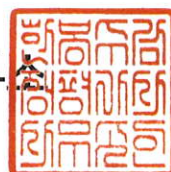


# 감정평가서

건명	서말순 외 1명 소유물건(2024타경101021)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규
감정서번호	H2403-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

한봉수감정평가사사무소



# (토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사

한봉수

한

봉수



감정평가액	사십이역사천칠백육십만사천팔백원정(₩4,247,604,800.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	서말순 외 1명 (2024타경101021)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.03.13	2024.03.13	2024.03.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
토지		2,136	토지	2,136	-	3,244,850,000
건물		572.92	건물	527.92	-	781,882,800
제시외건물		(19.50)	제시외건물	19.50	-	4,872,000
제시외구축물		(1식)	제시외구축물	1식	-	216,000,000
합계						₩4,247,604,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리	148	대	자연환경 보전지역	134	134	1,680,000	225,120,000	기호1~5 일단지
2	"	148-9	대	자연환경 보전지역	75	75	1,680,000	126,000,000	기호1~5 일단지
3	"	641	대	자연환경 보전지역	99	99	1,680,000	166,320,000	기호1~5 일단지
4	"	641-1	대	자연환경 보전지역	429	429	1,680,000	720,720,000	기호1~5 일단지
5	"	641-2	대	자연환경 보전지역	398	398	1,680,000	668,640,000	기호1~5 일단지
6	" [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 광암해안길 103-19	148, 148-9, 641, 641-1, 641-2 위 지상	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층  지하층  1층  2층	192.58  220.75  60.59	473.92	1,590,000	753,532,800	1,700,000 x 47/50
7	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리	148-1	대	자연환경 보전지역	299	299	1,700,000	508,300,000	기호 7,8,11 일단지
8	"	148-5	대	자연환경 보전지역	218	218	1,700,000	370,600,000	기호 7,8,11 일단지
9	"	148-7	도로	자연환경 보전지역	6	6	560,000	3,360,000	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
10	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리	229-3	도로	자연환경 보전지역	38	38	560,000	21,280,000	
11	"	229-5	대	자연환경 보전지역	185	185	1,700,000	314,500,000	기호 7,8,11 일단지
12	" [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 광암해안길 101	148-1, 148-5, 148-7, 229-3, 229-5 위 지상	제1종근린 생활시설	경량철골구조 기타지붕 단층	54	54	525,000	28,350,000	600,000 x 35/40 현'148-1, 148-5,229-5 위 지상소재
13	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리	148-10	도로	자연환경	24	24	560,000	13,440,000	
14	"	148-11	도로	자연환경 보전지역	121	121	560,000	67,760,000	
15	"	229-6	도로	자연환경 보전지역	4	4	560,000	2,240,000	
16	"	147	답	자연환경 보전지역	106	106	345,000	36,570,000	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
ㄱ	(제시외건물) 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리	641-2 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(18)	18	264,000	4,752,000	300,000 x 22/25 관찰감가
ㄴ	"	229-5 위 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(1.5)	1.5	80,000	120,000	100,000 x 20/25 관찰감가
a	(제시외건축물) "	148-1, 148-5 위 지상	수영장	철근콘크리트 구조 타일붙임마감등 여과설비, 보일러설비등 부대설비일체 포함	(1식)	1식	-	216,000,000	
합 계								₩4,247,604,800	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리에 소재하는 토지 및 건물로 창원지방법원 마산지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 13일임.

### 4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사는 2024년 03월 13일에 실시하였으며 실지조사시 공부, 이용상황 및 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 5. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타참고사항

- 본건 토지의 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는 바 참고하시기 바람.
- 본건 토지 [기호 1~기호 5] 및 [기호 7, 기호 8, 기호 11]은 각각 일단의 상업용 건부지로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지 기호 4, 기호 5, 기호 16은 접도구역에 저촉되므로 이를 감안하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지 기호 5 및 기호 12 위 지상에는 별첨 건물개황도 및 사진과 같이 제시외 건물이 소재하며 종물 및 부합물성질의 미등기 및 미등재 건물로 개략적인 실측에 의거 면적사정하여 감정평가하였음. 경매 진행시 소유권 및 경매대상여부를 재확인하시기바람.
- 본건 토지 기호 7 및 기호 8 위 지상에는 제시외 구축물인 수영장 (건물 기호 12 내에 소재하는 여과설비, 보일러설비 등 부대설비 일체포함) 이 소재하므로, 경매진행시 소유권 및 경매대상여부를 재확인하시기 바람.
- 본건 토지 위 지상에 식재 되어있는 가치가 미미한 정원수 등은 거래관행상 토지와 일괄거래되는 바, 토지에 포함하여 평가하였음.
- 본건 건물 기호 12는 일반건축물대장상 2024.02.23일자로 건축허가과-4257(2024.2.23)호에 따라 건축물대장 표시변경 제1종 근린생활시설(소매점) → 제2종 근린생활시설(일반음식점), 관련지번 변경 진동면 요장리 148-1, 148-5, 148-7, 229-3, 229-5 → 148-1, 148-5, 229-5 로 변동되었음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상 토지 개요

기호	소재지 (경상남도 창원시 마산합포구 진동면)	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세
1	요장리 148	대	134	자연환경 보전지역	상업용	세로(가)	부정형 평지
2	요장리 148-9	대	75	자연환경 보전지역	상업용	세로(가)	부정형 평지
3	요장리 641	대	99	자연환경 보전지역	상업용	세로(가)	부정형 평지
4	요장리 641-1	대	429	자연환경 보전지역	상업용	세로(가)	부정형 평지
5	요장리 641-2	대	398	자연환경 보전지역	상업용	세로(가)	부정형 평지
7	요장리 148-1	대	299	자연환경 보전지역	상업용	세로(가)	부정형 평지
8	요장리 148-5	대	218	자연환경 보전지역	상업용	세로(가)	부정형 평지
9	요장리 148-7	도로	6	자연환경 보전지역	도로	세로(가)	부정형 평지
10	요장리 229-3	도로	38	자연환경 보전지역	도로	세로(가)	부정형 평지
11	요장리 229-5	대	185	자연환경 보전지역	상업용	세로(가)	부정형 평지
13	요장리 148-10	도로	24	자연환경 보전지역	도로	세로(가)	부정형 평지
14	요장리 148-11	도로	121	자연환경 보전지역	도로	세로(가)	부정형 평지
15	요장리 229-6	도로	4	자연환경 보전지역	도로	세로(가)	부정형 평지
16	요장리 147	답	106	자연환경 보전지역	상업나지	맹지	사다리 완경사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상 건물 개요

기호	소재지	구 조	규모	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
6	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 148, 148-9, 641, 641-1, 641-2	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕	2층	제1종근린 생활시설	지하층: 192.58 1층: 220.75 2층: 60.59	2020.06.16
12	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 148-1, 148-5, 148-7, 229-3, 229-5	경량철골구조 기타지붕	단층	제1종근린 생활시설	54	2018.09.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 본건의 재조달원가에 감가수정을 하여 본건의 가액을 산정하는 원가법, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 본건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 본건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례 비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 산출과정

#### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	요장리 154-4	1,039	잡종지	상업용	자연환경	세로(가)	사다리 평지	318,500

※ 표준지공시지가의 공시기준일은 2024년 01월 01일임.

#### (2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지	비 고
A	경상남도 창원시 마산합포구 (24.01.01~24.03.13 ) (자보) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.293 $( 1 + 0.00293 ) * ( 1 + 0.00293 * 42/31 )$ ≒ 1.00691

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

#### (3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

### ■ 상업지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

### ■ 개별요인 비교

기호	표준지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1~5	A	1.00	1.20	1.30	1.00	0.99	1.00	1.544
7,8,11	A	1.00	1.20	1.30	1.00	1.00	1.00	1.560
9,10,13, 14,15	A	1.00	1.20	1.30	1.00	1.00	0.33	0.515
16	A	0.80	1.10	0.90	0.45	0.89	1.00	0.317

기호 1~5 : 비교표준지대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하며, 행정적조건(일부접도구역)에서 열세함.

기호 7,8,11 : 비교표준지대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.

기호 9,10,13~15 : 비교표준지대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하며, 기타조건(현황 도로)에서 열세함.

기호 16 : 비교표준지대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성)에서 우세하며, 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목, 일부접도구역)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근 지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나. 가격조사자료

#### (가) 인근 평가사례

기호	소재지 지 번	용도지역 지 목	이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)
(1)	요장리 ***_*	자연환경 잡	상업용	2023.01.03	담보	1,060,000
(2)	요장리 ***_*	자연환경 대	상업용	2022.10.17	담보	1,400,000
(3)	요장리 **_*	자연환경 대	상업용	2023.09.08	담보	930,000

(출처: 한국감정평가사협회)

#### (나) 인근 거래사례

기호	소재지 지 번	용도지역 지 목	거래시점	토지단가(원/㎡)	기타
#1	요장리 ***_**	자연환경 대	2022.09.05	820,300	-
	의견 (배분법)	거래가액: 623,900,000원 건물가액: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단독주택 169.28㎡ 253,920,000원 토지가액: 623,900,000원 - 253,920,000원 = 369,980,000 원 토지단가: 369,980,000 원 / 451㎡ ≒ 820,300 원			
#2	요장리 ***	자연환경 답	2022.05.16	755,500	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 요인 보정치 산출

### (가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 비교사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### (나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 용도지역·이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

### (다) 그밖의 요인 보정치 산정

#### ① 비교표준지 A / 사례 기호 ( 1 )

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	1,060,000	1.02835	1.000	1.000	1,090,051	3.399	3.39
기준시점 표준지가격	318,500	1.00691	—	—	320,701		
시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 자연환경 2023.01.03 ~ 2024.03.13						
지역요인	비교표준지와 사례는 동일한 물건인 바, 비교요인은 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 사례는 동일한 물건인 바, 비교요인은 대등함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
	기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
1~5	A	318,500	1.00691	1.000	1.544	3.39	1,678,599	1,680,000
7,8,11	A	318,500	1.00691	1.000	1.560	3.39	1,695,994	1,700,000
9,10,13 ,14,15	A	318,500	1.00691	1.000	0.515	3.39	559,896	560,000
16	A	318,500	1.00691	1.000	0.317	3.39	344,635	345,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 산출과정

### (1) 비교거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

### (2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례	비 고
#1	경상남도 창원시 마산합포구 (22.09.05~24.03.13 ) (자보) 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.071 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.022 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.090 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.019 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 2.137 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.293 $(1 + 0.00071 * 26/30) * (1 - 0.00022) * (1 + 0.00090) * (1 - 0.00019) * (1 + 0.02137) * (1 + 0.00293) * (1 + 0.00293 * 42/31)$ $= 1.02957$

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### (4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 개별요인 비교

기호	거래사례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1~5	#1	1.00	1.40	1.50	1.00	0.99	1.00	2.079
7,8,11	#1	1.00	1.40	1.50	1.00	1.00	1.00	2.100
9,10,13, 14,15	#1	1.00	1.40	1.50	1.00	1.00	0.33	0.693
16	#1	0.80	1.30	1.00	0.45	0.89	1.00	0.417

기호 1~5 : 거래사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하며, 행정적조건(일부접도구역)에서 열세함.

기호 7,8,11 : 거래사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.

기호 9,10,13~15 : 거래사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하며, 기타조건(현황 도로)에서 열세함.

기호 16 : 거래사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성)에서 우세하며, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목, 일부접도구역)에서 열세함.

## (6) 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)						
1~5	#1	820,300	1.000	1.02957	1.000	2.079	1,755,832	1,760,000
7,8,11	#1	820,300	1.000	1.02957	1.000	2.100	1,773,568	1,770,000
9,10, 13,14, 15	#1	820,300	1.000	1.02957	1.000	0.693	585,277	585,000
16	#1	820,300	1.000	1.02957	1.000	0.417	352,180	352,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시산가액 검토 및 토지 평가단가의 결정

### (1) 토지 시산가액 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )	비고
1~5	1,680,000	1,760,000	일단지
7,8,11	1,700,000	1,770,000	일단지
9,10, 13,14,15	560,000	585,000	-
16	345,000	352,000	-

### (2) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액 (단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 감정평가액 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	1,680,000	134	225,120,000
2	1,680,000	75	126,000,000
3	1,680,000	99	166,320,000
4	1,680,000	429	720,720,000
5	1,680,000	398	668,640,000
7	1,700,000	299	508,300,000
8	1,700,000	218	370,600,000
9	560,000	6	3,360,000
10	560,000	38	21,280,000
11	1,700,000	185	314,500,000
13	560,000	24	13,440,000
14	560,000	121	67,760,000
15	560,000	4	2,240,000
16	345,000	106	36,570,000
합 계	-	2,136	3,244,850,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 건물 감정평가액 산출과정

### 1. 재조달원가 및 내용연수 결정

#### (1) 표준단가 검토

※ 건축물 재조달원가 자료집 (한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)

#### (2) 재조달원가 및 내용연수 결정

기호	구조	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	기타
6	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕	제1종근린 생활시설	1,700,000	50	-
12	경량철골구조 기타지붕	제1종근린 생활시설	600,000	40	-

※ 상기 기준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 유사 규모 및 용도의 신축가격, 관리상태, 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 내용연수를 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감가수정 및 적용단가 결정

기호	이용상황	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
6	제1종근린 생활시설	1,700,000	50	3	3	47	47/50	1,590,000
12	제1종근린 생활시설	600,000	40	5	5	35	35/40	525,000

## 3. 건물 감정평가액 결정


기호	구조	이용상황	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
6	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕	제1종근린 생활시설	473.92	1,590,000	753,532,800
12	경량철골구조 기타지붕	제1종근린 생활시설	54	525,000	28,350,000
합계	-	-	527.92	-	781,882,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

상기의 평가사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분	감정평가액(원)
토 지	3,244,850,000
건 물	781,882,800
제시외 건물	4,872,000
제시외 구축물	216,000,000
합 계	₩4,247,604,800. 

### 2. 기타 참고사항

---

---

---

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리에 소재하며, 광암해수욕장 주변으로 상가지대로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

기호 1~5, 7, 8, 11: 본건까지 차량의 접근이 가능하며, 지역내 대중교통 등의 교통상황은 보통시 됨.  
 기호 9,10,13~15: 본건까지 차량의 접근이 가능하며, 지역내 대중교통 등의 교통상황은 보통시 됨.  
 기호 16: 본건의 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 지역내 대중교통 등의 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1~5,7,8,11: 부정형 평지의 토지로, 상업용 건부지로 이용중임.  
 기호 9,10,13~15: 부정형 평지의 토지로, 도로로 이용중임.  
 기호 16: 사다리형 완경사의 토지로, 상업나지임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1~5,7,8,11: 남측으로 폭 약 4미터 내외의 도로가 소재함.  
 기호 9,10,13~15: 현황 도로로 이용중임.  
 기호 16: 지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2,3: 자연환경보전지역 , 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)  
 기호 4,5: 자연환경보전지역 , 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조), 접도구역  
 기호 7~11, 13~15: 자연환경보전지역 , 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)  
 기호 16: 자연환경보전지역 , 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조), 접도구역

## (6) 제시목록 외의 물건

-본건 토지 기호 7 및 기호 8 위 지상에는 제시외 건축물인 수영장 (건물 기호 12 내에 소재하는 여과설비, 보일러설비 등 부대설비 일체포함) 이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

-.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |
- 

2)기타: -.

# 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

기호 6: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로,  
외 벽: 노출콘크리트 등,  
내 벽: 페인트 마감 및 타일 등,  
창 호: 새시창호 등.  
바 닥: 나무깔기 및 타일 등.

기호 12: 경량철골구조 기타지붕 단층 건물로,  
외 벽: 판넬 마감 등,  
내 벽: 페인트 마감 등,  
창 호: 새시창호 등.  
바 닥: 타일 등.

## (2) 이용상태

기호 6: 근린생활시설로 이용중임.  
기호 12: 근린생활시설로 이용중이며, 일부 샤워실 및 기계/여과실로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호 6: 위생 및 급배수설비 등이 갖추어져 있음.  
기호 12: 급배수설비 등이 갖추어져 있음.

## (4) 부합물 및 증물

별첨 건물개황도 및 사진과 같이 제시외 건물이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

본건 건물 기호 12는 일반건축물대장상 2024.02.23일자로 건축허가과-4257(2024.2.23)호에 따라 건축물 대장 표시변경 제1종 근린생활시설(소매점) → 제2종 근린생활시설(일반음식점), 관련지번 변경 진동면 요장 리 148-1, 148-5, 148-7, 229-3, 229-5 → 148-1, 148-5, 229-5 로 변동되었음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

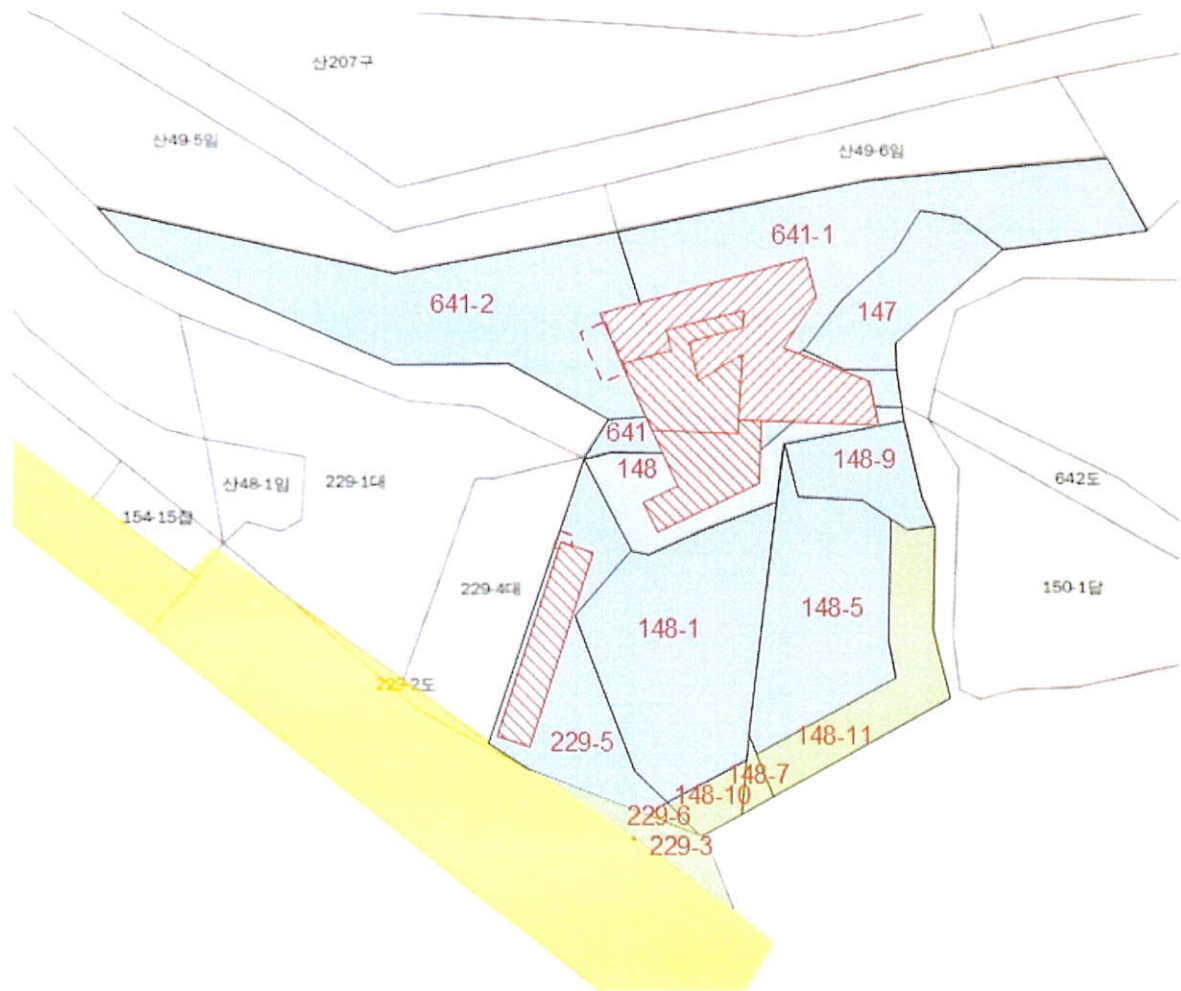
- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -.

# 위 치 도





소 재 지      경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 148외



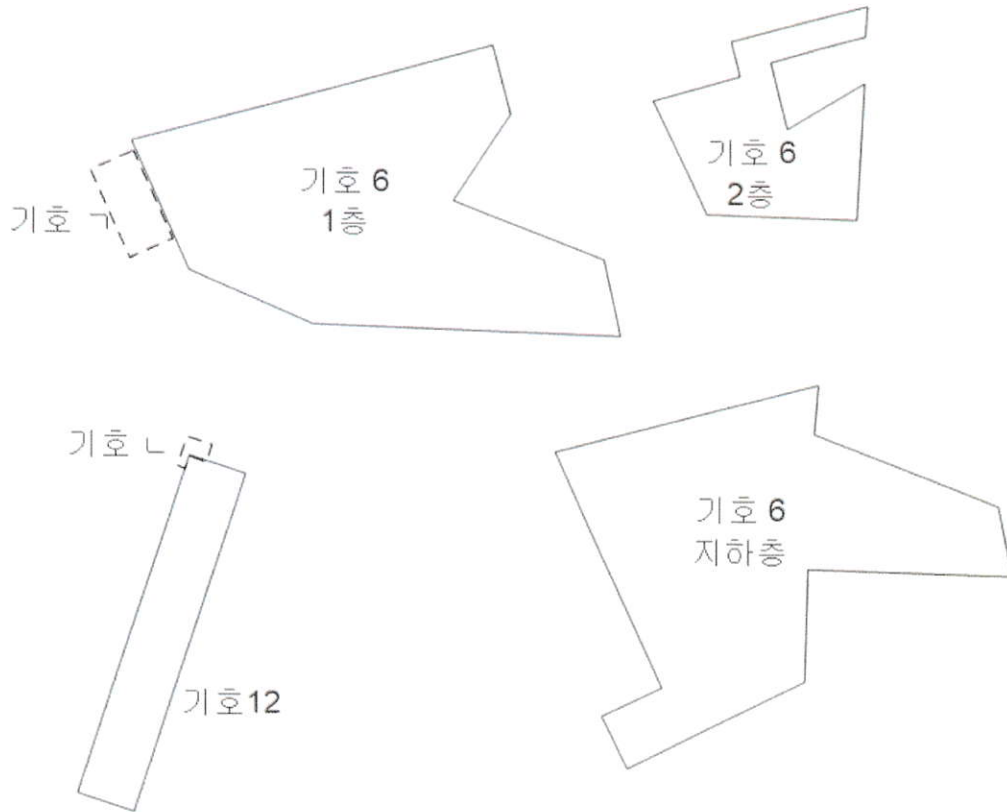
# 지 적 개 황 도



\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

	평가대상토지		평가건물		제외건물
	도로선				

# 건물개황도



〈평가건물〉

기호 6 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 근린생활시설  
지하층 192.58㎡ 1층 220.75㎡ 2층 60.59㎡  
기호 12 : 경량철골구조 기타지붕 단층 근린생활시설 54㎡

〈제시외 건물〉

기호 7 : 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 18㎡  
기호 11 : 판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 약 1.5㎡

\* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 `참고용`임.

# 사 진 용 지



본건 전체 전경 사진

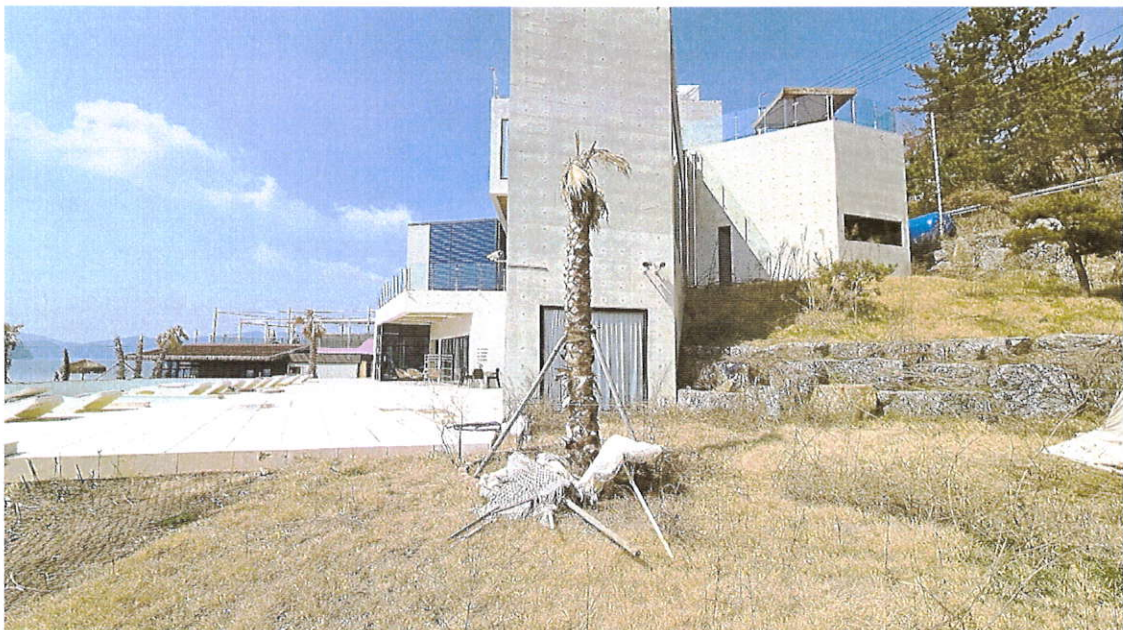


토지 기호 1 사진

# 사 진 용 지



토지 기호 2 사진



토지 기호 3 사진

# 사 진 용 지



토지 기호 4 사진



토지 기호 5 사진

# 사 진 용 지



건물 기호 6 사진

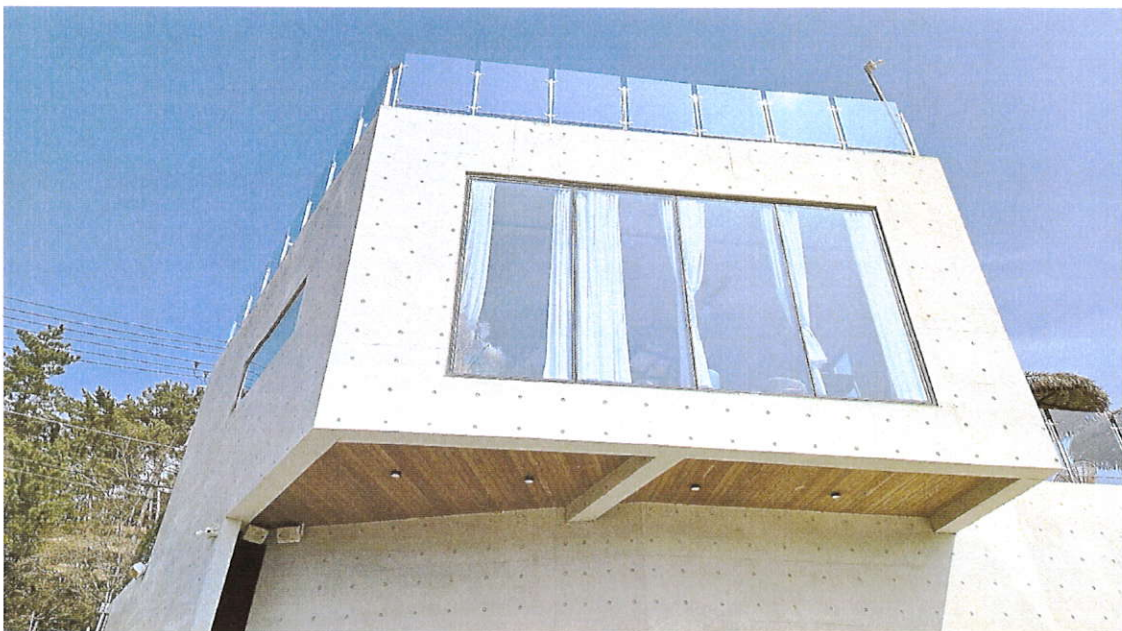


건물 기호 6 1층 사진

# 사 진 용 지



건물 기호 6 1층 내부사진



건물 기호 6 2층 사진

# 사 진 용 지



건물 기호 6 지하층 사진



건물 기호 6 지하층 내부사진

# 사 진 용 지



토지 기호 7 사진



토지 기호 8 사진

# 사 진 용 지



토지 기호 9,10,13,15 사진



토지 기호 11 사진

# 사 진 용 지



건물 기호 12 사진

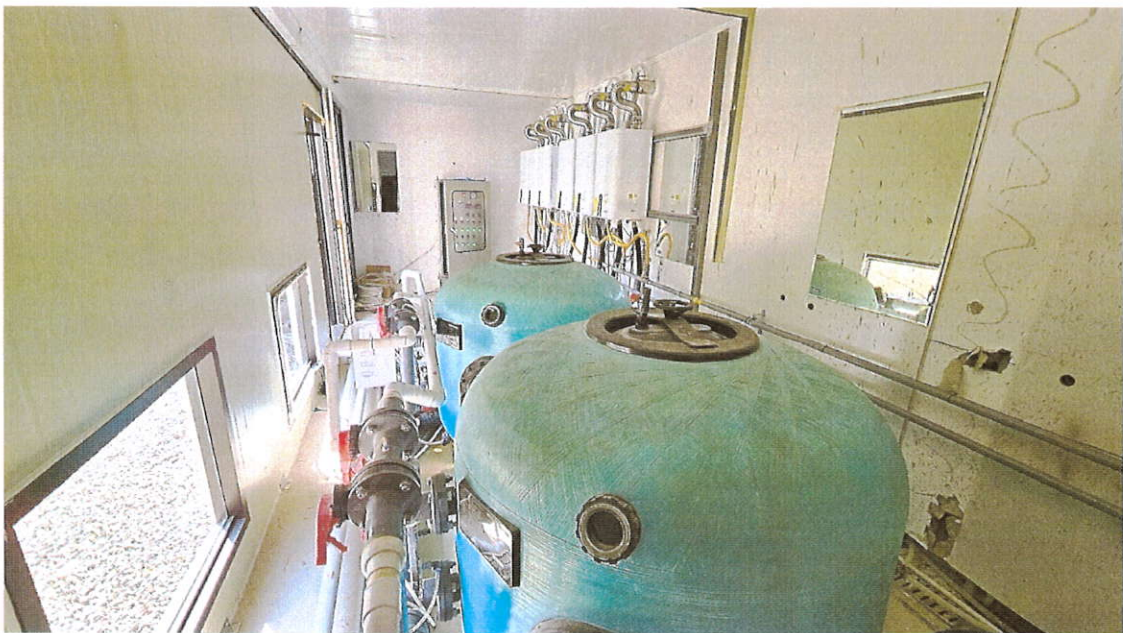


건물 기호 12 내부사진

# 사 진 용 지



건물 기호 12 내부사진



건물 기호 12 내부사진

# 사 진 용 지



토지 기호 14 사진



토지 기호 16 사진

# 사 진 용 지



제시외 건물 ㄱ 사진



제시외 건물 ㄱ 내부사진

# 사 진 용 지



제시외 건물 L 사진



제시외 구축물 수영장 사진

# 사 진 용 지



제시의 구축물 수영장 설비 사진



제시의 구축물 수영장 설비 사진