

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA19073104호
건 명	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 신감리 1384-2 소재 부동산

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

부산지사: 부산광역시 연제구 중앙대로 1217 (거제동, 국제신문 22층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김 상 국

김 상 국



(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 상 근 (서명 또는 인)

감정평가액	일십구억삼천칠백오만삼천이백사십원 (₩1,937,053,240.-)					
평가의뢰인	부산시중앙신용협동조합 이사장		감정평가 목적		공매	
			제 출 처		부산시중앙신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	서 유 진		기 준 가 치		시 장 가 치	
			감정평가조건		-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자
			2019. 08. 02		2019. 08. 02	2019. 08. 05
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
	토지	1,073㎡	토지	1,073㎡	611,000	655,603,000
	건물	1,046.86㎡	건물	1,046.86㎡	960,000	1,004,985,600
	(제시외건물)	(448.84㎡)	(제시외건물)	(448.84㎡)	-	276,464,640
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,937,053,240.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사		金 圭 赫 (인)			

토지 · 건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-08-02]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 창원시마산회원구 내서읍 신감리	1384-2	답	계획관리지역	1,073	1,073	611,000	655,603,000	현황 '대'
소 계								\ 655,603,000	
가	동 소	1384-2 1호동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 4층					관찰감가 1,000,000 x 48/50
				1층	26.96	464.06	960,000	445,497,600	
				2층	145.7				
				3층	145.7				
				4층	145.7				
나	동 소	1384-2 2호동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 4층					관찰감가 1,000,000 x 48/50
				1층	145.7	582.8	960,000	559,488,000	
				2층	145.7				
				3층	145.7				
				4층	145.7				
소 계								\ 1,004,985,600	

토지·건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-08-02]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	(제시외건물)								
㉠	경상남도 창원시마산회원구 내서읍 신감리	1384-2	계단실 및 물탱크실	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 단층	(25.85)	25.85	432,000	11,167,200	관찰감가 450,000 x 48/50 기호가 옥상소재
㉡	동 소	1384-2	계단실 및 물탱크실	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 단층	(25.85)	25.85	432,000	11,167,200	관찰감가 450,000 x 48/50 기호나 옥상소재
㉢	동 소	1384-2	창고및 배관실	철근콘크리트 구조 지하층	(145.7)	145.7	336,000	48,955,200	관찰감가 350,000 x 48/50 기호나 지하소재
㉤	동 소	1384-2	발코니	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕					
				2층	(35.92)	107.76	816,000	87,932,160	관찰감가 850,000 x 48/50 기호가 2~4층소재
				3층	(35.92)				
				4층	(35.92)				
㉥	동 소	1384-2	발코니	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕					
				1층	(35.92)	143.68	816,000	117,242,880	관찰감가 850,000 x 48/50 기호나 1~4층소재
				2층	(35.92)				

[기준시점 : 2019-08-02]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
				3층	(35.92)				
				4층	(35.92)				
	소 계							\ 276,464,640	
	합 계							₩1,937,053,240.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 08월 02일을 기준시점으로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2019년 08월 02일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

다. 토지의 개요

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 신감리	1384-2	답	1,073	계획관리	소로한면	부정형 평 지	현황 ‘대’

라. 건물의 개요

기호	소재지	지번 건물명	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인 일자	비 고
가	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 신감리	1384-2 1호동	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층	공동주택 (다세대주택)	464.06	-	사용승인 받지않은 건물
나		1384-2 2호동			582.8	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

평가대상 물건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 신감리 소재 '전안초등학교' 북측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 단독주택 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

2) 교통상황

차량 접근 가능하며, 근거리 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

3) 형상 및 지세

부정형으로 지세는 인접지와 대체로 등고평탄함.

4) 이용상태

주거용 건부지임.

5) 도로상태

북동측으로 노폭 약12미터 내외의 도로 및 남동측으로 노폭 약6미터 내외의 막다른 도로에 접함.

6) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

계획관리지역, 상대보호구역(광려중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(전안초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(전안초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

7) 제시목록외의 물건

없 음.

8) 공부와의 차이

없 음.

9) 임대관계

평가대상 물건의 임대관계 조사는 평가목적에 고려하여 생략함.

10) 기타 참고사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 건물감정평가요항

1) 구조 및 현상

[기호 (가,나)] 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층 건물로서, 현상은 보통임.

- 외 벽 : 스톤코트 마감 등.
- 내 벽 : 벽지 마감 등.
- 창 호 : 새시 창 등.

2) 이용상태

공히 공동주택(다세대주택)임.

3) 부대설비

급·배수 및 위생설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

4) 부합물 및 종물관계

별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 참조 (기호㉠~㉡)

(경매평가 전례 및 개략적인 실측면적으로 하여 별도 사정, 평가하였음.)

5) 공부와의 차이

없 음.

6) 임대관계

평가대상 물건의 임대관계 조사는 평가목적에 고려하여 생략함.

7) 기타 참고사항

평가대상 기호(가,나)는 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 목적

평가대상 물건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 신감리 소재 ‘전안초등학교’ 북측 인근에 위치하는 주거용 부동산으로서, 본 평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

다. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

라. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

마. 그 밖의 사항

- 1) 평가대상 물건의 임대관계 조사는 평가목적에 고려하여 생략함.
- 2) 평가대상 물건은 국제자산신탁주식회사에 신탁되어 있음.
- 3) 평가대상 건물은 현장조사시 폐문·부재 등으로 내부 구조 및 이용상황 등은 확인하지 못하였으나, 관련공부 및 평가대상의 경매평가 전례, 외부관찰 및 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.
- 4) 제시외건물의 사정면적은 본건의 평가전례 및 개략적인 실측면적으로 하여 별도 사정, 평가 하였으니 참고하시기 바람.
- 5) 평가대상은 현장조사시 채권자측에 의한 유치권 진행중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 개관

1) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

- 1) 평가대상 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(이하 ‘시산가액’)으로 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.
- 2) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조, 「감정평가실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 산정한 시산가액으로 결정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교검토는 하지 아니함.

다. 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 평가방법개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상
황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞
게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액
을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가액 산출근거

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역 · 이용
상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(경상남도 창원시 마산회원구 내서읍)

[공시기준일 : 2019. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	신감리 1338-4	대	257	단독주택	계획관리	소로한면	부정형 평지	@355,000	1

(2) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
계획관리지역	0.74	경상남도 창원시 마산회원구 (19.01.01~19.08.02) 2019.01.01 ~ 2019.06.30 : 0.646 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.085 $(1 + 0.00646) * (1 + 0.00085 * 33/30)$ ≈ 1.00740

※ 2019년 07월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2019년
06월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(3) 지역요인 비교

평가대상 토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
가로 조건	가 로 의 폭, 구조 상 태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설 과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	비교표준지 대비 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우등함.
	상가와 의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성			
	공공시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스 등			
위험 및 현오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면 적, 점 면 너 비, 형 상 등	면적	1.00	1.03	비교표준지 대비 형상 등에서 우등함.
		점면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고 저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	점면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.95	비교표준지 대비 지목에서 열등함.
		기타규제(임채이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.03	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 평가사례

(경상남도 창원시 마산회원구 내서읍)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	평가액 (원/㎡)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경매평가	신감리 1384-3 (대, 1,879㎡)	2018.01.22	@619,000	@666,800	계획관리
2	경매평가	원계리 816 (주유소, 749㎡)	2017.10.20	@833,000	@278,100	개발제한
3	시가참고	신감리 1374-1 (답, 1,115㎡)	2018.03.06	@448,000	@259,400	계획관리
4	담보평가	신감리 1323-3 (대, 1,045㎡)	2018.11.21	@600,000	@376,000	계획관리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 거래사례

(경상남도 창원시 마산회원구 내서읍)

(자료출처: 감정평가정보체계)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	신감리 1340 (대: 312㎡ 건물: 99.42㎡)	2017.01.23	\250,000,000.- (약 592,000/㎡)	@246,300	계획관리
의견	1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 잔여법에 의한 토지 단가를 추정함. 2) 건물가액 추정 (경량철골구조 기타지붕 단층 주택, 신축: 2011.12.08) $99.42\text{㎡} \times @656,000 [@750,000 \times 35/40] \approx 65,219,000$ 3) 토지단가: $(250,000,000 - 65,219,000) \div 312\text{㎡} \approx @592,000/\text{㎡}$				
B	신감리 1343-3 (대, 180㎡)	2016.08.03	\129,000,000.- (약 716,000/㎡)	@406,000	계획관리
의견	1) 상기 거래금액은 토지만의 거래사례임. 2) $129,000,000 \div 180\text{㎡} \approx @716,000/\text{㎡}$				

(라) 평가대상 물건 거래사례

(경상남도 창원시 마산회원구 내서읍)

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
C	평가대상 물건	2015.01.26	\546,300,000.-	@288,600	등기사항 전부증명서
의견	평가대상 토지의 거래사례임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 평가대상 토지의 개별공시지가

공시기준일	2017. 01. 01	2018. 01. 01	2019. 01. 01	비고
일련번호(1)	@333,200	@365,000	@370,300	-

(마) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위:원/㎡)	조사처
평가대상 토지 및 인근 유사토지	@600,000 ~ @650,000 내외 수준	인근 부동산 중개업소

(바) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분		금액 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출금액 (원/㎡)
①평가사례(1)기준 표준지의 가격		619,000	주1) 1.00	주2) 1.04374	주3) 1.00	주4) 0.92	주5) 1.00	594,389
②표준지의 기준시점 현재가격		355,000	1.00	1.00740	-	-	-	357,627
주1) 사정보정		별도의 사정개입은 포착되지 않음.						1.00
주2) 시점수정		경상남도 창원시 마산회원구 계획관리지역 (2018.01.22 ~ 2019.08.02)						1.04374
주3) 지역요인		평가사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.						1.00
주4) 개별요인	조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.92
	비고	접근조건 : 사례 대비 공공편익시설과의 접근성 등에서 열등함. 획지조건 : 사례 대비 면적 형상 등에서 열등함.						
주5) 기타요인		-						1.00
		그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)						1.662

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	1.66

(6) 적용단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	355,000	1.00740	1.00	1.03	1.66	611,471	611,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,073	611,000	655,603,000	-
합 계			655,603,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가) 평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나) 토지가액 산출근거

(1) 거래사례 선택

(경상남도 창원시 마산회원구 내서읍)

(자료출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	신감리 1340	계획 관리	대	312	@592,000	2017.01.23	@246,300	-

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 ‘기호A’를 선택함.

(2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
계획관리지역	7.999	경상남도 창원시 마산회원구 (17.01.23~19.08.02) 2017.01.01 ~ 2017.01.31 : 0.653 2017.02.01 ~ 2017.02.28 : 0.258 2017.03.01 ~ 2017.03.31 : 0.983 2017.04.01 ~ 2017.04.30 : 0.461 2017.05.01 ~ 2017.05.31 : -0.058 2017.06.01 ~ 2017.06.30 : -0.075 2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.300 2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.869 2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.205 2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.206 2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.000 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.000 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 3.697 2019.01.01 ~ 2019.06.30 : 0.646 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.085 $ \begin{aligned} & (1 + 0.00653 * 9/31) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00983) \\ &) * (1 + 0.00461) * (1 - 0.00058) * (1 - 0.00075) * \\ & (1 + 0.00300) * (1 + 0.00869) * (1 + 0.00205) * (1 \\ & + 0.00206) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00000) * (1 + \\ & 0.03697) * (1 + 0.00646) * (1 + 0.00085 * 33/30) \\ & \quad \quad \quad \doteq 1.07999 \end{aligned} $

※ 2019년 07월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2019년 06월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
가로 조건	가 로 의 폭, 구조 상 태	폭	1.00	1.05	거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성에서 우등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설 과의 접근 성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	거래사례 대비 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우등함.
	상가와 의 접근 성	인근 상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설 과의 접근 성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.92	거래사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도			
		하수도			
	위험 및 오시설 등	도시가스 등			
획지 조건	면 적, 접 면 너 비, 형 상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무	1.00	1.00	상호 대등함.
		특별고압선 등과의 거리			
		면적			
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
	방 위, 고 저 등	삼각지			
		자루형 획지			
		방위			
		고저			
	접면도로 상태	경사지			
		각지			
		2면획지			
		3면획지			
	행정적 조건	행정상의 규제정도			
기타규제(임채이용제한 등)					
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.96	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	592,000	1.00	1.07999	1.00	0.96	613,780	613,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,073	613,000	657,749,000	-
합 계			657,749,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 원가법에 의한 건물가액 산정

가) 평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용함.

나) 건물가액 산출근거

(1) 건물표준신축단가 [2018년 한국부동산연구원 발행 건축물 재조달원가 자료집 참조]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
02-03-05-09	다세대주택	철근콘크리트조 평지붕	2	1,277,000	50 (45~55)

(2) 적용 표준단가 결정

기호	해당층	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
가	1~4층	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	2급이상	1,000,000	50
나					1,000,000	50

(3) 부대설비 보정요인

설비명	설치장소	산 정 내 역	보정단가 (원/㎡)	비 고
위생설비	-	-	-	-
난방설비	-	-	-	-
기타설비	-	-	-	-
소 계				-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 재조달원가 결정

기호	구분	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	합 계	적용단가 (원/㎡)	비고
가	1~4층	2급	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000	-
나	1~4층	2급	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000	-

(5) 건물단가의 결정

기호	구분	사용 승인일자	재 조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	경제적 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	1~4층	사용 승인 받지 않은 건물	1,000,000	48	50	960,000	960,000	관찰감가
나	1~4층		1,000,000	48	50	960,000	960,000	관찰감가
관찰감가 적용사유			현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가를 병용함.					

(6) 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
가	1~4층	464.06	960,000	445,497,600	-
나	1~4층	582.8	960,000	559,488,000	
합 계				1,004,985,600	-

※ 제시외건물 시산가액 : \276,464,640.-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액 (원)	건물 시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	655,603,000	-	-
거래사례비교법	657,749,000	-	-
원가법	-	1,004,985,600	제시외건물 가액 (\276,464,640.-)

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

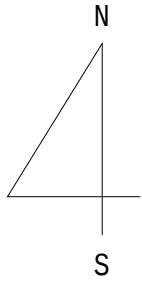
- 1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.
- 2) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우를 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.
- 3) 평가대상 물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지평가액과 원가법에 의한 건물평가액의 합계액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 결정

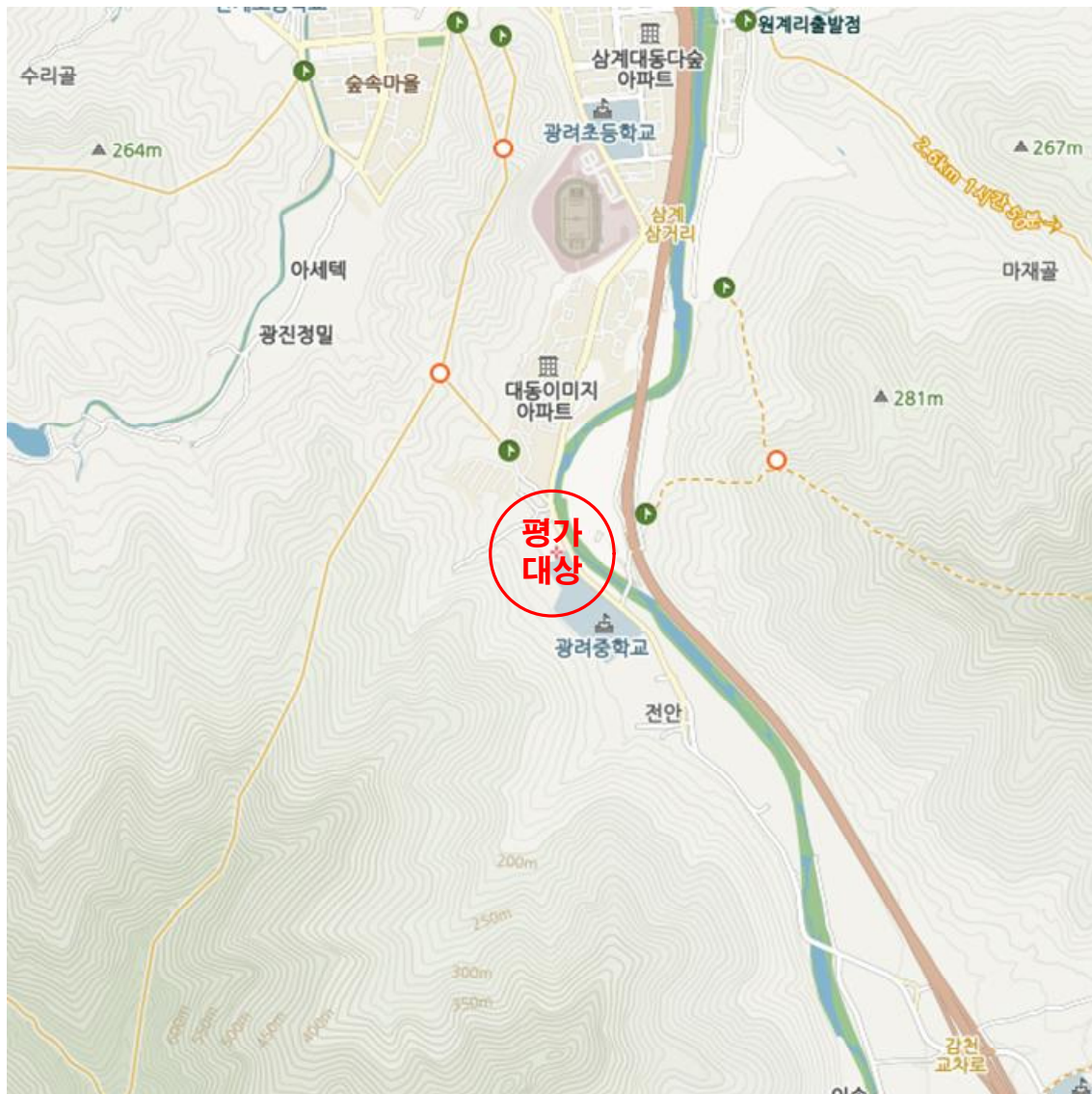
구분	감정평가액(원)	비고
토지	655,603,000	-
건물	1,281,450,240	제시외건물 가액 (\276,464,640.-) 포함
합 계	1,937,053,240	-

광역위치도

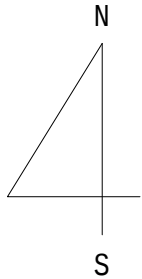


평가대상

경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 신감리 일대

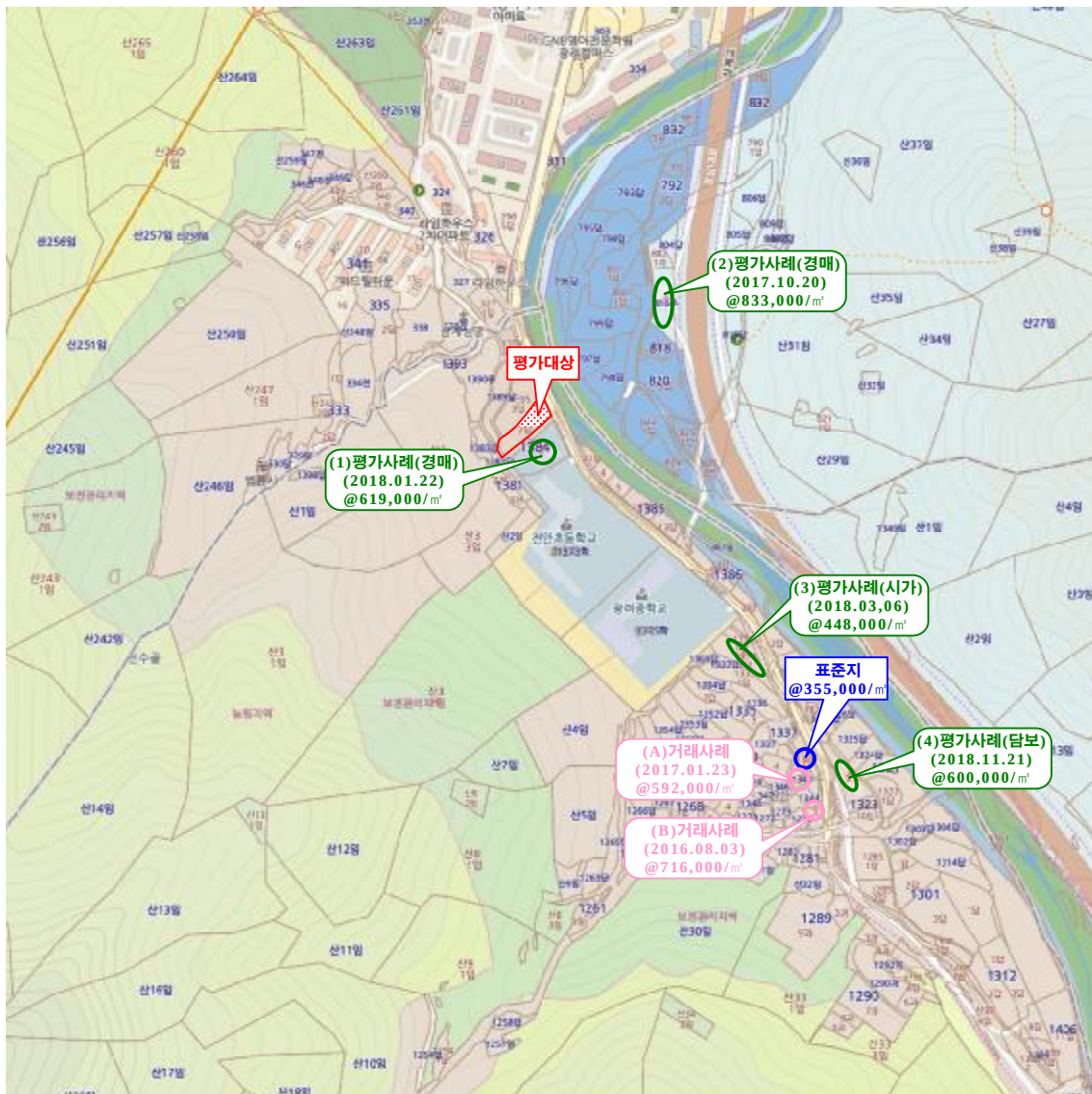


상세위치도

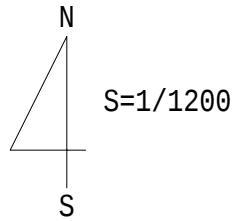


평가대상

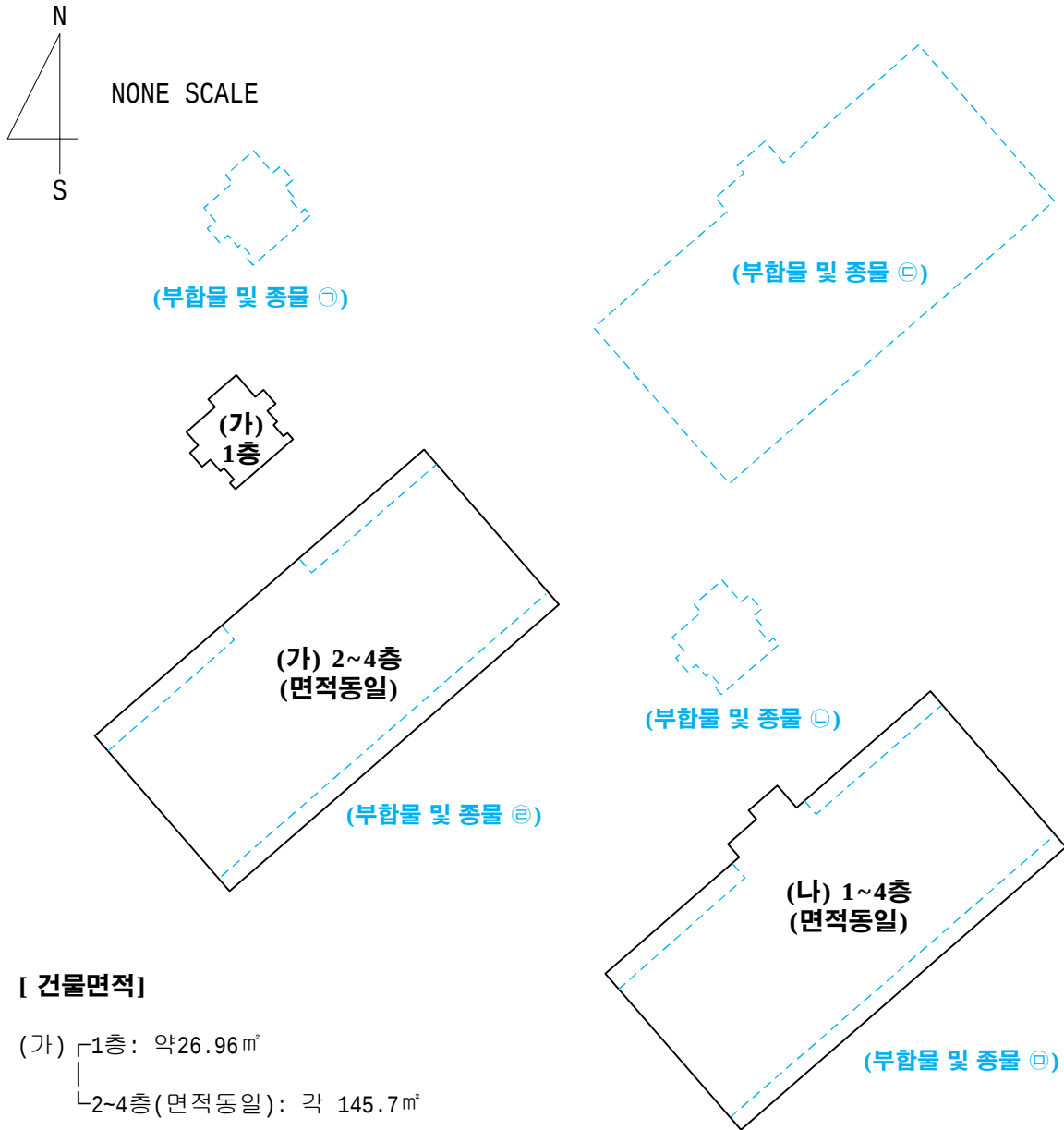
경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 신감리 1384-2



지 적 개 황 도



건물개황도



[건물면적]

(가) 1층: 약 26.96㎡
 2~4층 (면적동일): 각 145.7㎡
 (나) 1~4층 (면적동일): 각 145.7㎡

[부합물 및 종물]

- ㉠ 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕, 기호(가) 옥상소재, 계단실 및 물탱크실, 약 25.85㎡
- ㉡ 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕, 기호(가) 옥상소재, 계단실 및 물탱크실, 약 25.85㎡
- ㉢ 철근콘크리트조, 기호(나) 지하층, 창고 및 배관실, 약 145.7㎡
- ㉣ 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕, 기호(가) 2~4층소재, 각층 발코니, 약 35.92㎡
- ㉤ 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕, 기호(나) 1~4층소재, 각층 발코니, 약 35.92㎡

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
평가대상 주위 전경	-	2019. 08. 02



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
평가대상 주위 전경	-	2019. 08. 02

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 위 치	촬영 일 자
평가대상 전경	-	2019. 08. 02



사 진 설 명	촬영 위 치	촬영 일 자
평가대상 전경	-	2019. 08. 02

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA19073104호

부산시중앙신용협동조합 이사장 귀하

一 金이백이십만구천구백원整 (₩2,209,900.-)

1. 2019.07.31자로 의뢰하신 『경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 신감리 1384-2 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 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	1,894,642	$1,145,000 + (937,053,240 \times 8/10,000)$ $\approx 1,894,642$ * 1부 발송 * 사업자등록번호 : 607-85-24120
나. 여 비	83,400	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	21,000	
공 부 발 급 비	5,800	
기 타 실 비	5,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	115,200	
합 계	2,009,000	
부 가 가 치 세	200,900	
총 계	2,209,900	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩2,209,900.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA19073104) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산은행 033-13-000654-6 예금주: (주)제일감정평가법인
 국민은행 555301-01-098101 예금주: (주)제일감정평가법인
 우리은행 1005-000-423493 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
부산지사장 이 상 근

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)