

감정평가서

건명	김세종 소유물건(2023타경 104092)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 권익환
감정서번호	정암-2307-0009

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.

정암감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 정 속

감정평가액	— 십일억오천구백만원정(₩159,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 권익환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김세종 (2023타경104092)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.08.03	2023.08.03	2023.08.09	
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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	159,000,000
	합 계					₩159,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가 목적 및 근거법령

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 수성동 소재 "오동동 행정복지센터" 남측 인근에 위치하는 집합건물에 대한 창원지방법원 마산지원의 경매 목적의 감정평가로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련법령 및 일반적인 감정평가이론 등에 근거하여 평가하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 수성동 80-1번지외 10필지			
건물명,층,호수	수성채움빌라 3층 301호			
용도	공동주택	사용승인일	2018년 02월 26일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	65.31	18.5986	83.9086	26.771

3. 감정평가 기준시점 및 실지조사 기간

본 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사완료 일자인 2023년 08월 03일입니다

II. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

1. 감정평가 기준가치

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조의 시장가치를 기준하여 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 적용

1) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 평가사례, 실거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등 가격참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 접근성, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 내부상태, 인근 동류형·유사형 집합건물의 분양사례와 거래시세 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

나. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가관련 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 구분건물 감정평가액 산출

가. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1) 사례의 선정

가) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 부동산정보체계상 실거래자료 및 등기사항증명서]

기호	소재지 (창원시 마산합포구)	층,호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	가격 (천원)	거래시점
							사용승인일
1	수성동 35 수성권즈빌	2층 2**호	59.565	83.3974	27.47	172,000	2023.03.29
							2014.09.03

나) 비교사례의 선정사유

본건 인근지역내에 근접하여 소재하고, 층별 효용성 등이 동일, 유사하며, 거래시점이 기준시점과 비교적 근접하여 보다 비교가능성이 있다고 인정되는 거래 사례 기호1을 비교사례로 선정함.

2) 사정보정

거래사례 기호1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

한국부동산원에서 공표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였으며, 2023년 07월 이후 매매가격지수는 미발표되어 직전 발표된 가격지수를 기준시점의 가격지수로 적용하였음.

[경남 창원시 마산합포구, 기준월 2021.06 :100]

구 분	2023. 03.	2023. 08.	시점수정치
지수	103.4	102.9	0.99516

※ 거래시점 및 기준시점 당시 발표된 매매가격지수를 적용함.

4) 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
조건	세항목		
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무,교통시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등), 가로조건(가로의 폭 및 계통 등), 행정적조건 등	0.90	본건은 사례 기호1과 비교하여 대중교통의 편의성 및 차량 이용의 편리성, 가로조건 등에서 열세함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.94	본건은 사례 기호1과 비교하여 경과연수 등에서 우세하나 건물의 유형(본건: 다세대주택, 사례: 아파트) 등에서 열세하여 전반적인 건물요인은 본건이 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례 기호1과 비교하여 전반적인 호별요인은 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		격차율	비 고
조건	세항목		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 기호1과 비교하여 기타요인은 대등함.
누 계		0.846	0.90x0.94x1.00x1.00

5) 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	172,000,000	1.00	0.99516	0.846	65.31 /59.565	약 159,000,000

나. 참고가격자료

1) 가격수준

인근 가격(훗가)수준	본건과 동일, 유사한 인근 구분건물의 가격(훗가)수준은 전유면적당 @2,100,000원/㎡ ~ @2,600,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
-------------	---

2) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지 (창원시 마산합포구)	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
1	수성동 80-1외 10필지 수성채움빌라 2층 2**호	83.43	106.9913	34.197	경매	233,000 (낙찰가격: 186,400)	2022.06.02
							2018.02.26
2	수성동 80-1외 10필지 수성채움빌라 4층 4**호	61.97	80.1063	25.401	담보	150,000	2022.01.25
							2018.02.26
3	수성동 80-1외 10필지 수성채움빌라 2층 2**호	81.45	104.3272	33.386	경매	225,000 (낙찰가격: 144,000)	2021.04.29
							1985.05.09
4	수성동 80-1외 10필지 수성채움빌라 4층 4**호	61.97	80.1063	25.401	경매	171,000 (낙찰가격: 136,800)	2020.12.04
							2018.02.26
5	수성동 80-1외 10필지 수성채움빌라 6층 6**호	61.97	80.1063	25.401	공매	166,000 (21.10.20 매매가격: 135,000)	2020.09.23
							2018.02.26

3) 기타 거래사례

[출처: 부동산정보체계상 실거래자료 및 등기사항증명서]

기호	소재지 (창원시 마산합포구)	층,호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	가격 (천원)	거래시점
							사용승인일
1	서성동 12-1외 3필지 동서프라임	4층 4**호	59.55	73.974	27.19	120,000	2023.01.20
							2014.12.26

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지 (창원시 마산합포구)	층,호수	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	가격 (천원)	거래시점
							사용승인일
2	부림동 105-4	7층 7**호	41.89	59.7206	17.5857	110,000	2022.03.24
							2012.04.27

다. 감정평가액 결정

1) 결정의견

상기 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액이 참고가격자료(평가사례 및 거래사례, 인근 가격수준 등)의 범주내에서 그 합리성이 인정되며, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 본건 및 인근 방매사례 가격수준, 인근 유사 구분건물의 가격수준 및 가격추세 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가액 결정

구분		감정평가액(원)
기호	건물명칭/층/호수	
1	수성채움빌라 3층 301호	159,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 창원시 마산합포구 수성동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구	80-1,80-2 ,80-3, 81-1,81-2 ,81-3, 81-4,81-5 ,82-1, 82-2,82-3 수성채움 빌라 동서북 6길 6	업무시설및 제1종 근린생활 시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬래브지붕 6층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층				
(1)	경상남도 창원시 마산합포구 수성동	80-1	대	일반상업지역		29.8		
(2)	동 소	80-2	대	일반상업지역		36.4		
(3)	동 소	80-3	대	일반상업지역		16.5		
(4)	동 소	81-1	대	일반상업지역		82.6		
(5)	동 소	81-2	대	일반상업지역		23.1		
(6)	동 소	81-3	대	일반상업지역		3.3		
(7)	동 소	81-4	대	일반상업지역		16.5		
(8)	동 소	81-5	대	일반상업지역		39.7		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(9)	동 소	82-1	대	일반상업지역	0.7			
(10)	동 소	82-2	대	일반상업지역	42.6			
(11)	동 소	82-3	대	일반상업지역	7.6			
				(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	65.31	65.31	159,000,000	집합건축물 대장상 전체면적: 83.9086㎡
				1~11.소유권	26.771	26.771		
				----- 1~11.대지권	298.8	298.8		
	합 계			이 하	여	백	₩159,000,000.-	
							토지·건물 가격배분내역 토 지 : 31,800,000 건 물 : 127,200,000	

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 수성동 소재 "오동동 행정복지센터" 남측 인근에 위치하는 수성채움빌라 3층 301호(집합건축물대장상 전체면적: 83.9086㎡)로서 주변은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근 간선도로와의 거리 및 대중교통수단 등을 고려시 전반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬래브지붕 6층 건물 내 3층 301호로서, 거실 및 발코니등 확장시공된 상태이며,

- 외벽: 석재붙임 및 스톤코트마감 등,
- 내벽: 벽지도배 및 일부 타일마감 등,
- 바닥: 온돌마루 및 일부 타일마감 등,
- 창호: 새시이중창구조임.

(4) 이용상태

공동주택(집합건축물대장 건축물현황도상 방3, 거실, 주방겸식당, 욕실겸화장실2, 발코니 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급,배수설비, 화재설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 천정매립형에어컨설비, 공동현관설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 11필지 일단의 부정형의 평지로서 '공동주택'부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지는 11필지 일단으로 북측으로 노폭 약 4~5미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 대지권의 목적인 토지 중

기호(1,4,5,9,10,11): 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(2,3,6,7,8): 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

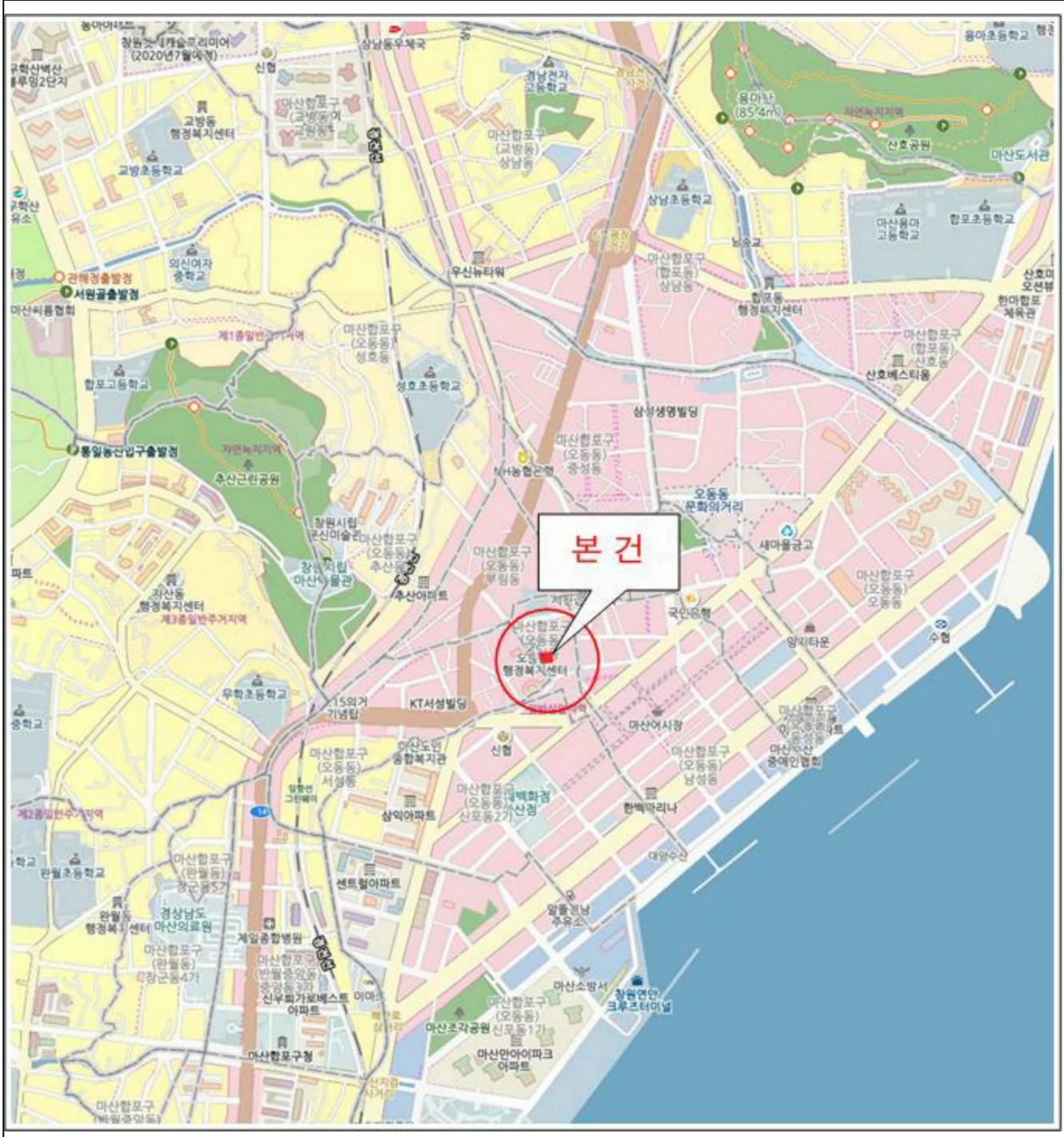
가. 임대관계: 현장조사시 임대중인 것으로 구두조사되며, 상세 임대관계는 미상임.

나. 기 타: 없음.

광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 수성동 80-1번지와 10필지 수성채움빌라 3층 301호
------------	--



상세위치도



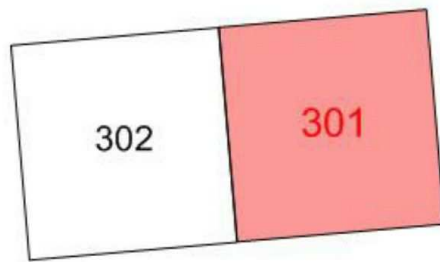
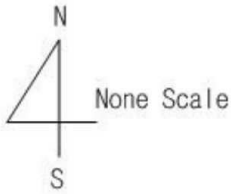
소재지	경상남도 창원시 마산합포구 수성동 80-1번지외 10필지 수성채움빌라 3층 301호
-----	--



호 별 배 치 도



소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 수성동 80-1번지외 10필지 수성채움빌라 3층 301호
-------	--



본 건

수성채움빌라 3층 301호





