

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이상문 소유물건(2025타경289)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원  
사법보좌관 유재호

감정평가서번호: JK250814-03-001

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.

(주)정일감정평가법인 경남지사

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	이억칠천이백육십칠만일천이백칠십원정(₩272,671,270.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	이상문 (2025타경289)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.19	2025.08.18 ~ 2025.08.19	2025. 08. 21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	110.7	토지	110.7	2,220,000	245,754,000
	건물	127.57	건물	127.57	211,000	26,917,270
		이	하	여	백	
합계					₩272,671,270	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 산호동에 소재하는 부동산에 대하여 '창원지방법원 마산지원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 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 말한다. 본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 08월 19일임.

### 4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

#### (1) 토지의 평가

##### 1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정 평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 거래사례비교법

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 물건의 매매사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

## 3) 본건 토지의 평가

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

## (2) 건물의 평가

1) 비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래 되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정 이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있는 등 다른 평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 적정성 검토를 생략하였음.

2) 본 건물의 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등 종합참작하여 산정한 재조달원가에서 감가수정하는 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

## 6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

본건 일련번호2는 공부상 슬래브 및 스투트지붕이나 현상 아스팔트 싱글지붕임.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요(경상남도 창원시 마산합포구)

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	비고
1	산호동 10-25	대	110.7	주거용	일반상업	세로(불)	사다리평지	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상토지의 평가

### (1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2025.01.01.]

<경상남도 창원시 마산합포구>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	산호동 8-20	128.9	대	단독	일반상업	세로(가)	자루형 평지	803,000	-

#### 가. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 표준지를 비교 표준지로 선정하는 바, 상기 대상토지를 선정하였음.

### 2) 시점수정

#### 가. 지가변동률

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비 고
경상남도 창원시 마산합포구	상업지역	2025.01.01 ~ 2025.06.30	-0.264	$(1-0.00264) \times (1-0.00043 \times 50/30)$ ≒ 0.99665
		2025.06.01 ~ 2025.06.30	-0.043	
		2025.01.01 ~ 2025.08.19	-0.335	

※2025년 07월 이후의 지가변동률 미고시로, 2025년 06월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

#### 나. 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비 고
2025.06	119.77	119.77/119.52 ≒ 1.00209 (0.209% 상승)	-
2024.12	119.52		

#### 다. 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함(이하동일).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인의 비교  
본건(1)/표준지(A)

[상업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통의 편의성	인근교통시설의 편의성	1.00	대등함.
		주차시설의 정비		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차금지 등)		
	중심 및 공공시설의 접근성	관공서 등 공공시설과의 접근성		
중심지와의 접근성				
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태	대형 상가 또는 대형 오피스의 규모(연면적)	1.00	대등함.
		문화집회시설 및 고객유인시설 등		
		부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등)		
		전선 등의 지중화		
	상권의 성숙도 및 경쟁력	고객의 통행량		
		상가의 연립성		
		상가의 전문화와 집단화		
		고층화 이용정도		
배후지 상태	배후지의 규모 및 질	1.00	대등함.	
	자연환경			지반, 지질 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인의 비교

본건(1)/표준지(A)

[상업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.86	본건은 표준지에 비해 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	대등함.
		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	1.05	본건은 표준지에 비해 고객의 유동성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.05	본건은 표준지에 비해 형상 등에서 우세함
		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	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.948	$0.86 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시 산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선 고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래 사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 나. 인근지역 가격자료

평가사례(경상남도 창원시 마산합포구)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	산호동 *~**	대	일반상업	335.8	2,780,000	2024.01.11	담보	[적용사례]
2	산호동 *~**	대	일반상업	156.7	4,700,000	2023.02.04	시가참고	-
3	산호동 **~**	대	일반상업	110.7	2,175,000	2023.10.24	경매	[본건전례]

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 기호1 사례를 본 평가의 사례로 선정함.

### 다. 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

$$\text{*평가사례(거래사례)기준 표준지가액} = \text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{*표준지의 기준시점 현재가격} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호A 기준

평가사례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는

<평가사례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가사례#1기준 표준지가격	2,780,000	0.99241	1.000	0.850	2,345,065	2.930
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	803,000		0.99665		800,310	

\*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2024.01.11 ~ 2025.08.19
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구
- 적용변동률 : 용도지역(상업지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2024.01.11 ~ 2025.08.19	-0.759%	0.99241	-

\*\*평가사례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가사례	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
비교표준지는 사례에 비해 획지조건(형상 및 접면도로 상태 등)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 2.93으로 결정하였음.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	803,000	0.99665	1.000	0.948	2.93	2,222,973	2,220,000

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 창원시 마산합포구]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원)	거래일자	비고
						사용승인일	
1	산호동 *~**	대	일반상업	305.6	2,788,363	2023.06.17	배분법 적용
						1974.01.20	

※ 본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 유사한 상기 기호1 사례를 본건의 사례로 선정하되, 상기 기호 1 사례는 등기사항전부증명서상 토지, 건물 일괄 매매건으로 배분법을 적용하여 토지거래 단가를 산정하였음.

- 등기사항전부증명서상 실거래금액: 900,000,000원 [거래시점:2023.06.17]

- 원가법에 의한 건물가격산정

용도	구조	연면적	단가	금액	사용승인	비고
주택 및 여관	철근벽돌조 스라브층 3층	398.97	120,000	47,876,400	1974.01.20	1,200,000 × 5/50 관찰감가

- 배분법에 의한 사례의 토지단가:

$(900,000,000 - 47,876,400) / 305.6 \text{㎡} \approx 2,788,363 \text{원/㎡}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.000)

## 3) 지가변동률(경상남도)

대상기간	대상지역	용도지역	변동률(%)	시점수정	비 고
2023.06.17 ~ 2025.08.19	창원시 마산합포구	상업지역	-0.984	0.99016	-

## 4) 지역요인의 비교

본건(1)/사례(1)

[상업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통의 편의성	인근교통시설의 편의성	1.00	대등함.
		주차시설의 정비		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차금지 등)		
	중심 및 공공시설의 접근성	관공서 등 공공시설과의 접근성		
		중심지와의 접근성		
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태	대형 상가 또는 대형 오피스의 규모(연면적)	1.00	대등함.
		문화집회시설 및 고객유인시설 등		
		부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등)		
		전선 등의 지중화		
	상권의 성숙도 및 경쟁력	고객의 통행량		
		상가의 연립성		
		상가의 전문화와 집단화		
		고층화 이용정도		
		인근교통시설의 이용승객수		
	배후지 상태	배후지의 규모 및 질		
	자연환경	지반, 지질 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교  
본건(1)/사례(1)

[상업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.80	본건은 사례에 비해 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	0.95	본건은 사례에 비해 교통의 편의성 등에서 열세함.
		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	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.06	본건은 사례에 비해 접면도로 상태 등에서 열세하나 형상 등에서 우세하여 제반 획지조건 우세함.
		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	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.806	$0.80 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.06 \times 1.00 \times 1.00$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	2,788,363	1.000	0.99016	1.000	0.806	2,225,306	2,230,000	-

## (2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

### 1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	2,220,000	2,230,000	-

2) 상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가에 적용할 토지단가로 결정하고자 함.

### 3) 토지단가의 결정

•일련번호 1 : @ 2,220,000원/㎡

## III. 건물평가액의 산출근거

### 1. 산출개요

#### (1) 감정평가방법의 적용

① 원가법은 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 방법을 말함.

② 대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가의 표준단가에 대상물건의 특성(부대설비 등)을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하되, 본건 전면부의 근린시설, 주택은 용도를 달리하여 전체의 평균 단가를 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 재조달원가의 산정

### ① 표준단가

표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등을 포함한 금액임.

### ② 부대설비 보정단가

건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용이며 제경비가 포함되지 않은 금액으로서, 설비기자재의 품질, 규격, 재질 및 제작회사 등에 따라 가격차이가 있을 수 있으며 평가대상 설비의 내용을 조사·검토 후 이를 보정함.

## (3) 내용년수의 적용

### ① 내용년수

고정자산이 경제적으로 사용될 수 있는 연수, 즉 보통의 상태와 조건하에서 통상의 수리를 전제로 그 자산이 폐기할 때까지의 사용예정기간을 말하며 본건에 적용한 내용년수는 표준적 상태를 기준한 기준내용년수를 적용함을 원칙으로 하며, 표준적 건물보다 설계·시공수준, 시공자재, 유지관리상태 및 환경조건 등이 열세인 것은 하한 내용년수나 그 이내로 적용하고, 상기 비교요인이 우세하고 보존적인 성격이 강한 건물은 상한 내용년수를 기준으로 하되 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 경제성과 효용성을 유지하는 기간인 '경제적 내용연수'를 적용함.

### ② 잔존년수

자산의 경제적 내용년수에서 경과년수를 차감하고 남은 기간을 잔존년수라 하며 잔존년수는 물리적 측면 또는 경제적 측면에서 파악할 수 있으나 본건 감정평가에 있어서는 경제적 잔존년수를 의미함.

### ③ 경과년수

경과년수란 실제로 경과된 년수를 말하며 이를 기준으로 만년감가를 원칙으로 하되, 실제경과년수의 적용이 불합리한 경우에는 성능, 상태, 사용정도, 장래사용가능기간 등을 고려하여 적의 조정하는 관찰감가법을 적용할 수 있음.

## (4) 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 제반 감가요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상건물 개요

일련 번호	구 조	면적 (㎡)		용 도	사용승인일 (증축일자)	비고
		공부	사정			
2	세멘트블록조 슬래브 및 스레트지붕 2층	1층:74.51 2층:53.06	1층:74.51 2층:53.06	주택	1974.04.18	현황 아스팔트 상글 지붕

## 3. 건물평가액 산출과정

(1) 재조달원가의 산정 및 내용연수의 결정에 대한 참고자료

①한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집[2024]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-06	일반주택	벽돌조/박공지붕/아스팔트상글	4	1,360,000	45 (40~50)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	4	1,115,000	40 (35~45)

②한국부동산원 발간 건물신축단가표[2024년]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀/ 시멘트기와잇기	5	1,088,000	40 (35~45)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)

(2) 부대설비의 보정

일련 번호	난방설비	위생·급배수 설비	기타설비	보정단가 계	비 고
2	○	○	-	50,000	-

※전기기본설비(전등, 전열설비) 등은 표준단가에 포함하여 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 적용

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 종합·참작하여 본건에 적용할 '재조달원가' 를 아래 표와 같이 결정함.

일련 번호	용 도	표준단가	보정단가	재조달원가	비 고
2	주택	900,000	50,000	950,000	-

4. 건물가액 결정단가(원/㎡)

일련 번호	용 도	재조달 원가	경과 년수	잔존 년수	감가 수정	건물단가	비고
2	주택	950,000	51	10	10/45	211,000	관찰감가

# 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 산호동	10-25	대	일반상업지역	110.7	110.7	2,220,000	245,754,000	
2	경상남도 창원시 마산합포구 산호동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 산호북17길 60-1	10-25 위지상	주택	세멘블록조 슬래브 및 스레트지붕 2층  1층  2층	74.51 53.06	127.57	211,000	26,917,270	사용승인일 1974.04.18  950,000 x 10/45 관찰감가 현황 아스팔트 씽글지붕
<b>합 계</b>								<b>₩272,671,270.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 창원시 마산합포구 산호동 소재 '신세계백화점 마산점' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 백화점, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 입지조건은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건은 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리 평지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약1m 내외의 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』상,  
일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.  
기 타:없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

일련번호2: 세멘블록조 슬래브 및 스투트지붕 2층건으로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.  
창호 : 새시창호임.

## (2) 이용상태

주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

급·배수 설비 및 전기설비 등 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

없음.

## (5) 공부와의 차이

본건은 공부상 슬래브 및 스투트지붕이나 현황 아스팔트싱글 지붕임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

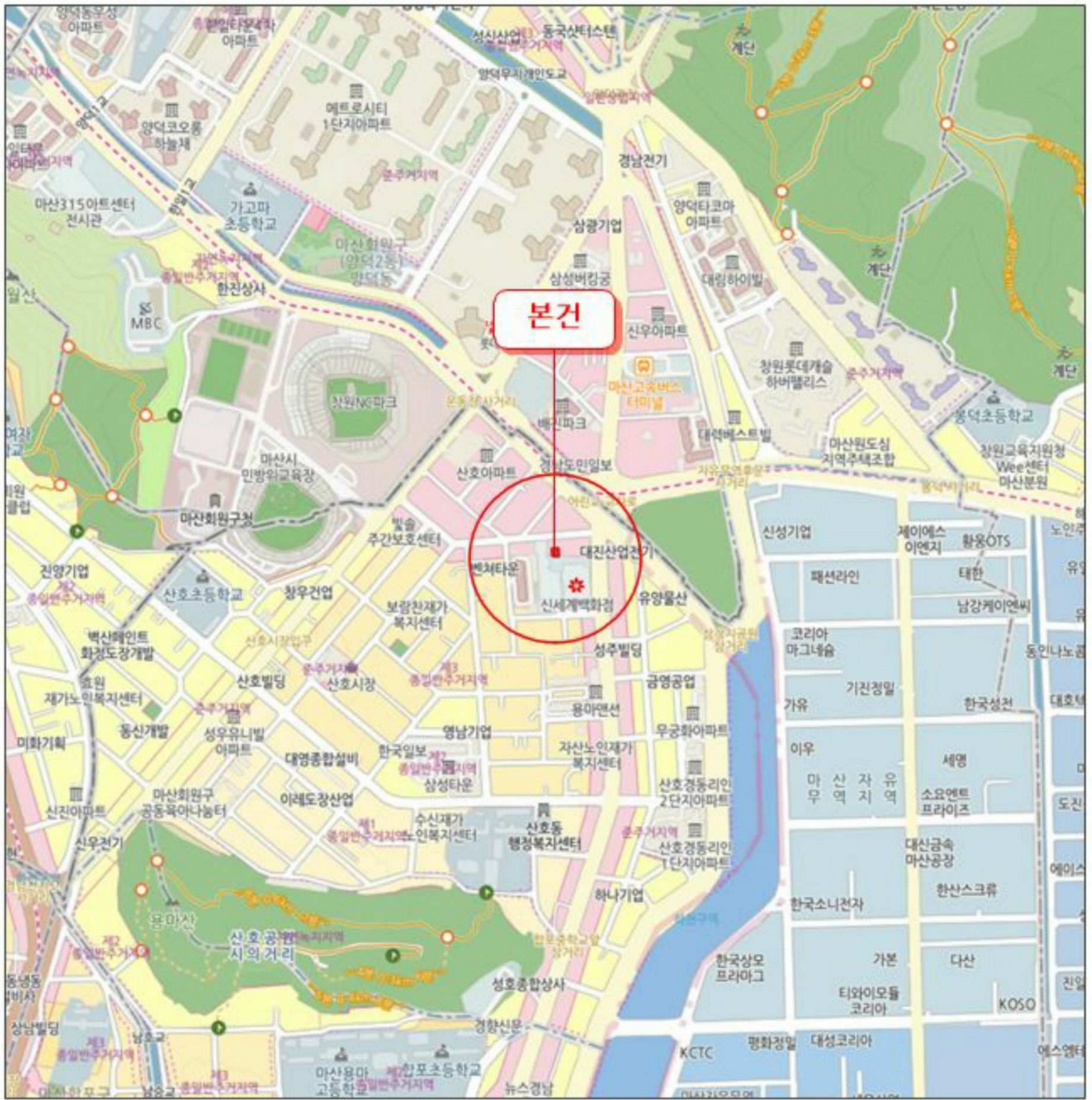
기 타:본건은 현장조사 시 이해관계자의 부재로 인하여 내부 확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행시 내부 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인하시기바람.

# 광역위치도



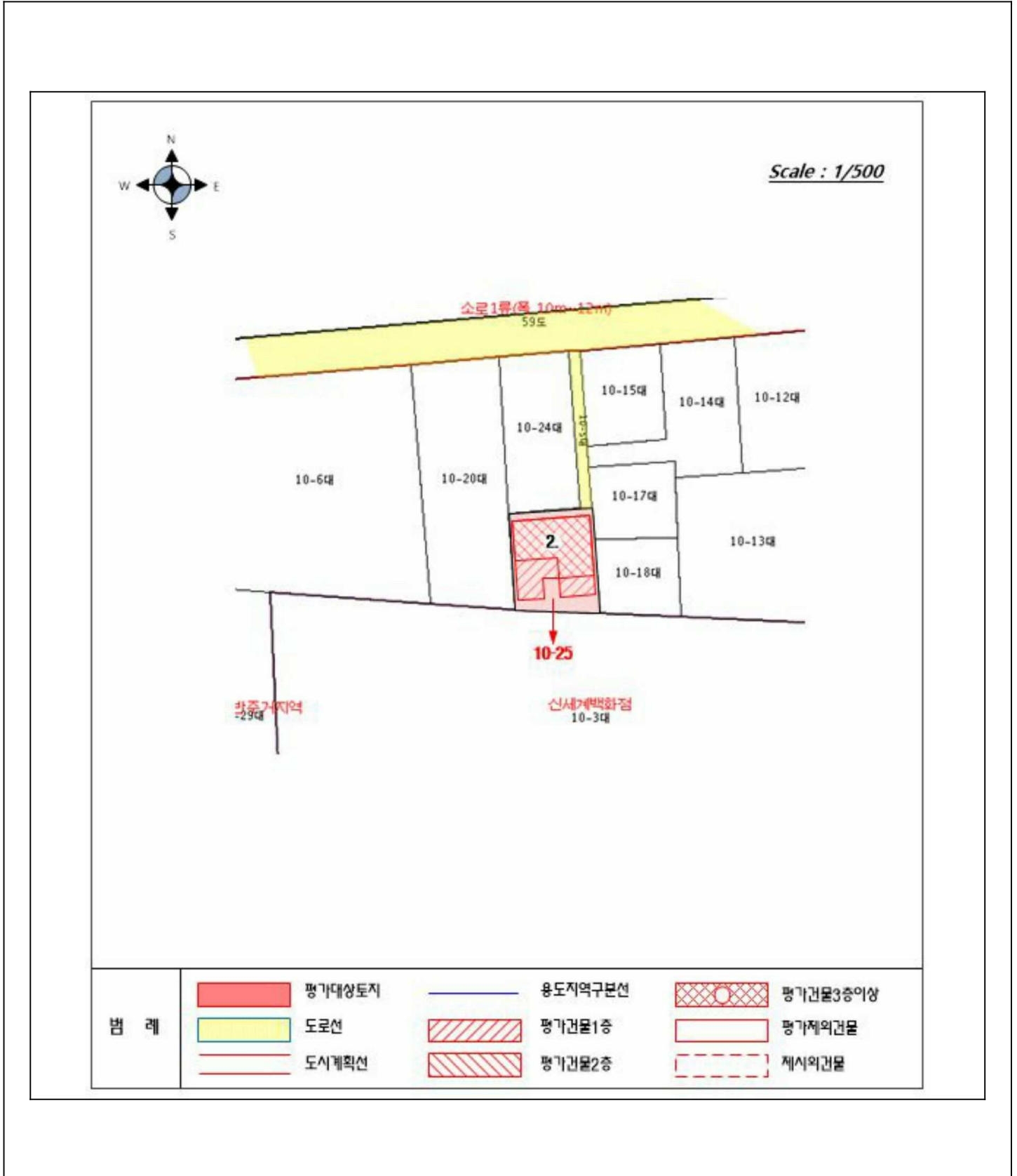
소재지

경상남도 창원시 마산합포구 산호동 10-25





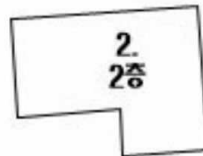
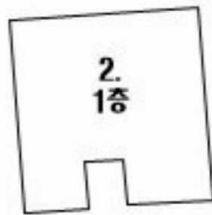
# 지 적 및 건물 개 황 도



# 건물개황도



Scale : 1/300



건물 면적

2. 1층 : 74.51㎡  
2층 : 53.06㎡





2 1



2 2