

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조은건자재총판주식회사
소유물건(2024타경107081)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
김수영

감정평가서번호: JK241206-03-001

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	이십삼억육천오백사십팔만원정 (₩2,365,480,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	조은건자재총판주식회사 (2024타경107081)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.10	2024.12.09 ~ 2024.12.10	2024.12.10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	988	토지	988	-	2,202,880,000
	(제시외 건물)	(813)	건물	813	200,000	162,600,000
		이	하	여	백	
합계					₩2,365,480,000	
심사확인	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

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 봉암동에 소재하는 토지에 대하여 '창원지방법원 마산지원'에서 의뢰된 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 12월 10일임.

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 감정평가 하였음.

(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 대상 토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

3) 본건 토지의 평가

- ① 본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지 단가를 결정하였음.
- ② 본건 일련번호1,3,4 토지는 수필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 전체를 기준으로 가격산정 하였음.
- ③ 본건 일련번호1 토지는 공부상 지목이 '도로' 이나 현황 '대' 인바, 현황대로 평가 하였음.

(2) 제시외건물의 평가

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, 용재, 시공정도, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 산정한 재조달원가에서 감가수정하는 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

본건 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 와 같이 제시외건물 3동이 소재하며 일련번호ㄷ은 이동식 컨테이너로서 평가하지 않았고, 일련번호ㄱ, ㄴ은 실측 사정하여 평가하되, 일련번호ㄴ은 컨테이너구조이나 일련번호ㄱ에 견고하게 부착 설치되어 철거 이동 시 컨테이너가액에 비해 과도한 비용이 소요될 것으로 판단되어 이를 일련번호ㄱ에 포함한 내부 칸막이시설로서 평가하였고 제시외건물로 인하여 제한받는 토지평가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기 하였으니 경매진행시 제시외건물의 소유관계 및 일괄처분 여부는 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 창원시 마산회원구)

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	비고
1	봉암동 376-8	도로	19	공업기타	일반공업	소로한면	부정형평지	현황대
2	봉암동 377-5	답	580	공업기타	일반공업	광대한면	부정형평지	
3	봉암동 376-5	답	96	공업기타	일반공업	소로한면	부정형평지	
4	봉암동 376-9	답	293	공업기타	일반공업	소로한면	부정형평지	

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2024.01.01]

대상토지의 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사, 지리적으로 가까운 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	봉암동 372-4	1,743	잡종지	공업기타	일반공업	광대소각	사다리평지	1,182,000	선정
B	봉암동 384-1	397	공장용지	공업용	일반공업	소로한면	부정형평지	934,600	선정

2) 시점수정

가. 지가변동률

지역	용도지역	기간	변동률(%)	비고
경상남도 창원시 마산회원구	공업지역	2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.847	$(1+0.01847) \times$ $(1+0.00061 \times 40/31)$ ≈ 1.01927
		2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.061	
		2024.01.01 ~ 2024.12.10	1.927	

※2024년 11월의 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 생산자물가상승률

구 분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비 고
2024.10	119.02	119.02/117.56 ≒ 1.01241 (1.242% 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).

3) 지역요인의 비교

본건(1~4)/표준지(A,B)

[공업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계	도심과의 접근성	1.00	대등함.
		항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성		
	교통시설의 상태	인근 교통시설과의 접근성		
	관련산업과의 관계	관련산업 및 협력업체 간의 위치관계		
환경 조건	자연환경	지반, 지질 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)		
	공해발생의 위험성	수질, 대기오염 등		
	산업 구성	산업 구성 및 연계성		
	노후화	전반적인 노후 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
		공장진출의 동향		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교

① 본건(1,3,4)/표준지(B)

[공업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	대등함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
	고저	고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.95	본건이 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.950	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(2)/표준지(A)

[공업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	대등함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건이 접면도로 상태(2면획지)에서 열세함.
		형상		
	고저	고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.95	본건이 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.903	1.00×1.00×1.00 ×0.95×0.95×1.00

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), 2002두 5054 (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 마산회원구)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	봉암동 368-1*	공장용지	일반공업	227	1,881,000	2024.04.11	담보	[적용선례]
2	봉암동 368-*	공장용지	일반공업	1,096	1,991,000	2024.10.30	담보	-
3	봉암동 472-*	대	일반공업	1,674.7	2,820,000	2024.06.21	담보	[적용선례]
4	봉암동 472-2*	대	일반공업	1,183.1	2,520,000	2021.04.13	담보	-

다. 평가선례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

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

비교표준지B 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는

<평가선례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#1기준 표준지가격	1,881,000	1.01035	1.000	0.980	1,862,459	1.955
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	934,600		1.01927		952,610	

*시점수정 [지가변동률]

- 대상기간 : 2024.04.11 ~ 2024.12.10
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산회원구
- 적용변동률 : 용도지역(공업지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2024.04.11 ~ 2024.12.10	1.035%	1.01035	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
표준지는 평가선례 대비 획지조건(접면도로 상태(각지))에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지A 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는 <평가선례#3>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#3기준 표준지가격	2,820,000	1.00563	1.000	1.000	2,835,877	2.354
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	1,182,000		1.01927		1,204,777	

*시점수정 [지가변동률]

- 대상기간 : 2024.06.21 ~ 2024.12.10
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산회원구
- 적용변동률 : 용도지역(공업지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2024.06.21 ~ 2024.12.10	0.563%	1.00563	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지는 평가선례 대비 획지조건 중 접면도로 상태(2면획지)에서 우세하나 형상에서 열세하여 제반 개별요인 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그밖의 요인 보정치를 아래 표와 같이 결정하였음.

비교 표준지 일련번호	그밖의 요인 보정치	대상토지 일련번호
A	2.35	2
B	1.95	1, 3, 4

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1,3,4	B	934,600	1.01927	1.000	0.950	1.95	1,764,710	1,760,000
2	A	1,182,000	1.01927	1.000	0.903	2.35	2,556,597	2,560,000

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 창원시 마산회원구]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	봉암동 660-31*	공장용지	일반공업	506.7	1,934,083	2023.12.20	[적용사례]
2	봉암동 471-*외	대	일반공업	일괄거래 1,902.7	2,890,629	2021.02.02	[적용사례]

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 사례를 본 평가의 각 비교사례로 선정함.

2) 사정보정

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

3) 지가변동률

- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산회원구
- 적용변동률 : 용도지역별 지가변동률

대 상 기 간	용도지역	변동률	시점수정	비 고
2023.12.20 ~ 2024.12.10	공업지역	2.111%	1.02111	사례1
2021.02.02 ~ 2024.12.10	공업지역	11.870%	1.11870	사례2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인의 비교

본건(1 ~ 4)/사례(1, 2)

[공업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계	도심과의 접근성	1.00	대등함.
		항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성		
	교통시설의 상태	인근 교통시설과의 접근성		
	관련산업과의 관계	관련산업 및 협력업체 간의 위치관계		
환경 조건	자연환경	지반, 지질 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)		
	공해발생의 위험성	수질, 대기오염 등		
	산업 구성	산업 구성 및 연계성		
	노후화	전반적인 노후 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
		공장진출의 동향		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교

① 본건(1,3,4)/사례(1)

[공업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	대등함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건이 형상에서 열세함.
		형상		
	고저	고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.95	본건이 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.903	1.00×1.00×1.00 ×0.95×0.95×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(2)/사례(2)

[공업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	대등함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	본건이 형상에서 열세함.
		형상		
	고저	고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.95	본건이 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.855	1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.90 × 0.95 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례 기호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1,3,4	1	1,934,093	1.000	1.02111	1.000	0.903	1,783,354	1,780,000	-
2	2	2,890,619	1.000	1.11870	1.000	0.855	2,764,844	2,760,000	-

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1,3,4	1,760,000	1,780,000	-
2	2,560,000	2,760,000	-

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

3) 토지단가의 결정

- 일련번호 1,3,4 : @1,760,000원/㎡
- 일련번호 2 : @2,560,000원/㎡

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 봉암동	376-8	도로	일반공업지역	19	19	1,760,000	33,440,000	현황대 제시외건물로 인해영향받는 토지가액 28,424,000원
2	"	377-5	답	일반공업지역	580	580	2,560,000	1,484,800,000	현황대 제시외건물로 인해영향받는 토지가액 1,262,080, 000원
3	"	376-5	답	일반공업지역	96	96	1,760,000	168,960,000	현황대 제시외건물로 인해영향받는 토지가액 143,616, 000원
4	"	376-9	답	일반공업지역	293	293	1,760,000	515,680,000	현황대 제시외건물로 인해영향받는 토지가액 438,328, 000원
소 계								₩2,202,880,000	
ㄱ	(제시외건물) 경상남도 창원시 마산회원구 봉암동	377-5外	물류창고	경량철골조 강판지붕 단층	(813)	813	200,000	162,600,000	350,000 x 20/35 관찰감가 일련번호ㄴ에 포함평가
소 계								₩162,600,000	
합 계								₩2,365,480,000.-	

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 공히, 경상남도 창원시 마산회원구 봉암동 소재 '마산봉암동우체국' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린시설 및 소규모 공장 등이 혼재하는 공업지대로서 제반 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

공히, 본건까지 차량 출입 자유로우며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호1,3,4 : 3필일단의 부정형 평지로서, 물류창고 부지로 이용 중임.
일련번호2 : 부정형 평지로서, 물류창고 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호1,3,4 : 일단으로서 공히, 본건 북측으로 소로한면의 도로와 접함.
일련번호2 : 본건 남측으로 광로한면의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』 상,
일련번호1,3,4 : 공히, 일반공업지역(1994-07-12) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
일련번호2 : 일반공업지역(1994-07-12), 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(저축) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

의견란 참조.

(7) 공부와의 차이

본건 토지의 지목이 공부상 도로 또는 답이나 공히, 현황 대 임.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기 타:없 음.

광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산회원구 봉암동 376-8외
-----	---------------------------



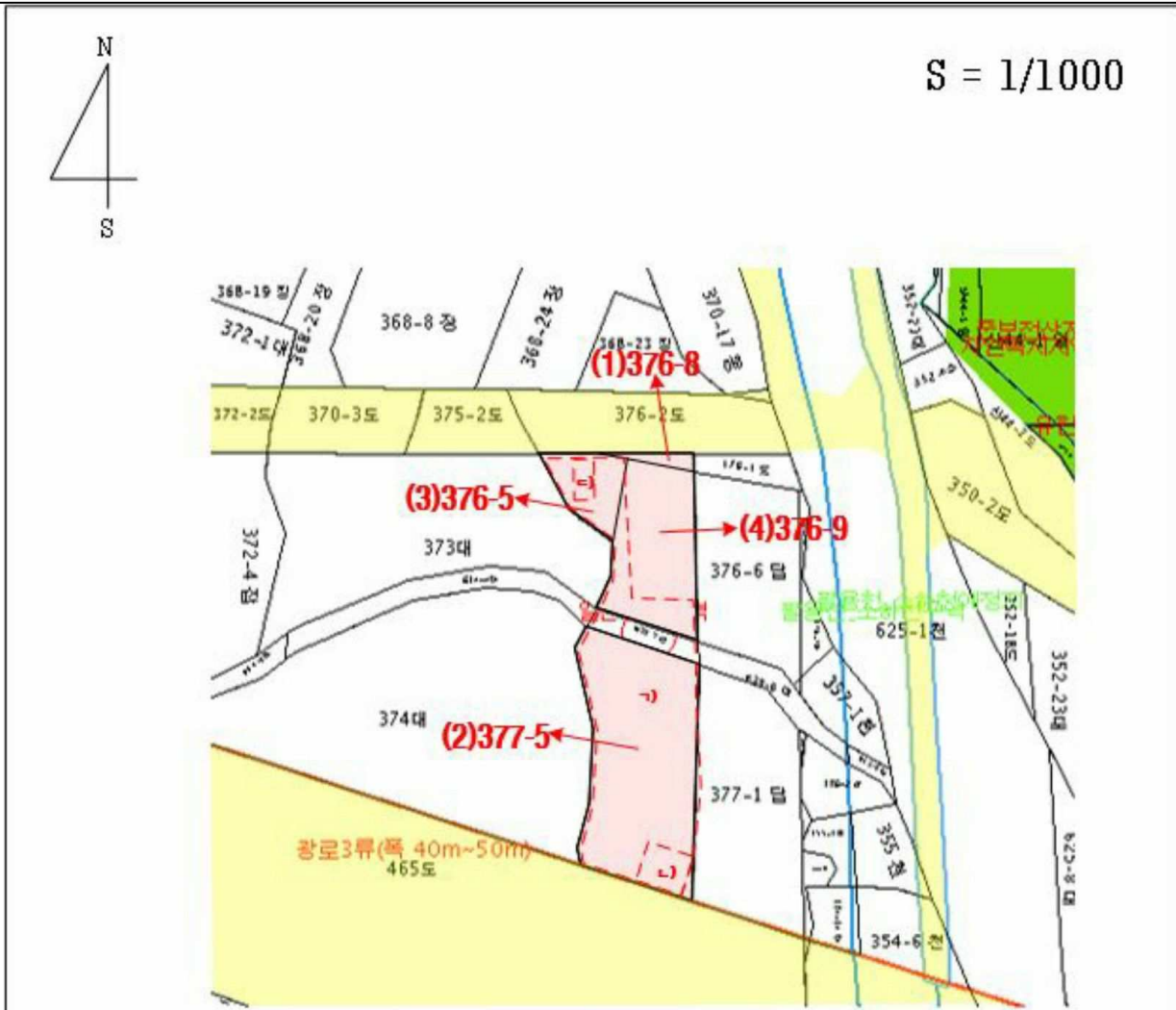
위 치 도












소재지 경상남도 창원시 마산회원구 봉암동 376-8외

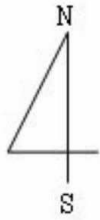


지 적 도

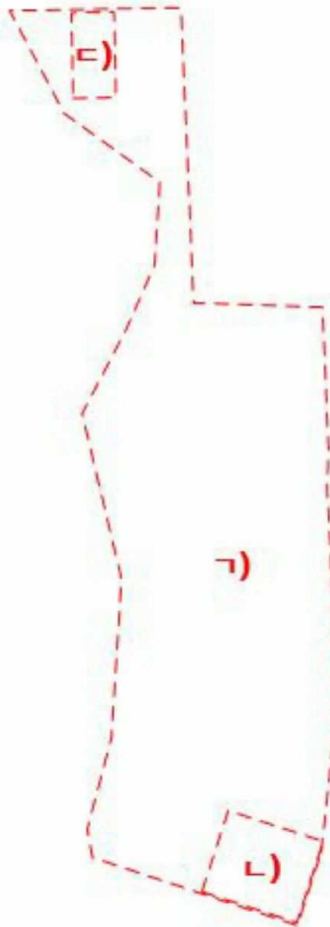


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3중이상
		도로선		평가건물1중		평가제한건물
		도시계획선		평가건물2중		제시외건물

건물개황도



S = 1/500



제시외건물

- ㄱ) 경량철골조 강판지붕 단층 물류창고 약813㎡
- ㄴ) 컨테이너구조(6×7) 1개동 : 본체(일련번호ㄱ)에 포함 평가
- ㄷ) 컨테이너구조(3×6) 1개동 : 이동식(평가외)



()



()



()



(-)