인증서번호 : 제HC26-04143호

감정평가 심사인증서

처리본지사	부산·경남지사	**감정서번호**	DC264-051501
감정평가액	오억구천구백사십팔만구백칠십원정(₩599,480,970)		
기 준 시 점	2026년 05월 18일	**감정평가사**	김시현
제 출 처	승학신용협동조합		
물건소재지	경상남도 창원시 의창구 대산면 가술리 353-3		
물 건 종 류	토지·건물	**채 무 자**	-

본건은 법인의 감정평가심사규정 제12조(심사인증)의 규정에 의한 심사인증 대상물건으로 위 심사사항에 대하여 심사한 결과 제반사항이 적법·적절한 것으로 확인합니다.

감정평가심사본부장

본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

2026년 05월 19일

감정평가법인 대일감정원

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	승학신용협동조합
건 명	경상남도 창원시 의창구 대산면 가술리 353-3 소재 부동산
감정평가서번호	DC264-051501

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.

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사

47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 시 현 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사 지 사 장 김 원 재 (인)

감 정 평 가 액	오억구천구백사십팔만구백칠십원정(₩599,480,970.-)			
의 뢰 인	승학신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	승학신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김성남 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물), 토지대장, 일반건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2026.05.18.	2026.05.18.	2026.05.19.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	266	토지	266	390,000	103,740,000
건물	408.69	건물	408.69	1,213,000	495,740,970
합 계					₩599,480,970.-
		- 이 하 여 백 -			

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 안 승 길 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 대산면 가술리 소재 "대산파출소" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 승학신용협동조합의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

> **감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)**
>
> ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

> **감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)**
>
> 1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.05.18.임.

> 감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적사항의 확정)
>
> ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.05.18.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

> 감정평가에 관한 규칙 제10조(대상물건의 확인)
>
> ① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

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

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

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의) 참조

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 감정평가방법의 적용

(1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

9. "공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

(2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

(3) 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.

VI. 그 밖의 사항

1. 물적 동일성 여부

본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인 및 임대내용

가. 임대내용

미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 기타 참고사항

가. 본건 소유자 및 채무자 관련 참고사항

본건은 등기사항전부증명서상 수탁자가 "국제자산신탁주식회사" 이나, 귀 영업점의 요청에 의거 소유자는 "김성남 "으로 표기하였는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

나. 토지관련 참고사항

본건은 지목이 "전" 이나, 현황 "대" 임.

다. 건물관련 참고사항

해당사항 없음.

라. 제시외 물건에 대한 의견

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2026년, 원/㎡)
1	가술리 353-3	전	266	1종일주 단독주택	세로(가)	부정형 완경사	135,400

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	가술리 353-3	철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층	단독주택	408.69	2016.09.27	-

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2026.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목 / 이용상황	용도지역 / 도로교통	형상 / 지세	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
48121-1958(A)	가술리 354-4	274	대 / 단독주택	1종일주 / 세로(가)	사다리 / 완경사	북가술마을 내	246,200

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2026.01.01. ~ 2026.05.18.
- 대상지역 : 경상남도 창원시 의창구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률(시점수정치)	비 고
2026.01.01. ~ 2026.03.31.	-0.128%	3월까지 누계
2026.04.01. ~ 2026.05.18.	-0.044%×48/31	3월 지가변동률 : -0.044%
누 계	-0.196% (0.99804)	(1-0.00128)×(1-0.00044×48/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2026년 4월, 5월 지가변동률이 발표되지 않아 2026년 3월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
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, 자루형 획지 등
	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

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)가술리 354-4	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	0.960
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	평가목적 기준시점
1	제동리 324	대	366.45	1종일주 단독주택	160,138,650	437,000	담보 2024.03.22
2	제동리 251-4	대	137	1종일주 주거나지	75,761,000	553,000	담보 2024.05.27
3	제동리 141-1	대	1,834	1종일주 주거기타	1,445,192,000	788,000	담보 2024.01.29
4	가술리 326-3	대	200	1종일주 단독주택	100,800,000	504,000	담보 2023.01.02

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지/건물	면적(㎡)	용도지역/이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점/사용승인일
1	가술리 370-17	대	154.8	1종일주	100,000,000	584,000	2024.07.07
		건물	224.88	주상용			1981.05.11
	건물가액 산정 : 224.88 × 42,000(950,000×2/45) = 9,444,960원 토지거래단가 산정 : { 100,000,000 - 9,444,960 = 90,555,040 } ÷ 154.8 = 584,000원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
2	가술리 251	대	187	1종일주	110,000,000	421,000	2024.02.15
		건물	103.22	단독주택			1994.06.04
	건물가액 산정 : 103.22 × 302,000(850,000×16/45) = 31,172,440원 토지거래단가 산정 : { 110,000,000 - 31,172,440 = 78,827,560 } ÷ 187.0 = 421,000원/㎡						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
1종일주	세로(가)	주거용	350,000 ~ 450,000	본건과 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2026.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	가술리 353-3	전	266	135,400	36,016,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 창원시 의창구	최근1년	대지	51.61	16	총 125건 중
		다가구주택	53.52	1	총 4건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{거래사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(2)를 선택하였음.

(다) 거래사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	2	421,000	1.00	0.98965	1.00	0.980	408,310

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉡ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2024.02.15. ~ 2026.05.18.	경상남도 창원시 의창구 주거지역	-1.035% (0.98965)

㉢ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	2	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	비교표준지는 거래사례와 비교하여 획지조건(경사 등)에서 열세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	246,200	0.99804	245,717

(마) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	408,310	245,717	1.661

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
48121-1958(A)	가술리 354-4	거래사례 #2	1.66	1

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)246,200	0.99804	1.00	0.960	1.66	391,575	390,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	266	390,000	103,740,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
1	가술리 370-17	대	154.8	1종일주	100,000,000	2024.07.07
		건물	224.88	주상용		1981.05.11

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	224.88	950,000	2/45	42,000	9,444,960

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	100,000,000	9,444,960	90,555,040

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
1	154.8	90,555,040	584,000

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	584,000	1.00	0.98892	1.00	0.740	420,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2024.07.07. ~ 2026.05.18.	경상남도 창원시 의창구 주거지역	-1.108% (0.98892)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	0.90	0.93	0.92	0.98	0.98	1.00	0.740
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	266	420,000	111,720,000

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)
공시지가기준법	103,740,000
거래사례비교법	111,720,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	103,740,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2025년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트쉉글	3	1,943,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트쉉글	3	1,596,000	50 (45~55)

나. 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층 ~ 3층	408.69	다가구주택	철근콘크리트구조	1,480,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 보정단가

설비명	내 역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	다가구주택 사용에 필요한 설비로서 표준단가에 포함
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	보일러설비	
기타설비	-	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층 ~ 3층	408.69	다가구주택	철근콘크리트구조	1,480,000

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율
가	1층 ~ 3층	다가구주택	철근콘크리트구조	50	9	41/50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔가율	적용단가(원/㎡)	금액(원)
가	1층 ~ 3층	408.69	1,480,000	41/50	1,213,000	495,740,970

Ⅳ. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	266	390,000	103,740,000
건물	408.69	1,213,000	495,740,970
합계			**599,480,970**

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	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/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 창원시 의창구 대산면 가술리	353-3	전	제1종 일반주거지역	266	266	390,000	103,740,000	현황 "대"
가	경상남도 창원시 의창구 대산면 가술리	353-3	단독주택	철근 콘크리트구조 평스라브지붕 3층					
	[도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 가술길21번길 6-29			1층	136.23	408.69	1,213,000	495,740,970	1,480,000 ×41/50
				2층	136.23				
				3층	136.23				
	합 계							₩599,480,970.-	
				- 이 하 여 백 -					

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 창원시 의창구 대산면 가술리 소재 "대산파출소" 남서측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 단독주택, 농경지, 자연림 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통여건은 보통임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 완경사지대내 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지임.

2. 이용상황

본건은 주거용 건부지로 이용중임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

3. 접면도로 상황

동측으로 노폭 약 5미터 내외의 도로와 접하고 있음.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제1종일반주거지역,가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상3층 건물로서,(사용승인일 : 2016.09.27.)
외벽 : 인조석, 몰탈 위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지도배, 타일 마감 등.
창호 : 샷시창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 다가구주택으로 이용중임.
1층 : 다가구주택(1가구)
2층 : 다가구주택(2가구)
3층 : 다가구주택(2가구)

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비 및 급.배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 주민센터에서 2026.05.18.자로 조사되었는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

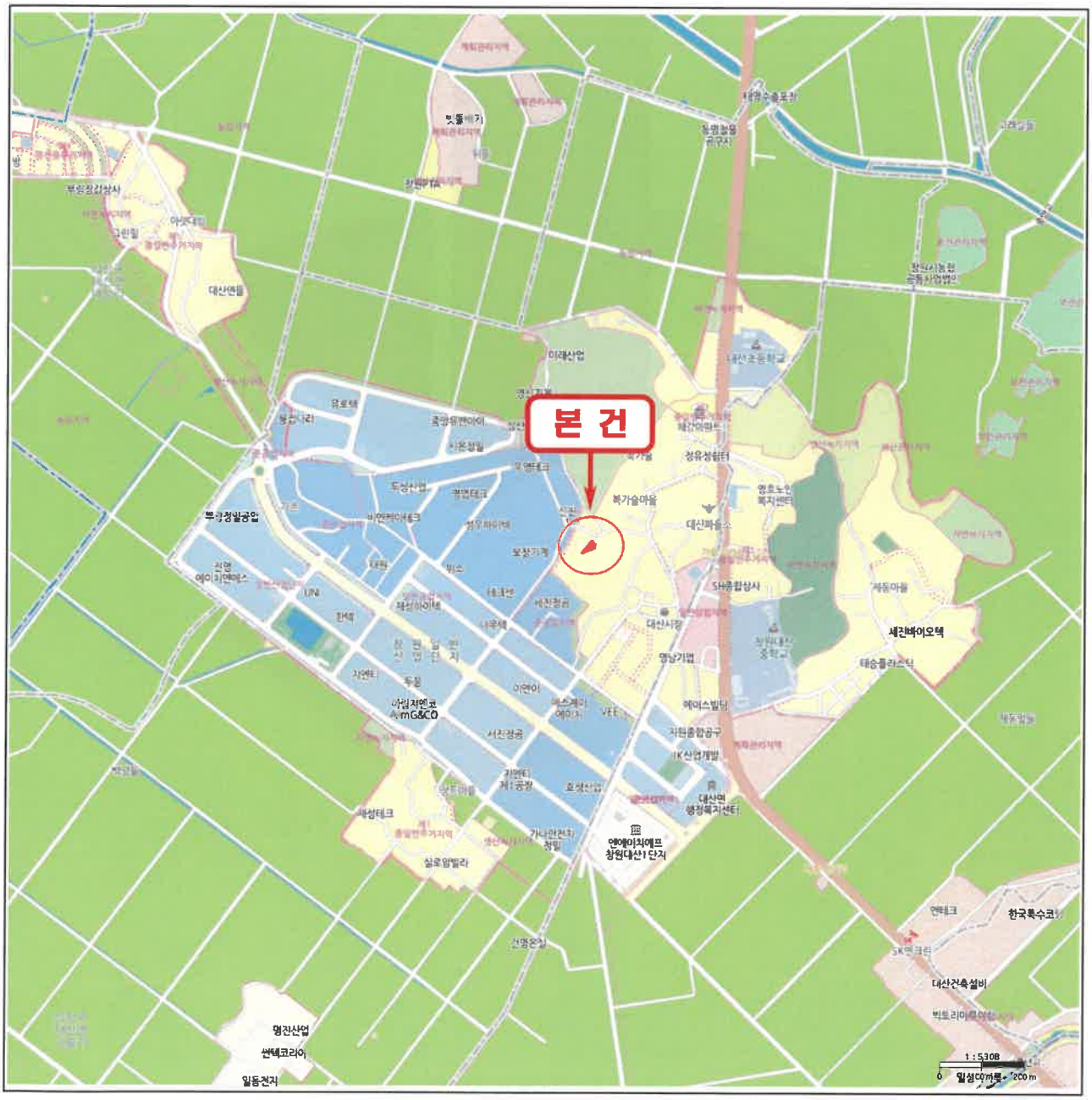
해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 경상남도 창원시 의창구 대산면 가술리 353-3



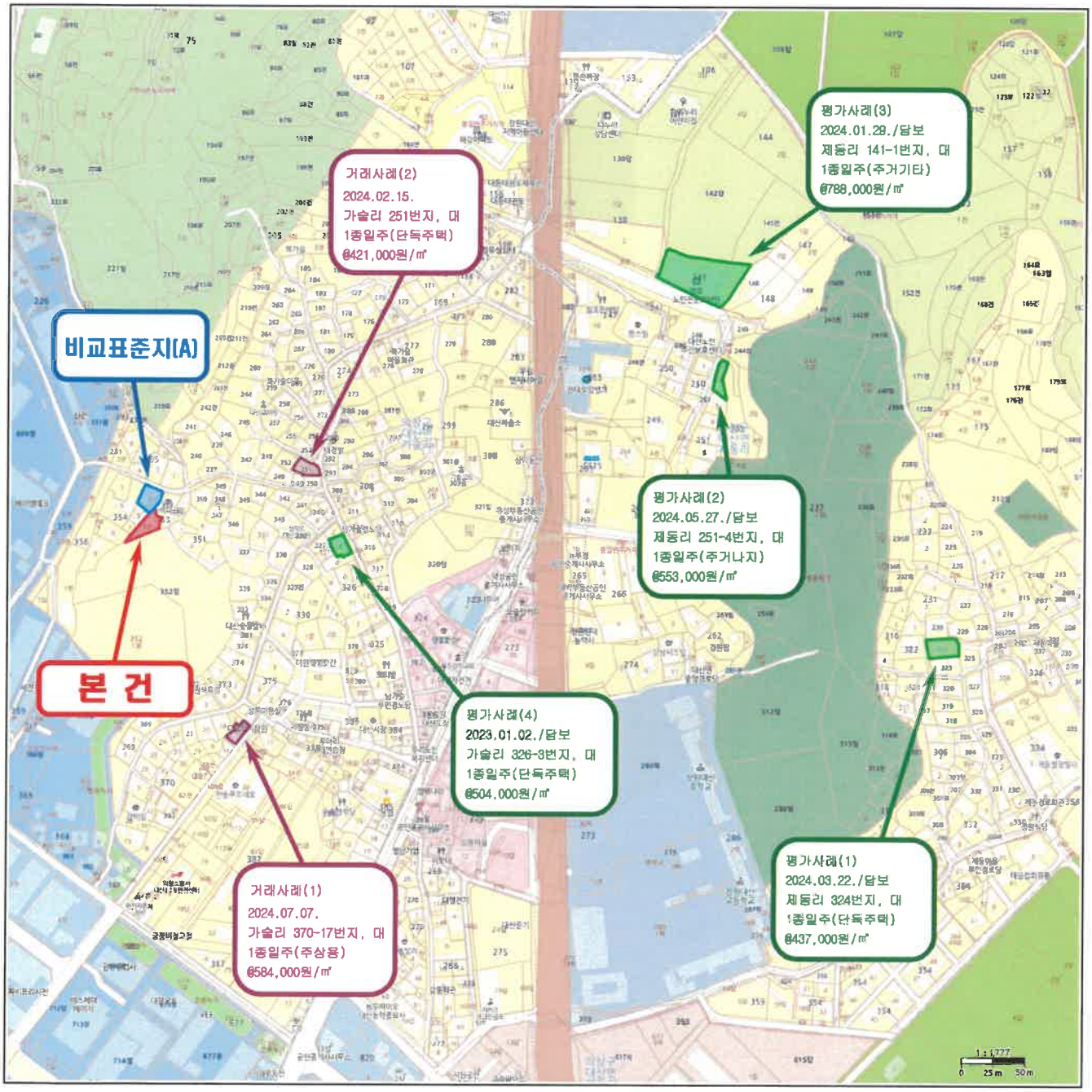
대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 경상남도 창원시 의창구 대산면 가술리 353-3



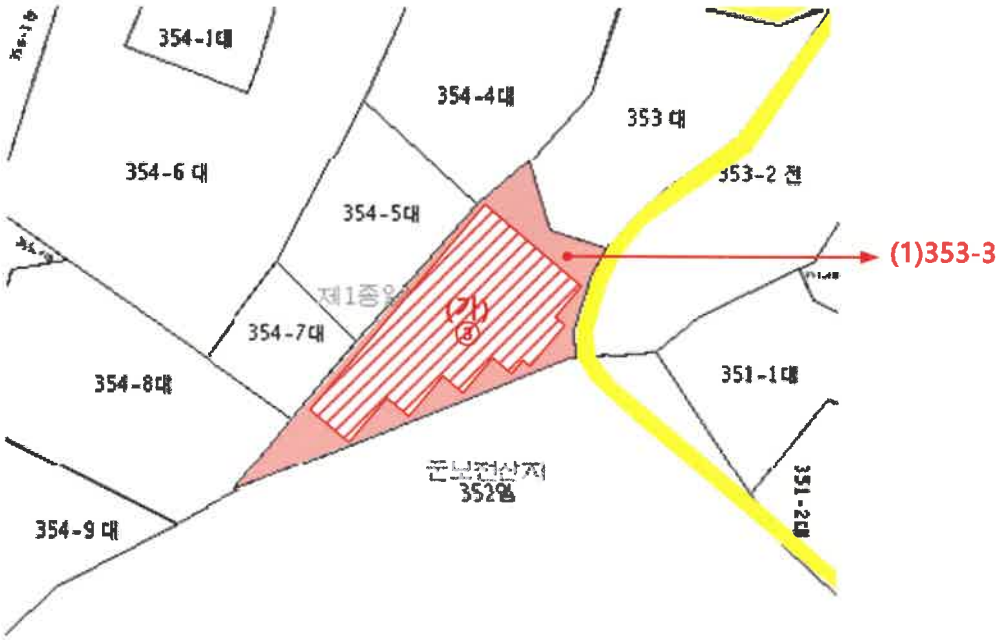
비교 표준지	번호	소 재 지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
	A	가술리 354-4	대	단독주택	1종일주	246,200

지적 및 건물개황도

N

S

S : 1 / 600

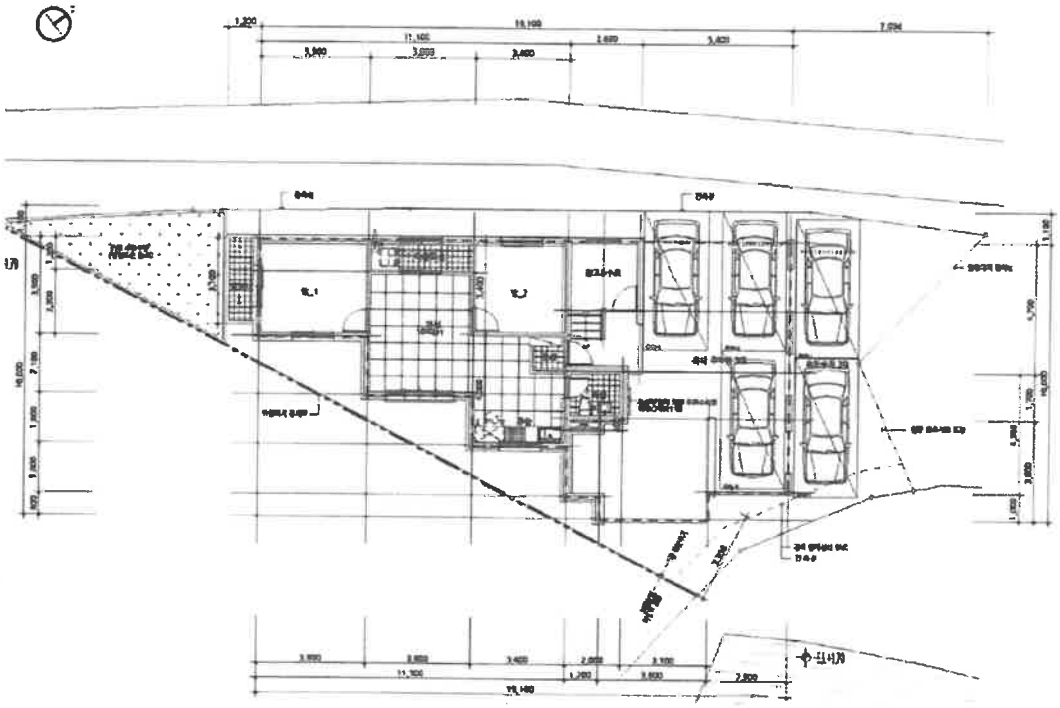


범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 임대상황표





[공부상 면적]
(가)1층: 136.23㎡

임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

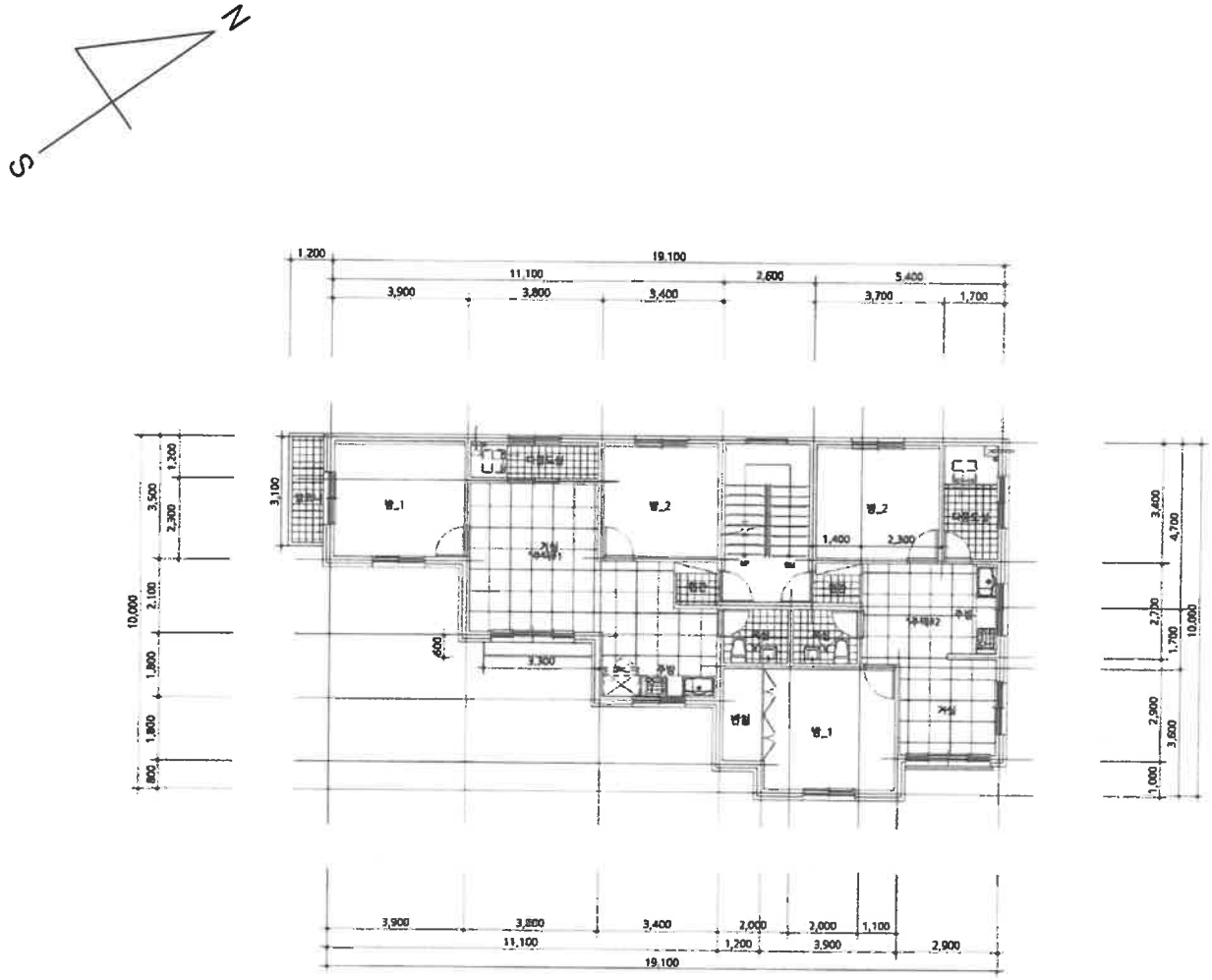


[공부상 면적]
(가)2층: 136.23㎡

임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표



[공부상 면적]
(가)3층: 136.23㎡

임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
		미	상	

현 황 사 진



본건 전경



본건 주위 전경

현 황 사 진



일련번호(가)



일련번호(가) 1층

현 황 사 진



일련번호(가) 2층



일련번호(가) 3층

공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수　　신　승학신용협동조합이사장

참　　조

제　　목　감정평가 의뢰에 대한 회보

---

1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2026.05.15.자로 의뢰하신 『경상남도 창원시 의창구 대산면 가술리 353-3 소재 부동산』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임　1. 감정평가서 1부
　　2. 청 구 서 1부.　끝.

감정평가법인 대일감정원
부 산 경 남 지 사 장　김 원 재

담당부서 : 감정팀　　담당평가사 : 김시현
시행 문서번호 : DC264-051501 (시행일자 : 2026. 05. 19.)
우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / www.idab.co.kr
전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 sihyun1234@idab.co.kr

대일감정원
Daeil Appraisal Board

감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	승학신용협동조합
건 명	경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 43 예솔빌리지 제1동 제2층 제203호
감정평가서번호	DC264-051501-01

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.

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사
47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 시 현 金施賢 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사 지 사 장 김 원 재 (인)

감 정 평 가 액	일억오천만원정(₩150,000,000.-)			
의 뢰 인	승학신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	승학신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김성남 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물), 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2026.05.18.	2026.05.18.	2026.05.19.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	150,000,000
	합 계					₩150,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

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 강승길 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 소재 "예곡동마을회관" 남동측 인근에 위치하는 집합건물(예솔빌리지 제1동 제2층 제203호)로서, 승학신용협동조합의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

> **감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)**
>
> ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액을 말한다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.05.18.임.

감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.05.18.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가에 관한 규칙 제10조(대상물건의 확인)

① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

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

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

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의) 참조

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 감정평가방법의 적용

(1) 본건 집합건물(연립주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 연립주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

(2) 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.

VI. 그 밖의 사항

1. 물적 동일성 여부

(1) 본건 집합건물(연립주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였으며, 현장조사시 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 건축물대장상의 도면과 외부관찰 등을 기준으로 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 공매진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건 집합건물(연립주택)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인 및 임대내용

미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 기타 참고사항

가. 집합건물관련 참고사항

본건은 구분건물로서, 건물의 전유부분과 소유권대지권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권대지권으로 가격을 배분할 경우의 물건별 금액을 평가명세표상에 별도 표기 하였음.

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

나. 제시외 물건에 대한 의견

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 43				건 물 명		예솔빌리지 제1동		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지하1층/지상4층		
용 도	공동주택				사용승인일		2013.01.16		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	-	-	-	-

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	전유면적비율(%)
가	제2층/제203호	81.02	33.3637	114.3837	73.6875	70.8

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(연립주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	월영동 234-6외	골든스위트 101동 2층/202호	84.1041	200,000,000	2,378,000	2025.01.10 2013.12.26
2	월영동 241외	골든스위트 108동 4층/501호	99.6791	295,000,000	2,959,000	2026.01.27 2016.05.25

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2025.01.10	84.1041	2,378,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2020=100)]

사례 기호	구분	지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 12월	119.52	(125.24-119.52) / 119.52×100	4.786% (1.04786)
	2026년 03월	125.24		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2026.01=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 12월	101.4	(99.8-101.4) / 101.4×100	-1.578% (0.98422)
	2026년 04월	99.8		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 경상남도 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목	세 항 목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저)*
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드 등
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	층별 효용	층별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성※
	향별 효용	향별 효용 등
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)*

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
기타요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	행정적 규제 등
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(1)월영동 234-6외 골든 스위트 101동 2층/202호	0.90	0.88	1.00	1.00	0.792
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(교통 및 거주환경 등), (단지)내부요인(단지의 구성 및 환경 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
예솔빌리지 1동	연립주택	1,800,000 ~ 2,000,000	본건과 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	예곡동 43	예솔빌리지 제1동 1층/103호	81.02	공매	156,000,000	1,925,000	2024.04.15 2013.01.16
2	예곡동 43	예솔빌리지 제1동 3층/304호	81.02	공매	181,000,000	2,234,000	2025.02.11 2013.01.16
3 (본건)	예곡동 43	예솔빌리지 제1동 2층/203호	81.02	공매	182,000,000	2,246,000	2025.03.26 2013.01.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 창원시 마산합포구	최근1년	연립	51.35	9	총 39건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)2,378,000	1.00	0.98422	1.00	0.792	1,850,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제2층/제203호	81.02	1,850,000	150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 토지·건물 가액 배분

1. 공동주택 토지건물 배분비율표(연립/다세대주택)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

주1: 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
주2: 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.
주3: 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
주4: 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위 권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
주5: 공동주택의 토지 · 건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 3 : 7"로 결정함.

3. 감정평가액의 배분

일련번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
가	제2층/제203호	150,000,000	45,000,000	105,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 예곡길 33-14	43 예솔빌리지 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
1	경상남도 창원시 마산합포구 예곡동	43	임야	제1종일반주거지역 (내)	1,179			
가				철근콘크리트구조 제2층 제203호	81.02	81.02	150,000,000	비준가액 (집합건축물
				1 소유권대지권	1,179 ×73.6875 /1,179	73.6875	배분내역 토지가액 : 45,000,000 건물가액 : 105,000,000	대장상: 114.3837㎡)
	합 계						**₩150,000,000.-**	
				- 이 하 여 백 -				

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 소재 "예곡동마을회관" 남동측 인근에 위치하는 예솔빌리지 제1동 제2층 제203호임.

2. 부근상황

본건 주위는 단독주택, 농경지, 자연림 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

4. 접면도로 상황

본건 동측으로 노폭 약 5~6미터의 도로와 접하고 있음.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제1종일반주거지역,지구단위계획구역(율곡지구),소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상4층 중 제2층 제203호로서,
(사용승인일 : 2013.01.16.)
외벽 : 인조석 및 몰탈 위 페인팅 마감.
창호 : 샷시창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 연립주택임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 주민센터에서 2026.05.18.자로 조사되었는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 43 예솔빌리지 제1동 제2층 제203호



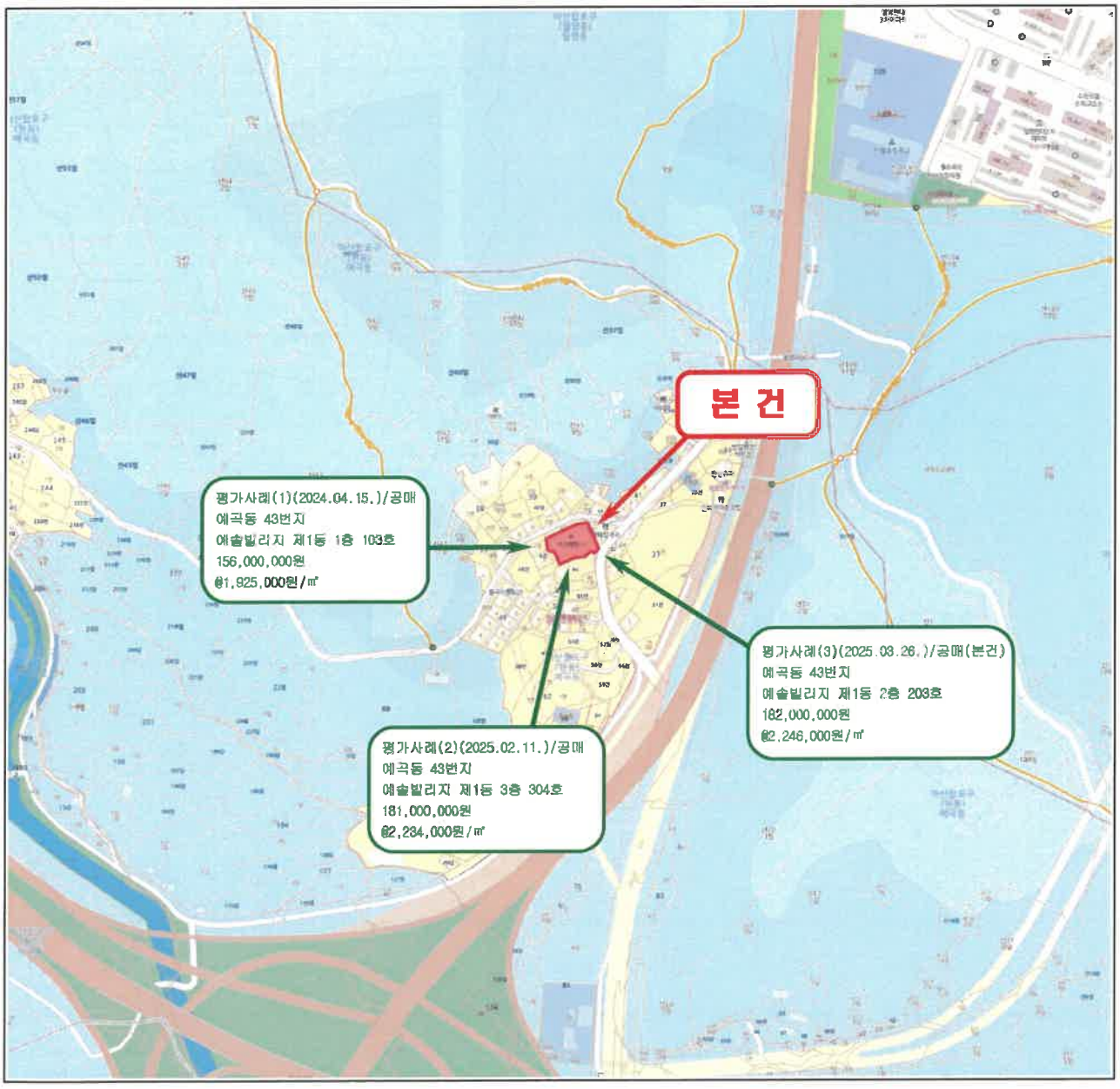
대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 43 예술빌리지 제1동 제2층 제203호



대일감정원
Daeil Appraisal Board

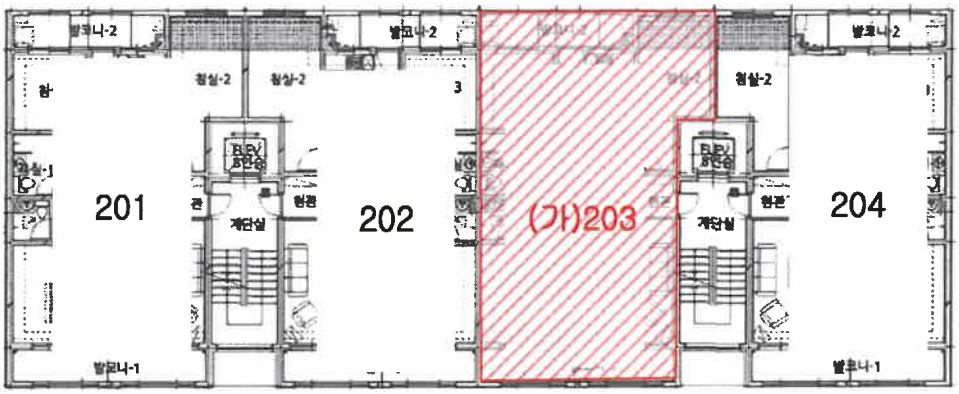
건물개황도 및 임대상황표

(None Scale)

N

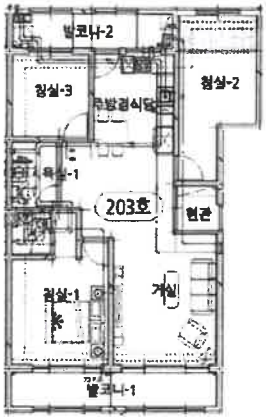
S

<예솔빌리지 제2층 호별배치도>



本件(제2층 제203호)

<내부구조도>



(가)203호

임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
		미	상	

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수　　신　승학신용협동조합이사장

참　　조

제　　목　감정평가 의뢰에 대한 회보

---

1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2026.05.15.자로 의뢰하신 『경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 43 예솔빌리지 제1동 제2층 제203호』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임　1. 감정평가서 1부
　　2. 청 구 서 1부.　끝.

감정평가법인 대일감정원
부 산 경 남 지 사 장　김 원 재

담당부서 : 감정팀　　담당평가사 : 김시현
시행 문서번호 : DC264-051501-01 (시행일자 : 2026. 05. 19.)
우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / www.idab.co.kr
전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 sihyun1234@idab.co.kr

대일감정원
Daeil Appraisal Board