

# 회 보 서

우)51366 경상남도 창원시 마산회원구 울림교로 13 504호  
E-Mail : sejong0721@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : http://www.sjapp.co.kr/

TEL. 055-245-0202  
FAX. 055-245-0022

문서번호 : SJ5-240819-8001

시행일자 : 2024-09-01

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)감정평가법인세종의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.08.19자 귀 제 『2024타경104716』호로 우리 법인에 의뢰하신 『전준택 소유물건(2024타경104716)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)감정평가법인세종 경남지사

지사장 오 인 택



# 감정평가서

## Appraisal Report

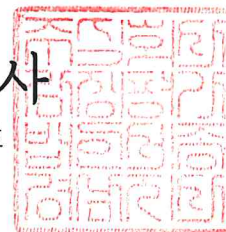
건명	전준택 소유물건(2024타경104716)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
감정서번호	SJ5-240819-8001

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



(주)감정평가법인세종 경남지사

경상남도 창원시 마산회원구 울림교로 13 504호  
TEL. 055)245-0202 FAX. 055)245-0022



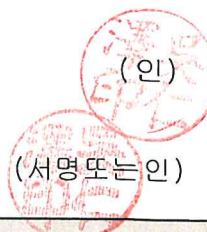
## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
오인택

吳仁澤

(주)감정평가법인세종 경남지사 지사장 오인택



감정평가액	일십이억일천육백팔십육만사천일백육십원정(₩1,216,864,160.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	전준택 (2024타경104716)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.31	2024.08.30 ~ 2024.08.31	2024. 08. 31	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	29,235.30	토지	29,235.30	-	1,188,465,920
	건물	63.96	건물	63.96	-	28,398,240
	< 이		하 여		백 >	
합계					₩1,216,864,160	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김태영					

金 堯 奭 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리에 소재하는 부동산(토지·건물)으로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

#### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 08월 31일로 합니다.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 08월 30일 ~ 2024년 08월 31일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였으며, 실지조사 내용은 “토지 감정평가요항표 및 건물 감정평가요항표” 란 참조 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가의 방법 및 적용

#### (1) 감정평가의 방법

① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃賃料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

### (2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

#### 1. 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「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 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래 사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 그 합리성을 검토합니다. 다만, 임지상 자생하는 수목은 토지에 포함하여 평가하였습니다.

#### 2. 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하되, 현상 및 관리 상태 등을 감안하여 제시외건물은 관찰감가를 병용하였습니다. 또한 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 그 밖의 사항

- 대상물건 1), 4) ~ 9)는 과수원으로 이용 중이었으나, 감나무 등 수목은 상당히 오랜 기간 관리가 되지 않아 고사된 상태로 방치되어 있어, 경제적 가치 희박할 것으로 판단되어 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 대상물건 6)는 토지이용계획확인서상 2개의 용도지역에 속하는 토지로서, 농림지역의 면적이 과소하여 전체 토지가격에 미치는 영향이 미미하므로 주된 용도지역인 보전관리지역을 기준으로 평가합니다.
- 대상물건은 8), 9)는 공유지분으로서, 귀 제시목록상 '전준택' 지분에 대한 평가로서 평가대상 부분의 위치 및 경계확인이 불분명하여 공유지분 토지 전체면적을 기준으로 평가하되, 면적사정은 등기사항전부증명서상 소유 지분비율에 의하였습니다.
- 대상물건은 과수원(휴경지), 임야로서 육안으로 확인되지 않은 분묘가 소재할 가능성이 있으니, 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.
- 대상물건은 인접필지와 지적 경계가 불분명한바, 정확한 경계확인을 위하여 측량 등을 요하니 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

### 1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시정수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

### 2. 비교표준지의 선정

#### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024년 01월 01일 / 경상남도 창원시 마산합포구]

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	구산면 마전리 41	답	734	전	보전 관리	맹지	부정형 완경사	24,000	-
B	구산면 구복리 294-7	대	382	단독 주택	보전 관리	세로 (불)	사다리 완경사	181,300	-
C	구산면 수정리 산195-2	임야	32,826	자연림	보전 관리	맹지	부정형 급경사	2,750	-
D	구산면 마전리 산74-1	임야	30,248	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	3,440	-

#### (2) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

#### (3) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하여 비준합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지 (A,B,C)	보전 관리	0.067	경상남도 창원시 마산합포구 (24.01.01~24.08.31 ) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.103 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.036 $(1 + 0.00103) * (1 - 0.00036 * 31/31)$ $\approx 1.00067$

※2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(07월)의 변동률을 연장 적용합니다.

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지 (D)	농림 지역	0.239	경상남도 창원시 마산합포구 (24.01.01~24.08.31 ) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.166 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.073 $(1 + 0.00166) * (1 + 0.00073 * 31/31)$ $\approx 1.00239$

※2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(07월)의 변동률을 연장 적용합니다.

### 4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

### 5. 개별요인비교

[ 농경지대 ]

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### [ 주택지대 ]

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

### [ 임야지대 ]

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치 경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호 / 비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / A	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.071
대상물건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등)에서 개별요인 우세합니다.						

일련 번호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
2 / B	1.05	0.85	0.70	1.00	1.00	1.00	0.625
대상물건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통·상가·편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등)에서 개별요인 열세합니다.							

일련 번호 / 비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
4 / A	1.05	1.00	0.75	1.00	1.00	0.788
대상물건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등)에서 개별요인 열세합니다.						

일련 번호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
5 / B	1.05	0.85	0.70	0.33	1.00	1.00	0.206
대상물건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통·상가·편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(도로)에서 개별요인 열세합니다.							

일련 번호 / 비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
6 / C	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
대상물건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 개별요인 우세합니다.					

일련 번호 / 비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
7 / D	0.60	0.80	1.00	1.00	0.480
대상물건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 개별요인 열세합니다.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호 / 비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
8,9 / C	0.92	0.85	1.00	1.00	0.782
대상물건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 개별요인 열세합니다.					

### 6. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

#### (2) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 창원시 마산합포구)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
#1	구산면 석곡리 661-*	전	보전 관리	68,000	2020.08.25	담보	-
#2	진전면 평암리 1*	대	보전 관리	132,000	2020.07.03	담보	-
#3	구산면 난포리 산87-*	임	보전 관리	10,000	2021.02.10	경매	-
#4	구산면 마전리 산14-*	임	농림 지역	10,000	2020.05.18	공매	-

### (4) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도 창원시 마산합포구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	구산면 구북리 293-2 외	전	258	보전 관리	18,060,000	약 70,000	2021.07.15	-
b	구산면 심리 768-*	대	383	보전 관리	90,000,000	약 126,000	2022.05.12	-
	[ 토지, 건물 배분내역 ] - 건물 : 99.84㎡ (사용승인일 : 2004.03) - 건물단가 : 700,000 × (27/45) × 99.84 ≈ 41,932,800원 - 토지단가 : (90,000,000 - 41,932,800) / 383 ≈ @126,000원/㎡							
c	진전면 창포리 산37-*	임	532	보전 관리	7,500,000	약 14,000	2018.09.03	-
d	구산면 마전리 산11*	임	127,765	농림 지역	570,000,000	약 4,500	2020.04.10	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 사례를 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

#### 【 비교표준지 기호A와 평가사례 기호#1 비교 】

구분	소재지	가격 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격		68,000	1.0481	1.000	0.805	57,373	2.389
비교표준지 A		24,000	1.00067	-		24,016	
산정 내역	①시점수정	(2020.08.25 ~ 2024.08.31, 창원시 마산합포구 보전관리지역) : 4.81% (1.0481)					1.0481
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.					57,372.994
	③개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		0.70	1.00	1.15	1.00	1.00	0.805
비교표준지는 평가사례 대비 획지조건에서 우세하나, 접근조건에서 개별요인 열세합니다.							

#### 【 비교표준지 기호B와 평가사례 기호#2 비교 】

구분	소재지	가격 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	
사례기준 표준지가격		132,000	1.04985	1.000	1.475	204,406	1.127	
비교표준지 B		181,300	1.00067	-		181,421		
산정 내역	①시점수정	(2020.07.03 ~ 2024.08.31, 창원시 마산합포구 보전관리지역) : 4.985% (1.04985)					1.04985	
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.					1.000	
	③개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		1.00	1.18	1.25	1.00	1.00	1.00	1.475
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건, 환경조건에서 개별요인 우세합니다.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 【 비교표준지 기호C와 평가사례 기호#3 비교 】

구분	소재지	가격 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격		10,000	1.03953	1.000	0.675	7,017	2.550
비교표준지 C		2,750	1.00067	-		2,752	
산정 내역	①시점수정	(2021.02.10 ~ 2024.08.31, 창원시 마산합포구 보전관리지역) : 3.953% (1.03953)					1.03953
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.					1.000
	③개별요인	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건		격차율
		0.90	0.75	1.00	1.00		0.675
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건, 자연조건에서 개별요인 열세합니다.							

### 【 비교표준지 기호D와 평가사례 기호#4 비교 】

구분	소재지	가격 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격		10,000	1.02357	1.000	0.900	9,212.13	2.672
비교표준지 D		3,440	1.00239	-		3,448	
산정 내역	①시점수정	(2020.05.18 ~ 2024.08.31, 창원시 마산합포구 농림지역) : 2.357% (1.02357)					1.02357
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.					1.000
	③개별요인	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건		격차율
		0.90	1.00	1.00	1.00		0.900
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건에서 개별요인 열세합니다.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (6) 인근 유사토지의 지가수준

일련 번호	인근 유사 토지 지가수준	표준적 이용	주위환경 등
1,4	@50,000~70,000원 / m <sup>2</sup>	전 및 과수원	마을주변농경지대
2	@130,000원 / m <sup>2</sup> 내외	단독주택	순수농촌지대
6~9	@4,000~7,000원 / m <sup>2</sup>	임야	마을주변임야지대

### (7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동 추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.38
B	1.12
C	2.55
D	2.67

## 6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원 / m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원 / m <sup>2</sup> )	적용단가 (원 / m <sup>2</sup> )
1	24,000	1.00067	1.000	1.071	2.38	61,217	61,000
2	181,300	1.00067	1.000	0.625	1.12	126,995	127,000
4	24,000	1.00067	1.000	0.788	2.38	45,041	45,000
5	181,300	1.00067	1.000	0.206	1.12	41,858	42,000
6	2,750	1.00067	1.000	1.100	2.55	7,719	7,700
7	3,440	1.00239	1.000	0.480	2.67	4,419	4,400
8,9	2,750	1.00067	1.000	0.782	2.55	5,487	5,500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

#### 1. 감정평가방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

#### 2. 거래사례의 선정

##### (1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도 창원시 마산합포구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	구산면 구복리 293-2 외	전	258	보전 관리	18,060,000	약 70,000	2021.07.15	-
b	구산면 심리 768-*	대	383	보전 관리	90,000,000	약 126,000	2022.05.12	-
	[ 토지.건물 배분내역 ] - 건물 : 99.84㎡ (사용승인일 : 2004.03) - 건물단가 : $700,000 \times (27/45) \times 99.84 \approx 41,932,800$ 원 - 토지단가 : $(90,000,000 - 41,932,800) / 383 \approx @126,000$ 원/㎡							
c	진전면 창포리 산37-*	임	532	보전 관리	7,500,000	약 14,000	2018.09.03	-
d	구산면 마전리 산11*	임	127,765	농림 지역	570,000,000	약 4,500	2020.04.10	-

##### (2) 선정이유

대상물건과 위치 및 물적 유사성이 있으며, 거래당사자의 특수한 사정 또는 특이사항이 개재되어 있지 아니하며, 시점수정 등이 가능한 상기 거래사례[기호a~d]를 비교사례로 선정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

### 4. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례 기호 (a)	보전 관리	2.834	경상남도 창원시 마산합포구 (21.07.15~24.08.31 )
			2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.263
			2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.178
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.172
			2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.254
			2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.200
			2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.083
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.644
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.067
			2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.103
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.036

※2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(07월)의 변동률을 연장 적용합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례 기호 (b)	보전 관리	6.630	경상남도 창원시 마산합포구 (22.05.12~24.08.31 )
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.255
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.180
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.188
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.166
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.138
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.075
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.071
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.152
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.067
			2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.103
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.036
			$(1 + 0.00255 * 20/31) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00071) * (1 - 0.00152) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00103) * (1 - 0.00036 * 31/31) \approx 1.00968$

※2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(07월)의 변동률을 연장 적용합니다.

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례 기호 (c)	보전 관리	6.920	경상남도 창원시 마산합포구 (18.09.03~24.08.31 )
			2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.013
			2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.154
			2018.11.01 ~ 2018.11.30 : -0.059
			2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.000
			2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 1.344
			2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 1.069
			2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.451
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.644
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.067
			2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.103
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.036
			$(1 + 0.00013 * 28/30) * (1 + 0.00154) * (1 - 0.00059) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.01344) * (1 + 0.01069) * (1 + 0.02451) * (1 + 0.01644) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00103) * (1 - 0.00036 * 31/31) \approx 1.0692$

※2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(07월)의 변동률을 연장 적용합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례 기호 (d)	농림	2.345	경상남도 창원시 마산합포구 (20.04.10~24.08.31 )
			2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.050
			2020.05.01 ~ 2020.05.31 : -0.085
			2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.153
			2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.194
			2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.070
			2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.077
			2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.113
			2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.037
			2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.097
			2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.574
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.601
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.769
			2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.166
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.073
			$( 1 + 0.00050 * 21/30 ) * ( 1 - 0.00085 ) * ( 1 + 0.00153 ) * ( 1 + 0.00194 ) * ( 1 + 0.00070 ) * ( 1 + 0.00077 ) * ( 1 + 0.00113 ) * ( 1 + 0.00037 ) * ( 1 + 0.00097 ) * ( 1 + 0.01574 ) * ( 1 + 0.00601 ) * ( 1 - 0.00769 ) * ( 1 + 0.00166 ) * ( 1 + 0.00073 * 31/31 ) \approx 1.02345$

※2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(07월)의 변동률을 연장 적용합니다.

### 5. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

### 6. 개별요인 비교

일련 번호 / 거래 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / a	1.10	0.85	0.90	1.00	1.00	0.842
대상물건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 개별요인 열세합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호 / 거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
2 / b	1.00	1.03	0.98	1.00	1.00	1.00	1.009
대상물건은 사례 대비 접근조건(교통·상가·공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 환경조건(인근환경 등)에서 열세합니다.							

일련 번호 / 거래 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
4 / a	1.10	1.00	0.60	1.00	1.00	0.660
대상물건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 개별요인 열세합니다.						

일련 번호 / 거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
5 / b	1.00	1.03	0.98	0.33	1.00	1.00	0.333
대상물건은 사례 대비 접근조건(교통·상가·공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 환경조건(인근환경 등), 획지조건(도로)에서 개별요인 열세합니다.							

일련 번호 / 거래 사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
6 / c	0.68	0.70	1.10	1.00	0.524
대상물건은 사례 대비 행정적조건(사례:접도구역 저축)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 개별요인 열세합니다.					

일련 번호 / 거래 사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
7 / d	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960
대상물건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 개별요인 열세합니다.					

일련 번호 / 거래 사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
8,9 / c	0.60	0.60	1.10	1.00	0.396
대상물건은 사례 대비 행정적조건(사례:접도구역 저축)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 개별요인 열세합니다.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	70,000	1.000	1.02834	1.000	0.842	60,610	61,000
2	126,000	1.000	1.00968	1.000	1.009	128,365	128,000
4	70,000	1.000	1.02834	1.000	0.660	47,509	48,000
5	126,000	1.000	1.00968	1.000	0.333	42,364	42,000
6	14,000	1.000	1.06920	1.000	0.524	7,844	7,800
7	4,500	1.000	1.02345	1.000	0.960	4,421	4,400
8,9	14,000	1.000	1.06920	1.000	0.396	5,928	5,900

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

일련번호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	61,000	61,000	61,000
3	127,000	128,000	127,000
4	45,000	48,000	45,000
5	42,000	42,000	42,000
6	7,700	7,800	7,700
7	4,400	4,400	4,400
8,9	5,500	5,900	5,500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 건물가액의 산출근거 및 결정

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용 하였습니다.

#### 2. 재조달원가의 산정

##### (1) 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 2023년도 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	4	1,055,000	40 (35 ~ 45)

##### (2) 부대설비 보정단가

설비종류	보정단가(원/㎡)	비 고
전기설비	-	표준 건축비에 포함.
위생 및 급배수설비		
냉·난방설비		
기타설비		

##### (3) 재조달원가의 결정

일련 번호	층	구 조	면적(㎡)	용도	재조달원가(원/㎡)
3	1	조적조 슬래브지붕	63.96	주택	1,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 건물가액

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	※유효				
3	1	1,000,000	45	-	25	20 / 45	444,444	444,000	관찰 감가

### 4. 건물 감정평가액의 결정

일련번호	층	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
3	1	444,000	63.96	28,398,240

## V. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,2,4~9	-	29,235.33	1,188,465,920	-
건물	3	444,000	63.96	28,398,240	-
감정평가액				1,216,864,160	-

### 2. 결정의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액과 원가법(관찰감가 병용)을 적용한 건물가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

# 토지건물감정평가명세표

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 구산면 마전리	404	전	보전관리지역	347	347	61,000	21,167,000	
2	"	404-1	대	보전관리지역	489	489	127,000	62,103,000	
3	" [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전길 185-139	위지상	주택	조적조 슬래브지붕 단층	63.96	63.96	444,000	28,398,240	1,000,000 x 20/45 관찰감가
4	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리	404-2	과수원	보전관리지역	23,858	23,858	45,000	1,073,610,000	
5	"	404-3	도로	보전관리지역	252	252	42,000	10,584,000	
6	"	산 143-3	임야	농림지역 보전관리지역	622	622	7,700	4,789,400	
7	"	산 143-5	임야	농림지역	3,598	3,598	4,400	15,831,200	
8	"	산 143-6	임야	보전관리지역	2 60x- 3	40	5,500	220,000	전주택 지분전부
9	"	산 143-7	임야	보전관리지역	2 44x- 3	29.33	5,500	161,320	전주택 지분전부
<b>합 계</b>				< 이	하	여	백 >	₩1,216,864,160.-	

# 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

대상토지는 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 소재 '상마전마을' 남측 인근에 위치하며, 부근은 마을주변 임야·농경지 등으로 구성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

대상토지 2), 4)까지 차량 및 농기계 출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.  
대상토지 1), 4)~9)까지 차량 및 농기계 출입 불가능하나, 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

대상토지 1)은 완경사 지세 부정형 토지로서, 현황 '휴경지'상태입니다.  
대상토지 2)는 완경사 지세 사다리형 토지로서, 현황 '주거용건부지'입니다.  
대상토지 4)는 급경사 지세 부정형 토지로서, 현황 '휴경지'상태입니다.  
대상토지 5)는 급경사 지세 부정형 토지의 '도로'입니다.  
대상토지 6)은 급경사 지세 부정형 토지로서, 현황 '자연림'상태입니다.  
대상토지 7)은 급경사 지세 부정형 토지로서, 현황 '자연림'상태입니다.  
대상토지 8)은 급경사 지세 사다리형 토지로서, 현황 '휴경지'상태입니다.  
대상토지 9)는 급경사 지세 사다리형 토지로서, 현황 '휴경지'상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

대상토지 2), 4)는 대상토지 5) 도로를 이용해 진출입 가능합니다.  
대상토지 1), 5)~9)는 지적도 및 임야도상 맹지입니다.

# 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) |                |

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

대상토지 1)은 보전관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

대상토지 2)는 보전관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

대상토지 4)는 보전관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 600m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 입니다.

대상토지 5)는 보전관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

대상토지 6)은 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>입니다.

대상토지 7)은 농림지역, 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 600m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>입니다.

대상토지 8)은 보전관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>입니다.

대상토지 9)는 보전관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>입니다.

### (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 대상토지 지상에 감나무 등 수목이 식재되어 있으나, 상당히 오랜기간 방치되어 대부분 고사된 상태입니다.

## 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

일련번호 3) 조적조 슬래브지붕 단층건으로서  
외 벽 : 몰탈위페인팅 마감.  
내 벽 및 천 정 : 벽지 및 일부 타일붙임입니다.  
창 호 : 새시창 구조 입니다.

### (2) 이용상태

주택으로 이용중입니다.

### (3) 설비내역

급·배수설비, 위생 및 난방설비 갖추었습니다.

### (4) 부합물 및 종물

없습니다.

### (5) 공부와의 차이

없습니다.

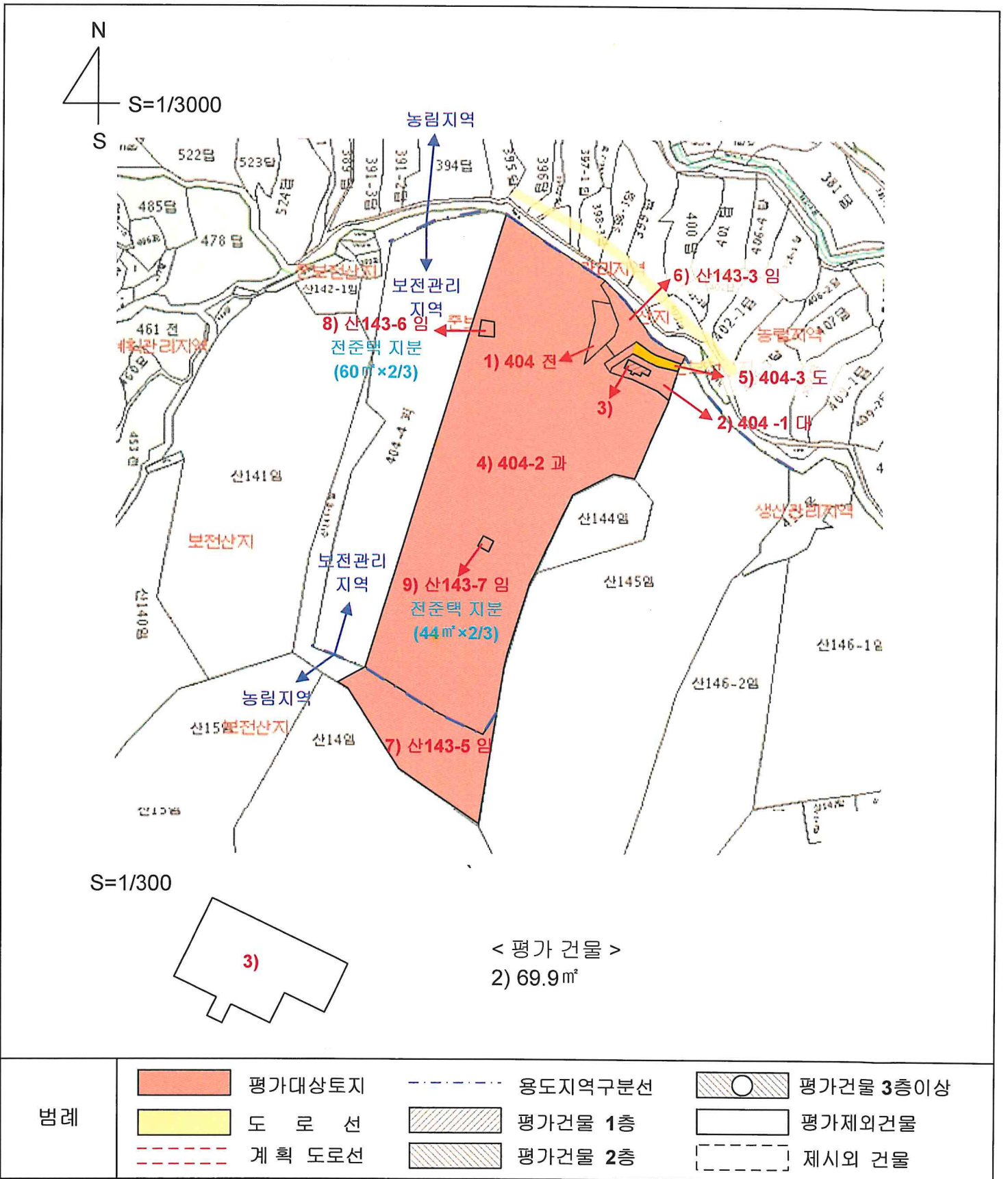
### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.  
기 타 : 없습니다.





# 지적 및 건물개황도



# 사 진 용 지



【 대상물건전경 】



【 대상물건전경 】

# 사 진 용 지



【 대상 물건 1) 】



【 대상 물건 2), 3) 】

# 사 진 용 지



【 대상 물건 2), 3) 】



【 대상 물건 4), 7), 8), 9) 】

## 사 진 용 지



【 대상 물건 5) 】



【 대상 물건 6) 】

# 수수료 청구서

( 전화: 055-245-0202, FAX: 055-245-0022 )

문서번호 : SJ5-240819-8001

수신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.19 자 귀 제 『 2024타경104716 』 호로

의뢰하신 『 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 404 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	1,054,793	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	14,300
	기타 실비	8,000
비소계	244,300	(1,145,000+216,864,160 x 8/10,000) x 0.8배 = 1,054,793
특별용역비	-	
공급가액	1,299,000	1,000원 미만 절사
부가세	129,900	
합계	1,428,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,428,900	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

NH농협은행 : 301-0236-2370-71(예금주:(주)감정평가법인 세종 경남지사)

BNK경남은행 : 207-0076-9795-07(예금주:(주)감정평가법인 세종 경남지사)

(주)감정평가법인세종 경남지사

지사장 오인택

