감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

의 뢰 인: 우리자산신탁주식회사

건 명: 경상남도 창원시 마산합포구 해운동 45-6외 (부동산)

감정서번호: SIW24-0704-001호

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)써브감정평가법인

경남지사 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동,오피스프라자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998

(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다

감 정 평 가 사
남 상 준 (인)

(주)써브감정평가법인 경남지사 지사장 남 상 준 (서명 또는 인)

감정평가액	金팔십구억육천오백사십만팔천칠백삼십원정(₩8,965,408,730.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 외	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 07. 08	2024. 07. 08	2024. 07. 08

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(원)
토지	838.5	토지	838.5	3,780,000	3,169,530,000
건물	2,821.94	건물	2,821.94	-	5,795,878,730
	이	하	여	백	
합 계					**₩8,965,408,730**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 최 성 대 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 해운동 소재 '해운중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 '우리자산신탁주식회사'에서 의뢰된 공매 목적을 위한 감정평가임.

기 준 시 점 : [2024.07.08] / 결정이유: 가격조사를 완료한 날.

실지조사기간: [2024.07.08] / 실지조사내용 및 대상물건 확인 및 물적상태 등 파악.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가 조건

시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

Ⅲ. 감정평가의 근거

"감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등 관계 법규와 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식은 원가방식, 비교방식 및 수익방식이 있음.

□ 원가방식

원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

□ 비교방식

거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 거래사례비교법 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

□ 수익방식

수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 수익환원법이란 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

(2) 토지에 대한 감정평가로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 토지평가방법의 주된 방법인 "공시지가기준법"을 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(3) 건물에 대한 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 건물평가방법의 주된 방법인 "원가법"을 적용하였으며 『 감정평가에 관한 규칙 』 제12조 제2항 단서에 따라 건물만의 거래사례 및 수익자료의 수집이 곤란함 등으로 다른 감정평가방법의 적용을 생략하였음.

2. 그 밖의 사항

(1) 본건은 공부와 물적 동일성이 인정되는 물건임.

(2) 본건의 임대관계는 평가목적 등을 고려하여 별도의 임대내역은 조사치 아니하였음.

(3) 본건 기호 1),2) 토지는 용도상 불가분인 일단의 토지로서 일단지로 평가하였음.

(4) 본건 기호 가) 건물은 일반건축물대장상 2020.01.10일자로 용도변경(관광호텔) 및 증축시 개축된 점 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였는 바, 업무 진행시 참조 하시기 바람.

(5) 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 내부상황 및 이용상태 등은 관련 공부, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 기준하였으니, 업무 진행시 유의하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 대상물건의 개요

1. 토지

[경상남도 창원시 마산합포구]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 고저	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1),2)	해운동 45-6,45-7	대	838.5 (일단지)	상업용 (관광호텔)	일반상업	소로각지	가장형 평지	1,642,000/ 1,850,000
토지이용계획	기호 1),2): 일반상업지역,방화지구,소로1류(폭10m~12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>임.							
특이사항	-							

2. 건물

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	공부상 연면적(㎡)	사용승인일 (증축일자)	비고
가)	9층	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 슬라브지붕	숙박시설 (관광호텔)	1층:474.87 2층:320.68 3~7층 각각: 315.88 8층:313.41 9층:133.58	2001.04.10 (2020.01.10)	-
특이사항	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 산출과정

Ⅰ) 토지가액

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지의 선정

① 선정기준

"감칙" 제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 선정하였음.

② 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	해운동 45-8	293.8	대	상업용	일반상업	소로 각지	가장형 평지	1,850,000

2) 시점수정

① 시점수정치의 결정기준

“부동산거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로 시점수정 하였음.

② 지가변동율

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
경상남도 창원시 마산합포구 상업지역 (2024.01.01 ~ 2024.07.08)	-0.103% (0.99897)	(1-0.00081) * (1-0.00018 * 38/31) ≒ 0.99897

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법을 적용하였음.

ㄴ. 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

3) 지역요인

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

4) 개별요인

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 기호 1),2) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건은 표준지와 대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 표준지와 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 표준지와 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건은 표준지와 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건은 표준지와 대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 표준지와 대체로 유사함.
		기타		
누 계			1.000	

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고),2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 거래사례

(출처 :등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (단가(원/㎡))	비 고
#1	해운동 39-*	대	257.5	일반상업	상업용	2022.11.16	1,492,308,400원 (약@4,304,000)	-
<건물가액> - 승인일자: 2016.05.25 - 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 2층 근린생활시설, 363.6 [363.6 * (1,200,000 * 44/50)] = 383,961,600 <토지단가> (1,492,308,400 - 383,961,600) / 257.5 = 4,304,000								
#2	해운동 44-*	대	239.9	일반상업	상업용	2022.06.20	1,000,000,000원 (약@3,444,000)	적용
<건물가액> - 승인일자: 2012.01.02 - 철골조 (철근)콘크리트지붕 2층 근린생활시설, 309.0 [309.0 * (750,000 * 30/40)] = 173,812,500 <토지단가> (1,000,000,000 - 173,812,500) / 239.9 = 3,444,000								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 평가선례

(출처 :한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
a	해운동 39-*	대	257.5	일반상업	상업용	일반 거래	2022.11.15	@4,180,000	적용
b	해운동 44-1*	대	233.7	일반상업	상업나지	담보	2023.05.15	@3,610.000	-
c	해운동 45-*	대	272.6	일반상업	주상용	담보	2023.05.16	@3,650,000	-
d	해운동 46-*	대	619.0	일반상업	상업용	담보	2022.02.07	@4,250,000	-
e	해운동 65-*	대	921.4	일반상업	상업용	자산 재평가	2023.10.31	@5,080,000	-

④ 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 인근 “일반상업지역” 내 본건과 유사한 대지의 시세수준은 위치, 면적 등에 따라 @3,500,000원/㎡ ~ @3,900,000원/㎡ 내외로 조사됨.

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 평가선례 중 기호(a)을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가목적/ 기준시점	평가금액(원) (토지단가(원/㎡))	접면도로 형상/지세
a	해운동 39-*	대	257.5	일반상업	상업용	일반거래 2022.11.15	1,076,350,000 (@4,180,000)	중로각지 세장형/평지

ㄴ. 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2022.11.15 ~ 2024.07.08	-0.823% (0.99177)	경상남도 창원시 마산합포구 상업지역

ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준지(A) /선례(a)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	표준지/선례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	표준지는 선례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	표준지는 선례와 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	표준지는 선례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	표준지는 선례와 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	표준지는 선례와 대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지는 선례와 대체로 유사함.
		기타		
누 계			0.922	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㅁ. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	4,180,000	0.99177	1.000	0.922	3,822,242	2.068
	표준지 기준	1,850,000	0.99897	-	-	1,848,095	

ㅂ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	2.05

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1),2)	1,850,000	0.99897	1.000	1.000	2.05	3,788,594	3,780,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례의 선정

① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

② 거래사례 선정

본건은 도시지역 내의 토지로서, 기준시점으로부터 3년 이내의 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 기호(#2)를 선정하였음.

기호	소재지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가(원/㎡))	접면도로 형상/지세
#2	해운동 44-*	대	239.9	일반상업	상업용	2022.06.20	1,000,000,000원 (약@3,444,000)	소로한면 세장형/평지

(3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
#2	2022.06.20 ~ 2024.07.08	-0.482% (0.99518)	경상남도 창원시 마산합포구 상업지역

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

(6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 기호 1),2) / 사례(#2)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.03	본건은 사례 대비 계통및연속성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.09	본건은 사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
		기타		
누 계			1.123	

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1),2)	3,444,000	1.000	0.99518	1.000	1.123	3,848,970	3,840,000	-

3. 시산가액

1) 대상 토지 시산가액

기호	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1),2)	3,780,000	3,840,000

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가격결정은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제12조,「감정평가 실무기준」등 관계규정에 의거 공시지가기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 평가하였음.

토지 평가액 결정	
기 호	공시지가 기준법(원/㎡)
1),2)	3,780,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅷ. 건물가액

1) 대상 건물 개요

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	공부상 연면적(㎡)	사용승인일 (증축일자)	비고
가)	9층	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 슬라브지붕	숙박시설 (관광호텔)	1층:474.87 2층:320.68 3~7층 각각: 315.88 8층:313.41 9층:133.58	2001.04.10 (2020.01.10)	-

2) 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였음.

3) 원가법에 의한 평가액 산출

(1) 재조달원가

① 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정함.

ㄴ. 건물신축단가표

(한국부동산원 2023 발행)

분류번호	용 도	구 조			내용년수
7-2-7-2	호텔	철골철근콘크리트조 슬래브지붕			50 (45 ~ 55)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	@2,283,000원/㎡	-	-	-

(한국부동산연구원 2022 발행)

주차방식	설치대수	보정단가 (원/대)	비고
Tower Parking (수직순환방식)	40대 기준	9,152,000~10,868,000	7mX6mX21m(H) 7mX6mX31m(H) 7mX6mX41m(H)
	50대 기준	8,580,000~9,724,000	

ㄷ. 본건 건물의 경과년수, 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리 수준, 유지보수정도, 경제성, 환가성 및 안정성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 결정함.

② 부대설비 보정단가

본건 건물에는 표준단가 산정에 고려되지 않은 부대설비가 설치되어 있어 이에 대한 보정이 필요한바 당해 부대설비 설치비용 등을 고려한 보정단가를 결정함.

기호	구 분	부 대 설 비	단 가 (원/㎡)	비 고
가)	9층	기본적인 위생설비,보일러에 의한 난방설비,시스템 냉난방설비, E/V설비(2대) 등	-	표준단가에 포함

※ 부대설비 단가 참조: 건물신축단가표 (한국부동산원)

③ 재조달원가의 산정

기호	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가)	1~9층	2,270,000	-	2,270,000	-
	1층	300,000,000	-	300,000,000	주차타워 (38대)

(2) 감가수정 및 산출단가 산정

가. 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

나. 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 원가법, 정액법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적정한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있으나, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 원가법을 적용하였음.

기호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일자)	경제적 내용 년수	잔존내용년수			산출단가 (원/㎡)	비고
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수		
가)	1~9층	2,270,000	2001.04.10 (2020.01.10)	50	-	6	44	1,997,000	-
	1층	300,000,000	(2020.01.10)	40	4	-	36	270,000,000	주차타워 (38대)

IX. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호		면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평 가 액 (원)	비 고
			공 부	사 정			
토지	1),2)		838.5	838.5	3,780,000	3,169,530,000	일단지
건물	가)	1~9층	2,767.09	2,767.09	1,997,000	5,525,878,730	-
		1층	54.85	54.85	일괄	270,000,000	주차타워 (38대)
평 가 총 액						8,965,408,730	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액의 결정의견

감정평가 선례와 거래사례 가격, 본건 인근의 지가 수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액은 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 감정평가에 관한 규칙 등에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지·건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경상남도 창원시 마산합포구 해운동	45-6	대	일반상업지역	272.7	838.5	3,780,000	3,169,530,000	일단지
2	"	45-7	대	일반상업지역	565.8				
가	"	45-7, 45-6 해운동 여우비 호텔	숙박시설	철근 콘크리트구조 및 일반철골구조 슬라브지붕 9층					
	[도로명 주소] 경상남도 창원시 마산합포구 월영동11길 22			1층	474.87	2,767.09	1,997,000	5,525,878,730	2,270,000 x44/50 관찰감가 기존건물 2001.04.10 증축건물 2020.01.10
				2층	320.68				
				3층	315.88				
				4층	315.88	54.85	일괄	270,000,000	300,000,000 x36/40 주차타워 증축건물 2020.01.10
				5층	315.88				
				6층	315.88				
				7층	315.88				
				8층	313.41				
				9층	133.58				
	합 계							₩8,965,408,730.-	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
2. 교 통 상 황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
6. 제시목록외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 해운동 소재 '해운중학교' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 대단위 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며, 주위환경 등을 고려하여 볼때 교통사정 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상황

기호 1),2)는 대체로 평탄한 일단의 가장형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호 1),2)는 남동측 및 북동측으로 노폭 약 10m 내외의 도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호 1),2) 일반상업지역,방화지구,소로1류(폭10m~12m)(국지도로)(접합),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>임.

6. 제시목록외의 물건

-.

7. 공부와의 차이

-.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
2. 교 통 상 황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
6. 제시목록외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 임대관계 및 기타

8. 임대관계 및 기타

후첨 '건물감정평가요항표 제7항' 참조바람.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비
4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 일반철골구조(주차타워) 슬라브지붕 9층 건물로서

외 벽: 대리석 및 드라이비트,판넬등마감.

내벽,천정: 인테리어등마감.

바 닥: 대리석,타일,목재 등마감.

창 호: 샷시창구조.

2. 이용상태

숙박시설((관광호텔(객실,로비,식당,사무실,직원휴게실,주차타워 등))로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비

기본적인 위생설비 및 보일러에 의한 난방설비, 시스템 냉난방설비, E/V설비(2대),기계식 주차설비 등이 구비되어 있음.

4. 기 타 설 비

-.

5. 부합물 및 종물관계

-.

6. 공부와의 차이

-.

건물 감정평가요항표

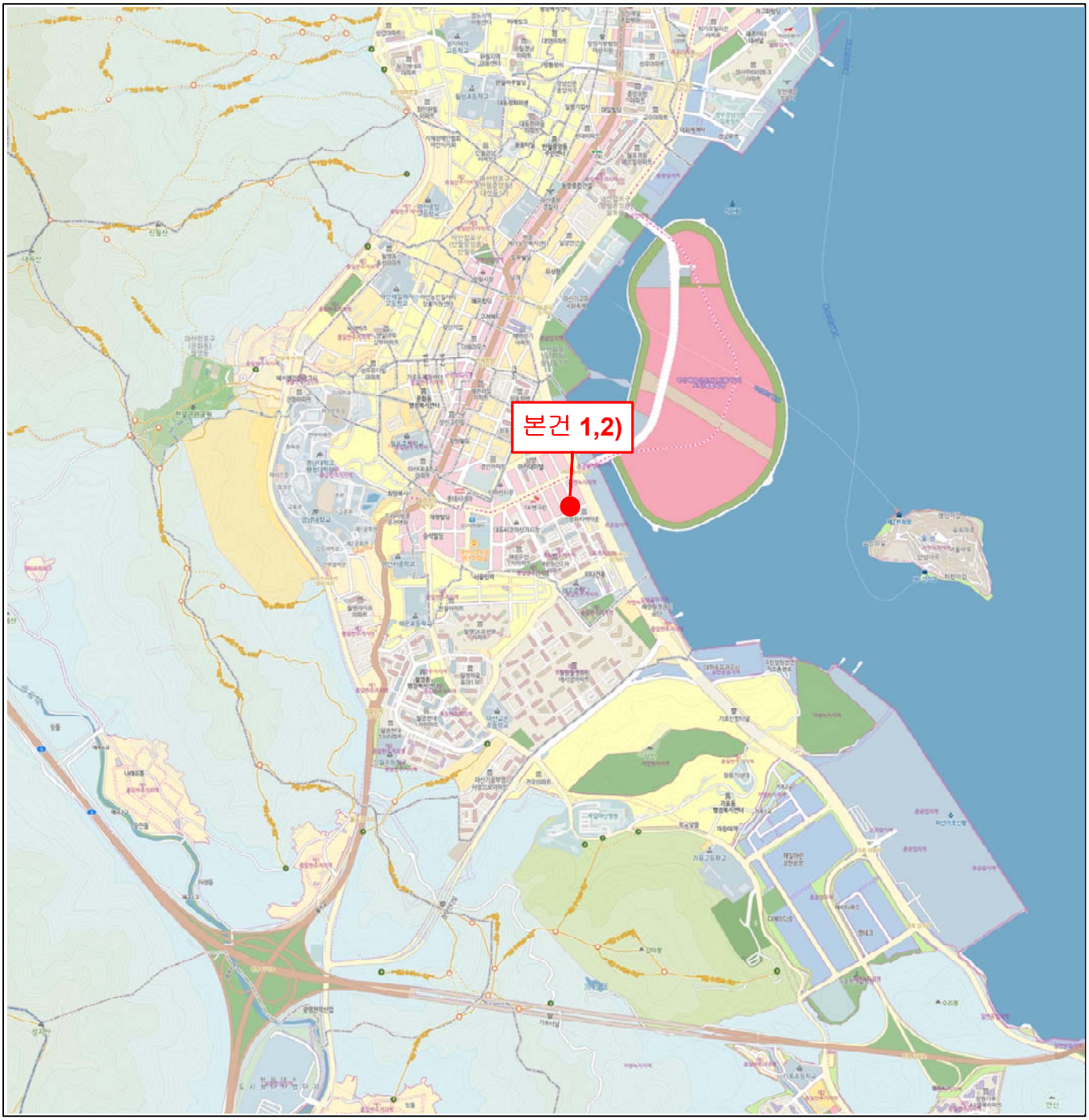
1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비
4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

7. 임대관계 및 기타

- 본건의 임대관계는 평가목적 등을 고려하여 별도의 임대내역은 조사치 아니하였음.
- 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 내부상황 및 이용상태 등은 관련 공부, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 기준하였으니, 업무 진행시 유의하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 해운동 45-6번지 외



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 해운동 45-6번지 외



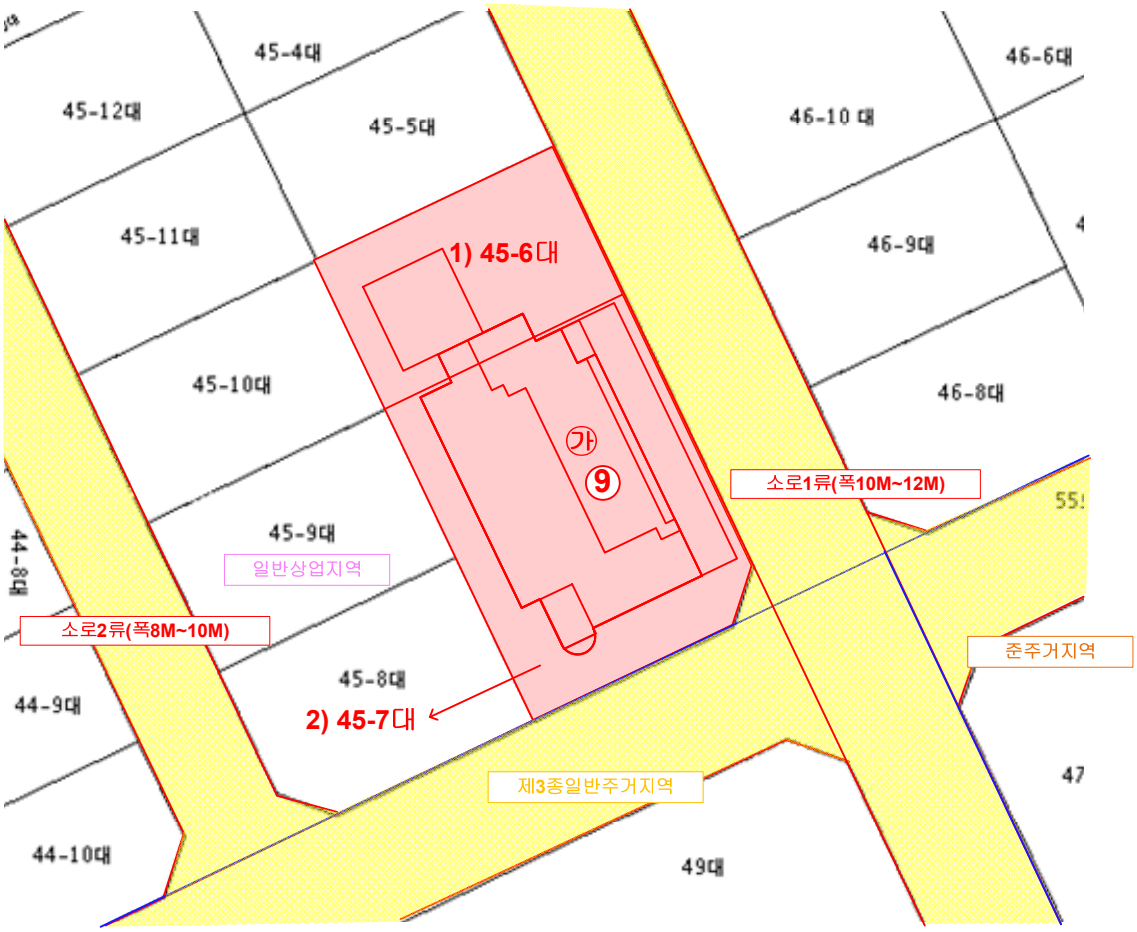
표준지	소 재 지	지 목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
	해운동 45-8(A)	대	상업용	일반상업	1,850,000

※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도

N

S : 1 / 600



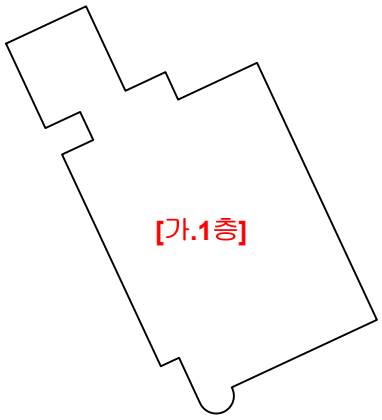
도로선	평가건물1층	평가건물3층이상	제시외건물
평가대상토지	평가건물2층	도로저촉선	지적경계선

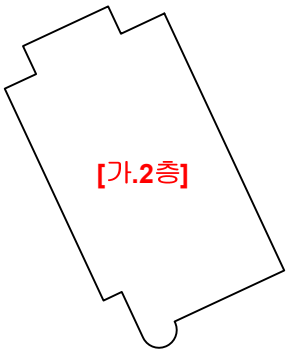
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

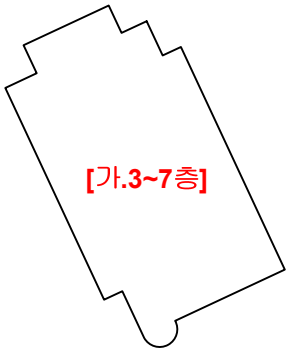
건 물 개 황 도

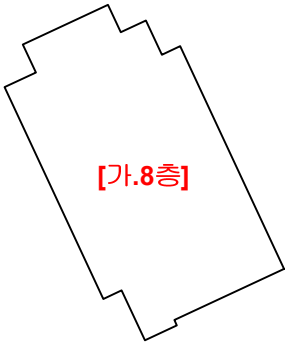
N

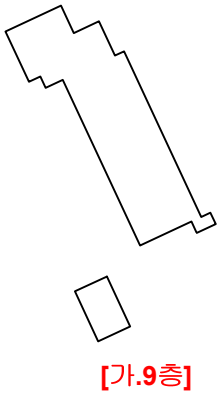
S : 1 / 600











본 건 건 물

기호(가)1층 : 474.87㎡
2층 : 320.68㎡
3~7층 : 각 315.88㎡
8층 : 313.41㎡
9층 : 133.58㎡

사 진 용 지

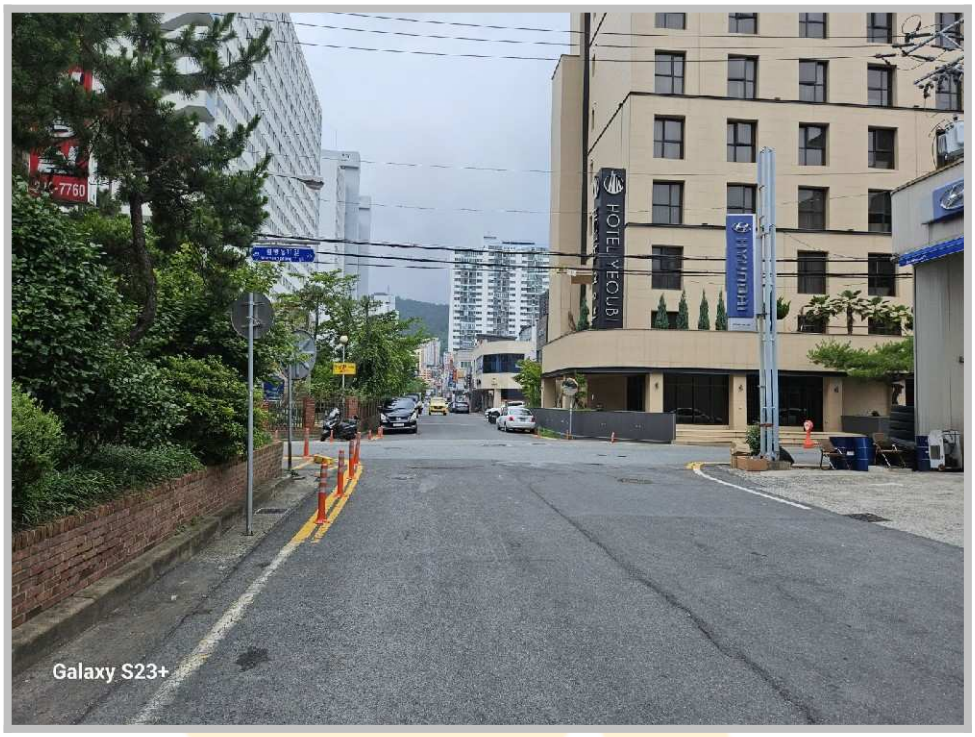


[기호 1),2) 전경-1]



[기호 1),2) 전경-2]

사 진 용 지



[본건 주위환경]



[기호 가) 전경]