

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복
건명 : 도운찬 소유물(2025타경20455)
번호 : 삼창 제 S20252-04033 호

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



[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경상남도 창원시 의창구 봉동로57번안길

9-5 협성루에나비즈 306호

TEL.055-289-9424 / FAX.055-289-9425



[주]삼창감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 조복만


(주) 삼창 감정평가법인

 (인)
 경남지사장 김인로 (서명 또는 인)

감정평가액	이천이백이십이만이천오백일십원정 (₩22,222,510.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복	감정평가목적	경매	
제출처	(경매5계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	도윤찬 (2025타경20455)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
채무자	-	2025. 04. 30	2025. 04. 30	2025. 05. 02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	단가	금액
토지	2 126x-- 13	토지	19.38	1,100,000	21,318,000	
건물	2 54.34x-- 13	건물	2 79.65x-- 13	-	806,630	
제시외건물	2 (18.6x--) 13	제시외건물	2.86	-	97,880	
합계					₩22,222,510	
	이	하	여	백		

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

심사자 감정평가사  (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 신월동 소재 '마산중앙고등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 않음. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 본건 일련번호 가,나) 건물은 현상 및 관리상태, 장래 가능이용년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지의 명확한 경계확인 은 지적측량이 요구되는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 나. 본건 토지 및 건물은 공유지분으로서, 감정평가대상인 도윤찬氏 지분만을 감정평가 하되 위치 및 경계확인 이 불가능하여, 전체를 기준으로 가격을 산정하고, 지분비율에 의거 면적을 사정하였으니 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 다. 본건 건물은 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 라. 본건 건물 일련번호 가),나)는 귀 제시목록 및 공부상 면적(가)-26.45㎡, 나)-16.64㎡)과 실측사정 면적(가)-39.6㎡, 나)-28.8㎡)이 다소 상이한 바, 감정평가목적 등을 고려하여 실측사정 면적을 기준으로 감정평가 하였으니, 진행시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 일련번호 나) 건물 및 제시외 건물㉠ 은 일부 타지상에 소재하는 것으로 판단되나, 정확한 경계 등의 확인은 지적측량이 요구되는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 바. 본건 일련번호 다) 건물 옥상의 옥탑은 건물에 포함하여 감정평가 하였음.
- 사. 본건 지상에 소재하는 구축물 등 중 독립적 경제가치를 갖는다고 보기 어려운 구축물 등(담장, 옹벽, 화단 등)은 주된 감정평가 대상에 그 가치가 화체되어 있다고 볼 수 있는바, 따로 독립하여 감정평가하지 않고 주된 감정평가 대상에 그 가치를 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	신월동 36-3	126 X (2 / 13)	19.38	대	3종일주	단독주택	세로(불)	사다리 완경사	601,400	-
합계	-	19.38	19.38	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	경상남도 창원시 마산합포구 신월동 36-3 (경상남도 창원시 마산합포구 반월북9길 24)					
	주구조	목조			주용도	주택	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	공부상 연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		26.45	-	26.45 X (2 / 13)	-	-/1	1983.05.30

일련 번호	소재지	경상남도 창원시 마산합포구 신월동 36-3 (경상남도 창원시 마산합포구 반월북9길 24)					
	주구조	목조			주용도	주택	
나)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	공부상 연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		16.64	-	16.64 X (2 / 13)	-	-/1	1983.05.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	경상남도 창원시 마산합포구 신월동 36-3 (경상남도 창원시 마산합포구 반월북9길 24)					
	주구조	세멘블록조			주용도	주택	
다)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	공부상 연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		11.25	-	11.25 X (2 / 13)	-	-/1	1983.05.30

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 4월 30일로 함.

나. 실지조사(2025년 4월 30일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	산월동 36-5	103	대	3종일주	단독주택	세로(불)	사다리 완경사	606,600

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경상남도 창원시 마산합포구 '주거지역'	2025.01.01~2025.04.30	-0.072	0.99928	2025년 3월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	신월동 00-0	대	126	3종 일주	단독 주택	법원경매	2024.08.09	1,040,000	601,400	1.73
②	월영동 0-00	대	88	3종 일주	단독 주택	법원경매	2024.09.13	1,140,000	460,600	2.48
③	장군동1가 0-00	대	280	3종 일주	단독 주택	담보	2022.09.27	1,110,000	1,105,000	1.00

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	반월동 00-0	대	3종일주	239	단독주택	265,000,000 (건물포함)	약 1,090,000	2021.06.19	559,200
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 목조(사용승인일 : -), 면적 : 79.34㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(265,000,000\text{원} - (650,000\text{원}/\text{㎡} \times 3/40 \times 79.34\text{㎡})] / 239 \approx 1,090,000/\text{㎡}$								
㉡	반월동 00-0	대	3종일주	235.4	단독주택	335,000,000 (건물포함)	약 1,210,000	2022.04.29	679,300
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 시멘트벽돌조(사용승인일 : 1990.04.04), 면적 : 197.39㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(335,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 13/45 \times 197.39\text{㎡})] / 235.4 \approx 1,210,000/\text{㎡}$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
3종일주	단독주택	세로(블)	1,050,000원/㎡~1,100,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			창원시 마산합포구			신월동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	52.84	59.98	262	39.74	52.50	12	0	0	0

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ②
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ②	경상남도 창원시 마산합포구 '주거지역'	2024.09.13~2025.04.30	0.017	1.00017	2025년 3월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례②]

조 건	항 목	세 함 목	격 차 율 (표준지/비교사례②)	비 고
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.99	표준지는 비교사례와 비교시 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.98	표준지는 비교사례와 비교시 상가와의 접근성 등에서 다소 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉔	1,140,000	1.00017	1.000	0.970	1,105,988

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례㉔ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{1,105,988}{606,600 \times 0.99928} \approx 1.824$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.82

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	606,600	0.99928	1.000	1.000	1.82	1,103,217	1,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	반월동 00-0	대	3종일주	235.4	단독주택	335,000,000 (건물포함)	약 1,210,000	2022.04.29	679,300
<토지단가 산출개요> 비 고 ■ 건물 개요 : 시멘트벽돌조(사용승인일 : 1990.04.04), 면적 : 197.39 ■ 토지 추정단가 : $\{[335,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 13/45 \times 197.39)] / 235.4\} \approx 1,210,000/\text{㎡}$									

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경상남도 창원시 마산합포구 '주거지역'	2022.04.29~2025.04.30	-0.475	0.99525	2025년 3월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대(일련번호1)/거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례C)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.98	본건은 거래사례와 비교시 상가와의 접근성 등에서 다소 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	본건은 거래사례와 비교시 접면도로상태 등에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.931	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉞	1,210,000	1.000	0.99525	1.000	0.931	1,121,159	1,120,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	1,100,000	1,120,000	1,100,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상남도 창원시 마산합포구 신월동 36-3	126 X (2 / 13)	19.38	1,100,000	21,318,000	도윤찬氏 지분평가
합 계		19.38	19.38	-	21,318,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	주택	목조	39.6 X (2 / 13)	-/1
나)	주택	목조	28.8 X (2 / 13)	-/1
다)	주택	세멘트블록조	11.25 X (2 / 13)	-/1

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트잇기	5	869,000	30 (25~35)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
위생 급/배수, 난방설비 등	가)~다) -/1층

다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
가)	1층	주택	650,000	중	-
나)	1층	주택	650,000	중	-
다)	1층	주택	800,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하되, 본건 일련번호 가),나) 건물은 현상 및 관리상태, 장래 가능이용년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	(유효)잔존 내용년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1층	650,000	(4)	40	65,000	65,000	1983.05.30
나)	1층	650,000	(4)	40	65,000	65,000	1983.05.30
다)	1층	800,000	4	45	71,111	71,000	1983.05.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층	26.45 X (2 / 13)	39.6 X (2 / 13)	65,000	395,850	도윤찬氏 지분평가 실측사정
나	1층	16.64 X (2 / 13)	28.8 X (2 / 13)	65,000	287,950	도윤찬氏 지분평가 실측사정
다	1층	11.25 X (2 / 13)	11.25 X (2 / 13)	71,000	122,830	도윤찬氏 지분평가
합 계		8.36	12.25	-	806,630	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	21,318,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	806,630	
제시외 건물	97,880	
합 계	22,222,510	-

끝.

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경상남도 창원시 마산합포구 신월동	36-3	대	제3종일반주거지역	2 126 X -- 13	19.38	1,100,000	21,318,000	도윤찬氏 지분평가
가	동 소 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 반월북9길 24	36-3 위지상 제1호	주택	목조 기와지붕 단층	2 26.45 X - 13	2 39.6 X - 13	65,000	395,850	현황 '스레트 지붕' 도윤찬氏 지분평가 관찰감가 650,000 x4/40 실측사정
나	동 소	36-3 위지상	주택	목조 스레트지붕 단층	2 16.64 X - 13	2 28.8 X - 13	65,000	287,950	도윤찬氏 지분평가 관찰감가 650,000 x4/40 실측사정
다	동 소	36-3 위지상	주택	세멘블록조 슬래브지붕 단층	2 11.25 X - 13	2 11.25 X - 13	71,000	122,830	도윤찬氏 지분평가 800,000 x4/45
소 계								₩22,124,630	
(제시외물건)									

(토지·건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
㉠	동소	36-3 위지상	변소	조적조 스레트지붕 단층	2 3x-- 13	0.46	18,000	8,280	도윤찬氏 지분평가
㉡	동소	36-3 위지상	가추	벽체이용조 슬래브지붕 단층	2 10.4x-- 13	1.6	27,000	43,200	도윤찬氏 지분평가
㉢	동소	36-3 위지상	주택일부	조적조 슬래브지붕 단층	2 5.2x-- 13	0.8	58,000	46,400	도윤찬氏 지분평가
소 계								₩97,880	
합 계								₩22,222,510.-	
이 하								백	
여									

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 신월동 소재 '마산중앙고등학교' 동측 인근에 위치하는 주위는 단독주택 및 공동주택, 학교 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

동하향 완경사지 내 자체지반 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

서측으로 약 1미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(마산중앙고등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(월영초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 정비구역(반월구역 주택재개발사업)〈도시 및 주거환경정비법〉, 중점경관관리구역(2018-11-30)(무학산구릉지 중점경관관리구역)

6. 제시목록 외의 물건

별지 '지적 및 건물개황도'와 같이 기호(ㄱ~ㄷ)이 소재하나, 구조 및 규모, 이용상태 등으로 보아 본건의 사용·수익·처분 등에 미치는 영향은 경미할 것으로 판단됨.

7. 공부와의 차이

없 음.

토지 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 4. 인접 도로상태
- 7. 공부와의 차이

- 2. 교통상황
- 5. 토지이용계획 및 제한상태
- 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 3. 형태 및 이용상태
- 6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
4. 부합물 및 종물

2. 이용상태
5. 공부와의 차이

3. 설비내역
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

가) 목조 기와지붕(현황 '스레트지붕') 단층건으로서,
외 벽: 몰탈 마감 등.
내 벽: 벽지 마감 등.
창 호: 새시창 구조임.

나) 목조 스레트지붕 단층건으로서,
외 벽: 몰탈 마감 등.
내 벽: 벽지 마감 등.
창 호: 새시창 구조임.

다) 세멘블록조 슬래브지붕 단층건으로서,
외 벽: 몰탈 마감 등.
내 벽: 벽지 마감 등.
창 호: 새시창 구조임.

2. 이용상태

가)~다) 주택 등으로 이용중임.

3. 설비내역

공부상 용도가 주택으로서 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 갖추어져 있을 것으로 판단됨.

4. 부합물 및 종물

없 음.

5. 공부와의 차이

가. 본건 일련번호 가),나) 건물은 공부상 면적(가)-26.45, 나)-16.64㎡과 실측사정 면적(가)-39.6㎡, 나)-28.8㎡이 서로 상이함.

나. 본건 일련번호 가) 건물은 공부상 지붕이 '기와지붕' 이나, 현황 '스레트지붕' 임.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

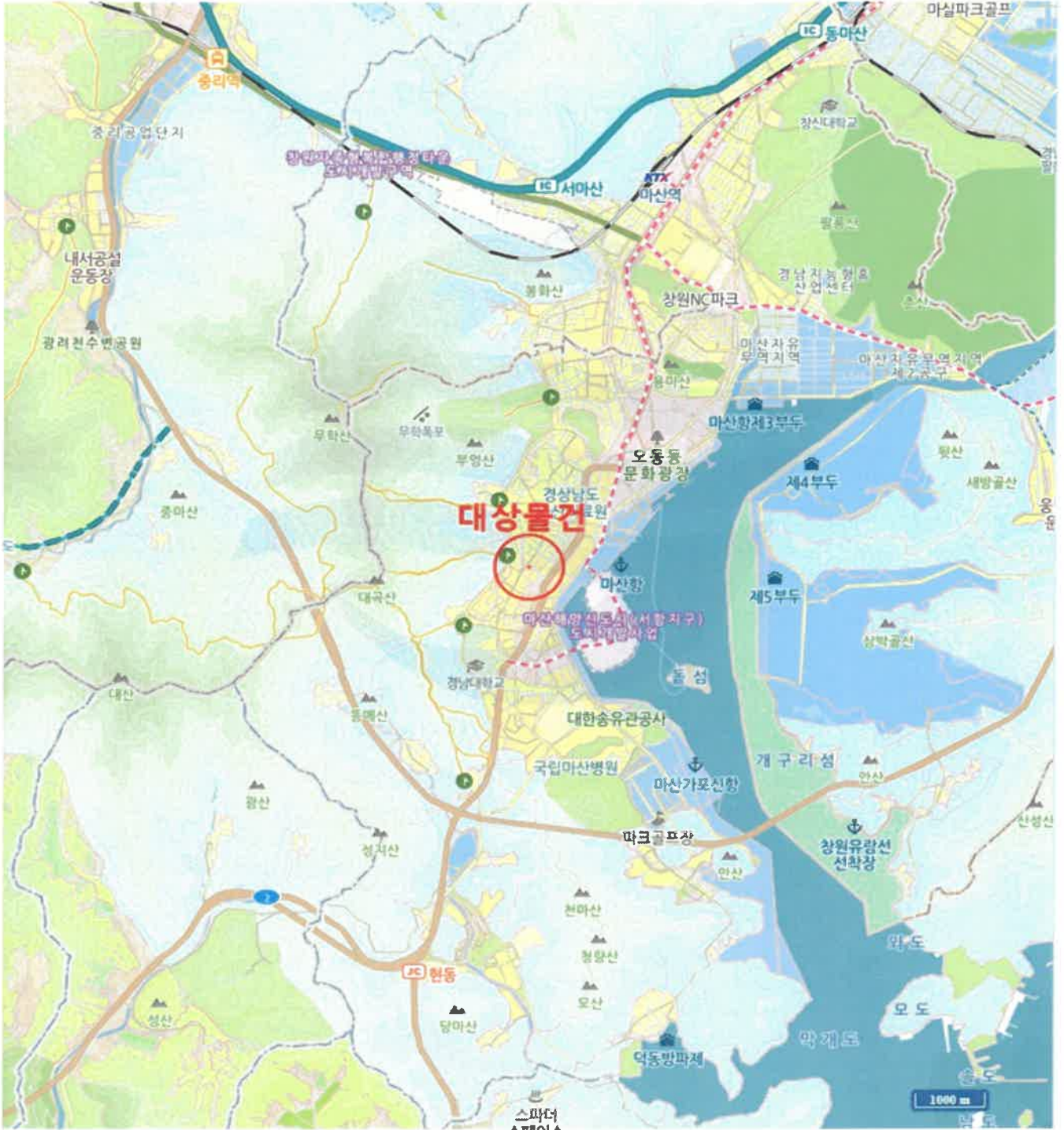
임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



소재지

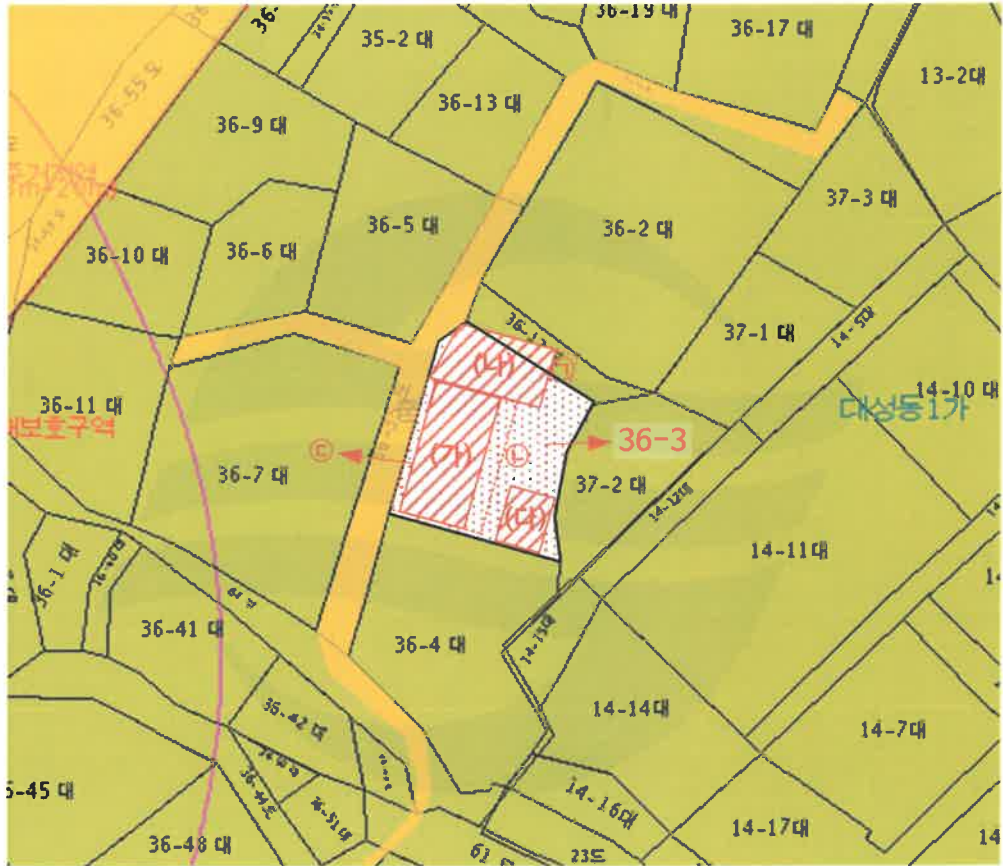
경상남도 창원시 마산합포구 신월동 36-3
[도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 반월북9길 24



지적 및 건물개황도



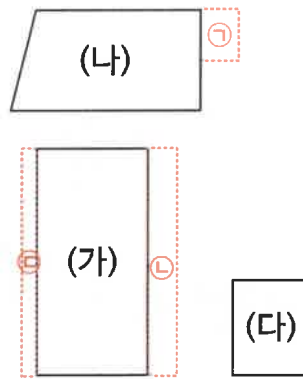
지적 개황도 : S=1/500



건물개황도



건물 개황도 : S=1/300



[건물면적 산출근거]

(가) 단층 : 26.45㎡ (실측사정: 39.6㎡)
(나) 단층 : 16.64㎡ (실측사정: 28.8㎡)
(다) 단층 : 11.25㎡

[제시외건물]

- ㉠ 조적조 스테이지붕 단층 (변소 등) 약 3.0㎡
- ㉡ 벽체이용 슬래브지붕 단층 (가추 등) 약 10.4㎡
- ㉢ 조적조 슬래브지붕 단층 (주택일부 등) 약 5.2㎡



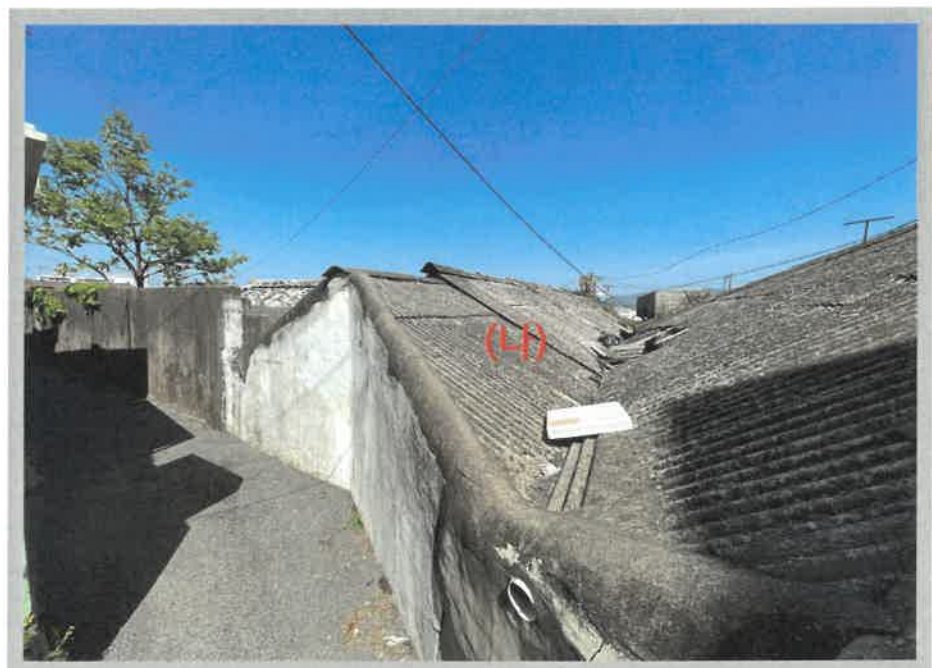
【주위전경】



【본건전경】



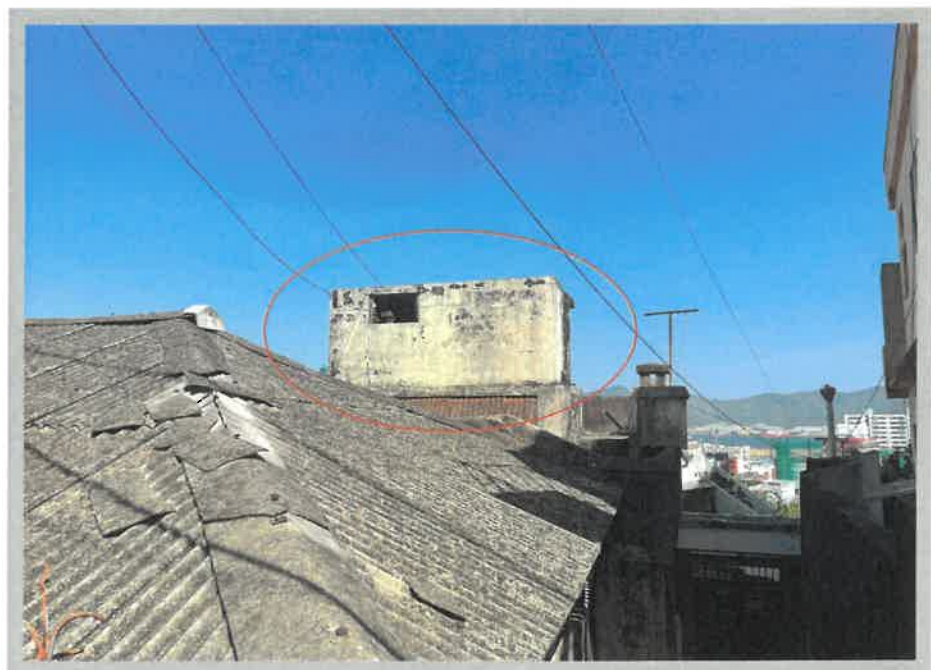
【일련번호 가) 전경】



【일련번호 나) 전경】



【일련번호 다) 전경】



【일련번호 다) 옥탑부분】



【제시외 건물㉠,㉡】

【제시외 건물㉢】

