

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김길수 소유물건(2024타경2520)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
김수영

감정평가서번호: JK240919-03-001

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.

(주)정일감정평가법인 경남지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	구억오천이백육십육만육천팔백팔십원정 (₩952,666,880.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	김길수 (2024타경2520)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.23	2024.09.20 ~ 2024.09.23	2024. 09. 25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	355.1	토지	355.1	2,290,000	813,179,000
	건물	333.21	건물	432.56	-	139,487,880
				5.02	-	평가외
합계					₩952,666,880	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 산호동에 소재하는 부동산(토지 및 건물)에 대하여 ‘창원 지방법원 마산지원’ 에서 의뢰 된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 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 말한다.
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 09월 23일임.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

(1) 토지의 평가

1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정 평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 물건의 매매사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

3) 본건 토지의 평가

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

(2) 건물의 평가

1) 비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래 되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있는 등 다른 평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 적정성 검토를 생략하였음.

따라서, 본 건물의 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 산정한 재조달원가에서 감가수정하는 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

2) 본건 일련번호2-1 건물은 면적이 공부와 실제가 상이하며 감정목적에 고려하여 실측면적으로 평가하였음.

3) 본건 일련번호2-2 건물은 확인이 불가능한바 평가에서 제외하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 창원시 마산합포구)

일련번호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	비고
1	산호동 31-46	대	355.1	주상용	3종일주	중로한면	세장형평지	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	산호동 31-29	132.2	대	상업용	3종일주	중로 각지	가장형 평지	1,610,000	적용
B	산호동 31-25	206.3	대	단독	3종일주	소로 한면	가장형 평지	863,800	-

가. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지 중 지리적으로 보다 가까운 기호A를 비교표준지로 선정함.

2) 시점수정

가. 지가변동률

지 역	용도지역	기 간	변동률(%)	비 고
경상남도 창원시 마산합포구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31	-0.017	$(1-0.00017)*$ $(1-0.00013 \times 54/31)$ ≈ 0.99960
		2024.07.01 ~ 2024.07.31	-0.013	
		2024.01.01 ~ 2024.09.23	-0.040	

※2024년 08월의 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 07월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

나. 생산자물가상승률

구 분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비 고
2024.08	119.41	$119.41/117.56 \approx 1.01574$ (1.574% 상승)	-
2023.12	117.56		

다. 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함(이하동일).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인의 비교

본건(1)/표준지(A)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성	1.00	대등함.
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성		
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등		
		학군 등		
	생활편의시설의 배치상태	커뮤니티의 조성 정도		
		생활편의시설의 편익성 생활편의시설의 구성 및 상태		
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적		
		획지의 정연성		
		건물의 소밀도		
		주변의 이용상태		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
		전선 등의 지중화		
	유해시설	유해시설 형성 정도		
재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등			
공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교

본건(1)/표준지(A)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	0.90	본건이 인근 상가와의 접근성에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	본건이 접면도로 상태(각지) 및 접면 깊이에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.810	1.00×0.90×1.00 ×0.90×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가선례, 거래사례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래 사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역 가격자료

평가선례(경상남도 창원시 마산합포구)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	산호동 31-5*	대	3종일주	212.6	2,290,000	2020.05.14	담보	[적용선례]
2	산호동 31-2*	대	3종일주	132.2	2,380,000	2019.11.21	담보	-
3	산호동 31-46	대	3종일주	355.1	2,330,000	2023.04.10	경매	본건전례

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 기호1 선례를 본 평가의 선례로 선정함.

다. 평가선례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

*평가선례(거래사례)기준 표준지가격
 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호A 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는 <평가선례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#1기준 표준지가격	2,290,000	1.02349	1.000	1.210	2,835,988	1.762
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	1,610,000		0.99960		1,609,356	

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2020.05.14 ~ 2024.09.23
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구
- 적용변동률 : 용도지역(주거지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2020.05.14 ~ 2024.09.23	2.349%	1.02349	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.00	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210
표준지는 평가선례 대비 접근조건(인근상가와와의 접근성) 및 획지조건(접면도로상태(각지) 및 접면 깊이)에서 우세함.							

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 1.76으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	1,610,000	0.99960	1.000	0.810	1.76	2,294,298	2,290,000

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 창원시 마산합포구]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	산호동 32-3*	대	3종일주	138	1,545,991	2022.03.28	[적용사례] 배분법적용

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 유사한 상기 기호1 사례를 본건의 사례로 선정하되, 상기 기호1 사례는 등기사항전부증명서상 토지, 건물 일괄 매매건으로 배분법을 적용하여 토지거래 단가를 산정하였음.

- 등기사항전부증명서상 실거래금액:255,000,000원 [거래시점:2022.03.28]
- 원가법에 의한 건물가격산정

용도	구조	면적		단가	금액	비 고	사용승인일자 (증축일차)
		공부	사정				
주택	세멘벽돌조 1층	67.40	112.76	366,000	41,270,160	1,100,000 × 15/45	1977.10.25 (1979.06.19) 2층증축 관찰감가
	세멘벽돌조 2층	45.36					
물치	세멘벽돌조 1층	2.88	2.88	133,000	383,040	400,000 × 15/45	
합 계					41,653,200		

- 배분법에 의한 사례의 토지단가:
(255,000,000-41,653,200)/138㎡ ≒ 1,545,991원/㎡

2) 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.000)

3) 지가변동률(경상남도)

대상기간	대상지역	용도지역	변동률(%)	시점수정	비 고
2022.03.28 ~ 2024.09.23	창원시 마산합포구	주거지역	-1.314	0.99686	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인의 비교
본건(1)/사례(1)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 도시중심 접근성	1.00	대등함.
	공공 및 편의시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성		
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등		
		학군 등		
	생활편의시설의 배치상태	커뮤니티의 조성 정도		
		생활편의시설의 편의성 생활편의시설의 구성 및 상태		
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적		
		획지의 정연성		
		건물의 소밀도		
		주변의 이용상태		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
		전선 등의 지중화		
	유해시설	유해시설 형성 정도		
재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등			
공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교
본건(1)/사례(1)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.30	본건이 가로의 구조 및 상태에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.25	본건이 인근토지의 이용상황과의 적합성에서 우세함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건이 접면 깊이에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.544	1.30 × 1.00 × 1.25 × 0.95 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	1,545,991	1.000	0.99686	1.000	1.544	2,379,515	2,380,000	-

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	2,290,000	2,380,000	-

2) 상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가에 적용할 토지단가로 결정하고자 함.

3) 토지단가의 결정

•일련번호 1 : @2,290,000원/㎡

III. 건물평가액의 산출근거

1. 산출개요

(1) 감정평가방법의 적용

①원가법은 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 방법을 말함.

②대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가의 표준단가에 대상물건의 특성(부대설비 등)을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가의 산정

①표준단가

표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등을 포함한 금액임.

②부대설비 보정단가

건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용이며 제경비가 포함되지 않은 금액으로서, 설비기자재의 품질, 규격, 재질 및 제작회사 등에 따라 가격차이가 있을 수 있으며 평가대상 설비의 내용을 조사·검토 후 이를 보정함.

(3) 내용년수의 적용

①내용년수

고정자산이 경제적으로 사용될 수 있는 연수, 즉 보통의 상태와 조건하에서 통상의 수리를 전제로 그 자산이 폐기할 때까지의 사용예정기간을 말하며 본건에 적용한 내용년수는 표준적 상태를 기준한 기준내용년수를 적용함을 원칙으로 하며, 표준적 건물보다 설계·시공수준, 시공자재, 유지관리상태 및 환경조건 등이 열세인 것은 하한 내용년수나 그 이내로 적용하고, 상기 비교요인이 우세하고 보존적인 성격이 강한 건물은 상한 내용년수를 기준으로 하되 물리적 내용년수를 기준으로 대상 건물의 경제성과 효용성을 유지하는 기간인 '경제적 내용년수'를 적용함.

②잔존년수

자산의 경제적 내용년수에서 경과년수를 차감하고 남은 기간을 잔존년수라 하며 잔존년수는 물리적 측면 또는 경제적 측면에서 파악할 수 있으나 본건 감정평가에 있어서는 경제적 잔존년수를 의미함.

③경과년수

경과년수란 실제로 경과된 년수를 말하며 이를 기준으로 만년감가를 원칙으로 하되, 실제경과년수의 적용이 불합리한 경우에는 성능, 상태, 사용정도, 장래사용가능기간 등을 고려하여 적의 조정하는 관찰감가법을 적용할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 제반 감가요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

2. 대상건물 개요

일련 번호	구 조	면적(㎡)		용 도	사용승인일	비고
		공부	사정			
2-1	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층	1층:75.70 2층:56.13	1층:122.2 2층:114.0	제2종근린생활 시설(일반음식점)	1973.05.28	-
2-2	시멘트블록조 슬래브지붕 단층	5.02	-	광	1973.05.28	확인불능 평가외
3-1	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층	1층:101.65 2층:89.71	1층:101.65 2층:89.71	1층:근린생활 2층:주택	1987.07.25	-
3-2	시멘트블록조 슬래브지붕 단층	5	5	부속건물	1987.07.25	-

3. 건물평가액 산출과정

(1) 재조달원가의 산정 및 내용연수의 결정에 대한 참고자료

①한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집[2023]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

(2) 부대설비의 보정

일련 번호	전기설비	위생·급배수 및 난방설비	기타설비	보정단가	비 고
2-1	-	50,000	-	50,000	-
3-1	-	150,000	-	150,000	-

※전기기본설비(전등, 전열설비)의 공사비는 표준단가에 포함하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 적용

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 종합·참작하여 본건에 적용할 '재조달원가'를 아래 표와 같이 결정함.

일련 번호	용 도	표준단가	보정단가	재조달원가	비 고
2-1	제2종근린생활시설 (일반음식점)	850,000	50,000	900,000	1층
	주택	900,000	150,000	1,050,000	2층
3-1	근린생활 주택	900,000	150,000	1,050,000	현황주택
3-2	부속건물	450,000	-	450,000	-

4. 건물가액 결정단가(원/㎡)

일련 번호	용 도	재조달 원가	경과 년수	잔존 년수	감가 수정	건물단가	비고
2-1	제2종근린생활시설 (일반음식점)	900,000	40	10	10/50	180,000	관찰감가
	주택	1,050,000	40	10	10/50	210,000	관찰감가
3-1	근린생활 주택	1,050,000	27	23	23/50	483,000	관찰감가
3-2	부속건물	450,000	20	20	20/40	225,000	관찰감가

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 마산합포구 산호동	31-46	대	제3종일반 주거지역	355.1	355.1	2,290,000	813,179,000	
2-1	경상남도 창원시 마산합포구 산호동	31-46 위지상	제2종근린 생활시설 (일반 음식점)	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 1층 2층	75.70	122.2	180,000	21,996,000	900,000 x 10/50 관찰감가 실측사정
					56.13	114.0	210,000	23,940,000	1,050,000 x 10/50 관찰감가 실측사정 현황주택
2-2	"	"	광	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	5.02	-	-	평가외	확인불능
3-1	"	"	근린생활 주택 (근린생활) (주택)	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층	101.65	191.36	483,000	92,426,880	1,050,000 x 23/50 관찰감가 1층현황 주택
3-2	"	"	부속건물	시멘트블록조 슬래브지붕 단층	5	5	225,000	1,125,000	450,000 x 20/40 관찰감가
합 계								₩952,666,880.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 마산합포구 산호동 소재 '산호초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 주상복합지대로서 제반 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 자유로우며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 평지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 종로한면의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』상, 제3종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)
(접함) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

기 타:없 음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호2-1.
철근콘크리트조 슬래브지붕 2층건으로서,
외벽 : 적벽돌 및 몰탈위 페인팅 마감.
내벽 : 벽지, 타일 및 몰탈위 페인팅마감.
창호 : 새시창호임.
일련번호3-1.
시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건으로서,
외벽 : 적벽돌 및 몰탈위 페인팅마감.
내벽 : 벽지 및 몰탈위 페인팅마감.
창호 : 새시창호임.
일련번호3-2.
시멘트블록조 슬래브지붕 단층건으로서,
내.외벽 : 몰탈위 페인팅마감.
창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

일련번호2-1 : 1층:근린생활시설 / 2층:주택,
일련번호3-1 : 1,2층 공히, 주택,
일련번호3-2 : 부속건물(창고).

(3) 설비내역

일련번호2-1, 3-1 : 공히, 급.배수, 위생설비, 도시가스공급에 의한 난방시설
되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

건물 감정평가요항표

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

없 음.

(5) 공부와의 차이

- ① 본건 건물 일련번호 2-1은 면적이 공부와 실체가 상이함 (토지.건물 감정평가명세표 참조).
- ② 본건 건물 일련번호2-1의 2층과 일련번호3-1의 1층 용도가 공부상 근린생활 시설이나 현황 주택임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기 타:없 음.

광역위치도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 산호동 31-46



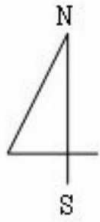
위치도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 산호동 31-46



지 적 도

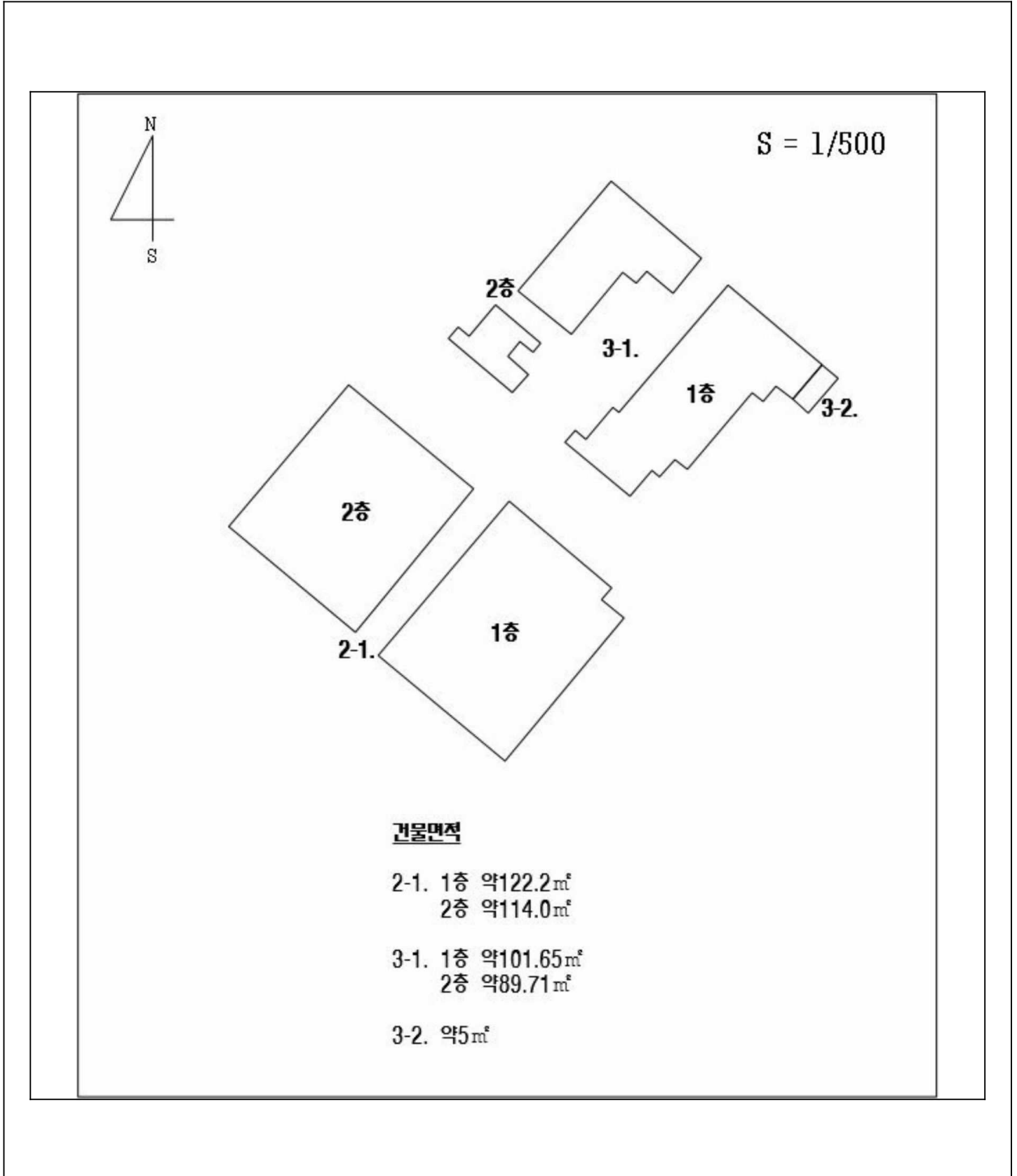


S = 1/1000



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3중이상
		도로선		평가건물1중		평가제한건물
		도시계획선		평가건물2중		제시외건물

건물개황도







2-1



3-1



3-2