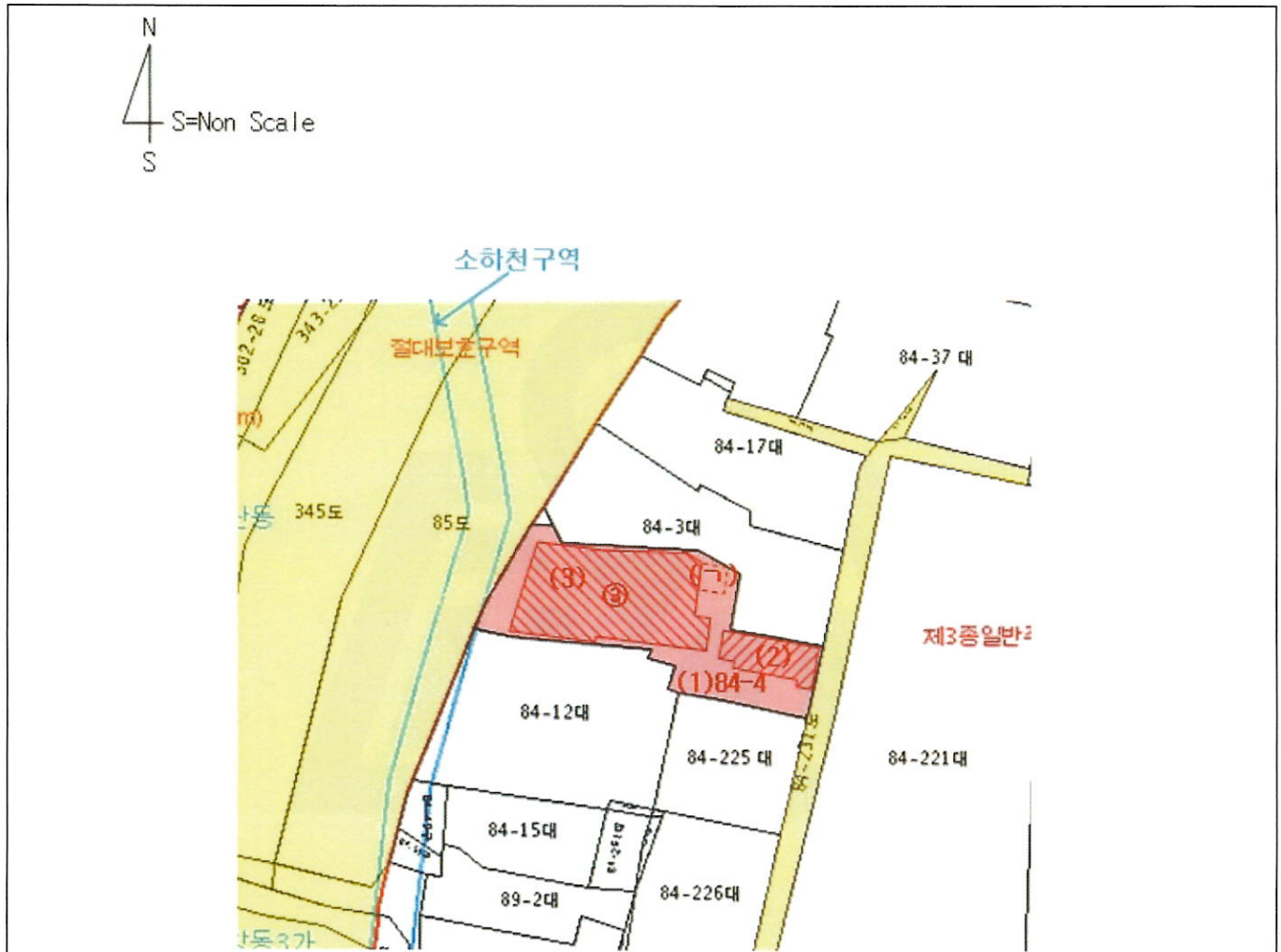


소재지	경상남도 창원시 마산합포구 서성동 84-4
-----	-------------------------



본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

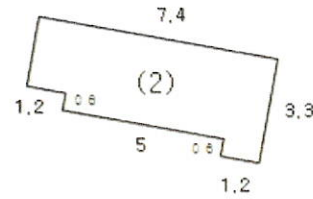
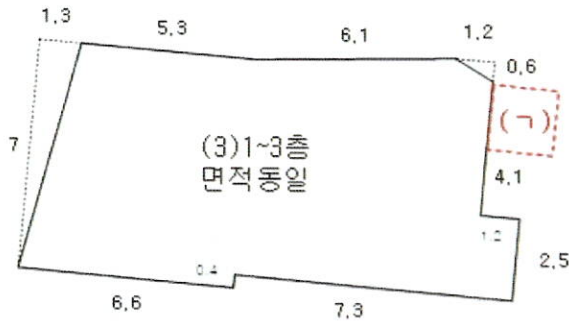
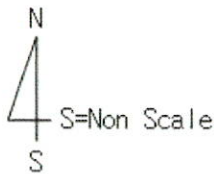
# 지 적 및 건물 개 황 도



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

범례		본건토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가제외건물(미등기)

# 건물개황도



<제시건물>  
 (2) 6평 (19.83㎡)  
 (3) 1층 97.16㎡  
 2층 97.16㎡  
 3층 97.16㎡

<제시외건물>  
 (ㄱ) 조적조 판넬지붕 단층(참고) : 약 4㎡

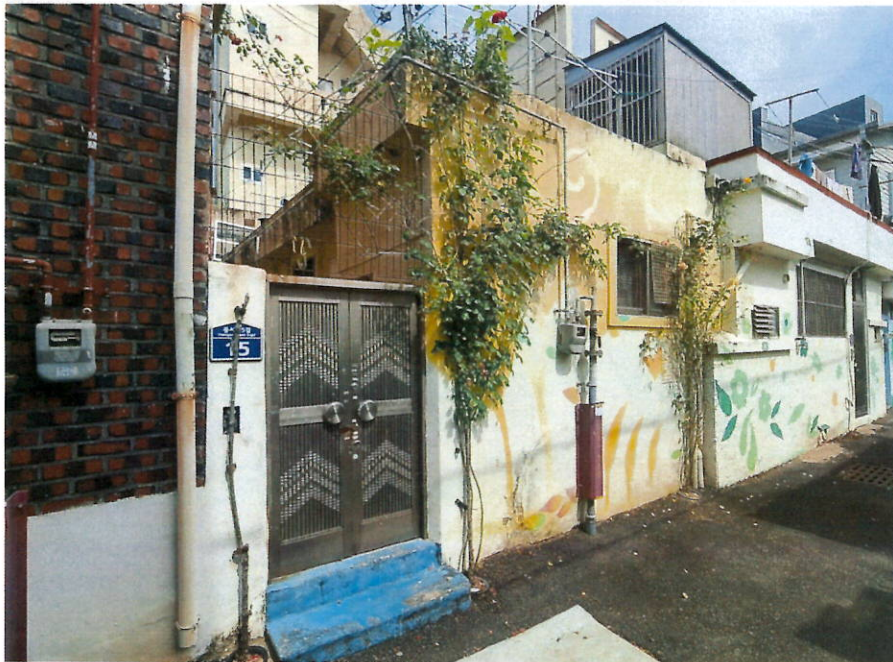
본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례	본건토지	하천 및 소하천	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물 1층	감정평가제외건물(등기)
	계획도로선	감정평가건물 2층	감정평가제외건물(미등기)

# 사진용지



일련번호(1) 토지 및 (3) 건물



일련번호(2) 건물

# 사 진 용 지



일련번호(2)



일련번호(2)

# 사 진 용 지



일련번호(3) 1층



일련번호(3) 2층

# 사 진 용 지



일련번호(3) 3층



제시외건물(ㄱ)

# 사 진 용 지



본건 및 주변환경

