

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복
건명 : 김미자 소유물(2025타경20564)
번호 : 삼창 제 S20252-05006 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 용동로57번안길

9-5 협성루에나비즈 306호

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



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 조복만

조복만



(주) 삼창감정평가법인

경남지사장 김인로 (서명 또는 인)



감정평가액	일역사천육백구십일만삼천삼백원정 (₩146,913,300.-)			
의 리 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복	감정평가목적	경매	
제 출 처	(경매 5계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김미자 (2025타경20564)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
채무자	-	2025. 05. 19	2025. 05. 19	2025. 05. 19

감정평가내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡) 또는 수량	종별	면적 (㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		134.5	토지	134.5	821,000	110,424,500
건물		151	건물	151	192,000	28,992,000
제시외건물		(45.21)	제시외건물	45.21	-	7,496,800
합계						₩146,913,300
		이	하	여	백	

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

심사자 감정평가사

張厚東



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 소재 '고현마을' 내에 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 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 현황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하되, 본건 건물은 일반건축물대상상 사용승인일이 미상인 바, 현황 및 관리상태, 장래 가능이용년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 명확한 경계확인인 지적측량이 요구되는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.

나. 본건 건물은 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바람.

다. 본건 건물은 건축물대상상 사용승인일이 미상이며, 그 밖의 기재사항에 건축년도-1985 로 등재되어 있으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 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/㎡) (2025년)	비고
1)	진동면 고현리 339-11	134.5	134.5	대	1종 일주	상업용	소로 한면	세강형 평 지	477,900	-
합계	-	134.5	134.5	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 339-11 (경상남도 창원시 마산합포구 진동면 미더덕로 349-1)					
	주구조	철근콘크리트 및 블럭조			주용도	점포(근린생활) 등	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		84	-	151	-	-/2	미상임. (건축년도- 1985)

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 5월 19일로 함.

나. 실지조사(2025년 5월 19일)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	진동면 고현리 339-11	134.5	대	1종 일주	상업용	소로 한면	세장형 평 지	477,900

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'	2025.01.01~2025.05.19	-0.089	0.99911	2025년 3월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대(일련번호1)/표준지A

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 조 조건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
점 조 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
환 조 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 조 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 조 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 조 조건	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	진동면 고현리 00-00	대	149.7	1종 일주	단독 주택	법원 경매	2024.09.24	833,000	278,900	2.99
②	진동면 고현리 00-00	대	212.3	1종 일주	상업 기타	담보	2022.10.06	760,000	509,000	1.49

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	진동면 고현리 00-00	대	1종 일주	133.6중 126	단독 주택	130,000,000 (건물포함)	약 802,000	2023.05.27	298,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 조적조(연와) (사용승인일 : 1993.10.17), 면적 : 108.68㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{130,000,000\text{원} - (750,000\text{원}/\text{㎡} \times 16/45 \times 108.68\text{㎡})\} / 126 \approx 802,000/\text{㎡}$								
㉡	진동면 고현리 00-00	대	1종 일주	113	주상용	130,000,000 (건물포함)	약 832,000	2022.02.16	442,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 시멘트벽돌조(사용승인일 : 미상임.), 면적 : 120㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{130,000,000\text{원} - (750,000\text{원}/\text{㎡} \times 18/45 \times 120\text{㎡})\} / 113 \approx 832,000/\text{㎡}$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
1종일주	상업용	소로한면	800,000원/㎡~850,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			창원시 마산합포구			진동면		
	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	57.36	64.13	2

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 ①
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 ①	경상남도 창원시 마산합포구 '주거지역'	2024.09.24~2025.05.19	-0.003	0.99997	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

■ 상업지대 [표준지A/비교사례①]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
가 조 건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
점 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.99	표준지는 비교사례와 비교시 접면도로상태 등에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
용적제한, 고도제한 등				
기타규제(입체이용제한 등)				
기 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	833,000	0.99997	1.000	0.990	824,645

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{824,645}{477,900 \times 0.99911} = 1.727$$

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	1.72

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	477,900	0.99911	1.000	1.000	1.72	821,256	821,000	-

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/㎡)
㉠	진동면 고현리 00-00	대	1종 일주	133.6중 126	단독 주택	130,000,000 (건물포함)	약 802,000	2023.05.27	298,500
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 조적조(연와)(사용승인일 : 1993.10.17), 면적 : 108.68 ■ 토지 추정단가 : $[(130,000,000\text{원} - (750,000\text{원}/\text{㎡} \times 16/45 \times 108.68)) / 126] \approx 802,000/\text{㎡}$								

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'	2023.05.27~2025.05.19	-0.340	0.9966	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

■ 상업지대(일련번호1)/거래사례㉠

조건	항목	세항목	격차율 (대상/사례3)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.03	본건은 거래사례와 비교시 인근환경 등에서 다소 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	802,000	1.000	0.99660	1.000	1.030	823,251	823,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	821,000	823,000	821,000

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 진동면 고현리 339-11	134.5	134.5	821,000	110,424,500	-
합 계		134.5	134.5	-	110,424,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	점포(근린생활)	철근콘크리트 및 블럭조	151	-/2

2. 재조달원가 결정

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

가. 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~55)
4-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	5	934,000	45 (40~50)

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,급배수 등	일련번호 가) -/2층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1,2층	점포(근린생활)	800,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하되, 본건 건물은 일반건축물대장상 사용승인일이 미상인 바, 현상 및 관리상태, 장래 가능이용년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1,2층	800,000	12	50	192,000	192,000	미상임. (건축년도-1985)

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1,2층	151	151	192,000	28,992,000	-
합 계		151	151	-	28,992,000	-

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	110,424,500	상세내역은 명세표 참조
건 물	28,992,000	
제시외건물	7,496,800	
합 계	146,913,300	-

끝.

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1 가	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리	339-11	대	제1종일반주거지역	134.5	134.5	821,000	110,424,500	
	동소 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 미더덕로 349-1	339-11 위지상	점포 (근린생활)	철근콘크리트 및 블럭조 슬래브지붕 2층					
				1층	84	151	192,000	28,992,000	관찰감가 800,000 x 12/50
				2층	67				
소 계								₩139,416,500	
<제외건물>									
㉠	동소	339-11 위지상	계단실 등	판넬조 판넬위 아스팔트싱글지붕 단층	9	9	200,000	1,800,000	
㉡	동소	339-11 위지상	창고 등	판넬조 판넬지붕 단층	35	35	160,000	5,600,000	옥상층소재
㉢	동소	339-11 위지상	창고 등	판넬조 판넬지붕 단층	1.21	1.21	80,000	96,800	옥상층소재
소 계								₩7,496,800	
합 계								₩146,913,300.-	

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 진동면 고현리 소재 '고현마을' 내에 위치하며, 주위는 상업용건물 및 단독주택, 각종 근린상가 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 세장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

동측으로 약 10~12미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역(2002-01-14), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

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 중물

2. 이용상태
5. 공부와의 차이

3. 설비내역
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

가) 철근콘크리트 및 블럭조 슬래브지붕 2층건으로서,
외 벽 : 복합판넬 및 징크판넬, 몰탈위 페인팅 마감 등.
내 벽 : 벽지 마감 등.
창 호 : 새시창 구조임.

2. 이용상태

가) 1,2층 : 점포 및 근린생활시설 등으로 이용중임.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 중물

없 음.

5. 공부와의 차이

없 음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도

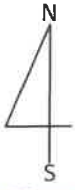


소재지

경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 339-11
 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 미더덕로 349-1



상세 위치도



소재지

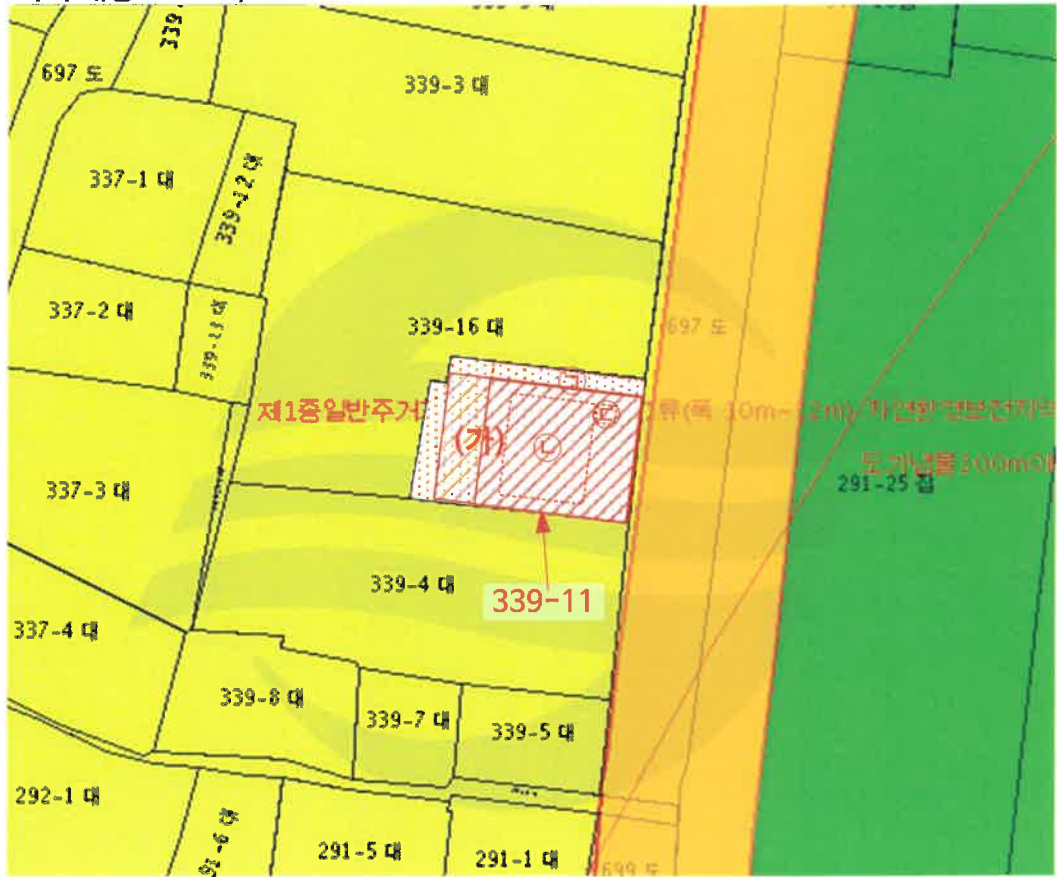
경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 339-11
 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 미더덕로 349-1



지적 및 건물개황도



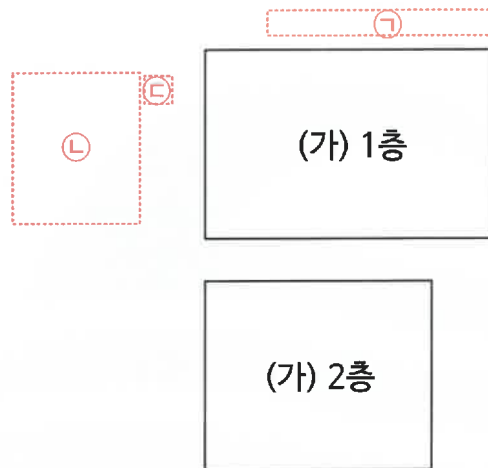
지적 개황도 : S=1/500



건물개황도



건물 개황도 : S=1/300



[건물면적 산출근거]

(가) 1층: $11.5 \times 7.5 \approx 86.25 \text{ m}^2$
2층: $9.0 \times 7.5 \approx 67.5 \text{ m}^2$

[제시외건물]

- ㉠ 판넬조 판넬위아스팔트싱글지붕 단층 (계단실 등) 약 9.0 m^2
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 옥상층소재 (창고 등) 약 35.0 m^2
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 옥상층소재 (창고 등) 약 1.21 m^2

사 진 용 지



【주위전경】



【본건전경】



【일련번호 가) 전경】

【제시외 건물㉟】





【제시외 건물㉠,㉡】