

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
건명	산서이곡새마을회 소유물건(2024타경2421)
감정서번호	GY202409-3-05

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

(건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

강양중

감정평가액	육천사백일십이만삼천이백원정(₩64,123,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	산서이곡새마을회 (2024타경2421)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025. 01. 13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	81.6	건물	81.6	777,000	63,403,200
	(제시외 건물)	(7.2)	(제시외 건물)	(7.2)	100,000	720,000
	(제시외 물건)	(1식)	(제시외 물건)	(1식)	--	평가외
합계					₩64,123,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 가야읍 산서리에 소재하는 부동산(건물)으로서, 경매목적의 평가건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경상남도)	구조 및 층수	공부면적	공부상 용도	사용승인일자
건물	1	함안군 가야읍 산서리 56,57-1	벽돌구조 경사슬라브위 기와마감지붕	81.6	마을회관	2008.01.02

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 01. 03일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2025.01.02 ~ 2025.01.03일의 기간 동안 대상 현장확인하여 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본건 지상에 별첨 ‘사진 및 지적및건물개황도’에 개략적으로 도시한바와같이 제시외 건물이 소재하는바 개략적인 실측면적에 의거 평가하였음.

(2) 본건 건물의 부대시설중 태양광설비는 함안군청에서 설치한 것으로 탐문되어 소유권을 주장하는바 평가에서 제외하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건은 토지를 제외한 건물만의 평가인바, 참고하시기 바랍니다.

(4) 본 감정평가서는 감정평가 목적물에 대한 하자(누수등)에 대한 보증이 아니므로 필히 입찰시 경매목적물의 현상 등을 확인 하시기 바랍니다.

(5) 본건 건물 및 제시외건물의 정확한 위치, 현황 등은 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 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이 있음.

2. 감정평가의 적용

(1) 건물

본건 건물 및 제시외건물은 구조, 마감재, 현상 및 관리상태, 부대설비 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 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 담보평가지 적용하는 가격등을 종합 참작하여 간접법에 의하여 아래와 같이 결정합니다.

기호	용도	층수	기본단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
1	마을회관	단층	1,250,000	--	1,250,000	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 평가하였음.

3. 건물평가

기호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	감가수정		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				잔존	내용			
1	단층	마을회관	1,250,000	28	45	777,777	777,000	

※ 단가:천원미만 절사

건물 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 함안군 가야읍 산서리 (경상남도 함안군 가야읍 이곡1길 238-2)	56 57-1	마을회관	벽돌구조 경사슬라브위 기와마감지붕 단층	81.6	81.6	777,000	63,403,200	1,250,000 x28/45
합 계								₩63,403,200.-	
				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 함안군 가야읍 산서리	56	보일러실 등	판별조 판별지붕 단층	(7.2)	(7.2)	100,000	720,000	200,000 x15/30
합 계								₩720,000.-	
				이	하	여	백		

제시외물건 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	
ㄴ	경상남도 함안군 가야읍 산서리	56	태양광 설비		(1식)	(1식)	--	평가외	타인소유
합 계								₩0.-	
				이	하	여	백		

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

1. 벽돌구조 경사슬라브위기와마감지붕 단층건으로서

외벽: 적벽돌치장등 마감.
내벽: 벽지등 마감.
창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

1. 마을회관으로 이용중임.

(3) 설비내역

--

(4) 부합물 및 종물

--

(5) 공부와의 차이

--

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

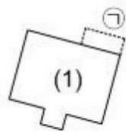
- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

지 적 도

지 적 및 건물 개 황 도

4

S : 1 / 1200



본건 건물

1. 1층 : 81.6㎡

제시외 건물

ㄱ. 판넬조판넬지붕단층 : 약 7.2㎡

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

편
례

- : 평가대상토지
- : 도로부분
- : 구거및하천

- : 평가건물 1층
- : 평가건물 2층
- : 평가건물 3층이상

- : 제시외건물
- : 도시계획선





()