감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA26051801호
건 명	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 545-1 외 소재 부동산

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

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

부산지사: 부산광역시 연제구 중앙대로 1043번길 50, (연산동, 목림빌딩 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

JA26051801

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 임재길 (인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이승준 (서명 또는 인)

감정평가액	육억팔천칠백육십이만원(₩687,620,000.-)			
평가의뢰인	승학신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매	
		제 출 처	승학신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁(주)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2026. 05. 18	2026. 05. 18	2026. 05. 20

감정평가내용	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	1,802㎡	토지	1,802㎡	-	672,337,000
	건물	98.6㎡	건물	98.6㎡	155,000	15,283,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩687,620,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-05-18]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리	545-1	잡종지	자연녹지지역 제1종 일반주거지역	1,100	411	431,000	177,141,000	일단지 제1종 일반주거지역
2	동소	545-2	대	자연녹지지역 제1종 일반주거지역	702	1,391	356,000	495,196,000	일단지 자연녹지지역
	소 계							₩672,337,000	
가	동소 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기남산길 149-30	545-1 545-2	주택	시멘트벽돌조 슬라브지붕 단층	98.6	98.6	155,000	15,283,000	사용승인일자 : 1991 1,000,000 x 7/45 관찰감가
	소 계							₩15,283,000	
	합 계			이 하 여 백				₩687,620,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 토지의 개요

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상 지세	비 고
1	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리	545-1	잡종지	1,100	자연녹지 1종일주	세로(가)	부정형 평지	일단지
2		545-2	대	702	자연녹지 1종일주			

나. 건물의 개요

기호	소재지	지번	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인 일자	비 고
가	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리	545-1 545-2	시멘트벽돌조 슬라브지붕 단층	주택	98.6	1991	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

감정평가 대상토지는 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 소재 '신기마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 주거나지, 단독주택 및 소규모 제조공장 등이 혼재하며 제반입지조건 보통임.

2) 교통상황

차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하나 시외곽지역으로 제반교통사정 보통임.

3) 형상 및 지세

2필 일단의 부정형 토지로서, 지세는 주위일대와 비교적 등고평탄함.

4) 이용상태

주거용 건부지 및 나지상태임.

5) 도로상태

일단의 토지 남측으로 노폭 약 2~3미터의 포장도로에 접함.

6) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일련번호(1,2) 토지 공히 자연녹지지역, 제1종일반주거지역(2002-01-14), 가축사육제한구역(그외지역 200m 제한 조례참조)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉임.

7) 제시목록외의 물건

없　　음.

8) 공부와의 차이

일련번호(1) 토지의 지목은 공부상 '잡종지'이나 현황은 일련번호(2) 토지와 일단의 '대'임.

9) 임대관계

라. 건물감정평가요항 6)항 임대관계란 참조.

10) 기타 참고사항

없　　음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 건물감정평가요항

1) 구조 및 현상

시멘트벽돌조 슬라브지붕 단층 건물로서, 1991년도에 사용승인 되었으며, 상당기간 공실로 방치되어 현상은 보통이하임.

- 외 벽 : 적벽돌 치장쌓기, 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 내 벽 : 벽면용 목재루버 마감, 벽지 마감, 타일 마감 등.
- 바 닥 : 모노륨 깔기 등.
- 창 호 : 알루미늄샤시 및 목재 이중창.

2) 이용상태

주택(현황 공실)으로 이용중임.

3) 부대설비

위생 및 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

4) 부합물 및 종물관계

--

5) 공부와의 차이

없 음.

6) 임대관계

감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가 목적 등을 고려하여 생략함.

7) 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 개요

가. 감정평가목적

감정평가 대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 소재 '신기마을회관' 북서측 인근에 위치하는 토지 및 건물로서, 본 감정평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

다. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 05월 18일을 기준시점으로 함.

라. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

마. 실지조사 여부

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2026년 05월 18일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 기타 참고사항

1) 감정평가 대상토지의 용도지역별 면적구분은 토지이용계획확인서상 도면을 기준으로 개략적으로 산출한 면적을 기준으로 감정평가함.

2) 일련번호(1) 토지의 지목은 공부상 '잡종지'이나 현황은 일련번호(2) 토지와 일단의 '대'임.

3) 감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가 목적 등을 고려하여 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식

가) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 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 감정평가방법임.

다) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상물건에 적용한 감정평가방법

가) 감정평가 대상토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(이하'시산가액')으로 결정하되, 다른 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

나) 감정평가 대상건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조,「감정평가실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 산정한 시산가액으로 결정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교검토는 하지 아니함.

나. 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 대상토지는 지목(잡종지, 대)을 달리하나 일반건축물대장상 관련지번으로 등재되어 일단의 토지로 감정평가하였으며, 2개의 용도지역(자연녹지지역, 제1종일반주거지역)에 해당되므로 용도지역별로 가치를 달리하는 점 등을 고려하여 용도지역별로 구분하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가액 산출근거

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(경상남도 창원시 마산합포구) [공시기준일 : 2026. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용토지
A	진동면 신기리 399	대	562	단독주택	1종일주	세각(불)	사다리평지	237,300	1,2-주거
B	진동면 사동리 57	대	187	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리평지	227,300	1,2-녹지

(2) 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	계산식
주거지역	-0.328	경상남도 창원시 마산합포구 (26.01.01~26.05.18) 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : -0.214 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : -0.074 (1 - 0.00214) * (1 - 0.00074 * 48/31) ≒ 0.99672
녹지지역	0.219	경상남도 창원시 마산합포구 (26.01.01~26.05.18) 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.179 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.026 (1 + 0.00179) * (1 + 0.00026 * 48/31) ≒ 1.00219

※ 2026년 04월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2026년 03월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(3) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

[주거지역]

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1,2)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.05	대상토지가 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.03	대상토지가 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 및 상가와의 접근성 등에서 우등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원, 병원,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조,통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.99	대상토지가 비교표준지 대비 접면도로상태 등에서 열등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.000	1.071	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[녹지지역]

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(B)	일련번호 (1,2)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.95	대상토지가 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원, 병원,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조,통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.97	대상토지가 비교표준지 대비 면적 등에서 열등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.000	0.893	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

"감정평가에 관한 규칙"제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 감정평가사례

(경상남도 창원시 마산합포구) (자료출처: 한국감정평가사협회)

일련번호	구분	물건내용	기준시점	감정평가액 (원/㎡)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	공매	감정평가 대상물건	2024.04.16	주거: 444,000 녹지: 343,000	(1): 190,100 (2): 213,600	1종일주 자연녹지
2	경매	진동면 신기리 109 (대, 149㎡)	2025.03.27	365,000	206,600	1종일주
3	시가참고	진동면 신기리 128-3 (장, 1,008㎡)	2025.12.02	380,000	201,200	1종일주
4	협의보상	진북면 예곡리 65-11 (대, 36㎡)	2024.02.06	285,500 (평균)	47,300	자연녹지
5	시가참고	진동면 고현리 99-1 (대, 543㎡)	2024.08.14	324,000	132,800	자연녹지
6	담보	진동면 신기리 490 (대, 1,849㎡)	2025.10.31	425,000	199,900	자연녹지
7	경매	진동면 덕곡리 47 (창, 931㎡)	2025.01.03	525,000	177,800	자연녹지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 거래사례

(경상남도 창원시 마산합포구) (자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원/㎡)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	진동면 신기리 267-1 (대: 88㎡, 건물: 44.37㎡)	2025.06.03	₩50,000,000 (약 416,000)	234,800	1종일주
의 견	1) 상기 거래금액은 토지,건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지단가를 추정함. 2) 건물가액추정 (사용승인일자 미상, 블럭조 단층, 주택) 44.37㎡ x @300,000(900,000 x 15/45(관찰감가)) ≒ 13,311,000.- 3) 토지단가: (50,000,000 - 13,311,000) ÷ 88㎡ ≒ @416,000/㎡				
B	진동면 사동리 96 (대: 320㎡, 건물: 86.05㎡)	2025.11.09	₩130,000,000 (약 336,000)	214,300	자연녹지
의 견	1) 상기 거래금액은 토지,건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지단가를 추정함. 2) 건물가액추정 (사용승인일자: 1992.12.22, 벽돌조 단층, 주택) 86.05㎡ x @260,000(900,000 x 13/45) ≒ 22,373,000.- 3) 토지단가: (130,000,000 - 22,373,000) ÷ 320㎡ ≒ @336,000/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 감정평가 대상 거래사례

(자료출처: 3년 이내)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
-	-	-	-	-	-

(마) 감정평가 대상토지의 개별공시지가

공시기준일	2024. 01. 01	2025. 01. 01	2026. 01. 01	비고
일련번호(1)	190,100	198,700	201,000	-
일련번호(2)	231,600	219,000	219,300	-

(바) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위:원/㎡)	조사처
감정평가 대상토지 및 인근 유사토지	주거지역: 450,000 내외 수준 녹지지역: 360,000 내외 수준	국토교통부 실거래가 조회 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>금액
(원/㎡)</th><th>시점수정</th><th>지역요인</th><th>개별요인</th><th>산출금액
(원/㎡)</th></tr>
<tr><td colspan="2">①평가사례(3) 기준
표준지(A)의 가액</td><td>380,000</td><td>주1)
0.99637</td><td>주2)
1.000</td><td>주3)
1.077</td><td>407,774</td></tr>
<tr><td colspan="2">②표준지(A)의
기준시점 현재가액</td><td>237,300</td><td>0.99672</td><td>-</td><td>-</td><td>236,521</td></tr>
<tr><td colspan="2">주1) 시점수정</td><td colspan="4">경상남도 창원시 마산합포구 주거지역
(2025.12.02 ~ 2026.05.18)</td><td>0.99637</td></tr>
<tr><td colspan="2">주2) 지역요인</td><td colspan="4">사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.</td><td>1.000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주3)
개별요인</td><td>조건</td><td>가로
조건</td><td>접근
조건</td><td>환경
조건</td><td>획지
조건</td><td>행정적
조건</td><td>기타
조건</td><td>누계</td></tr>
<tr><td>격차율</td><td>0.95</td><td>1.08</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.077</td></tr>
<tr><td>비고</td><td colspan="6">가로조건: 사례 대비 표준지는 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열등함.
접근조건: 사례 대비 표준지는 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 우등함.
획지조건: 사례 대비 표준지는 면적 및 접면도로상태 등에서 우등함.</td></tr>
<tr><td colspan="6">그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)</td><td>1.724</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액 (원/㎡)
①평가사례(5) 기준 표준지(B)의 가액	324,000	주1) 1.00972	주2) 1.000	주3) 1.232	403,048
②표준지(B)의 기준시점 현재가액	227,300	1.00219	-	-	227,797
주1) 시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 녹지지역 (2024.08.14 ~ 2026.05.18)				1.00972
주2) 지역요인	사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.				1.000

주3) 개별요인	조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.05	1.15	1.00	1.02	1.00	1.00	1.232
	비고	가로조건: 사례 대비 표준지는 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우등함. 접근조건: 사례 대비 표준지는 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 우등함. 획지조건: 사례 대비 표준지는 형상 등에서 우등함.						

그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)	1.769

(아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 감정평가 사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	비교표준지(A): 1.70 비교표준지(B): 1.75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(자) 유사물건 경매낙찰 통계율 (자료출처: : www.infocare.co.kr)

소재지	구분	기간(1년 평균)	낙찰가율(%)	비고
경상남도 창원시 마산합포구 진동면	주택/단독주택	2025.05 ~ 2026.04	63.72	낙찰건수 : 4건
	토지/대지	2025.05 ~ 2026.04	48.74	낙찰건수 : 3건

(6) 적용단가 결정

일련번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2 (주거)	237,300	0.99672	1.000	1.071	1.70	430,635	431,000
1,2 (녹지)	227,300	1.00219	1.000	0.893	1.75	355,991	356,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1,2	411	431,000	177,141,000	1종일주
	1,391	356,000	495,196,000	자연녹지
합 계			672,337,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나) 토지가액 산출근거

(1) 거래사례 선택

(경상남도 창원시 마산합포구) (자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래단가(원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가(원/㎡)	적용토지
A	진동면 신기리 267-1	1종일주	대	88	416,000	2025.06.03	234,800	1,2 -주거
B	진동면 사동리 96	자연녹지	대	320	336,000	2025.11.09	214,300	1,2 -녹지

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 '기호(A,B)'를 선택함.

(2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
주거지역	거래사례(A) : -0.853	경상남도 창원시 마산합포구 (25.06.03~26.05.18) 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : -0.042 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.038 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.083 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : -0.159 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.132 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : -0.040 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : -0.036 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : -0.214 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : -0.074 (1 - 0.00042 * 28/30) * (1 - 0.00038) * (1 - 0.00083) * (1 - 0.00159) * (1 - 0.00132) * (1 - 0.00040) * (1 - 0.00036) * (1 - 0.00214) * (1 - 0.00074 * 48/31) ≒ 0.99147
녹지지역	거래사례(B) : 0.620	경상남도 창원시 마산합포구 (25.11.09~26.05.18) 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.247 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.218 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.179 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.026 (1 + 0.00247 * 22/30) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00026 * 48/31) ≒ 1.00620

※ 2026년 04월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2026년 03월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

[주거지역]

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1,2)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.07	대상토지는 거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.04	대상토지는 거래사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 우등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원, 병원,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조,통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.98	대상토지는 거래사례 대비 면적 등에서 열등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.000	1.091	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[녹지지역]

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(B)	일련번호 (1,2)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.05	대상토지는 거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.03	대상토지는 거래사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 우등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원, 병원,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조,통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대상토지는 거래사례 대비 경사 등에서 우등하나, 면적 등에서 열등하여 획지조건 대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.000	1.082	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2 -주거	416,000	1.000	0.99147	1.000	1.091	449,985	450,000
1,2 -녹지	336,000	1.000	1.00620	1.000	1.082	365,806	366,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1,2	411	450,000	184,950,000	1종일주
	1,391	366,000	509,106,000	자연녹지
합 계			694,056,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 원가법에 의한 건물가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 장기간 방치되었으므로 현상 및 관리상태 등을 고려한 관찰감가를 병용하여 잔존내용년수를 조정함.

나) 건물가액 산출근거

(1) 건물표준신축단가 [2025년 한국부동산연구원 발행 건물재조달원가 참조]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,576,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,340,000	45 (40~50)
01-07-02-09	농촌주택	벽돌조/평지붕	5	1,045,000	45 (40~50)

(2) 적용 표준단가 결정

기호	해당층	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
가	단층	주택	시멘트벽돌조 슬라브지붕	5급 이하	1,000,000	45

(3) 부대설비 보정요인

설비명	설치장소	산 정 내 역	보정단가 (원/㎡)	비 고
위생설비	가	표준단가에 포함	-	-
냉난방설비	가	표준단가에 포함	-	유류보일러
화재탐지설비	-	-	-	-
소방설비	-	-	-	-
소 계	가		-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 재조달원가 결정

기호	구분	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	합 계	적용단가 (원/㎡)	비고
가	단층	5급 이하	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000	주택

(5) 건물단가의 결정

기호	구분	사용 승인일자	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	경제적 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	단층	1991	1,000,000	7	45	155,556	155,000	주택 관찰감가
관찰감가 적용사유			장기간 방치되었으므로 현상 및 관리상태 등을 고려한 관찰감가를 병용하여 잔존내용년수를 조정함.					

(6) 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
가	단층	98.6	155,000	15,283,000	주택 관찰감가
합 계				15,283,000	-

다. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액(원)	건물 시산가액(원)	비고
공시지가기준법	672,337,000	-	-
거래사례비교법	694,056,000	-	-
원가법	-	15,283,000	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

2) 감정평가 대상건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.

3) 감정평가 대상물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합계액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 결정

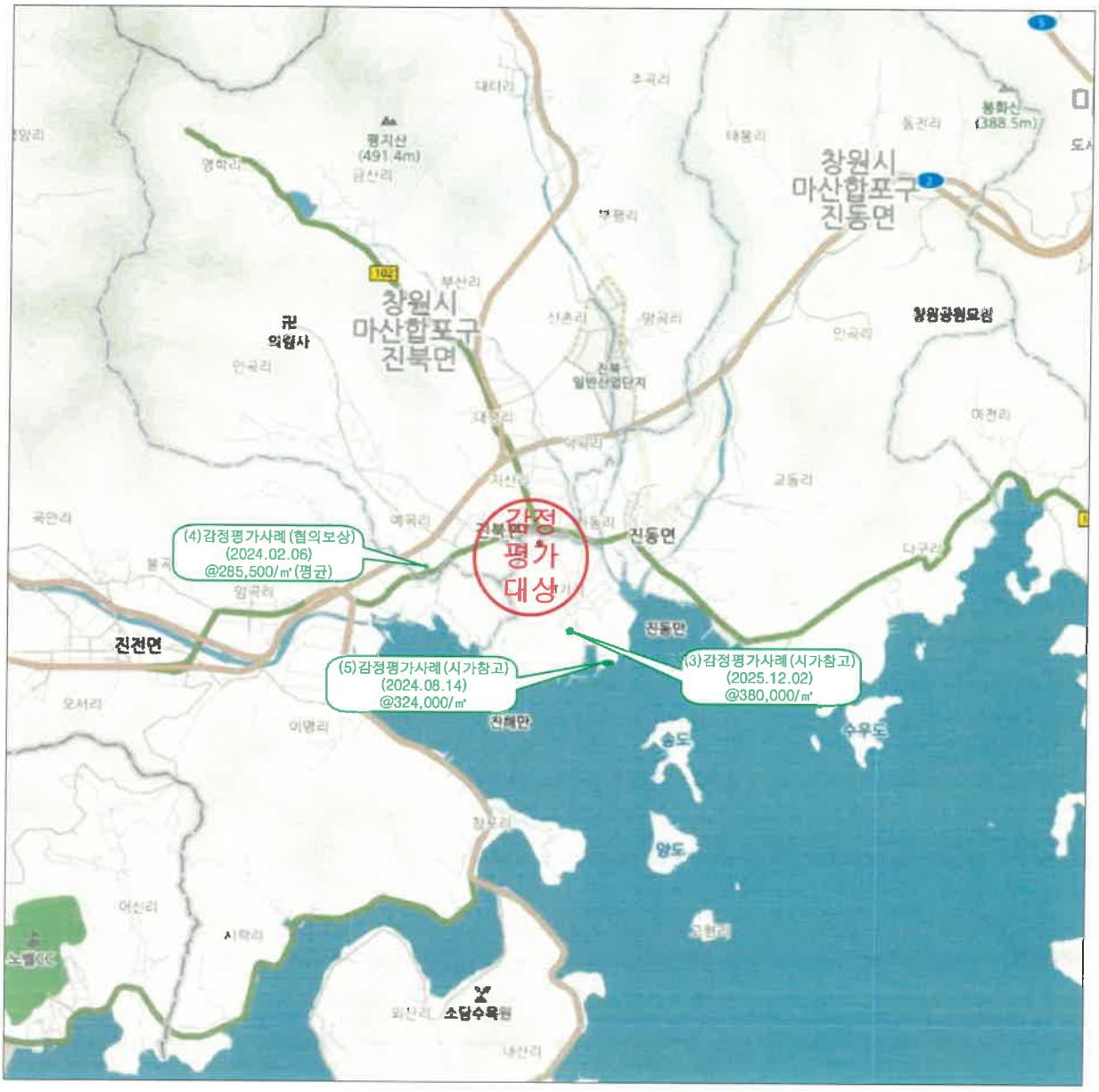
구분	감정평가액(원)	비고
토지	672,337,000	-
건물	15,283,000	-
합 계	687,620,000	-

광 역 위 치 도

N

S

감정평가대상	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 545-1번지 외

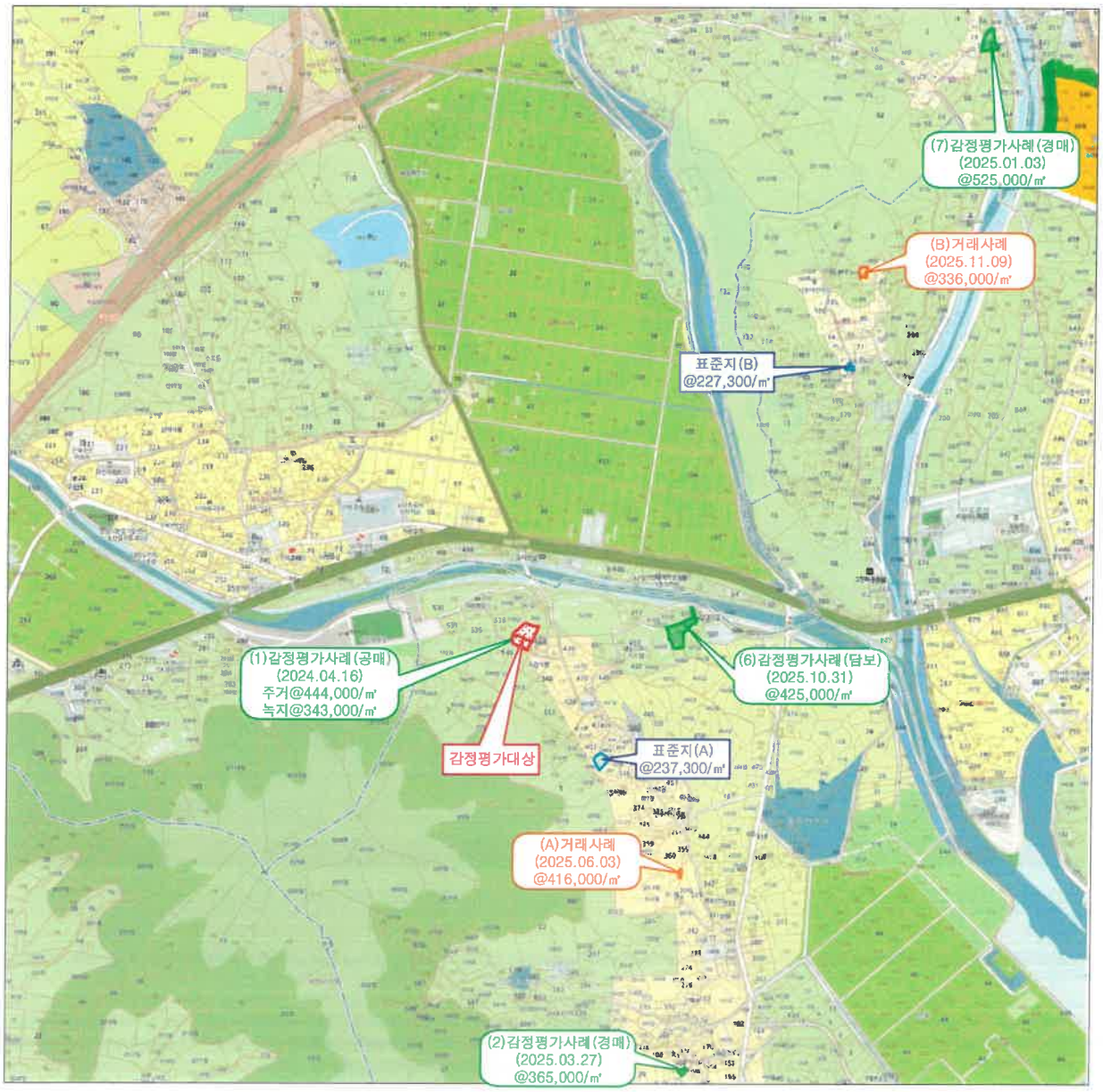


상 세 위 치 도

N

S

감정평가대상	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 545-1번지 외

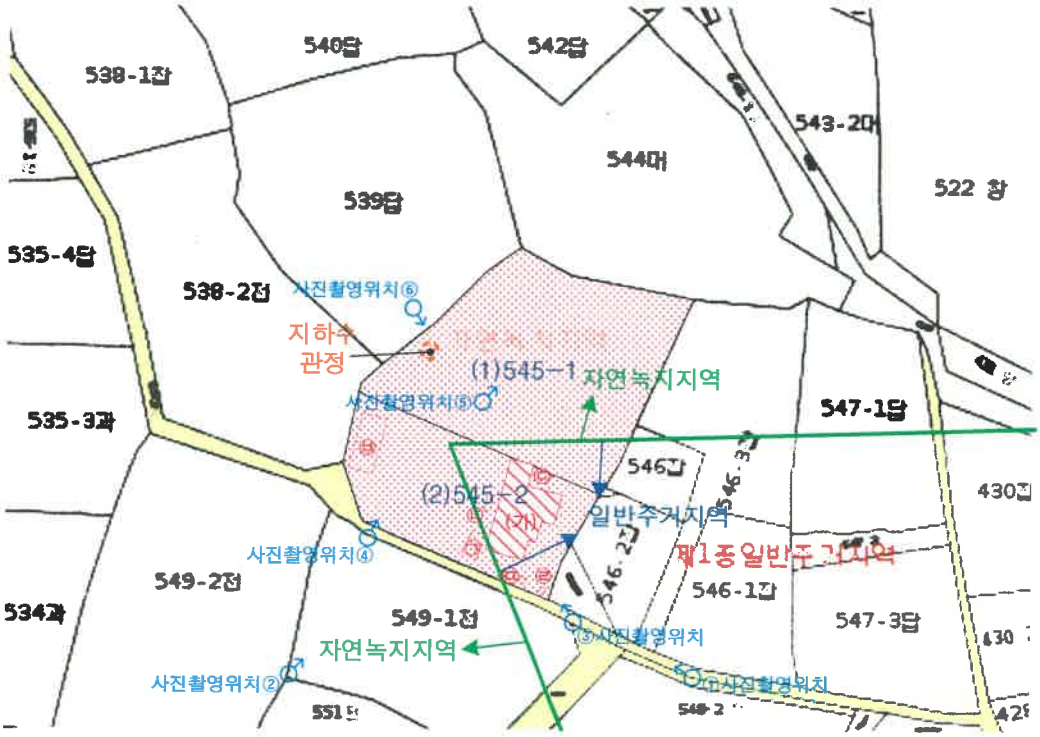


지 적 개 황 도

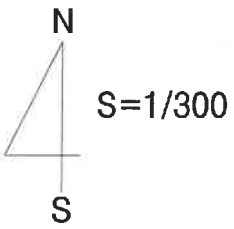
N

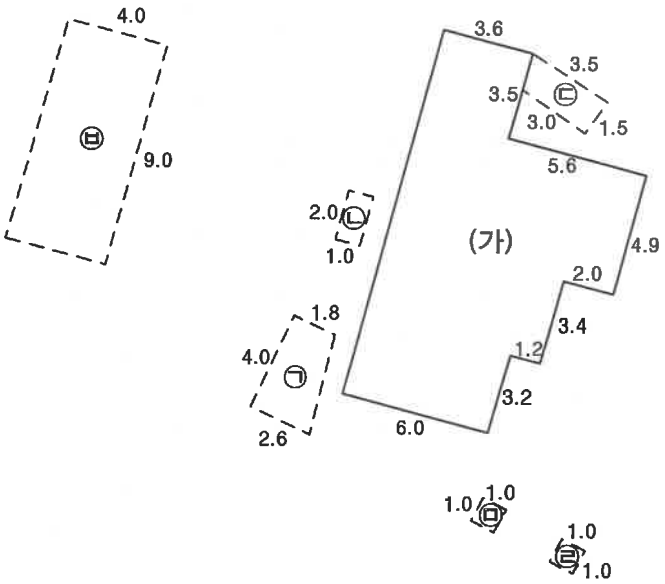
S=1/1200

S



건 물 개 황 도





(가) : 98.6㎡

㉠ 조적조 슬래브지붕 단층, 창고, 약 8.8㎡
㉡ 조적조 슬래브지붕 단층, 보일러실, 약 2.0㎡
㉢ 조적조 슬래브지붕 단층, 창고, 약 4.8㎡
㉣ 조적조 슬래브지붕 단층, 화장실, 약 1.0㎡
㉤ 조적조 슬래브지붕 단층, 창고, 약 1.0㎡
㉥ 경량철골조 판넬지붕 단층, 창고, 약 36.0㎡

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	지적개황도 상 ①사진촬영위치	2026. 05 .18



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	지적개황도 상 ②사진촬영위치	2026. 05. 18

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	지적개황도 상 ③사진촬영위치	2026. 05. 18



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	지적개황도 상 ④사진촬영위치	2026. 05. 18

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	지적개황도 상 ⑤사진촬영위치	2026. 05. 18



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	지적개황도 상 ⑥사진촬영위치	2026. 05. 18

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
남측 접면도로	-	2026. 05. 18



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
지하수관정	-	2026. 05. 18

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가)	-	2026. 05. 18



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호 ㉠	-	2026. 05. 18

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호 ㉡	–	2026. 05. 18



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호 ㉢	–	2026. 05. 18

사 진 용 지



사진설명	촬영위치	촬영일자
기호 ㉣	-	2026. 05. 18



사진설명	촬영위치	촬영일자
기호 ㉤	-	2026. 05. 18

사 진 용 지



사진설명	촬영위치	촬영일자
기호 ㉰	-	2026. 05. 18

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA26051801호

승학신용협동조합이사장 귀하

一金일백만일천원整 (₩1,001,000.-)

1. 2026.05.18자로 의뢰하신 『경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 545-1 외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	781,086	646,000 + (187,620,000 x (9/10,000 x 0.8)) ≒781,086
나. 여 비	99,000	
토지조사비	-	* 1부 발송
물건조사비	10,000	
공부발급비	5,000	* 사업자등록번호 : 607-85-24120
기타 실비	15,000	
특별용역비	-	
소 계	129,000	
합 계	910,000	
부 가 가 치 세	91,000	
총 계	1,001,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청구액	**₩1,001,000.-**	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA26051801) 로 해주시기 바랍니다.
※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산시중앙신협 131-020-387702 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
부산지사장 이 승 준
(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)