

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 손재민 소유물건(2025타경20349)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

감정평가서번호: JK250213-03-002

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

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------|--|----------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 팔억오천구백삼십육만육천사백원정(₩859,366,400.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 창원지방법원 마산지원 경매3계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 손재민 (2025타경20349) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 일반건축물대장 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.02.21 | 2025.02.20 ~ 2025.02.21 | 2025. 02. 24 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 182.4 | 토지 | 182.4 | 3,980,000 | 725,952,000 |
| | 건물 | 540.92 | 건물 | 540.92 | - | 132,839,840 |
| | 제시외건물 | 14.94 | 제시외건물 | 14.94 | - | 574,560 |
| 합계 | | | | | ₩859,366,400 | |
| 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 중성동에 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 2025년 02월 21일임.

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

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 평가하였음.

6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

본건 건물의 종물 및 부합물로서 제시외건물 2동이 소재하여 일련번호 ㄱ~ㄴ은 실측사정하여 평가하되, 상기 제시외건물은 공히, 구조·면적·이용상황 등을 참작할 때 토지에 미치는 영향정도는 미미할 것으로 판단되어 이에 구애없이 토지를 평가하였으니, 경매 진행시 제시외건물의 소유관계 및 일괄처분여부 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 창원시 마산합포구)

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 이용상황 | 면적(㎡) | 용도지역 | 도로 교통 | 형상및 지 세 | 비 고 |
|----------|-------------|----|------|-------|------|----------|------------|-----|
| 1 | 중성동 81-2 | 대 | 주상용 | 162.6 | 일반상업 | 중로한면 | 사다리 평지 | - |
| 2 | 중성동 81-3 | 대 | 주상용 | 19.8 | 일반상업 | 중로한면 | 사다리 평지 | - |

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2025.01.01]

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상및 지 세 | 공시지가 (원/㎡) | 비 고 |
|----|-------------|-----------|----|----------|------|----------|------------|---------------|-----|
| A | 중성동 68-4 | 99.5 | 대 | 상업용 | 일반상업 | 중로 한면 | 사다리 평지 | 2,074,000 | - |

가. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정함.

2) 시점수정

가. 지가변동률

| 지 역 | 용도지역 | 기 간 | 변동률(%) | 비 고 |
|----------------------|------|-------------------------|--------|---|
| 경상남도 창원시 마산합포구 | 상업지역 | 2024.12.01 ~ 2024.12.31 | -0.098 | $(1-0.00098 \times 52/31)$ ≈ 0.99836 |
| | | 2025.01.01 ~ 2025.02.21 | -0.164 | |

※2025년 01월의 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

나. 생산자물가상승률

| 구 분 | 생산자물가지수 | 생산자물가상승률 | 비 고 |
|---------|---------|--|-----|
| 2025.01 | 120.18 | $120.18/119.52 \approx 1.00552$ (0.552% 상승) | - |
| 2024.12 | 119.52 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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),(2)/표준지(A)

[상업지대]

| 조건 | 항 목 | 세 향 목 | 격차율 | 비 고 | |
|----------|-------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------------|--------------|
| | | | 본건/표준지 | | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 대등함. | |
| | | 포장 | | | |
| | | 보도 | | | |
| | | 계통 및 연속성 | | | |
| | 가구(block)의 상태 | 가구의 정연성 | | | |
| | | 가구시설의 상태 | | | |
| 접근 조건 | 교통수단 및 공공시설과의 접근성 | 인근교통시설의 편의성 | 1.00 | 대등함. | |
| | | 인근교통시설의 이용 승객수 | | | |
| | | 주차시설의 정비 | | | |
| | | 교통규제의 정도 (일반통행, 주정차 금지 등) | | | |
| | | 관공서 등 공공시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 상업 및 업무시설의 배치상태 | 백화점, 대형상가의 수와 연면적 | 1.00 | 대등함. | |
| | | 전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적 | | | |
| | | 관람집회시설의 상태 | | | |
| | | 부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등) | | | |
| | | 기타 고객유인시설 등 | | | |
| | | 배후지의 인구 | | | |
| | 경쟁의 정도 및 경영자의 능력 | 배후지의 범위 | | | 상가의 전문화와 집단화 |
| | | 고객의 구매력 등 | | | |
| | | 고층화 이용정도 | | | |
| | 변화성 정도 | 고객의 통행량 | | | 고층화 이용정도 |
| | | 상가의 연립성 | | | |
| | | 영업시간의 장단 | | | |
| 범죄의 발생정도 | | | | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | 지반, 지질 등 | | | |
| | 용도지역, 지구, 구역 등 | | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용적제한 | 1.00 | 대등함. | |
| | | 고도제한 | | | |
| | | 기타규제 | | | |
| | | 장래의 동향 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 기타 | 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),(2)/표준지(A)

[상업지대]

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|--------|----------------------|---------------------|--------|--|
| | | | 본건/표준지 | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.00 | 대등함. |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.00 | 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 | 1.00 | 대등함. |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 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 평가사례, 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 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역 가격자료

평가사례(경상남도 창원시 마산합포구)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 면적 (㎡) | 단가 (원/㎡) | 기준시점 | 평가 목적 | 비고 |
|----|--------------|----|------|-----------|-------------|------------|----------|--------|
| 1 | 중성동 8*--* | 대 | 일반상업 | 269.55 | 4,020,000 | 2023.05.08 | 담보 | [적용사례] |
| 2 | 중성동 8*--* | 대 | 일반상업 | 202.70 | 4,120,000 | 2023.01.10 | 담보 | - |

다. 평가사례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

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

*평가사례(거래사례)기준 표준지가격
 $= \text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$

*표준지의 기준시점 현재가격 $= \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기준

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

| 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 * | 지역요인 | 개별요인 ** | 산출단가 | 격차율 |
|----------------------|------------------|-----------|---------|------------|-----------|-------|
| 평가사례#1기준 표준지가격 | 4,020,000 | 0.99129 | 1.000 | 1.000 | 3,984,986 | 1.925 |
| 구분 | 표준지공시지가 (원/㎡) | | 시점수정 | | 산출단가 | |
| 표준지의 기준시점 현재가격 | 2,074,000 | | 0.99836 | | 2,070,599 | |

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2023.05.08 ~ 2025.02.21
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구
- 적용변동률 : 용도지역(상업지역)별 지가변동률

| 기 간 | 변동률(%) | 시점수정 | 비 고 |
|-------------------------|--------|---------|-----|
| 2023.05.08 ~ 2025.02.21 | -0.871 | 0.99129 | - |

**평가사례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

| 구 분 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 누계치 |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 표준지/ 평가사례 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 표준지는 사례와 개별요인 대등함. | | | | | | | |

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 1.92으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 기호 | 표준지 | | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|-----|-----|---------------|---------|----------|----------|------------|---------------|---------------|----|
| | 기호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | | | |
| 1,2 | A | 2,074,000 | 0.99836 | 1.000 | 1.000 | 1.92 | 3,975,549 | 3,980,000 | - |

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 창원시 마산합포구]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 면적 (㎡) | 거래단가 (원/㎡) | 거래일자 | 비고 |
|----|--------------|----|------|-----------|---------------|------------|------------------------|
| 1 | 중성동 8*-** | 대 | 일반상업 | 287.4 | 4,024,941 | 2022.03.07 | [적용사례] 배분법적용 |

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

- 등기사항전부증명서상 실거래금액: 1,450,000,000원 [거래시점: 2022.03.07]
- 원가법에 의한 건물가격산정

| 용도 | 구조 | 연면적 | 단가 | 금액 | 사용승인 | 비고 |
|------------|-------------------------------|--------|---------|-------------|------------|----------------------|
| 근린생활 시설 | 철근콘크리트조/ 철근콘크리트구조 슬라브지붕 | 977.44 | 300,000 | 293,232,000 | 1986.11.04 | 1,000,000 × 15/50 |

- 배분법에 의한 사례의 토지단가:
(1,450,000,000-293,232,000)/287.4㎡ ≒ 4,024,941원/㎡

2) 사정보정

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

3) 지가변동률

대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구

| 대상기간 | 용도지역 | 변동률 | 시점수정 | 비 고 |
|-------------------------|------|--------|---------|-----|
| 2022.03.07 ~ 2025.02.21 | 상업지역 | -0.338 | 0.99662 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인의 비교

본건(1),(2)/사례(1)

[상업지대]

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 | |
|--------|-------------------|----------------------------|-------|----------------------------------|----------|
| | | | 본건/사례 | | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 대등함. | |
| | | 포장 | | | |
| | | 보도 | | | |
| | 가구(block)의 상태 | 계통 및 연속성 | | | |
| | | 가구의 정연성 | | | |
| | | 가구시설의 상태 | | | |
| 접근 조건 | 교통수단 및 공공시설과의 접근성 | 인근교통시설의 편의성 | 1.00 | 대등함. | |
| | | 인근교통시설의 이용 승객수 | | | |
| | | 주차시설의 정비 | | | |
| | | 교통규제의 정도 (일반통행, 주정차 금지 등) | | | |
| 환경 조건 | 상업 및 업무시설의 배치상태 | 관공서 등 공공시설과의 접근성 | 1.00 | 대등함. | |
| | | 백화점, 대형상가의 수와 연면적 | | | |
| | | 전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적 | | | |
| | | 관람집회시설의 상태 | | | |
| | | 부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등) | | | |
| | | 기타 고객유인시설 등 | | | |
| | | 배후지의 인구 | | | |
| | 경쟁의 정도 및 경영자의 능력 | 배후지의 범위 | | | |
| | | 고객의 구매력 등 | | | |
| | | 상가의 전문화와 집단화 | | | |
| | 변화성 정도 | 자연환경 | | | 고층화 이용정도 |
| | | | | | 고객의 통행량 |
| | | | | | 상가의 연립성 |
| | | | | | 영업시간의 장단 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 범죄의 발생정도 | | | |
| | | 지반, 지질 등 | | | |
| | | 용도지역, 지구, 구역 등 | | | |
| | | 용적제한 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 고도제한 | 1.00 | 대등함. | |
| | | 기타규제 | | | |
| | | 장래의 동향 | | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교

본건(1),(2)/사례(1)

[상업지대]

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|--------|----------------------|---------------------|-------|--|
| | | | 본건/사례 | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.00 | 대등함. |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.00 | 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 | 1.00 | 대등함. |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 기호 | 사례단가 | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|-----|-----------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|----|
| 1,2 | 4,024,941 | 1.000 | 0.99662 | 1.000 | 1.000 | 4,011,337 | 4,010,000 | - |

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위:원/㎡)

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 거래사례비교법에 의한 시산가액 | 비고 |
|------|------------------|------------------|----|
| 1,2 | 3,980,000 | 4,010,000 | - |

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

3) 토지단가의 결정

•일련번호 1, 2 : @3,980,000원/㎡

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 내용연수를 기준으로 대상 건물의 경제성과 효용성을 유지하는 기간인 '경제적 내용연수'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 (증축일) | 비고 |
|----------|---------------------|--|--|----------------|----------------|----------------------|
| | | 공부 | 사정 | | | |
| 3 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 | 지하 132.76 1층 138.26 2층 132.76 3층 137.14 | 지하 132.76 1층 138.26 2층 132.76 3층 137.14 | 근린생활시설 및 주택 | - | 1988.05.24. 건축허가일 |

3. 건물평가액 산출과정

(1) 재조달원가의 산정 및 내용연수의 결정에 대한 참고자료

① 한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집[2023]

| 분류번호 | 용도 | 구 조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|----|-------------|----|---------------|---------------|
| 03-01-05-09 | 상가 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3 | 1,299,000 | 50 (45~55) |
| 03-01-05-09 | 상가 | 철근콘크리트조/평지붕 | 4 | 1,154,000 | 50 (45~55) |

(2) 표준단가의 결정

| 일련 번호 | 용 도 | 표준단가 | 비 고 |
|----------|-------------|---------|----------|
| 3 | 근린생활시설 및 주택 | 500,000 | 지하 |
| | | 800,000 | 1층~2층 |
| | | 950,000 | 3층 현황 주택 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 부대설비의 보정

| 일련 번호 | 전기설비 | 위생·급배수 및 기타설비 | 보정단가 | 비 고 |
|----------|------|------------------|---------|------|
| 3 | - | 100,000 | 100,000 | 지하 |
| | - | 100,000 | 100,000 | 1~2층 |
| | - | 150,000 | 150,000 | 3층 |

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

(4) 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 |
|----------|----------------|---------|---------|-----------|-------|
| 3 | 근린생활시설 및 주택 | 500,000 | 100,000 | 600,000 | 지하 |
| | | 800,000 | 100,000 | 900,000 | 1층~2층 |
| | | 950,000 | 150,000 | 1,100,000 | 3층 |

4. 건물가액 결정단가(원/㎡)

| 일련 번호 | 용 도 | 재조달 원가 | 경과 년수 | 잔존 년수 | 감가 수정 | 건물단가 | 비고 |
|----------|----------------|-----------|----------|----------|----------|---------|----|
| 3 | 근린생활시설 및 주택 | 600,000 | 36 | 14 | 14/50 | 168,000 | - |
| | | 900,000 | 36 | 14 | 14/50 | 252,000 | - |
| | | 1,100,000 | 36 | 14 | 14/50 | 308,000 | - |

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 중성동 | 81-2 | 대 | 일반상업지역 | 162.6 | 182.4 | 3,980,000 | 725,952,000 | 일단지 | |
| 2 | 경상남도 창원시 마산합포구 중성동 | 81-3 | 대 | 일반상업지역 | 19.8 | | | | | |
| 3 | 경상남도 창원시 마산합포구 중성동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 35 | 81-2, 81-3 위지상 | 위락시설및 근린생활 시설 | 철근콘크리트조 슬라브지붕 3층 | | | | | | |
| | | | | 1층 (근린생활시설) | 138.26 | 271.02 | 252,000 | 68,297,040 | 900,000 x 14/50 | |
| | | | | 2층 (근린생활시설) | 132.76 | | | | | |
| | | | | 3층 제2종근린생활 시설 (사무소) | 137.14 | 137.14 | 308,000 | 42,239,120 | 1,100,000 x 14/50 현황 주택 | |
| | | | 지하 제2종근린생활 시설 (노래연습장) | 132.76 | 132.76 | 168,000 | 22,303,680 | 600,000 x 14/50 | | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩858,791,840 | | |
| ㄱ | (제시외건물) 경상남도 창원시 마산합포구 중성동 | 81-2, 81-3 위지상 | 가추 | 스레이트지붕 | 7.8 | 7.8 | 22,400 | 174,720 | 80,000 x 14/50 | |
| ㄴ | " | " | 창고 | 철근콘크리트조 슬라브지붕 | 7.14 | 7.14 | 56,000 | 399,840 | 200,000 x 14/50 | |

토지건물 감정평가명세표

페이지: 2

| 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 | |
| | 소 계 | | | | | | | ₩574,560 | |
| | 합 계 | | | 이 | 하 | 여 | 백 | ₩859,366,400.- | |

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 마산합포구 중성동 소재 '오동동문화광장' 북서측에 위치하며, 부근은 상업시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 상가지대로서 제반 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건은 공히, 차량 출입 자유로우며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 공히, 사다리 평지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 공히, 동측으로 노폭 약20m, 서측으로 노폭 약3m의 도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

『토지이용계획확인서』상,
일련번호 1,2 : 일반상업지역, 방화지구, 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합),
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.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 3층건으로서,
외벽 : 판넬붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지, 타일 및 인테리어 등 마감.
창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

지하~2층 : 공히, 근린생활시설로 이용중임.
3층 : 주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

급.배수, 위생설비 및 전기설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 증물

후첨 '건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

일련번호 3은 공부상 3층이 사무소이나, 현황 주택으로 이용 중임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기 타:없 음.

광역위치도



| | |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 경상남도 창원시 마산합포구 중성동 81-2외 |
|-----|--------------------------|



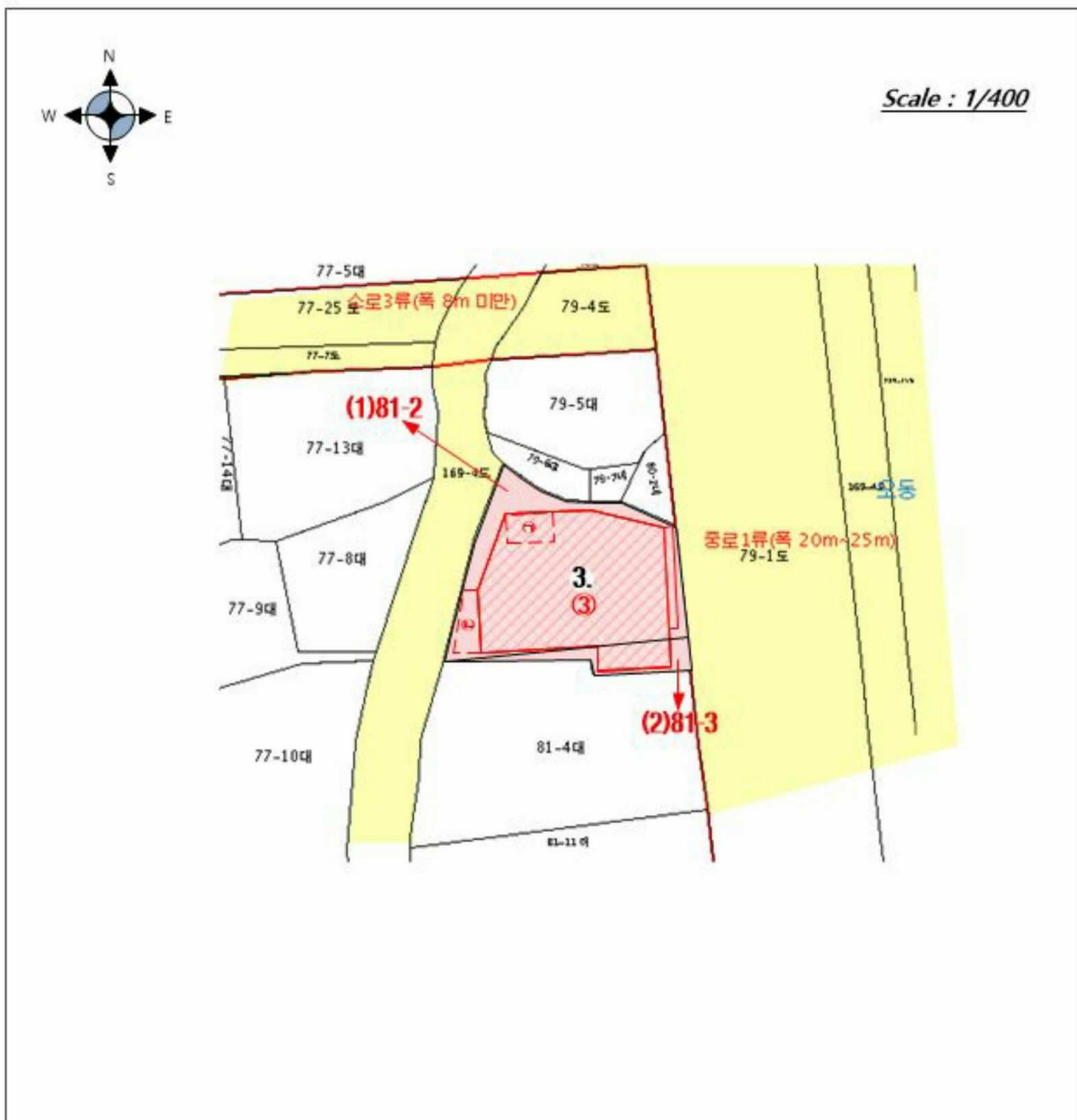
상세위치도




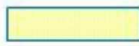




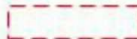


소재지 경상남도 창원시 마산합포구 중성동 81-2외



지 적 개 황 도

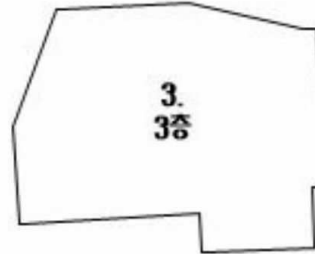
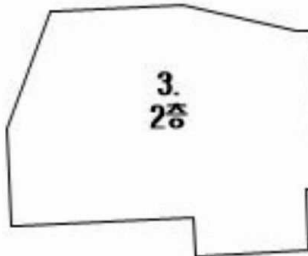
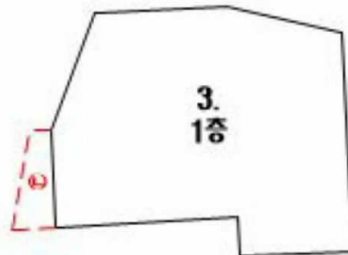


| | | | | | | |
|--------|---|--------|---|---------|---|----------|
| 범 례 |  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
| |  | 도로선 |  | 평가건물1층 |  | 평가제외건물 |
| |  | 도시계획선 |  | 평가건물2층 |  | 제시외건물 |

건물개황도



Scale : 1/300



건물 면적

- 3. 지하 : 132.76㎡
- 1층 : 138.26㎡
- 2층 : 132.76㎡
- 3층 : 137.14㎡

제시된 건물

- ㉠ 철근콘크리트조 슬라브지붕 단층(옥상소방), 창고, 약 7.14㎡
- ㉡ 스테이트지붕, 거주, 약 7.8㎡



