

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규
건명	배차순 외 1명 소유물건(2024타경104549)
감정서번호	GY202408-3-01

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

가야감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강양중

감정평가액	육억칠백구십일만구천육백원정 (₩607,919,600.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	배차순 외 1명 (2024타경104549)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.10	2024.12.09 ~ 2024.12.10	2024.12.11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	805.7	토지	805.7	--	526,157,100
	건물	37.48	건물	109.1	266,000	29,020,600
	(제시외 건물)	(302)	(제시외 건물)	(302)	--	52,741,900
합계					₩607,919,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 용담리 및 경상남도 창원시 마산회원구 회원동에 각각 산재하는 부동산(토지.건물)으로서, 경매목적의 평가건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경상남도 창원시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	형상 지세	비고
토지	1	마산회원구 내서읍 용담리 159-1	177	전	계획관리	휴경지 (경사면)	부정형 완경사	
	2	마산회원구 내서읍 용담리 158	221	대	계획관리	단독주택	부정형 평지	
	3	마산회원구 내서읍 용담리 160-2	255	대	계획관리	단독주택	부정형 평지	
	4	마산회원구 회원동 25-11	152.7	대	제3종 일반주거	단독주택	사다리 평지	
구분	기호	소재지 (경상남도 창원시)	구조 및 층수		공부면적	공부상 용도	신축	
건물	5	마산회원구 회원동 25-11	세멘트벽돌조 슬래브지붕 2층		1층: 23.07 2층: 14.41	주택	1967	

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 12. 10일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2024.12.09 ~ 2024.12.10일의 기간 동안 대상 현장확인하여 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본건 (기호2,3,4)토지상에 별첨 ‘사진 및 지적및건물개황도’ 에 개략적으로 도시한바와같이 제시외건물이 소재하는바 개략적인 실측면적에 의거 평가하였음.

(2) 본건 토지는 평가목적 등을 고려하여 제시외건물에 구매됨이 없이 평가하되, 제시외건물로 인한 영향을 고려한 토지가격은 별도부기하였음.

(3) 본건 토지의 정확한 경계, 위치 등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건(기호5) 건물은 귀 제시목록상 1층 23.07㎡, 2층 14.41㎡이나, 개략적인 실측면적은 1층 83.2㎡, 2층 25.9㎡ 로서 차이가 있는바, 평가목적을 고려하여 개략적인 실측면적에 의거 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 본건(기호2,3)토지상에 별첨 사진 및 지적및건물개황도에 개략적으로 도시한바와 같이 제시외건물 수개동이 소재하나 폐문 등으로 인하여 개략적인 실측 및 목측에 의거 개략적인 면적을 사정하여 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(6) 본건(기호2)토지는 일반건축물대장상 수개동의 건물이 소재하는 것으로 일반건축물대장 등본이 발급되나 현황 소재하는 건물과 동일물 여부등 불명한바 현황에 따라 개략적인 실측면적 등에 의거 평가하였으므로 소유권 동일여부등 재확인 하시기 바랍니다.

(7) 본건 제시외건물중(기호ㄱ,ㅇ)은 타인소유인 것으로 탐문되었는바, 참고하시기 바라며 본건 제시외건물의 소유권 관계등 재확인 하시기 바랍니다.

(8) 본건(기호2)토지는 소로1류에 저촉되나 저촉면적이 토지가격에 미치는 영향 미미하다고 사료되어 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(9) 본건(기호5)건물은 인접필지상의 건물과 연접되어 있으므로 참고하시기 바랍니다.

(10) 본건(기호3)토지는 일반건축물대장 등본상 공부발급 되지 않으나 건물등기사항 전부증명서상 블록조와즙 평가건주택 건평 15평이(소유자: 창원군)등재되어 있으므로 참고하시기 바랍니다.

(11) 본건(기호2,3)토지는 현황 일단의 건부지로 이용중인바, 이를 고려하여 평가하였음.

(12) 본건(기호1)토지는 인접지와 경계상에 전주등 소재하나 정확한 위치 등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

(13) 본건 제시외건물중 기호(ㄱ~ㄴ)은 일부 타지상에 소재하는 것으로 사료되는바 정확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

- (1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”
- (2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”
- (3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”
- (4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이 있음.

2. 감정평가의 적용

- (1) 토지
본건 토지는 상기 평가방법중 “공시지가 기준법” 으로 평가하되 『감정평가에 관한규칙』 제12조 제2항의 규정에 따라 다른방법(거래사례비교법)으로 그 합리성을 검토하였음.
- (2) 건물
본건 건물 및 제시외건물은 구조, 마감재, 현상 및 관리상태, 부대설비 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

III. 토지평가

가. 공시지가 기준법에 의한평가

1. 비교표준지 선정

(1) 선정표준지

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

기호	소재지 (경상남도 창원시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 필지
A	마산회원구 내서읍호계리 741-3	답	608	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	69,400	1
B	마산회원구 내서읍호계리 764	대	275	단독 주택	계획 관리	소로 한면	사다리 평지	228,300	2,3
C	마산회원구 회원동 29-10	대	142.1	단독 주택	3종 일반주거	소로 한면	세장형 평지	854,300	4

(2) 비교표준지 선정 및 그 사유

인근지역 내 공시지가표준지 중 “감정평가에 관한규칙” 제14조 및 감정평가 실무기준 등 관련규정이 정하는 바에 따라 용도지역, 이용상황등을 고려하여 상기의 비교표준지를 선정함.

2. 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하되, 2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 마산회원구 계획관리

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.10.31	0.496%	2024년 10월까지 누계
2024.10.01.~2024.10.31	0.068%	2024년 10월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2024.12.10.)	0.584% (1.00584)	$1.00496 \times (1+0.00068 \times 40/31)$

(2) 마산회원구 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.10.31	0.050%	2024년 10월까지 누계
2024.10.01.~2024.10.31	0.068%	2024년 10월 변동율
누 계 (2024.01.01.~2024.12.10.)	0.138% (1.00138)	$1.00050 \times (1+0.00068 \times 40/31)$

3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 상호대체 경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함. (1.00)

4. 개별요인 비교

후첨 “개별요인 비교표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지A, 기호1】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.25	도로의상태등 본건 우세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	0.85	형상, 경사등 본건 열세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	1.25 × 1.00 × 0.85 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.063				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지B, 기호2,3】

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			표준지	본건	
가로 조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급및처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험, 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.95	형상등 본건 열세함.
		접면너비, 깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지			
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00		≒ 0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지C, 기호4】

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			표준지	본건	
가로 조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.85	가로의폭, 계통등 본건 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급및처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험, 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		접면너비, 깊이			
	방위, 고저등 접면도로상태	부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지			
		방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			0.85 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00		≒ 0.850

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 비교표준지와 시가와와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이있음.

(2) 인근 평가선례(경상남도 창원시 마산회원구)

【자료출처:한국감정평가협회】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	비교 표준지
a	내서읍 용담리 143-0	답	396	2022.01.14	301,000	담보	계획관리 일반공업	A
b	내서읍 호계리 762-00	대	530	2024.05.31	700,000	시가 참고	계획관리	B
c	회원동 29-00	대	231.4	2021.10.01	1,363,500	매입 매각	제3종 일반주거	C

(3) 격차율 산정

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 사례의 선정

비교표준지의 용도지역, 지리적위치, 이용상황 등을 고려하여 “평가사례a,b,c”를 선정함.

3) 평가사례의 시점수정

a: 마산회원구 계획관리 지가변동율(2022.01.14.~2024.12.10.): 2.917%(1.02917)

b: 마산회원구 계획관리 지가변동율(2024.05.31.~2024.12.10.): 0.348%(1.00348)

c: 마산회원구 주거지역 지가변동율(2021.10.01.~2024.12.10.): 0.852%(1.00852)

4) 지역요인 비교

표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

5) 개별요인 비교

① 표준지A, 사례a

비교항목	격차율	비교요인	비고
접근조건	0.90	도로의상태등 표준지 열세함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	0.95	형상등 표준지 열세함.	
행정적조건	0.95	일부 용도지역 표준지 열세함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.812	$0.90 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \approx 0.812$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준지B, 선례b

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
가로조건	1.00	대등함.	
접근조건	1.00	대등함.	
환경조건	1.00	대등함.	
획지조건	0.95	형상등 표준지 열세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.950	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.950$	

③ 표준지C, 선례c

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비 고
가로조건	1.00	대등함.	
접근조건	1.00	대등함.	
환경조건	1.00	대등함.	
획지조건	1.00	대등함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 격차율 산정

① 표준지A, 선례a

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	301,000	1.02917	1.00	0.812	251,541

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	69,400	1.00584	—	—	69,805

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
251,541	69,805	3.60348

② 표준지B, 선례b

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례b	700,000	1.00348	1.00	0.950	667,314

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지B	228,300	1.00584	—	—	229,633

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
667,314	229,633	2.90600

③ 표준지C, 선례c

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례c	1,363,500	1.00852	1.00	1.000	1,375,117

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	854,300	1.00138	—	—	855,479

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
1,375,117	855,479	1.60742

(4) 그밖의 요인

상기의 격차율, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합참작하여 그밖의요인 표준지A:3.60, 표준지B:2.90, 표준지C:1.60 로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	69,400	1.00584	1.00	1.063	3.60	267,131	267,000	
2	228,300	1.00584	1.00	0.950	2.90	632,640	633,000	
3	228,300	1.00584	1.00	0.950	2.90	632,640	633,000	
4	854,300	1.00138	1.00	0.850	1.60	1,163,451	1,163,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 감정평가에 관한규칙 제2조 제12의 2가 규정하는 바에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 거래시점등을 고려하여 “거래사례d,e,f” 를 선정하였음.

【자료출처 : 한국부동산원실거래자료】

구분	소재지	경상남도 창원시 마산합포구				
	지번	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원/㎡)	거래시점
거래사례 d	내서읍 용담리 000	답	계획관리	1,273	235,663	2024.05.22
거래사례 e	내서읍 호계리 747-0	대	계획관리	166	753,012	2022.12.05
거래사례 f	회원동 21-00	대	제3종일반주거	172.6	1,458,000	2019.04.10

※ 사례 f 토지단가(원/㎡): (거래가격-거래시점 건물가격) ÷ 토지면적
= {285,122,900 - (800,000 × 15/45 × 125.32㎡)} ÷ 172.6㎡ ≒ 1,458,000

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 별도의 보정이 필요치 않는 것으로 판단됨.(1.00)

3. 시 점 수 정(지가변동율)

d: 마산회원구 계획관리 지가변동율(2024.05.22.~2024.12.10.): 0.359%(1.00359)

e: 마산회원구 계획관리 지가변동율(2022.12.05.~2024.12.10.): 1.025%(1.01025)

f: 마산회원구 주거지역 지가변동율(2019.04.10.~2024.12.10.): 1.064%(1.01064)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인

구분	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	비 고
1	—	1.25	1.00	0.90	1.00	1.00	1.125	
2	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	
3	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	
4	0.85	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808	

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	235,663	1.00	1.00359	1.00	1.125	266,073	266,000	
2	753,012	1.00	1.01025	1.00	0.900	684,657	685,000	
3	753,012	1.00	1.01025	1.00	0.900	684,657	685,000	
4	1,458,000	1.00	1.01064	1.00	0.808	1,190,599	1,191,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가격의 검토 및 가격결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	267,000	266,000	
2	633,000	685,000	
3	633,000	685,000	
4	1,163,000	1,191,000	

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 위 같은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지된다고 판단되므로 위 관련 규정에 의거 기준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가

1. 재조달원가 산정

재조달원가는 한국부동산연구원발행 건축물 재조달원가 자료집을 참고하되, 건물의 구조 및 규모, 지역적 특성, 자재의 품질 및 시공방법, 재료비, 노무비 등에 따라 차이가 있으므로, 본건과 유사한 구조 및 용도로 이용되고 있는 건물의 경매평가 및 담보평가시 적용하는 가격등을 종합 참작하여 간접법에 의하여 아래와 같이 결정합니다.

기호	용도	층수	기본단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
5	800,000	2	800,000	—	800,000	45

※ 보정단가는 부대설비인 전기설비, 위생설비 등의 설치비용으로서 건물의 효용을 위한 것으로 독립하여 운영하는 것이 아니므로 상기 기본단가에 포함하였음.

2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상 물건의 재조달원가에서 물리적, 기능적, 경제적 요인에 의한 감가액을 공제하는 것으로 감가수정은 내용년수 또는 관찰감가 등에 의하여 구할 수 있는 바, 본 평가에서는 내용년수법(정액법)에 의하여 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

3. 건물평가

기호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	감가수정		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				잔존	내용			
5	1~2층	주택	800,000	15	45	266,666	266,000	

※단가:천원미만 절사

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 마산회원구 내서읍 용담리	159-1	전	계획관리	177	177	267,000	47,259,000	
2	"	158	대	계획관리	221	221	633,000	139,893,000	제시외건물 로인한영향 을고려한 토지가격 97,925,100
3	"	160-2	대	계획관리	255	255	633,000	161,415,000	제시외건물 로인한영향 을고려한 토지가격 112,990,500
4	경상남도 창원시 마산회원구 회원동	25-11	대	제3종일반주거	152.7	152.7	1,163,000	177,590,100	제시외건물 로인한영향 을고려한 토지가격 174,876,000
5	" (경상남도 창원시 마산회원구 회원동 18길 26-11)	25-11 위 지상	주택	세멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층	 23.07 14.41	 109.1	 266,000	 29,020,600	관찰감가 실측사정 800,000 x15/45
합 계								₩555,177,700.-	
				이	하	여	백		

제시외건물 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	
ㄱ	경상남도 창원시 마산합포구 내서읍 용담리	158 160-2 외	주택	블록조칼라시트 지붕단층	(44.5)	(44.5)	233,000	10,368,500	700,000 x15/45
ㄴ	"	"	창고	블록조스레트 지붕단층	(34.5)	(34.5)	33,000	1,138,500	150,000 x10/45
ㄷ	"	"	창고	블록조판넬 지붕단층	(4.1)	(4.1)	40,000	164,000	180,000 x10/45
ㄹ	"	"	주택	블록조칼라시트 지붕단층	(61.4)	(61.4)	173,000	10,622,200	650,000 x12/45
ㄴ	"	"	가추	목조썸라이트 지붕단층	(13.6)	(13.6)	6,000	81,600	40,000 x5/30
ㄷ	"	"	창고	벽체이용조 스레트지붕 단층	(12.6)	(12.6)	13,000	163,800	80,000 x5/30
ㄹ	"	"	주택 및 점포	블록조판넬 및칼라시트 지붕단층	(120)	(120)	233,000	27,960,000	700,000 x15/45
ㅇ	"	"	가추	철파이프조 썸라이트 지붕단층	(7.8)	(7.8)	20,000	156,000	60,000 x10/30

제시외건물 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	
ㄷ	경상남도 창원시 마산회원구 회원동	25-11	창고 및 화장실	조적조 슬라브지붕 단층	(7.6)	(7.6)	233,000	1,770,800	350,000 x30/45
ㄸ	"	"	기계실	판넬조판넬 지붕2층평	(1.1)	(1.1)	75,000	82,500	150,000 x15/30
ㄹ	"	"	보일러실	판넬조판넬 지붕2층평	(2.6)	(2.6)	90,000	234,000	180,000 x15/30
합 계								₩52,741,900.-	
				이	하	여	백		

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

본건은 경상남도 창원시 마산회원구회원동 및 내서읍 용담리에 각각 소재하며, (기호1,2,3)토지 부근은 취락, 농경지, 중.소규모의공장 등이 혼재하며, (기호4)토지 부근은 단독주택, 아파트, 근린시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

(기호1): 대체로 북동측 하향 경사지세내 부정형의 토지로서 휴경지상태임.

(기호2,3): 대체로 자체지반 등고평탄한 부정형의 토지로서 주택등의 건부지로 이용중임.

(기호4): 대체로 자체지반 등고평탄한 부정형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2,3: 지적도상 (기호1)토지 북동측으로 왕복2차선 도로가 소재하나 포장면과 직접 접하지는 않으며, (기호2,3)토지는 일단으로 지적도상 북동측으로 왕복2차선 도로가 소재합니다.

기호4: 동측으로 현황 세로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한법률>

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) | |

기호2: 계획관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한법률>

기호3: 계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한법률>, 상대보호구역(마산제일고등학교)<교육환경 보호에 관한법률>

기호4: 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역(마산무학여자중고등학교)<교육환경 보호에 관한법률>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "사진 및 지적및건물개황도" 에 개략적으로 도시한 바와같이 제시외건물이 소재하는바 소유권관계등 재확인 하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

5. 세멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건으로서

- 외벽: 적벽돌치장, 몰탈위페인팅등 마감.
- 내벽: 벽지등 마감.
- 천정: 벽지등 마감.
- 창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

5. 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

5. 건물내 급배수설비, 난방설비, 위생설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

--

(5) 공부와의 차이

--

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

2) 기 타: 없 음.

위치도



소재지	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 용담리 159-1외
-----	-------------------------------

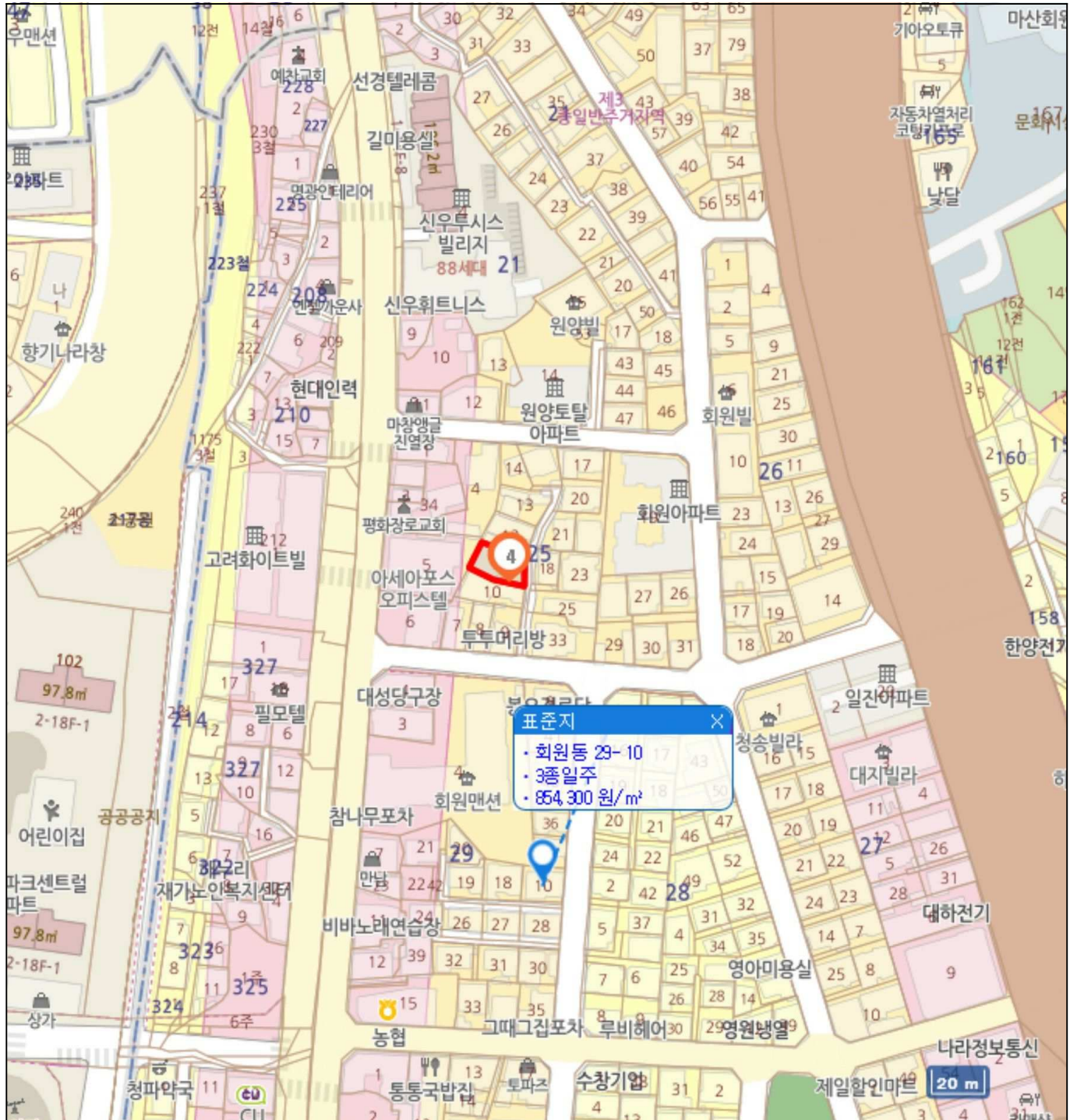


위치도



소재지

경상남도 창원시 마산회원구 회원동 25-11

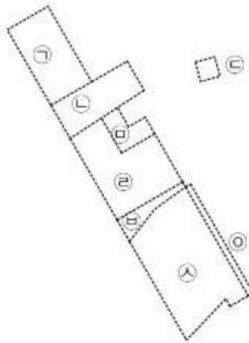
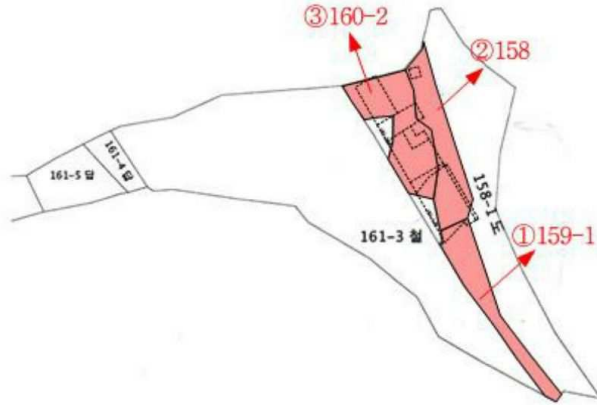


지 적 도

지적및건물개황도

4

S : 1 / 1200



제시외건물

- ㄱ. 블록조칼라시트지붕단층(주택): 약 44.5㎡
- ㄴ. 블록조스레트지붕단층(참고): 약 34.5㎡
- ㄷ. 블록조판넬지붕단층(참고): 약 4.1㎡
- ㄹ. 블록조칼라시트지붕단층(주택): 약 61.4㎡
- ㅁ. 목조썬라이트지붕단층(가추): 약 13.6㎡
- ㅂ. 벽체이용조스레트지붕단층(참고): 약 12.6㎡
- ㅅ. 블록조판넬및칼라시트지붕단층(주택및점포): 약 120㎡
- ㅇ. 철파이프조썬라이트지붕단층(가추): 약 7.8㎡

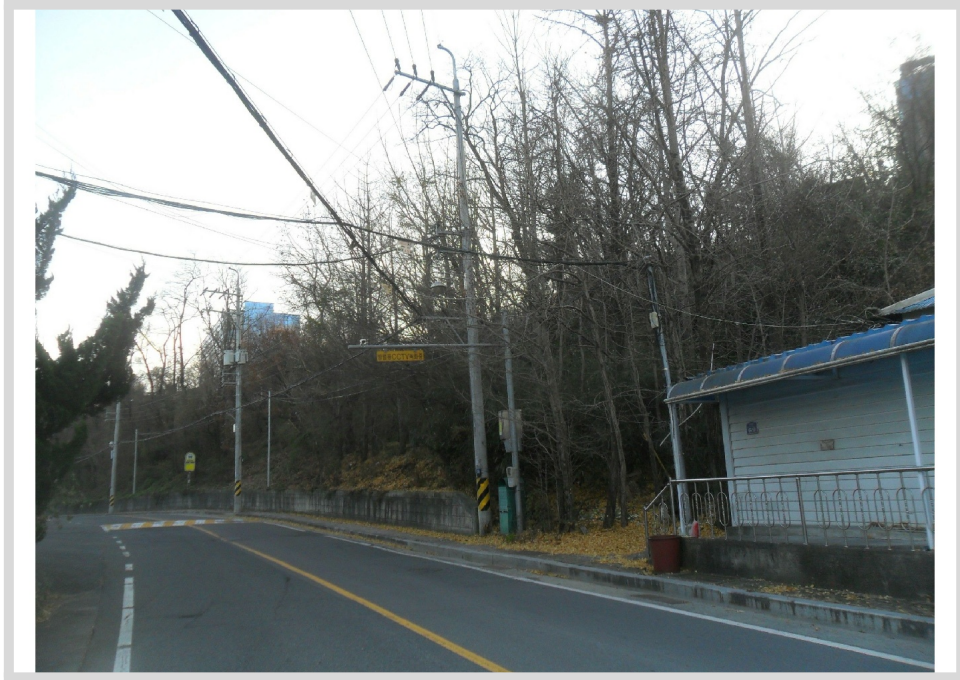
* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

도면		: 평가대상토지		: 평가건물 1층		: 제시외건물
		: 도로부분		: 평가건물 2층		: 도시계획선
		: 구거및하천		: 평가건물 3층이상		

지 적 도

지적및건물개황도





1



2 3



4



5











