

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영한 외 1명 소유물건
(2024타경2575)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 이경규

감정평가서번호: Y240920-01-01

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.

감정평가사사무소 영동



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이상훈

이상훈



감정평가액	사억오천오백팔십구만팔천일백일십원정 (₩455,898,110.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영한 외 1명 (2024타경2575)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.27	2024.09.26 ~ 2024.09.27	2024.09.30	
감 정 평 가 내 용	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	256.6	토지	256.6	-	410,514,000
	건물	223.52	건물	223.52	-	42,765,660
	(제시외 건물)	(약 21.1)	제시외 건물	약 21.1	-	2,618,450
합 계					₩455,898,110	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 마산회원구 양덕동 소재 '양덕2동행정복지센터' 북측 및 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대하여 '창원지방법원 마산지원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 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 말합니다.

4. 감정평가 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 09월 26일부터 2024년 09월 27일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 27일로 합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 감정평가방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는 가 라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는 가 라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가 라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 본건 감정평가액 결정방법

가. 토지의 감정평가액 결정방법

공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후, 적정성을 검토하여 본건 토지단가를 결정하였습니다.

나. 건물의 적용 감정평가방법

비교방식의 거래사례비교법은 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래 되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정에 한계가 있고, 수익방식의 수익환원법은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 한계가 있습니다. 따라서 본건 건물의 감정평가는 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 적정성 검토를 생략하였으며, 본건 건물의 감정평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에서 감가수정하는 원가법으로 산출한 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

8. 그 밖의 사항

- 일련번호(2) 1층은 공부상 근린생활시설로 등재되어 있으나 현장조사시 외부관찰에 의하면 주택으로 보이며, 일련번호(2,4)는 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.
- 일련번호(2) 2층의 건축물대장상 구조는 43.92㎡-경량철골구조, 36.23㎡-세멘보르크조 및 세멘벽돌조이나 건축물현황도상 위치와 현장조사시 실측에 의하면 43.92㎡-세멘보르트조 및 세멘벽돌조, 36.23㎡-경량철골구조이니 경매진행 및 입찰시 참고 바랍니다.
- 제시외건물(ㄱ~ㄴ)은 평면도 등 관련 도면의 부재로, 전문기관에 의하지 않은 개략적인 실측방법으로 진행한 바, 실제와 다소 상이할 수 있으며 제시외건물로 인하여 토지의 소유권 행사를 제한받는 경우의 가격은 토지감정평가명세표 토지가격 비교란에 병기하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호(3,4)의 진입도로인 양덕동 62-119번지(지목:대, 현황:도로)는 일련번호(3,4)와 동일 소유자의 토지(등기상 2726분의 378 지분소유)이나 경매대상이 아닌바 경매 입찰시 도로 이용여부 등 재확인 및 주의를 요합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 대상물건의 개요

1. 본건 토지 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 마산회원구)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	양덕동 16-6	대	168.6	주상용	2종일주	세로(가)	부정형 평지	855,400	-
3	양덕동 62-120	대	91	주거용	3종일주	세로(불)	사다리 평지	635,600	

2. 본건 건물 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 마산회원구)	지번	연면적 (㎡)	주용도	층수	사용승인일 (증축일)	비고
2	양덕동	16-6	180.28	제2종근린생활 시설, 단독주택	지하1층 ~지상2층	1975.02.10 (2004.07.07.)	-
4	양덕동	62-120	43.24	주택	단층	1974.03.20	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「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 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

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

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.
[경상남도 마산회원구]

[공시기준일: 2024.01.01]

비교표준지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	양덕동 16-7	207.6	대	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리평지	965,000	-
B	양덕동 62-56	149.8	대	단독주택	3종일주	세로(불)	세장형평지	662,100	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 시점수정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군 또는 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군 또는 구의 평균지가변동률을 적용합니다.

2) 지가변동률

지역	용도지역	비고
경상남도 마산회원구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : -0.066 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.029

3) 시점수정치 산정

산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비고
2024.01.01 ~ 2024.09.27	-0.041 (0.99959)	$(1 - 0.00066) * (1 + 0.00029 * 27/31)$ ≒ 0.99959

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

라. 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

(후면참조)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 비교항목

- 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	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
환경조건	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	
획지조건	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)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교치

일련 번호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						
3	B	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

일반적으로 공시지가 수준은 현실적인 적정시세와 격차를 보이는 바, 대상토지 및 비교표준지와 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 적정 시세수준으로 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 인근지역 가격자료(평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지 (경상남도 마산회원구)	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	양덕동 ***-***	145.3	대	2종일주	법원경매	1,620,000	2023.04.27	-
2	양덕동 **-***	124.8	대	2종일주	조세	1,950,000	2023.06.02	-
3	양덕동 **-***	252.6	대	2종일주	조세	1,870,000	2022.02.23	-
4	양덕동 ***-***	101	대	3종일주	법원경매	1,380,000	2024.09.03	-
5	양덕동 **-***	1,159.3	대	3종일주	담보	3,950,000	2022.06.16	-
6	양덕동 **-***	111.9	대	3종일주	담보	1,370,000	2021.08.12	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정 방식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

나) 그 밖의 요인 보정 사례 선정

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정하였습니다.

비교표준지 기호 / 사례선정

A / #1, B / #4



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) / 기호(1)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 1	1,620,000	0.99576	1.000	1.075	1,734,439	1.798		
표준지 A	965,000	0.99959	-	-	964,604			
산정내역	시점수정	경상남도 마산회원구 주거지역 2023.04.27.~ 2024.09.27					0.99576	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.12	1.00	0.96	1.00	1.00	1.075
비교표준지는 사례와 획지조건(형상 등)에서 열세하나 접근조건(상가와의 접근성 등)에서 우세합니다.								

- 비교표준지(B) / 기호(4)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 4	1,380,000	1.00023	1.000	1.020	1,407,924	2.127		
표준지 B	662,100	0.99959	-	-	661,829			
산정내역	시점수정	경상남도 마산회원구 주거지역 2024.09.03.~ 2024.09.27					1.00023	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
비교표준지는 사례와 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.								



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	1.79	-
B	2.12	-

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	965,000	0.99959	1.000	0.980	1.79	1,692,109	1,690,000
3	B	662,100	0.99959	1.000	0.980	2.12	1,375,015	1,380,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	168.6	1,690,000	284,934,000	-
3	91	1,380,000	125,580,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

2) 사례 선정

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도 마산회원구)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	총거래금액(원)		거래시점	비고
						토지거래가액(원)			
a	양덕동 ***-***	2종일주 /대	115.8	115.7	1,765,093	230,000,000		2023.11.17	선정
						204,397,744			

※ 상기 사례는 건물을 포함한 사례로서, 배분법을 통해 건물(추정)가격을 별도 산정함.

- 총거래금액 : 230,000,000 원,
- 벽돌구조, 주택, 근린생활시설 사용승인일 : 1977.12.07
- 건물(추정)가격 : @850,000 원/㎡ × 64.93 ㎡ × 10/45 + @1,200,000 원/㎡ × 49.83 ㎡ × 10/45 + @450,000 원/㎡ × 0.99 ㎡ × 5/45 ≒ 25,602,056 원(관찰감가)

b	양덕동 ***-***	3종일주 /대	121.1	100.4	3,662,877	450,000,000		2023.04.10	선정
						443,574,400			

※ 상기 사례는 건물을 포함한 사례로서, 배분법을 통해 건물(추정)가격을 별도 산정함.

- 총거래금액 : 450,000,000 원,
- 철근콘크리트조, 근린생활시설, 사용승인일 : 1977.02.15
- 건물(추정)가격 : @800,000 원/㎡ × 100.4 ㎡ × 4/50 ≒ 6,425,600 원

나. 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요치 않습니다.(1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정(지가변동률)

지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
경상남도 마산회원구	주거지역	2023.11.17.~ 2024.09.27	-0.111	0.99889
		2023.04.10.~ 2024.09.27	-0.443	0.99557

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

일련 번호	사례 기호	개별요인 비교						누계치
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	a	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
		대상토지는 사례와 비교시 획지조건(형상 등)에서 다소 열세합니다.						
3	b	0.85	0.90	0.72	0.70	1.00	1.00	0.386
		대상토지는 사례와 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근환경) 및 획지조건(형상, 토지이용상황 등)에서 열세합니다.						

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	1,765,093	1.000	0.99889	1.000	0.990	1,745,502	1,750,000	-
3	3,662,877	1.000	0.99557	1.000	0.386	1,407,607	1,410,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	168.6	1,750,000	295,050,000	-
3	91	1,410,000	128,310,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	284,934,000	295,050,000	-
3	125,580,000	128,310,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 합니다.

다. 토지가액의 결정

일련번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	168.6	1,690,000	284,934,000	-
3	91	1,380,000	125,580,000	-
합 계			410,514,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산원 발간 건물신축단가표와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 건물신축단가표

[한국부동산원, 2023]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40 ~ 50)
4-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	4	1,341,000	45 (40 ~ 50)

나. 표준단가 및 경제적 내용연수의 결정

일련번호	구조	층	용도	표준단가 (원/㎡)	경제적 내용연수	비고
2	시멘트벽돌조	1~2층	주택	800,000	45	기존
	경량철골구조	2층	주택	750,000	30	증축
4	시멘트벽돌조	단층	주택	800,000	45	기존

※ 상기의 건축물 재조달원가 자료를 참고하되, 실제 투하된 공사비용, 마감자재의 수준 및 기본 설비의 사양 등 건축비 관련사항을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 본건 건물에 설치된 전기설비 및 위생설비 등은 기본적인 부대설비로서 부대설비 보정단가는 일괄 표준단가에 포함하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업입니다. 감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상물건의 경우 정액법을 적용하되, 노후도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다.

4. 원가법에 의한 건물단가 산출 및 결정

가. 건물단가의 산출 및 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
2	800,000	45	49	10	10/45	177,000	관찰감가
	750,000	30	10	10	10/30	250,000	증축부분
4	800,000	45	50	10	10/45	177,000	관찰감가

나. 건물가액의 결정

일련번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
2	136.34	177,000	24,132,180	-
	43.92	250,000	10,980,000	-
4	43.24	177,000	7,653,480	
합 계			42,765,660	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	168.6	1,690,000	284,934,000	-
건물	2	180.28	-	35,112,180	-
제시외건물	(ㄱ)~(ㄷ)	약 15.1	-	1,952,450	-
토지	3	91	1,380,000	125,580,000	-
건물	4	43.24	177,000	7,653,480	-
제시외건물	(ㄹ), (ㅁ)	약 6	-	666,000	-
합 계				455,898,110	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액과 재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 건물의 시산가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.



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 양덕동	16-6	대	제2종 일반주거지역	168.6	168.6	1,690,000	284,934,000	제시외건물 소재로 인해 영향받는 토지가액: 283,000,000
	소 계							₩284,934,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 양덕북1길 28	16-6 위지상	제2종 근린생활 시설, 단독주택	세멘보록크 및 벽돌조 스라브지붕 2층					
				1층	100.13	136.34	177,000	24,132,180	800,000 x 10/45 관찰감가
				2층	80.15	43.92	250,000	10,980,000	750,000 x 10/30 증축일 2004.7.7
	소 계 (제시외건물)							₩35,112,180	
(ㄱ)	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동	16-6 위지상	다용도실	판넬조 판넬지붕 단층	(약 3.5)	약 3.5	58,300	204,050	350,000 x 5/30 관찰감가
(ㄴ)	"	16-6 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(약 2.4)	약 2.4	50,000	120,000	300,000 x 5/30 관찰감가
(ㄷ)	"	16-6 위지상	주택일부	조적조 슬래브지붕 2층소재	(약 9.2)	약 9.2	177,000	1,628,400	800,000 x 10/45 관찰감가
	소 계							₩1,952,450	

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	
3	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동	62-120	대	제3종 일반주거지역	91	91	1,380,000	125,580,000	제시외건물 소재로인해 영향받는 토지가액: 124,900,000
4	" [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 산호천동길 98-34 소 계	62-120 위지상	주택	세멘보록크조 스라브평지붕 단층	43.24	43.24	177,000	7,653,480	800,000 x 10/45 관찰감가
								₩133,233,480	
(㉑)	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동	62-120 위지상	화장실	조적조 판넬지붕 단층	(약 2.6)	약 2.6	111,000	288,600	500,000 x 10/45 관찰감가
(㉒)	"	62-120 위지상	보일러실	조적조 판넬지붕 단층	(약 3.4)	약 3.4	111,000	377,400	500,000 x 10/45 관찰감가
								₩666,000	
								₩455,898,110.-	
				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

일련번호(1) : 본건은 경상남도 마산회원구 양덕동 소재 '양덕2동행정복지센터' 북측 인근에 위치하며, 부근은 주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

일련번호(2) : 본건은 경상남도 마산회원구 양덕동 소재 '양덕2동행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 기존주택지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

일련번호(1) : 본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

일련번호(2) : 본건 부근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 평탄한 부정형의 토지로서 주거용 건부지로 이용 중입니다.

일련번호(2) : 평탄한 사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 본건 남서측과 북서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하나 북서측으로는 통행이 불가능합니다.

일련번호(2) : 본건 남측으로 노폭 약 1.5미터 내외의 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

일련번호(2) : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 일련번호(3,4)의 진입도로인 양덕동 62-119번지(지목:대, 현황:도로)는 일련번호(3,4)와 동일 소유자의 토지(등기상 2726분의 378 지분소유)이나 경매대상이 아닌바 경매 입찰시 도로 이용여부 등 재확인 및 주의를 요합니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(1) : 세멘보록크 및 벽돌조 스라브지붕 2층 건물로서,
 (사용승인일 : 1975.02.10, 증축일 : 2004.07.07)
 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감, 2층일부 사이딩판넬 마감 등,
 내 벽 : 벽지 마감 등,
 창 호 : 샷시 창호입니다.

일련번호(2) : 세멘보록크조 스라브평지붕 단층 건물로서,
 (사용승인일 : 1974.03.20)
 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
 내 벽 : 벽지 마감 등,
 창 호 : 샷시 창호입니다.

(2) 이용상태

일련번호(1) : 공부상 용도는 근린생활시설, 주택이나 현장조사시 외부관찰에 의하면 주택으로 보이며, 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.

일련번호(2) : 현황 주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

일련번호(1,2) : 제반 위생설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

- (ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층, 다용도실 : 약 3.5㎡
- (ㄴ) 판넬조 판넬지붕 단층, 창고 : 약 2.4㎡
- (ㄷ) 조적조 슬래브지붕 2층소재, 주택일부 : 약 9.2㎡
- (ㄹ) 조적조 판넬지붕 단층, 화장실 : 약 2.6㎡
- (ㄺ) 조적조 판넬지붕 단층, 보일러실 : 약 3.4㎡

(5) 공부와의 차이

일련번호(2) 2층의 건축물대장상 구조는 43.92㎡-경량철골구조, 36.23㎡-세멘보르크조 및 세멘벽돌조이나 건축물현황도상 위치와 현장조사시 실측에 의하면 43.92㎡-세멘보르크조 및 세멘벽돌조, 36.23㎡-경량철골구조이니 경매진행 및 입찰시 참고 바랍니다.

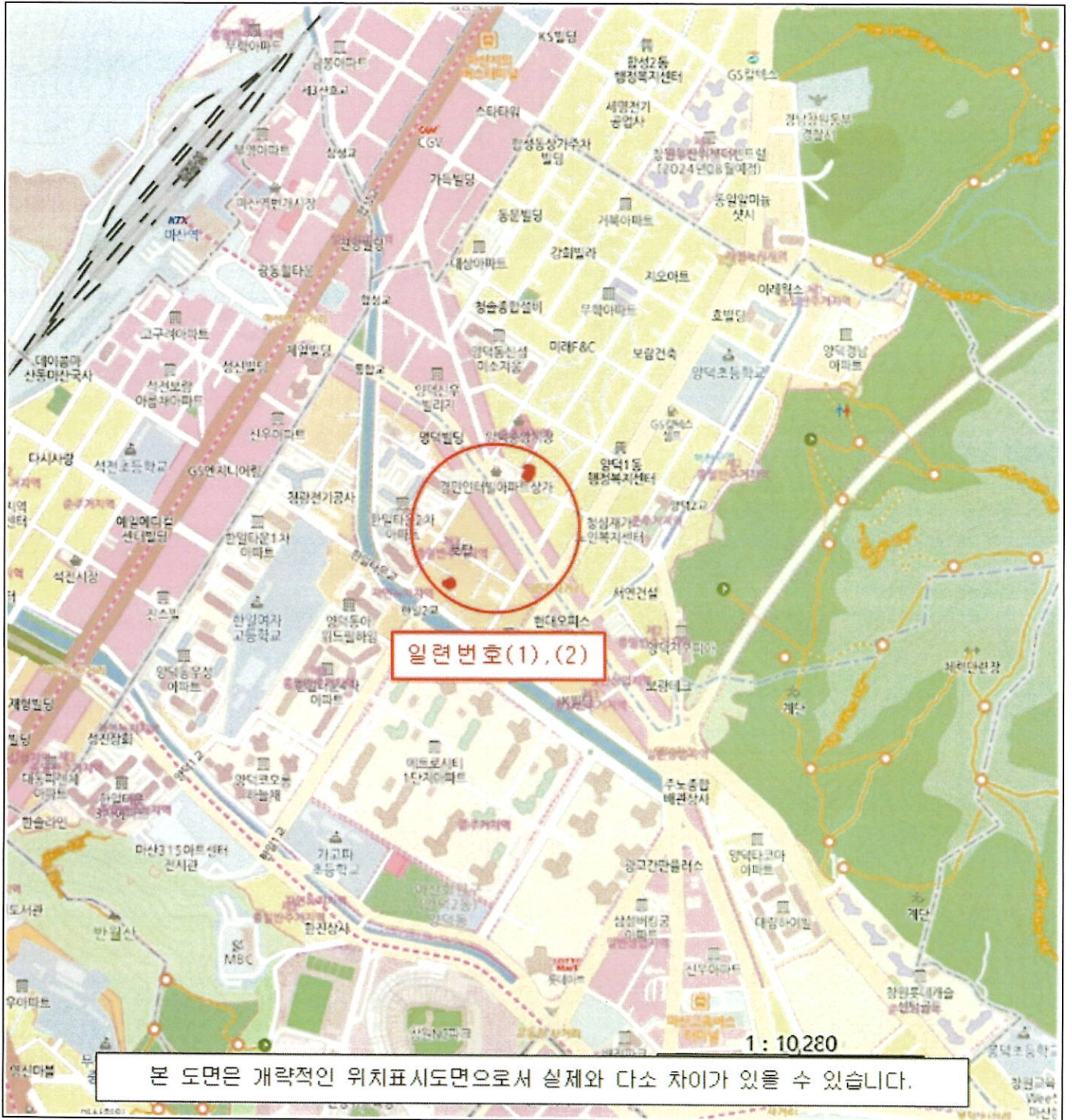
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.
기 타 : 없습니다.

광역위치도



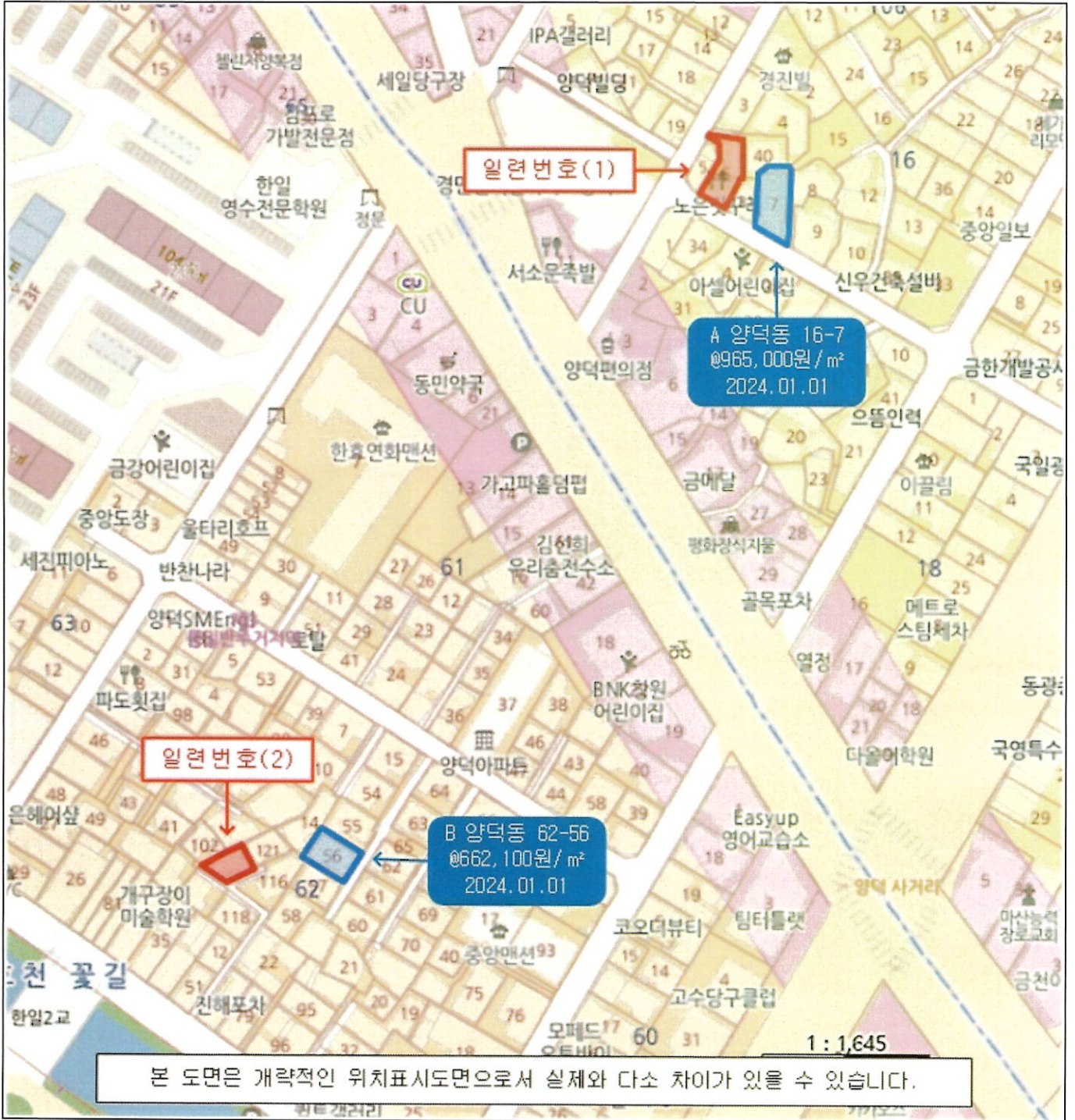
소재지 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 16-6번지 외



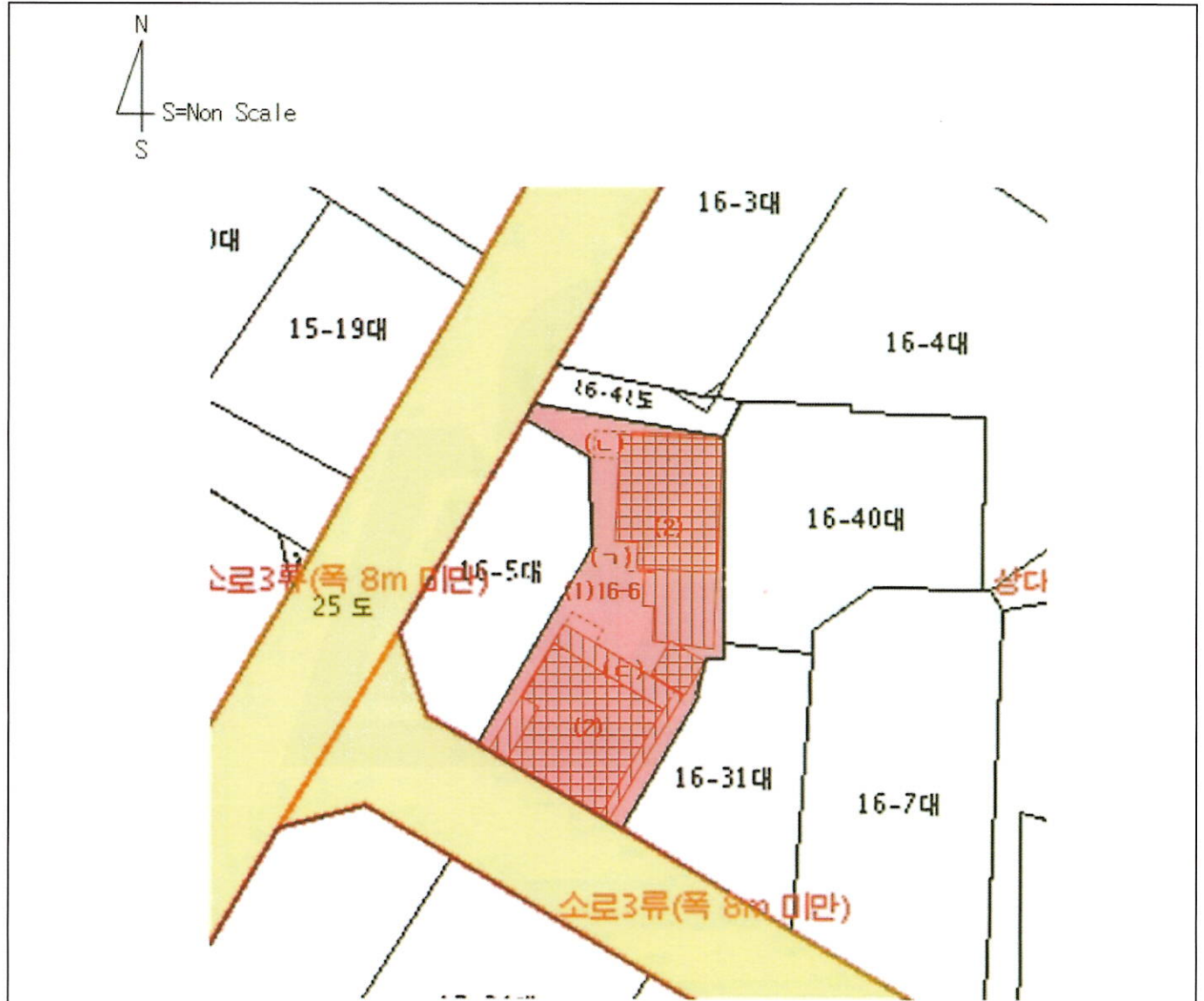
위치도



소재지 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 16-6번지 외



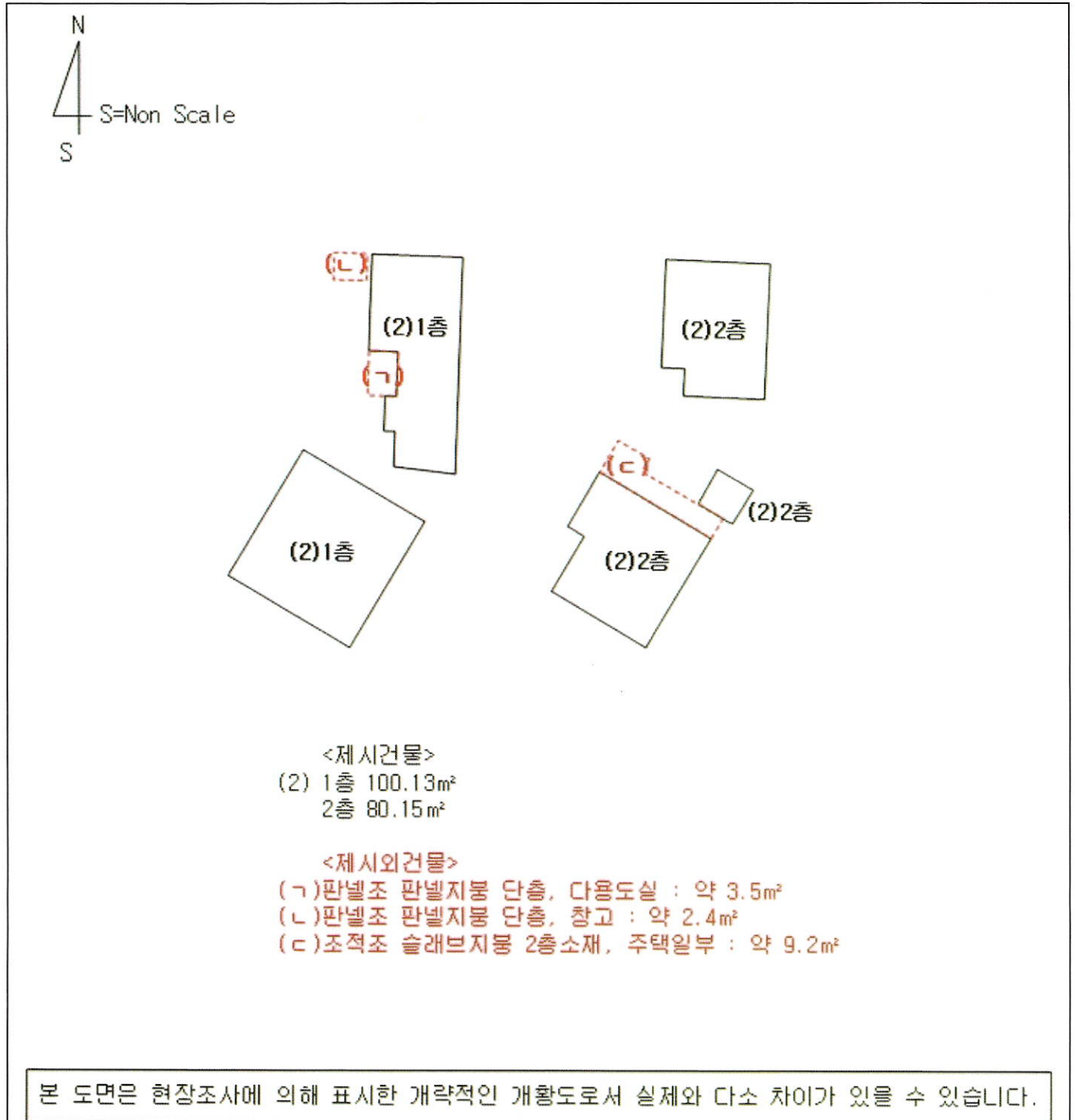
지 적 및 건물 개 황 도



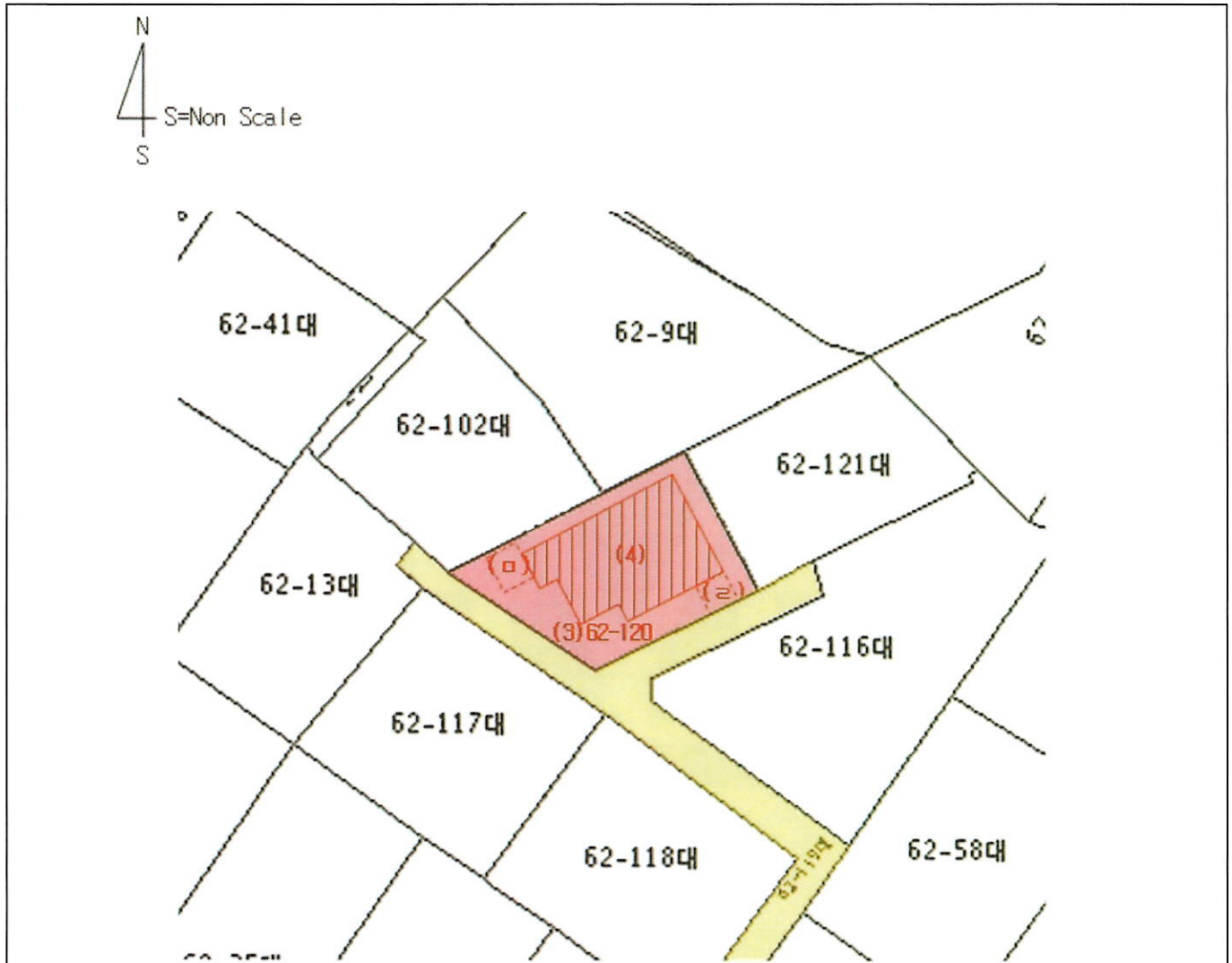
본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		본건토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가제외건물(미등기)

건물개황도



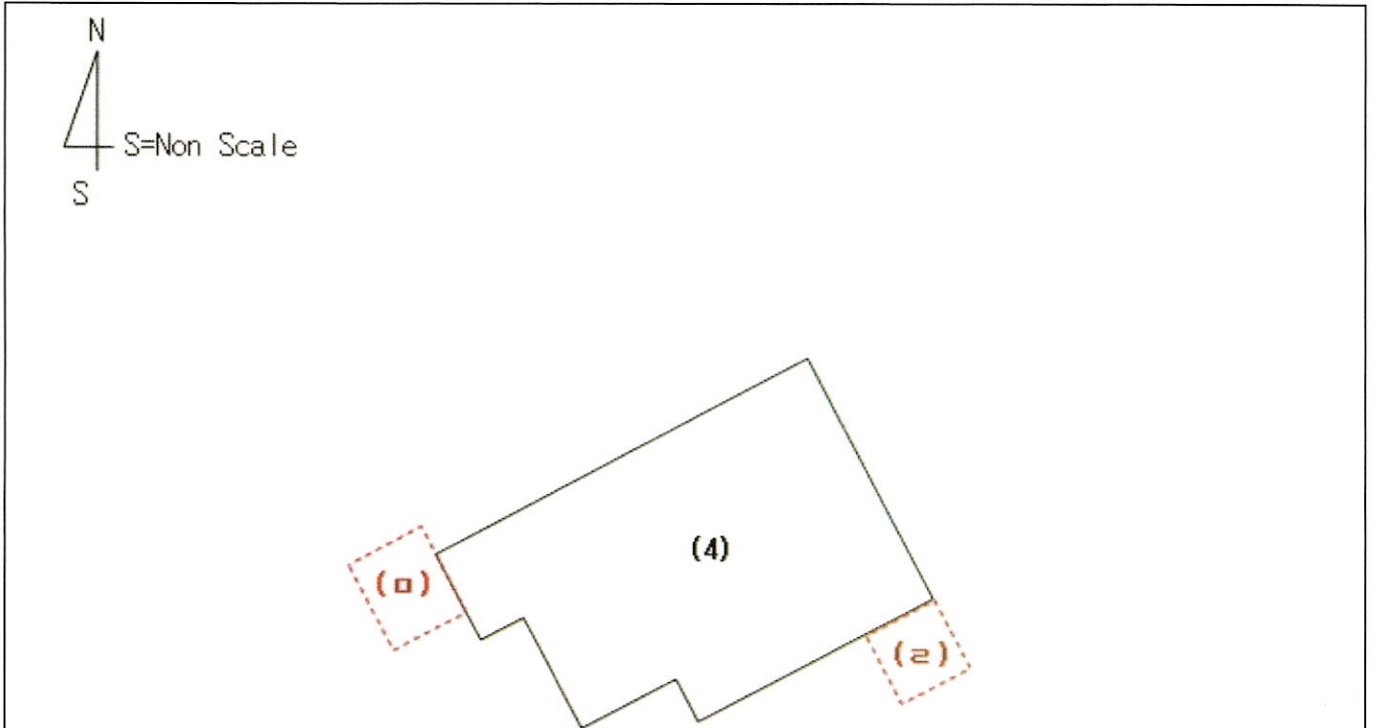
지 적 도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		본건토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가채외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가채외건물(미등기)

건물개황도



<제시건물>
(4) 43.24m²

<제시외건물>
(a)조적조 판넬지붕 단층, 화장실 : 약 2.6m²
(b)조적조 판넬지붕 단층, 보일러실 : 약 3.4m²

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

사 진 용 지



일련번호(1,2) 전경



일련번호(2) 1층 및 제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지

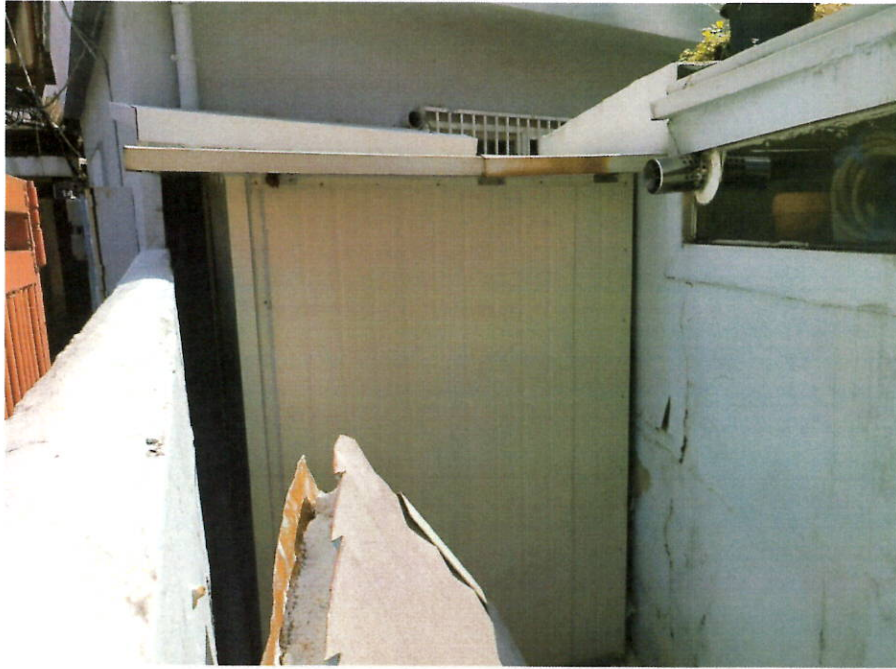


일련번호(2) 2층



일련번호(2) 2층 및 제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지

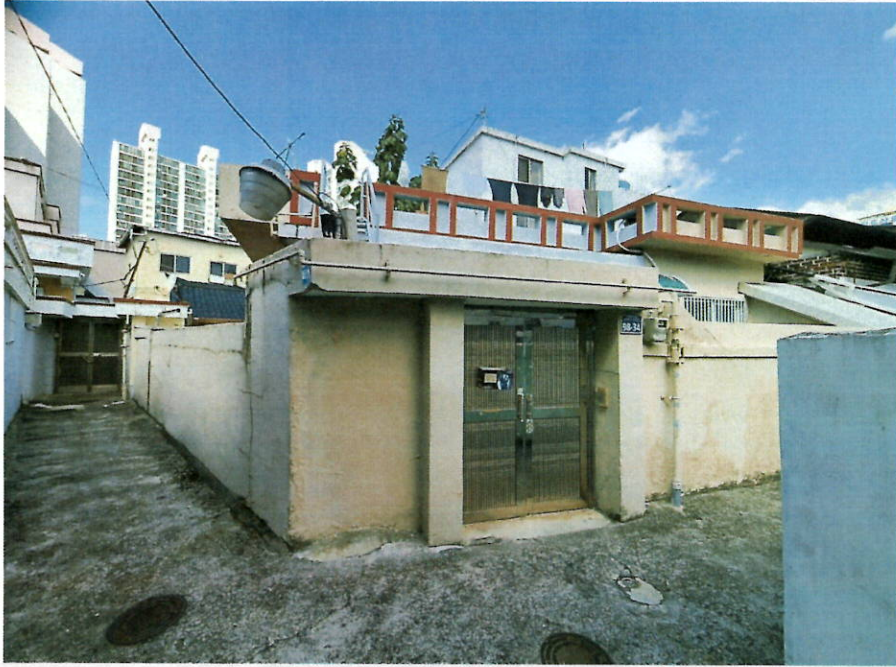


제시외건물(ㄴ)



본건 및 주변환경

사 진 용 지



일련번호(3,4) 전경



제시외건물(≡)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)



본건 진입로(양덕동 62-119번지)