감정평가서

감정의뢰인	장림동새마을금고
건 명	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 266-17번지 외 소재 제지1층 제지하1호 외 65개호
감정서번호	프라임P2405-4022호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

PAC
프라임감정평가법인(주) 부산경남지사
(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)
Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 인 호 (인)

프라임감정평가법인㈜ 부산경남지사 지사장 이 인 호 (서명 또는 인)

감정평가액	金구억사백사십만원정(₩904,400,000.-)			
의 뢰 인	장림동새마을금고	감정평가 목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	에스에이치분양건설(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	토지등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
채무자	에스에이치분양건설(주)	2024. 07. 05	2024. 07. 05	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)
구분건물	66개호	구분건물	66개호	-	904,400,000
	이	하	여 백		
합 계					**₩904,400,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
박 경 용 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

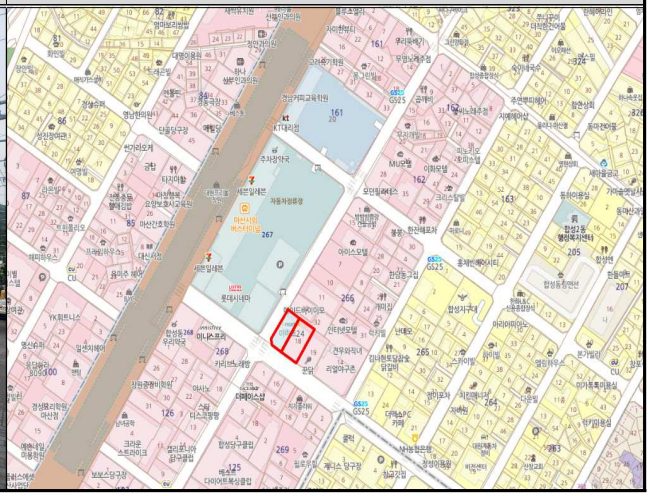
대상물건은 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 소재 '마산시외버스터미널' 남동측 인근에 위치하는 구분건물 제A동 제지하층 제1호 외 65개호로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 사진 및 위치도

본건 전경	위치도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 구분건물의 현황

소재지		경상남도 창원시 마산회원구 합성동 266-17, 266-18번지 (도로명 주소: 경상남도 창원시 마산회원구 합성옛길 152(합성동))					
건물명		구분건물					
용 도		점포(판매시설), 근린생활시설		사용승인일		1981.04.21	
번호	동	층 / 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전용+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	A	제지하층 제1호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
2	A	제지하층 제2호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
3	A	제지하층 제3호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
4	A	제지하층 제4호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
5	A	제지하층 제5호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
6	A	제지하층 제6호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
7	A	제지하층 제7호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
8	A	제지하층 제8호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
9	A	제지하층 제10호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
10	A	제지하층 제11호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
11	A	제지하층 제12호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
12	A	제지하층 제13호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
13	A	제지하층 제14호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

14	A	제지하층 제15호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
15	A	제지하층 제16호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
16	A	제지하층 제17호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
17	A	제지하층 제18호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
18	A	제지하층 제19호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
19	A	제지하층 제20호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
20	A	제지하층 제21호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
21	A	제지하층 제22호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
22	A	제지하층 제23호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
23	B	제지하층 제1호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
24	B	제지하층 제2호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
25	B	제지하층 제3호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
26	B	제지하층 제4호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
27	B	제지하층 제5호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
28	B	제지하층 제6호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
29	B	제지하층 제7호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
30	B	제지하층 제8호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
31	B	제지하층 제9호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
32	B	제지하층 제10호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

33	B	제지하층 제12호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
34	B	제지하층 제13호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
35	B	제지하층 제14호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
36	B	제지하층 제15호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
37	B	제지하층 제16호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
38	B	제지하층 제17호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
39	B	제지하층 제18호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
40	B	제지하층 제19호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
41	B	제지하층 제20호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
42	B	제지하층 제21호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
43	B	제지하층 제22호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
44	B	제지하층 제23호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
45	B	제1층 제3호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
46	B	제1층 제12호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
47	B	제1층 제14호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
48	A	제2층 제8호	12.73	2.38	15.11	적정지분	-
49	A	제2층 제9호	12.73	2.38	15.11	적정지분	-
50	A	제2층 제10호	12.73	2.38	15.11	적정지분	-
51	A	제2층 제17호	12.73	2.38	15.11	적정지분	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

52	B	제2층 제3호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
53	B	제2층 제4호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
54	B	제2층 제5호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
55	B	제2층 제8호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
56	B	제2층 제9호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
57	B	제2층 제10호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
58	B	제2층 제11호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
59	B	제2층 제12호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
60	B	제2층 제14호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
61	B	제2층 제15호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
62	B	제2층 제16호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
63	B	제2층 제17호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
64	B	제2층 제18호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
65	B	제2층 제20호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
66	B	제2층 제21호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
계		66개호	683.76	212.56	896.32	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 규정에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 여기서 “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액을 말함.

(2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 07월 05일임.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 07월 05일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 물적 동일성 여부 및 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법의 적용

(1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위한 감정평가방법은 다음과 같음.

1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”.

2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”.

3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 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”.

4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법”.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 적용 평가방법

1) 본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였음.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 및 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

(1) 본건 구분건물에 대한 위치확인은 관련공부 및 평가전례 등에 의하였으며, 관련공부(집합건축물대장 등)와 현황 구분건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.

(2) 본건 일부는 공부상 독립된 집합건물(튼상가)로서 기준시점 현재 일부 경계벽을 철거하여 벽체 경계없이 이용 중인 상태이나, 경계벽 복원이 용이한 상태로서, 각 호별 통로가 별도로 확보되어 있어 호별 독립적으로 사용 가능한 것으로 판단되는 바, 업무에 참고하시기 바람.

(3) 본건 기호(1~66)는 집합건물 등기사항전부증명서상 대지권이 미등기 상태로서, 본 평가에서는 장래 확정될 적정 토지지분을 포함한 가격으로 감정평가 하였음.

(4) 본건 기호(1~66)는 합성동 266-17번지 및 266-18번지 양 지상에 걸쳐 A, B동의 형식으로 연결된 건축물로서 진출입 통로 등이 공용으로 이용되고 있음.

(5) 본건 일부는 현장조사 시 이해관계인의 부재, 공실 등으로 인해 부득이 내부 등을 확인하지 못하였으며 외부관찰, 탐문조사 및 평가전례 등을 참고하여 내부의 통상적인 이용 및 관리상태를 기준으로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(6) 본건은 공매를 목적으로 한 감정평가로서, 담보 등의 가치는 시장상황과 평가목적 등에 따라 달라질 수 있는 바, 본 감정평가서는 공매 목적 외 용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지		경상남도 창원시 마산회원구 합성동 266-17, 266-18번지 (도로명 주소: 경상남도 창원시 마산회원구 합성옛길 152(합성동))					
건물명		구분건물					
용 도		점포(판매시설), 근린생활시설		사용승인일		1981.04.21	
번호	동	층 / 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전용+공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
1	A	제지하층 제1호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
2	A	제지하층 제2호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
3	A	제지하층 제3호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
4	A	제지하층 제4호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
5	A	제지하층 제5호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
6	A	제지하층 제6호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7	A	제지하층 제7호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
8	A	제지하층 제8호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
9	A	제지하층 제10호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
10	A	제지하층 제11호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
11	A	제지하층 제12호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
12	A	제지하층 제13호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
13	A	제지하층 제14호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
14	A	제지하층 제15호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
15	A	제지하층 제16호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
16	A	제지하층 제17호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
17	A	제지하층 제18호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
18	A	제지하층 제19호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
19	A	제지하층 제20호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
20	A	제지하층 제21호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
21	A	제지하층 제22호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
22	A	제지하층 제23호	9.29	4.43	13.72	적정지분	-
23	B	제지하층 제1호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
24	B	제지하층 제2호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
25	B	제지하층 제3호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

26	B	제지하층 제4호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
27	B	제지하층 제5호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
28	B	제지하층 제6호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
29	B	제지하층 제7호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
30	B	제지하층 제8호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
31	B	제지하층 제9호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
32	B	제지하층 제10호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
33	B	제지하층 제12호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
34	B	제지하층 제13호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
35	B	제지하층 제14호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
36	B	제지하층 제15호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
37	B	제지하층 제16호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
38	B	제지하층 제17호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
39	B	제지하층 제18호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
40	B	제지하층 제19호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
41	B	제지하층 제20호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
42	B	제지하층 제21호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
43	B	제지하층 제22호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-
44	B	제지하층 제23호	9.06	3.04	12.10	적정지분	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

45	B	제1층 제3호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
46	B	제1층 제12호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
47	B	제1층 제14호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
48	A	제2층 제8호	12.73	2.38	15.11	적정지분	-
49	A	제2층 제9호	12.73	2.38	15.11	적정지분	-
50	A	제2층 제10호	12.73	2.38	15.11	적정지분	-
51	A	제2층 제17호	12.73	2.38	15.11	적정지분	-
52	B	제2층 제3호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
53	B	제2층 제4호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
54	B	제2층 제5호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
55	B	제2층 제8호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
56	B	제2층 제9호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
57	B	제2층 제10호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
58	B	제2층 제11호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
59	B	제2층 제12호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
60	B	제2층 제14호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
61	B	제2층 제15호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
62	B	제2층 제16호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

63	B	제2층 제17호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
64	B	제2층 제18호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
65	B	제2층 제20호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
66	B	제2층 제21호	12.73	2.15	14.88	적정지분	-
계		66개호	683.76	212.56	896.32	-	-

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도) (창원시)	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인
#1	마산회원구 합성동 326-1	동마산시장 제나동 제1층/제4호	14.78	58,000,000	3,924,222	2022.10.27 1977.09.21
#2	마산회원구 합성동 160-1 외	행복한메디컬 제1층/제101호	132.95	2,050,000,000	15,419,331	2021.07.22 2009.01.23
#3	마산회원구 합성동 83-3	합성메디칼센터 제3층/제301호	139.07	340,000,000	2,444,812	2022.06.27 2008.10.09
#4	마산회원구 합성동 324-2 외	구분건물 제3층/제304호	42.82	60,000,000	1,401,214	2022.01.24 2003.04.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (경상남도) (창원시)	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인
①	마산회원구 합성동 125-5	밀레온빌딩 제1층/제103호	29.48	담보	248,000,000	8,412,483	2023.05.16 2005.05.06
②	마산회원구 합성동 125-5	밀레온빌딩 제3층/제303호	373.08	경매	532,000,000	1,425,968	2022.09.08 2005.05.06
③	마산회원구 합성동 126-31	구분건물 제2층/제201호	265.28	시가 참고	524,000,000	1,975,271	2023.10.30 1990.09.17
④	마산회원구 합성동 126-31	구분건물 제지하2층/제B02호	147.32	시가 참고	80,000,000	543,036	2023.10.30 1990.09.17
⑤	마산회원구 합성동 162-28	KS빌딩 제1층/제101호	36.66	담보	464,000,000	12,656,847	2023.08.22 2019.06.25
⑥	마산회원구 합성동 162-28	KS빌딩 제2층/제201호	79.56	담보	331,000,000	4,160,382	2023.08.22 2019.06.25
⑦	마산회원구 합성동 265-13	백양빌딩 제2층/제201호	106.40	담보	325,000,000	3,054,511	2023.02.13 1996.09.03
⑧	마산회원구 합성동 268	송하빌딩 제1층/제104호	62.23	담보	957,000,000	15,378,435	2022.03.25 1991.08.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교사례의 선정

대상물건과 인근 건물에 소재하며, 위치적, 물적 유사성 등이 높은 사례를 비교사례로 선정함.

기호: 1 ~ 66 : 거래사례 #1

4. 가격참고 자료

(1) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용 도	거래가격수준 (전유면적당 원/㎡)	비 고
상가(지층)	900,000 ~ 1,000,000	호별 위치에 따라 다소 차이 있음.
상가(1층)	3,800,000 ~ 4,100,000	
상가(2층)	1,400,000 ~ 1,600,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 용도별 평균 낙찰가율 통계(상가/점포)

- 기준통계기간: 2023/07/01 ~ 2024/06/30

[출처 : 인포케어]

구 분 (상가/점포)	경남		창원시 마산회원구		합성동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	72.12%	43	0%	0	0%	0
6개월 평균	66.96%	26	0%	0	0%	0

(3) 비주거용 토지 . 건물 배분 비율표 [출처 : 한국감정평가협회]

구분		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
매장용 빌딩 (대도시)	5층 이하	3.1~ **4.1**	6.9~ **5.9**	1.5~ **2.5**	8.5~ **7.5**	2.6~ **3.6**	7.4~ **6.4**	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
	6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 비주거용 토지 . 건물 가격배분 내역

(지하층)

일련번호	감정금액(원)	토지(4.1)	건물(5.9)	비고
(1)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(2)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(3)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(4)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(5)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(6)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(7)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(8)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(9)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(10)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(11)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(12)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(13)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(14)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(15)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(16)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(17)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(18)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(19)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(20)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(21)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(22)	8,900,000	3,649,000	5,251,000	-
(23)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(24)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(25)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(26)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(27)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(28)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(29)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(30)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(31)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(32)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(33)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(34)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(35)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(36)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(37)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(38)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(39)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(40)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(41)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(42)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(43)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
(44)	8,600,000	3,526,000	5,074,000	-
계	385,000,000	157,850,000	227,150,000	

(1층)

일련번호	감정금액(원)	토지(2.5)	건물(7.5)	비고
(45)	50,900,000	12,725,000	38,175,000	-
(46)	50,900,000	12,725,000	38,175,000	-
(47)	50,900,000	12,725,000	38,175,000	-
계	152,700,000	38,175,000	114,525,000	

(2층)

일련번호	감정금액(원)	토지(3.6)	건물(6.4)	비고
(48)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(49)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(50)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(51)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(52)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(53)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(54)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(55)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(56)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(57)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(58)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(59)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(60)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(61)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(62)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(63)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(64)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(65)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
(66)	19,300,000	6,948,000	12,352,000	-
계	366,700,000	132,012,000	234,688,000	-
총계	**904,400,000**	**328,037,000**	**576,363,000**	

5. 사정보정

상기 선정된 사례는 인근 유사물건의 거래사례 등과 균형을 이루고 있으며, 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 시점수정

기호(1~66) : 거래사례 #1

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 매분기별 발표하는 '경상남도 마산역.버스터미널 상업용부동산 자본수익률(소규모 상가)'을 기준으로 시점수정치를 산정하였으며, 2024년 2분기 자본수익률이 미발표되어 2024년 1분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	-	-	-	-0.18

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.15	-0.11	-0.17	-0.16

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	-0.10	-	-	-

사례	기 간	자본수익률	비고
거래사례 #1	2022.10.27 ~ 2024.07.05	(1-0.0018*66/92)*(1-0.0015)*(1-0.0011)*(1-0.0017)*(1-0.0016)*(1-0.001)*(1-0.001*96/91) ≒ 0.99079	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인 비교

-일련번호 (1~44) : 거래사례 #1

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.03	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 교통의 편의성 등)에서 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.24	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.247	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (45~47) : 거래사례 #1

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.03	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 교통의 편의성 등)에서 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (55~66) : 거래사례 #1

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.03	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 교통의 편의성 등)에서 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.38	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.391	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

(1) 전유면적당 단가 결정

일련 번호	비교사례 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	결정단가 (원/전유㎡)
(1~44)	3,924,222	1.000	0.99079	0.247	960,356	960,000
(45~47)	3,924,222	1.000	0.99079	1.030	4,004,722	4,000,000
(50~66)	3,924,222	1.000	0.99079	0.391	1,520,239	1,520,000

※ 시산가액은 산출금액의 천원단위에서 절사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

번호	동	층 / 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
1	A	제지하층 제1호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
2	A	제지하층 제2호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
3	A	제지하층 제3호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
4	A	제지하층 제4호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
5	A	제지하층 제5호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
6	A	제지하층 제6호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
7	A	제지하층 제7호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
8	A	제지하층 제8호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
9	A	제지하층 제10호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
10	A	제지하층 제11호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
11	A	제지하층 제12호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
12	A	제지하층 제13호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
13	A	제지하층 제14호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
14	A	제지하층 제15호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
15	A	제지하층 제16호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
16	A	제지하층 제17호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
17	A	제지하층 제18호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

18	A	제지하층 제19호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
19	A	제지하층 제20호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
20	A	제지하층 제21호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
21	A	제지하층 제22호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
22	A	제지하층 제23호	9.29	960,000	8,918,400	8,900,000
23	B	제지하층 제1호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
24	B	제지하층 제2호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
25	B	제지하층 제3호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
26	B	제지하층 제4호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
27	B	제지하층 제5호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
28	B	제지하층 제6호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
29	B	제지하층 제7호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
30	B	제지하층 제8호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
31	B	제지하층 제9호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
32	B	제지하층 제10호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
33	B	제지하층 제12호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
34	B	제지하층 제13호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
35	B	제지하층 제14호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
36	B	제지하층 제15호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

37	B	제지하층 제16호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
38	B	제지하층 제17호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
39	B	제지하층 제18호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
40	B	제지하층 제19호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
41	B	제지하층 제20호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
42	B	제지하층 제21호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
43	B	제지하층 제22호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
44	B	제지하층 제23호	9.06	960,000	8,697,600	8,600,000
45	B	제1층 제3호	12.73	4,000,000	50,920,000	50,900,000
46	B	제1층 제12호	12.73	4,000,000	50,920,000	50,900,000
47	B	제1층 제14호	12.73	4,000,000	50,920,000	50,900,000
48	A	제2층 제8호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
49	A	제2층 제9호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
50	A	제2층 제10호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
51	A	제2층 제17호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
52	B	제2층 제3호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
53	B	제2층 제4호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
54	B	제2층 제5호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
55	B	제2층 제8호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

56	B	제2층 제9호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
57	B	제2층 제10호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
58	B	제2층 제11호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
59	B	제2층 제12호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
60	B	제2층 제14호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
61	B	제2층 제15호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
62	B	제2층 제16호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
63	B	제2층 제17호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
64	B	제2층 제18호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
65	B	제2층 제20호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
66	B	제2층 제21호	12.73	1,520,000	19,349,600	19,300,000
계		66개호	683.76	-	-	904,400,000

※ 시산가액은 산출금액의 만원 단위에서 절사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
(1~66)	제지하층/제1호 외 65개호	683.76	904,400,000	-
합 계		683.76	904,400,000	-

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가사례 · 거래사례 및 가격수준 등을 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산정한 가격의 적정성이 인정되는 바, 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 창원시 마산회원구 합성동	266-17 제A동	점포 및 판매시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층				
				1층	260.10			
				2층	257.02			
				지하	316.10			
	[도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성옛길 152 (합성동)							
1	동 소	266-17	대	일반상업지역	383			토지등기사항 전부증명서상 지분
(1)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제1호	9.29	9.29	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
				1. 소유권대지권	적정지분	적정지분		
(2)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제2호	9.29	9.29	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
				1. 소유권대지권	적정지분	적정지분		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(3)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제3호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(4)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제4호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(5)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제5호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(6)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제6호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(7)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제7호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(8)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제8호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(9)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제10호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(10)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제11호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(11)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제12호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(12)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제13호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(13)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제14호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(14)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제15호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(15)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제16호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(16)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제17호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(17)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제18호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(18)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제19호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(19)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제20호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(20)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제21호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(21)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제22호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)
(22)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제23호 1. 소유권대지권	9.29 적정지분	9.29 적정지분	8,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 13.72㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 창원시 마산회원구 합성동	266-18 제B동	점포 (근린생활 시설)	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층				
				1층	342.71			
				2층	342.71			
				지하	302.74			
				옥탑	18.35			
	[도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성옛길 152 (합성동)							
2	동 소	266-18	대	일반상업지역	499			토지등기사항 전부증명서상 지분
(23)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제1호	9.06	9.06	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
				2. 소유권대지권	적정지분	적정지분		
(24)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제2호	9.06	9.06	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
				2. 소유권대지권	적정지분	적정지분		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(25)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제3호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(26)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제4호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(27)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제5호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(28)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제6호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(29)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제7호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(30)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제8호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(31)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제9호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(32)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제10호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(33)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제12호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(34)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제13호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(35)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제14호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(36)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제15호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(37)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제16호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(38)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제17호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(39)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제18호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(40)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제19호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(41)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제20호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(42)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제21호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(43)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제22호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)
(44)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제23호 2. 소유권대지권	9.06 적정지분	9.06 적정지분	8,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 12.10㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(45)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제3호	12.73	12.73	50,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
				2. 소유권대지권	적정지분	적정지분		
(46)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제12호	12.73	12.73	50,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
				2. 소유권대지권	적정지분	적정지분		
(47)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제14호	12.73	12.73	50,900,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
				2. 소유권대지권	적정지분	적정지분		
	경상남도 창원시 마산회원구 합성동	266-17 제A동	점포 및 판매시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층				
				1층	260.10			
				2층	257.02			
				지하	316.10			
	[도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성옛길 152 (합성동)							

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(48)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제8호 1. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 15.11㎡)
(49)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제9호 1. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 15.11㎡)
(50)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제10호 1. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 15.11㎡)
(51)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제17호 1. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 15.11㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 창원시 마산회원구 합성동	266-18 제B동	점포 (근린생활 시설)	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층				
				1층	342.71			
				2층	342.71			
				지하	302.74			
				옥탑	18.35			
	[도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성옛길 152 (합성동)							
(52)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제3호	12.73	12.73	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
				2. 소유권대지권	적정지분	적정지분		
(53)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제4호	12.73	12.73	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
				2. 소유권대지권	적정지분	적정지분		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(54)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제5호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
(55)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제8호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
(56)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제9호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
(57)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제10호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(58)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제11호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
(59)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제12호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
(60)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제14호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
(61)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제15호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(62)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제16호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
(63)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제17호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
(64)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제18호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
(65)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제20호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(66)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제21호 2. 소유권대지권	12.73 적정지분	12.73 적정지분	19,300,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 14.88㎡)
	합 계						₩904,400,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 이용상태 7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
2. 교통상황 5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로 9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 소재 '마산시외버스터미널' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 각종 근린생활시설, 시외버스터미널, 위락시설, 음식점 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경은 양호한 편임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스 정류장, 시외버스터미널 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

3. 건물의 구조

일련번호 (1~66): 철근콘크리트조 슬라브지붕 지상2층/지하1층건 내
제지하층 제1호 외 65개호로서(사용승인일: 1981.04.21),
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 몰탈위페인팅 및 인테리어 등 마감,
창 호 : 샷시창 구조임.

4. 이용상태

일련번호 (1~44): 점포 및 판매시설(기준시점 현재 "공실").
(45): 점포 및 판매시설(철학원).
(46~66): 점포 및 판매시설(기준시점 현재 "공실")로 이용중임.

5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

급·배수설비, 위생설비 등이 되어 있음.

6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로

인접지와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 가장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중이며, 본건 남서측으로 중로한면, 북서측으로 소로한면에 각각 접함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 이용상태 7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
2. 교통상황 5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로 9. 임대관계 및 기타

7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

기호(1): 일반상업지역, 방화지구, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한).

기호(2): 일반상업지역, 방화지구, 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한).

8. 공부와의 차이

본건 기호(1~66)는 집합건물 등기사항전부증명서상 대지권이 미등기 상태로서, 본 평가에서는 장래 확정될 적정 토지지분을 포함한 가격으로 감정평가 하였음.

9. 임대관계 및 기타 참고사항

1)임대관계: 미상임.

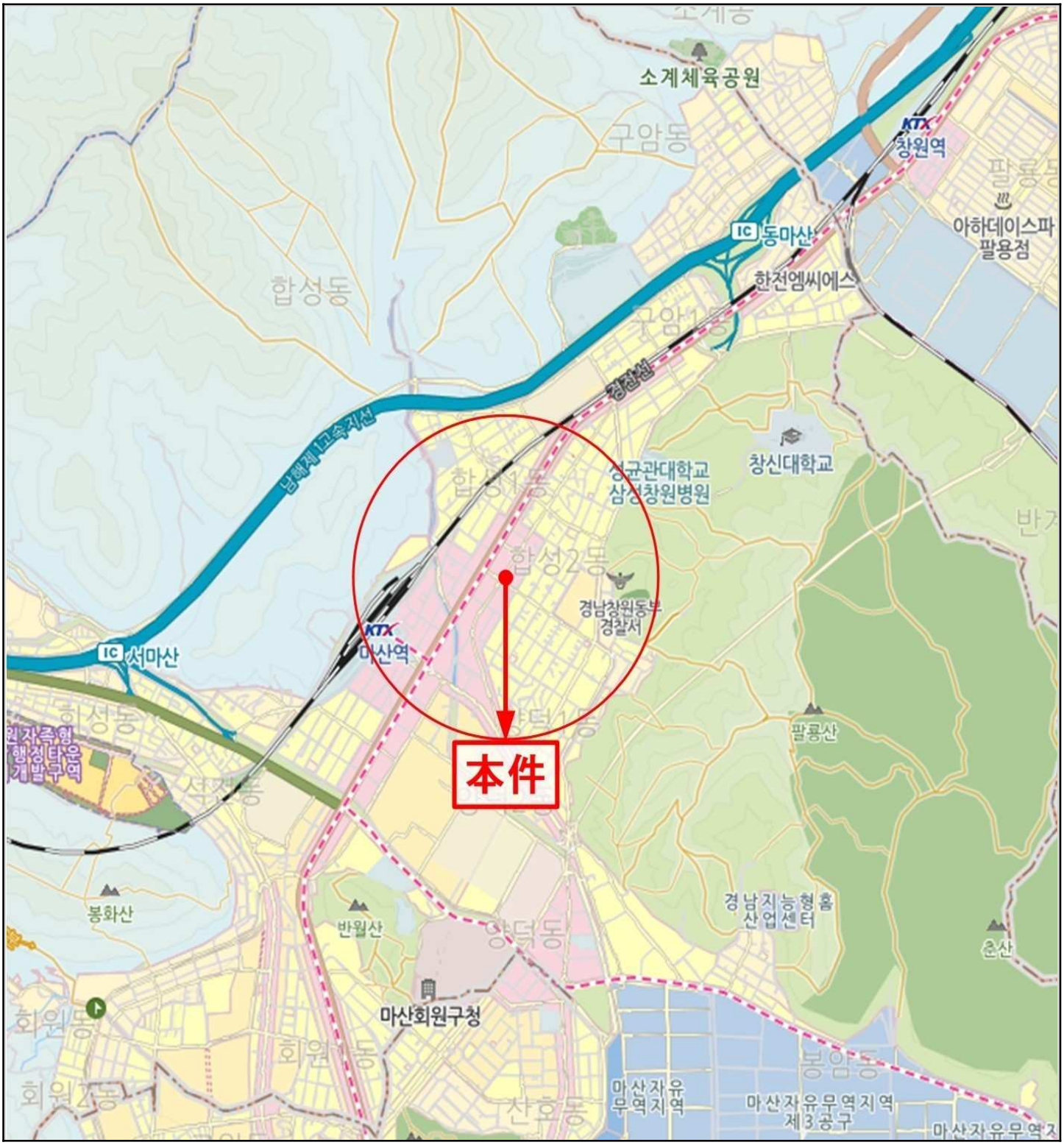
2)기 타: (1) 본건 일부는 공부상 독립된 집합건물(튼상가)로서 기준시점 현재 일부 경계벽을 철거하여 벽체 경계없이 이용 중인 상태이나, 경계벽 복원이 용이한 상태로서, 각 호별 통로가 별도로 확보되어 있어 호별 독립적으로 사용 가능한 것으로 판단되는 바, 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건 기호(1~66)는 합성동 266-17번지 및 266-18번지 양 지상에 걸쳐 A, B동의 형식으로 연결된 건축물로서 진출입 통로 등이 공용으로 이용되고 있음.

P2405-4022

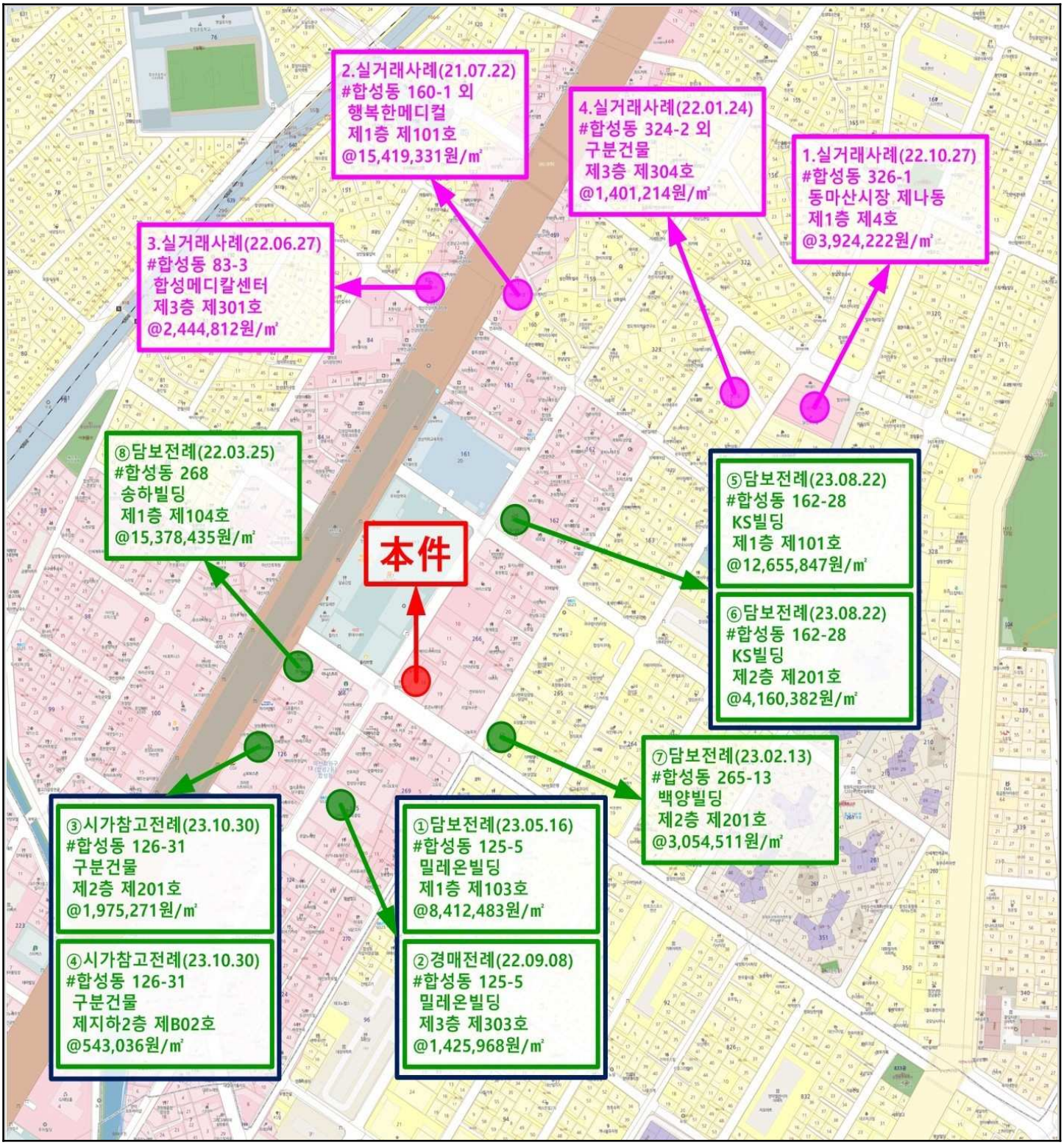
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 266-17번지 외 제지하층 제1호 외 65개호



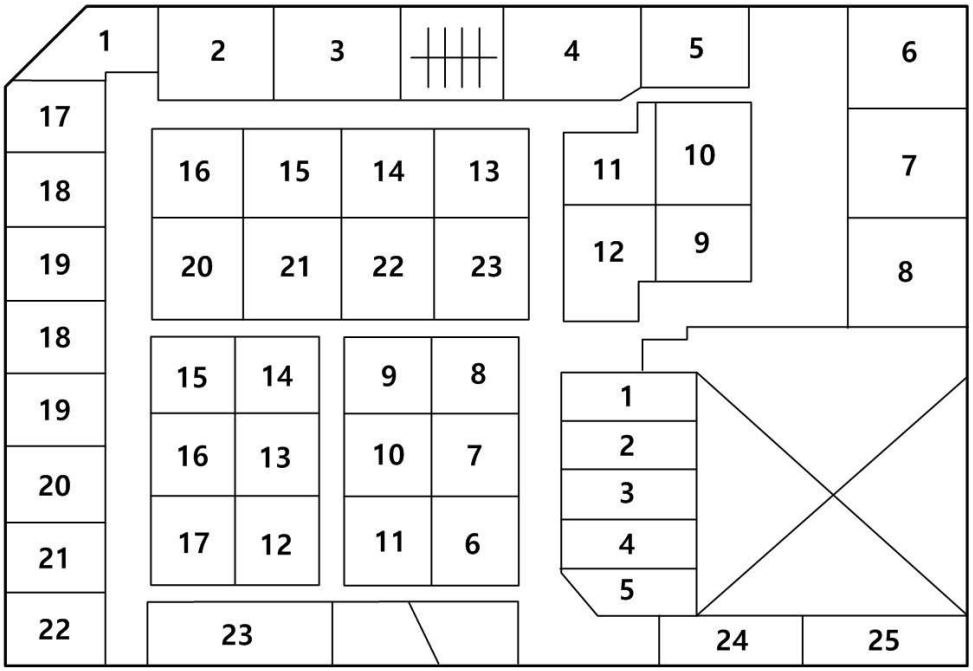
상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 266-17번지 외 제지하층 제1호 외 65개호



호 별 배 치 도

(NONE SCALE)



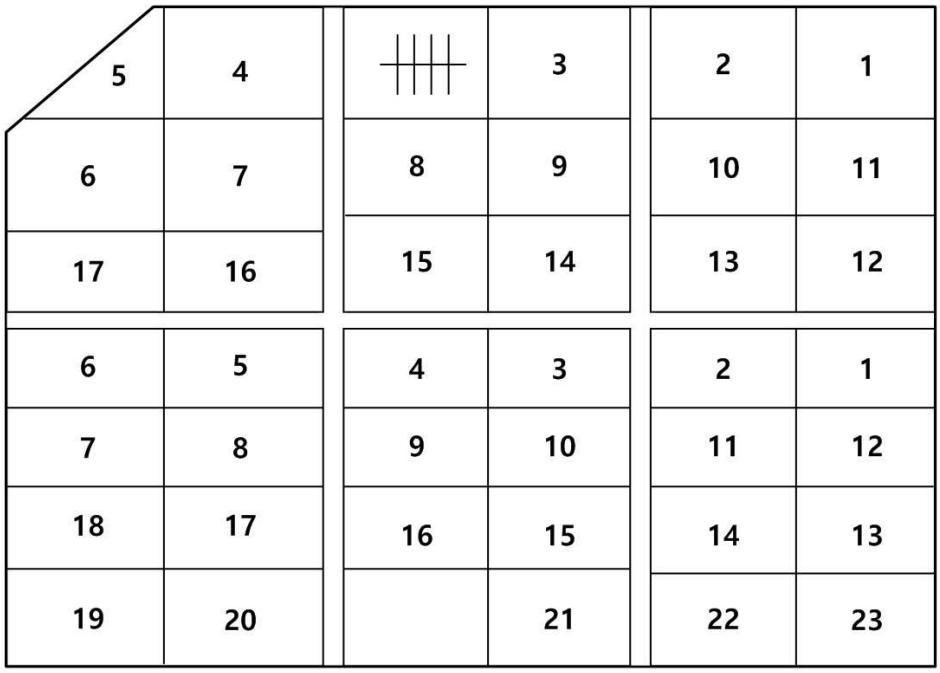
<지하층>

(1) A동 제지하층 제1호
(2) A동 제지하층 제2호
(3) A동 제지하층 제3호
(4) A동 제지하층 제4호
(5) A동 제지하층 제5호
(6) A동 제지하층 제6호
(7) A동 제지하층 제7호
(8) A동 제지하층 제8호
(9) A동 제지하층 제10호
(10) A동 제지하층 제11호
(11) A동 제지하층 제12호
(12) A동 제지하층 제13호
(13) A동 제지하층 제14호
(14) A동 제지하층 제15호
(15) A동 제지하층 제16호
(16) A동 제지하층 제17호
(17) A동 제지하층 제18호
(18) A동 제지하층 제19호
(19) A동 제지하층 제20호
(20) A동 제지하층 제21호
(21) A동 제지하층 제22호
(22) A동 제지하층 제23호

(23) B동 제지하층 제1호
(24) B동 제지하층 제2호
(25) B동 제지하층 제3호
(26) B동 제지하층 제4호
(27) B동 제지하층 제5호
(28) B동 제지하층 제6호
(29) B동 제지하층 제7호
(30) B동 제지하층 제8호
(31) B동 제지하층 제9호
(32) B동 제지하층 제10호
(33) B동 제지하층 제12호
(34) B동 제지하층 제13호
(35) B동 제지하층 제14호
(36) B동 제지하층 제15호
(37) B동 제지하층 제16호
(38) B동 제지하층 제17호
(39) B동 제지하층 제18호
(40) B동 제지하층 제19호
(41) B동 제지하층 제20호
(42) B동 제지하층 제21호
(43) B동 제지하층 제22호
(44) B동 제지하층 제23호

호 별 배 치 도

(NONE SCALE)

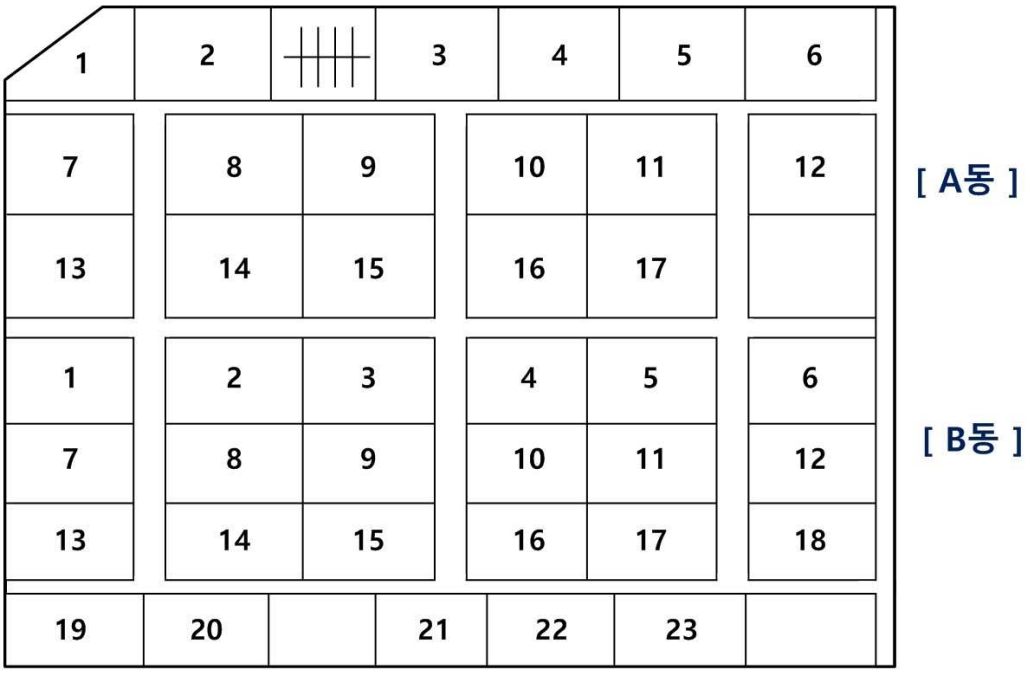


<1층>

(45) B동 제1층 제3호
(46) B동 제1층 제12호
(47) B동 제1층 제14호

호 별 배 치 도

(NONE SCALE)

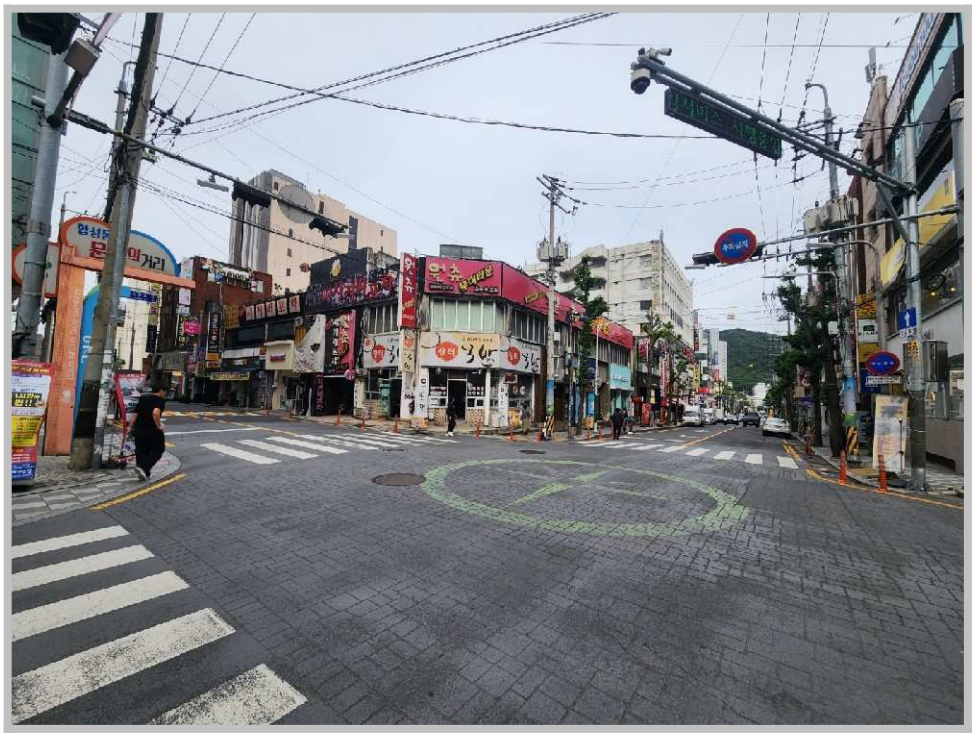


<2층>

(48) A동 제2층 제8호
(49) A동 제2층 제9호
(50) A동 제2층 제10호
(51) A동 제2층 제17호
(52) B동 제2층 제3호
(53) B동 제2층 제4호
(54) B동 제2층 제5호
(55) B동 제2층 제8호
(56) B동 제2층 제9호

(57) B동 제2층 제10호
(58) B동 제2층 제11호
(59) B동 제2층 제12호
(60) B동 제2층 제14호
(61) B동 제2층 제15호
(62) B동 제2층 제16호
(63) B동 제2층 제17호
(64) B동 제2층 제18호
(65) B동 제2층 제20호
(66) B동 제2층 제21호

사 진 용 지



[본건전경]

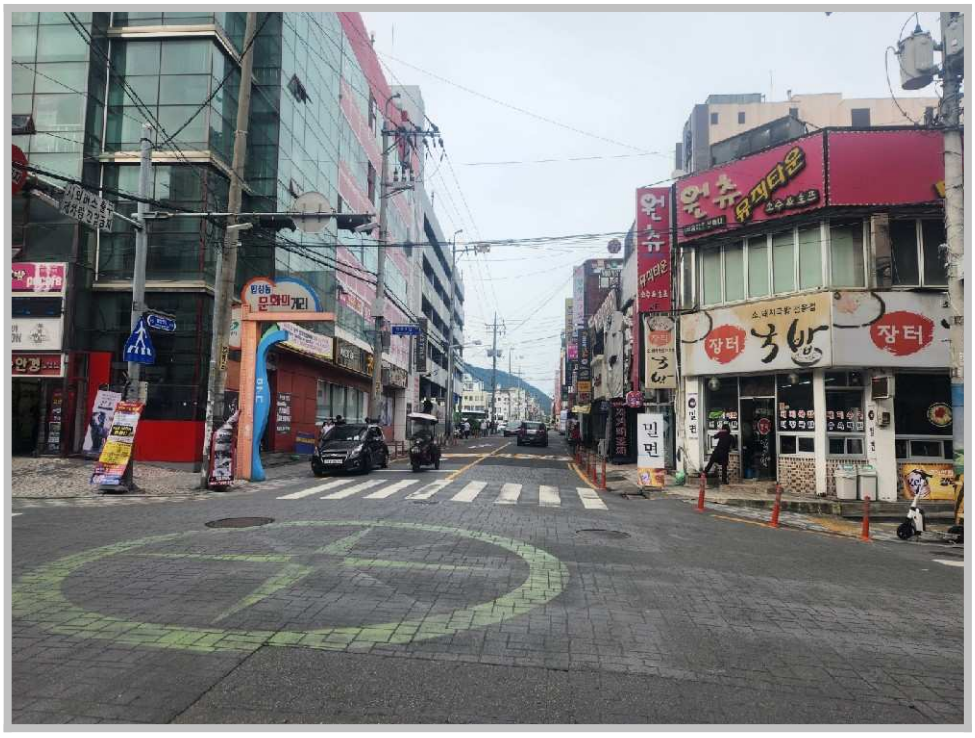


[본건전경]

사 진 용 지



[내부전경]



[주위전경]

프 라 임 감 정 평 가 법 인 ㈜

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층) /Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027

문서번호: 프라임P2405-4022

시행일자: 2024. 07. 08

수 신: 장림동새마을금고

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 프라임감정평가법인㈜의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 05. 14.자로 의뢰하신 『경상남도 창원시 마산회원구 합성동 266-17번지 외 소재 제지1층 제지하1호 외 65개호』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3.『부가가치세법』제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

프라임감정평가법인 ㈜ 부산경남지사
지 사 장 이 인 호

청 구 서

감정평가서번호 : 프라임P2405-4022호

장림동새마을금고 귀하

一金일백팔십팔만칠천육백원整 (₩1,887,600.-)

2024. 05. 14자로 의뢰하신 『 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 266-17번지 외 소재 제지1층 제지하1호 외 65개호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	887,168	※ 평가수수료 596,000 + (904,400,000 - 500,000,000) x 9/10,000 x 0.8 = ₩887,168 등기부 66부, 66000원 사진 4장, 4000원
(나) 실 비	여 비	99,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	660,000	
	공 부 발 급 비	66,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	829,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		**₩1,716,000**	
부 가 가 치 세		₩171,600	
총 계		**₩1,887,600**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩1,887,600**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(P2405-4022)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 새마을금고 9002-1742-2063-6 프라임감정평가법인

2024년 07월 08일

프라임감정평가법인㈜ 부산경남지사

부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

Tel.(051)635-0056 Fax.(051)635-0027

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-25555]