

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	해운대새마을금고 이사장
건명	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외 (토지, 건물)
평가서번호	삼일 192309-4-00720

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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)감정평가법인 삼일

충북지사 T:043-215-1601 F:043-215-1603

권리내역조사표

I. 근저당권

표시근거 : 등기사항전부증명서

발급일자 :

순 위	채권최고액	근 저 당 권 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	
합 계				

II. 전세권

순 위	전 세 금 액	전 세 권 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	
합 계				

III. 지상권

순 위	존 속 기 간	지 상 권 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	

IV. 기타 제한사항(지역권, 압류 등)

순 위	종 별	금 액	권 리 자	설 정 일
		해 당 사 항	없 음	

V. 기타 참고사항

--

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 신 현 기 (인)

(주)감정평가 법인 삼일 충북지사장 신 현 기 (서명 또는 인)

감정평가액	일백사십억육천이백팔십만일천육백원정(₩14,062,801,600.-)				
의뢰인	해운대새마을금고 이사장	감정평가목적	공매		
제출처	해운대새마을금고 등	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조명선 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2023.09.19.	2023.09.19.	2023.09.22.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	62,596	토지	62,596	-	13,711,324,000
건물	589.12	건물	589.12	-	351,477,600
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩14,062,801,600
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				심사자 감정평가사 명노철 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 소재 '구산초등학교' 남서측 근거리 에 위치하는 부동산(토지건물)으로서, 해운대새마을금고 등의 일반거래(시가참고) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일인 2023년 09월 19일을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 09월 19일에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였음.
- 본건 토지의 평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 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 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.
- 본건 건물은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된방법으로 적용하되 본건의 감가수정은 현상·관리상태, 개·보수의 정도, 증축 및 장래이용가능연수 등을 고려하여 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 의거 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

- 본건은 공부와 평가대상 물건의 물적동일성이 인정됨.
- 본건 일련번호 3~5는 지목 및 현황 '도로'인 바, 공법상 제한 등을 고려하여 감정평가 하였습니다.
- 본건 지상에 소재하는 활.잡목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함평가하였니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지는 공부상 지목은 '임야'이나, 의뢰인 요청에 따라 과거 공장 신축을 목적으로 건축허가를 득하여 토목공사가 대부분 완료된 현황 잡종지 상태를 감안하여, 조성 전 토지의 소지가격에 실제 소요된 비용상당액, 공사진행정도, 택지 조성에 소요되는 예상기간 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건에 임대차확인은 귀 금고 요청에 따라 생략하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산 개황

1. 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	수정리 1020-11	대	434	계획관리	상업용	세로 (가)	사다리형 완경사	204,000
2	수정리 1029-2	대	1,721	계획관리	공업기타	세로 (가)	사다리형 완경사	129,300
3	수정리 1020-12	도로	123	계획관리	도로 등	세로 (가)	부정형 완경사	46,400
4	수정리 1020-14	도로	6	계획관리	도로 등	세로 (가)	부정형 완경사	46,400
5	수정리 1029-1	도로	5,804	계획관리	도로 등	세로 (가)	부정형 완경사	46,400
6	수정리 산139-1	임야	6,919	계획관리	잡종지	세로 (가)	세장형 완경사	7,580
7	수정리 산139-10	임야	5,946	계획관리	잡종지 등	맹지	세장형 완경사	6,730
8	수정리 산139-15	임야	18,025	계획관리	잡종지	세로 (가)	사다리형 완경사	7,130
9	수정리 산139-16	임야	9,977	계획관리	잡종지	세로 (가)	부정형 완경사	6,970
10	수정리 산139-11	임야	13,641	계획관리	자연림	맹지	세장형 급경사	4,210

2. 건물

기호	소재지	층	면적 (㎡)	용도	구조	사용승인 증축	관리 상태	비고
가	수정리 1020-11	지상1층	98.52㎡	제2종근린생활시설	경량철골구조 샌드위치판넬지붕	2016.09.09	보통	-
나	수정리 1029-2	지상1층	490.6㎡	제2종근린생활시설	일반철골구조 기타지붕	2018.03.12	보통	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가격 산출

1. 공시지가 기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일:2023.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	접면도로	공시지가 (원/㎡)
A	석곡리 247	대	931	계획관리	상업용	사다리 평지	소로 각지	221,700
B	수정리 산148-1	임야	2,388	계획관리	자연림	사다리 완경사	소로 각지	9,380

다. 시점수정

- 비교표준지(A,B) 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상남도 창원시 마산 합포구 구산면 석곡리	계획관리 지역	2023.01.01 ~ 2023.09.19	0.904 (1.00904)	2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.657 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.152 $(1 + 0.00657) \times$ $(1 + 0.00152 \times 50/31)$ ≒ 1.00904

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 유사함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	개별요인 비교(상업지대)	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장, 보도
		각지, 맹지 등 여부
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		형상 등
	방위, 고저 등	방위
		고저
경사지		
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타
조건	개별요인 비교(임야지대)	
	항 목	세 부 항 목

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
2	0.90	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.792

본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

3	1.00	1.00	1.00	0.88	0.33	1.00	0.290
---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목 '도로' 등)에서 열세합니다

4	1.00	1.00	1.00	0.88	0.33	1.00	0.290
---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목 '도로' 등)에서 열세합니다

5	1.00	1.00	1.00	0.88	0.33	1.00	0.290
---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목 '도로' 등)에서 열세합니다

6	-	0.90	7.45	-	1.00	1.00	6.705
---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(이용상황 등)에서 우세하고, 접근조건(교통의 편부 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

7	-	0.90	7.00	-	1.00	1.00	6.300
---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(이용상황 등)에서 우세하고, 접근조건(교통의 편부 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

8	-	0.90	7.45	-	1.00	1.00	6.705
---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(이용상황 등)에서 우세하고, 접근조건(교통의 편부 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

9	-	0.90	7.45	-	1.00	1.00	6.705
---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(이용상황 등)에서 우세하고, 접근조건(교통의 편부 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

10	-	0.70	1.00	-	1.00	1.00	0.700
----	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인(기타요인) 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

2) 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이

연도	2021년	2022년	2023년
기호1	218,400	225,800	204,000
기호2	138,600	140,600	129,300
기호3~5	48,800	50,400	46,400
기호6	6,920	7,680	7,580
기호7	6,210	6,800	6,730
기호8	6,360	7,060	7,130
기호9	6,220	6,910	6,970
기호10	4,770	4,880	4,210

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 지가수준

위치	용도지역(지목)	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근지역	계획관리지역(대)	세로변	약 350,000 ~ 400,000(원/㎡) 수준	
본건 인근지역	계획관리지역 (전,답)	세로변	약 200,000 ~ 250,000(원/㎡) 수준	

4) 평가전례

(출처: 협회 감정평가정보)

구분	소재지	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
#1	석곡리 97-3	잡종지	담보	계획관리	사다리형 완경사지	382,000	-
		383	2019.08.07	공업용	소로한면		
#2 (본건)	수정리 1020-11	대	담보	계획관리	사다리형 완경사지	380,000	-
		434	2022.05.06	상업용	세로(가)		
#3 (본건)	수정리 1029-2	대	담보	계획관리	사다리형 급경사지	335,000	-
		1,721	2022.05.06	공업용	세로(가)		
#4 (본건)	수정리 산139-1	임야	담보	계획관리	세로장방형 급경사지	284,000	-
		6,269	2022.05.06	잡종지	세로(가)		
#5 (본건)	수정리 산139-10	임야	담보	계획관리	세로장방형 급경사지	267,000	-
		5,946	2022.05.06	잡종지	맹지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
#6 (본건)	수정리 산 139-15	임야	담보	계획관리	사다리형 급경사지	284,000	-
		18,025	2022.05.06	잡종지	세로(가)		
#7 (본건)	수정리 산 139-16	임야	담보	계획관리	부정형 급경사지	284,000	-
		9,977	2022.05.06	잡종지	세로(가)		
#8	석곡리 400-2	답	경매	계획관리	부정형 완경사지	258,000	-
		3,166	2023.06.13	답	맹지		
#9	옥계리 768-4	대	담보	계획관리	사다리형 완경사지	329,000	-
		976	2021.12.21	상업용	소로한면		
#10	석곡리 342	임야	경매	계획관리	부정형 급경사지	78,000	-
		1,726	2021.08.26	토지임야	맹지		
#11	석곡리 82	임야	담보	계획관리	부정형 완경사지	30,000	-
		314	2018.12.17	토지임야	맹지		
#12	수정리 산 140-2	임야	담보	계획관리	사다리형 급경사지	20,000	-
		2,500	2021.02.26	자연림	세로(불)		
#13	내포리 산 61-1	임야	담보	계획관리	부정형 급경사지	28,000	-
		3,405	2022.06.10	자연림	맹지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

구분	소재지	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
#1	옥계리 689-2	355	250,000,000	2022.11.07	계획관리	사다리형 완경사지	2020-03-27
		99.66	410,860		대· 단독주택	세로(가)	
경량철골구조 경량철골조 지상1층 단독주택 $\{250,000,000 - (1,100,000 \times 38 \div 40 \times 99.66)\} \div 355 = 410,860$							
#2	수정리 142-2	478	170,000,000	2022.04.15	계획관리	사다리형 완경사지	-
		-	355,649		답· 전	세로(불)	
토지만의 거래사례임							
#3	옥계리 149-2	150	63,000,000	2019.06.08	계획관리	사다리형 평지	-
		-	420,000		대· 단독주택	세로(가)	
토지만의 거래사례임							
#4	수정리 산148-11	1,984	458,640,000	2018.05.21	계획관리	부정형 완경사지	-
		-	231,169		임야· 자연림	소로한면	
토지만의 거래사례임							
#5	반동리 산106-9	954.3	28,629,990	2019.08.12	계획관리	사다리형 급경사지	-
		-	30,000		임야· 자연림	맹지	
토지만의 거래사례임							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 경매통계분석

(출처: INFOCARE)

경남 창원시 마산합포구 2022년 9월 ~ 2023년 8월						
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	476,287,523	236,346,700	49.60%	19	6	31.60%
임야	8,815,581,560	5,478,141,278	62.10%	116	19	16.40%
도로	5,890,500	8,001,000	135.80%	1	1	100.00%

7) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

가) 전례의 선정

상기의 평가전례 및 거래사례 중 대상 표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 평가전례 ‘#1, #12’ 를 선정하였음.

나) 평가전례 ‘#1, #12’ 을 기준으로 한 표준지가액

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격
적용사례기준 표준지가액	382,000	1.10793	1.000	1.030	435,926

- 비교표준지(B) 와 적용사례(#12)의 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격
적용사례기준 표준지가액	20,000	1.07766	1.000	2.040	43,969

(1) 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비 고
#1	2019.08.07 ~ 2023.09.19	1.10793	경상남도 창원시 계획관리지역
#12	2021.02.26 ~ 2023.09.19	1.07766	경상남도 창원시 계획관리지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

(2) 지역요인

인근에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

(3) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

비교표준지는 평가전례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

B	-	1.70	1.20	-	1.00	1.00	2.040
---	---	------	------	---	------	------	-------

비교표준지는 평가전례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 우세합니다.

다) 시점수정 한 표준지가액

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격
기준시점 표준지가액	221,700	1.00904	-	-	223,704

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격
기준시점 표준지가액	9,380	1.00904	-	-	9,465

라) 그 밖의 요인 보정치

기호	전례 기준 표준지가액 (원/㎡)(a)	시점수정 후 표준지 가액 (원/㎡)(b)	격차율 (a/b)	적용 보정치
A	435,926	223,704	1.948	1.90
B	43,969	9,465	4.645	4.60

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

기호	그밖의 요인	비 고
A	1.90	-
B	4.60	-

사. 공시지가기준법에 의한 토지가격 결정

구분	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	221,700	1.00904	1.000	0.900	1.90	382,534	383,000
2	221,700	1.00904	1.000	0.792	1.90	336,630	337,000
3	221,700	1.00904	1.000	0.290	1.90	123,261	123,000
4	221,700	1.00904	1.000	0.290	1.90	123,261	123,000
5	221,700	1.00904	1.000	0.290	1.90	123,261	123,000
6	9,380	1.00904	1.000	6.705	4.60	291,923	292,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
7	9,380	1.00904	1.000	6.300	4.60	274,290	274,000
8	9,380	1.00904	1.000	6.705	4.60	291,923	292,000
9	9,380	1.00904	1.000	6.705	4.60	291,923	292,000
10	9,380	1.00904	1.000	0.700	4.60	30,477	30,000

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례 ‘#1, #5’ 를 선정하였음.

구분	소재지	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인 일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상 황	도로교통	
#1	옥계리 689-2	355	250,000,000	2022.11.07	계획관리	사다리형 완경사지	(2020-03- 27)
		99.66	410,860		대· 단독주택	세로(가)	

$$\{250,000,000 - (1,100,000 \times 38 \div 40 \times 99.66)\} \div 355 \approx 410,860$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인 일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
#5	반동리 산106-9	954.3	28,629,990	2019.08.12	계획관리	사다리형 급경사지	-
		-	30,000		임야·자연림	맹지	

토지만의 거래사례임

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미 하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨 (1.000).

라. 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비 고
#1	2022.11.07 ~ 2023.09.19	1.01177	경상남도 창원시 계획관리지역
#5	2019.08.12 ~ 2023.09.19	1.10757	경상남도 창원시 계획관리지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례 ‘#1, #5’ 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

2	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

3	1.00	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.314
---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목'도로' 등)에서 열세합니다.

4	1.00	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.314
---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목'도로' 등)에서 열세합니다.

5	1.00	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.314
---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목'도로' 등)에서 열세합니다.

6	-	1.20	7.50	-	1.00	1.00	9.000
---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(이용상황 등)에서 우세합니다

7	-	1.20	7.00	-	1.00	1.00	8.400
---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(이용상황 등)에서 우세합니다

8	-	1.20	7.50	-	1.00	1.00	9.000
---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(이용상황 등)에서 우세합니다

9	-	1.20	7.50	-	1.00	1.00	9.000
---	---	------	------	---	------	------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
----	-------	-------	-----------	-------	--------	-------	---

본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(이용상황 등)에서 우세합니다

10	-	1.00	0.95	-	1.00	1.00	0.950
----	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(지세 등)에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가격 결정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	410,860	1.000	1.01177	1.000	0.970	403,225	403,000
2	410,860	1.000	1.01177	1.000	0.855	355,420	355,000
3	410,860	1.000	1.01177	1.000	0.314	130,528	130,000
4	410,860	1.000	1.01177	1.000	0.314	130,528	130,000
5	410,860	1.000	1.01177	1.000	0.314	130,528	130,000
6	30,000	1.000	1.10757	1.000	9.000	299,044	299,000
7	30,000	1.000	1.10757	1.000	8.400	279,108	279,000
8	30,000	1.000	1.10757	1.000	9.000	299,044	299,000
9	30,000	1.000	1.10757	1.000	9.000	299,044	299,000
10	30,000	1.000	1.10757	1.000	0.950	31,566	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가격 결정

가. 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
기호1	383,000	403,000
기호2	337,000	355,000
기호3	123,000	130,000
기호4	123,000	130,000
기호5	123,000	130,000
기호6	292,000	299,000
기호7	274,000	279,000
기호8	292,000	299,000
기호9	292,000	299,000
기호10	30,000	32,000

나. 검토 및 토지가격의 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가격 산출

1. 재조달원가

가. 표준단가

(출처 : 건축신축단가표)

구조	용도	급수	표준단가(원/㎡)
철골조 슬래브지붕	점포 및 상가	3급(4-1-6-10)	1,128,000
철골조 철골지붕틀 소 골슬레이트잇기(총고 9M이하)	일반공장	4급(6-1-6-8)	767,000

나. 재조달원가

구분		구조	이용상황	재조달원가(부대설비포함) (원/㎡)
가	1층	경량철골구조	사무소	650,000
나	1층	일반철골구조	제2종근린생활시 설(제조업소)	700,000

다. 부대설비

기호	설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
가	전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에포함
	위생설비	기본적인 위생설비	
나	전기설비	기본적인 전기설비	
	위생설비	기본적인 위생설비	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감가수정

구 분	물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	층수(용도)
가	7/35(0.2)	-	-	0.2	1층(사무소)
나	5/40(0.125)	-	-	0.125	1층(제2종근린생활시설(제조업소))

3. 적용단가

구 분	층수(용도)	산출내역(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
가	1층(사무소)	$650,000 \times (1 - 0.2) \approx 520,000$	520,000
나	1층(제2종근린생활시설(제조업소))	$700,000 \times (1 - 0.125) \approx 612,000$	612,000

4. 건물가액

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호	층				
가	1층	98.52	520,000	51,230,400	-
나	1층	490.6	612,000	300,247,200	-
건물 감정평가액(합계)				351,477,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

- 토지

구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	434	383,000	166,222,000	-
	2	1,721	337,000	579,977,000	-
	3	123	123,000	15,129,000	-
	4	6	123,000	738,000	-
	5	5,804	123,000	713,892,000	-
	6	6,919	292,000	2,020,348,000	-
	7	5,946	274,000	1,629,204,000	-
	8	18,025	292,000	5,263,300,000	-
	9	9,977	292,000	2,913,284,000	-
	10	13,641	30,000	409,230,000	-
토지 감정평가액(합계)			13,711,324,000	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

• 건물

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호	층				
가	1층	98.52	520,000	51,230,400	-
나	1층	490.6	612,000	300,247,200	-
건물 감정평가액(합계)				351,477,600	-

• 토지건물 합계

구분	감정평가액(원)	비고
토지건물(합계)	14,062,801,600	-

2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율, 담보물로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
3	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 석곡로 352-62	1020-12	도로	계획관리지역	123	123	123,000	15,129,000	
4	"	1020-14	도로	계획관리지역	6	6	123,000	738,000	
5	"	1029-1	도로	계획관리지역	5,804	5,804	123,000	713,892,000	
6	"	산 139-1	임야	계획관리지역	6,919	6,919	292,000	2,020,348,000	현황 '잡종지'
7	"	산 139-10	임야	계획관리지역	5,946	5,946	274,000	1,629,204,000	현황 '잡종지 등'
8	"	산 139-15	임야	계획관리지역	18,025	18,025	292,000	5,263,300,000	현황 '잡종지'
9	"	산 139-16	임야	계획관리지역	9,977	9,977	292,000	2,913,284,000	현황 '잡종지'
10	"	산 139-11	임야	계획관리지역	13,641	13,641	30,000	409,230,000	
합 계							₩14,062,801,600.-		

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 소재 '구산초등학교' 남서측 근거리 에 위치하며 인근은 근린생활시설, 캠핑장, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량진출이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

- 기호(1) : 북하향 완경사의 부정형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.
- 기호(2) : 북하향 완경사의 사다리형 토지로서 공업용지로 이용중임.
- 기호(3~5) : 인접지대비 완경사의 부정형 토지로서 도로 등으로 이용중임.
- 기호(6) : 인접지대비 경사의 세로장방 토지로서 자연림으로 이용중임.
- 기호(7~9) : 북하향 완경사지를 등고평탄하게 조성한 사다리 토지로서, 잡종지 상태임.
- 기호(10) : 부정형 완경사 토지로서, 자연림 상태임.

4. 인접 도로상태

- 1 : 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로가 소재함.
- 2 : 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로가 소재함.
- 3~5 : 본건이 도로임.(8미터 도로)
- 6 : 북측으로 노폭 약 10미터, 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로가 각각 소재함.
- 7, 10 : 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통하여 진출입이 가능함.
- 8 : 남측, 서측, 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로가 소재함.
- 9 : 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로가 소재함.

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(2) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 1000m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(3) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,접도구역(2018-07-10)<도로법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(4) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,접도구역(2018-07-10)<도로법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(5) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 1000m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,접도구역(2018-07-10)<도로법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(6) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 1000m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,접도구역(2018-07-10)<도로법>,준보전산지<산지관리법>

기호(7) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 1000m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

기호(8) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 1000m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

기호(9) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 1000m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

(토지)감정평가요항표

- | | | |
|----------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 도시관리계획 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

기호(10) : 계획관리지역,가축사육제한구역(그외지역 1000m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,보전산지<산지관리법>,임업용산지<산지관리법>,준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

일련번호 6~9에 지목은 '임야'이나, 현황 '잡종지' 상태임.

8. 임대관계

-

9. 기타 참고사항

-

(건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 부대설비

4. 부합물 및 종물관계

5. 공부와의 차이

6. 임대관계

7. 기타

1. 건물의 구조

기호(가) : 경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 1층 건물로서,
(사용승인일 2016.09.09)

외벽 : 사이딩판넬 등 마감,

내벽 : 판넬 및 일부 타일 등 마감,

바닥 : 장판지 및 타일 등 마감,

창호 : 이중샷시 창호임.

기호(나) : 일반철골구조 기타지붕 1층 건물로서,

(사용승인일 2018.03.12)

외.내벽 : 판넬 등 마감,

바닥 : 콘크리트 마감,

창호 : 샷시 창호임.

2. 이용상태

기호(가) : 사무소으로 이용중임.

기호(나) : 제2종근린생활시설(제조업소)으로 이용중임.

3. 부대설비

기호(가): 위생 및 급배수설비,

기호(나): 위생 및 급배수설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

-

(건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상태
3. 부대설비

4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 임대관계

7. 기타

5. 공부와의 차이

-

6. 임대관계

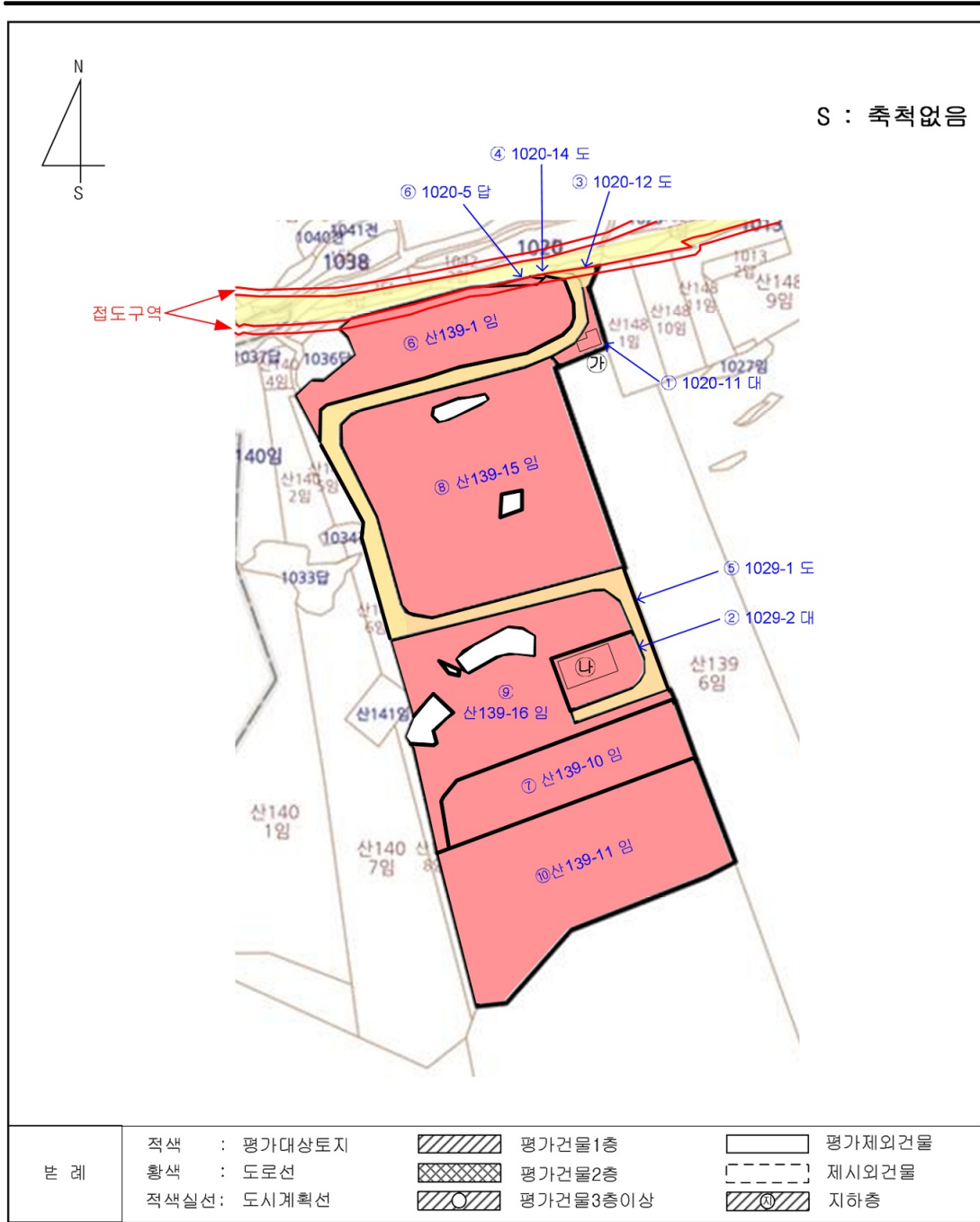
임대미상임.

7. 기타

-

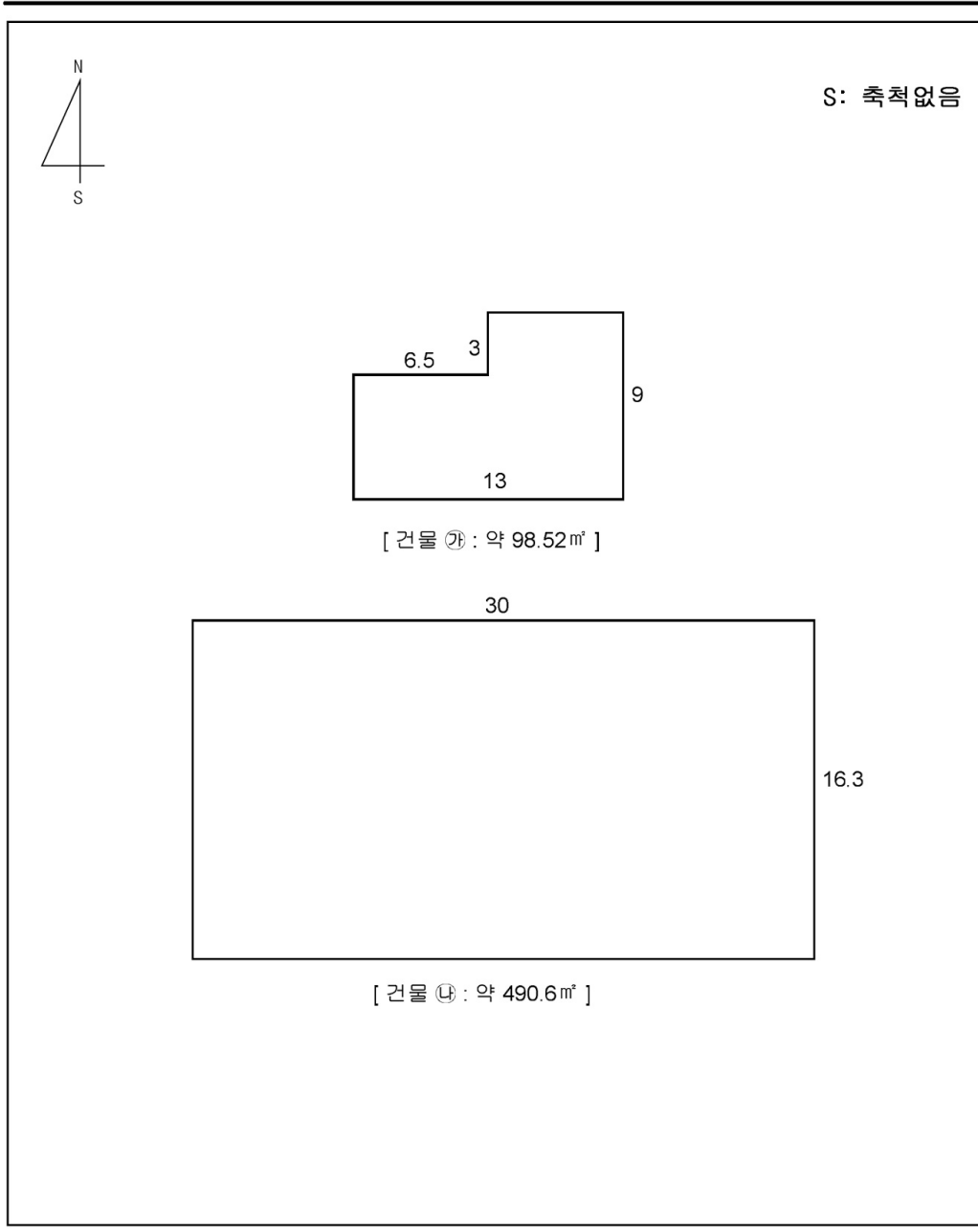
지 적 개 황 도





지적 및 건물개황도



건물개황도

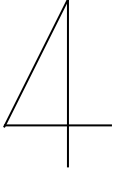
지적 및 건물개황도



범례	 1층	 2층	 3층이상	 제시외건물
----	--	--	---	---

광역위치도

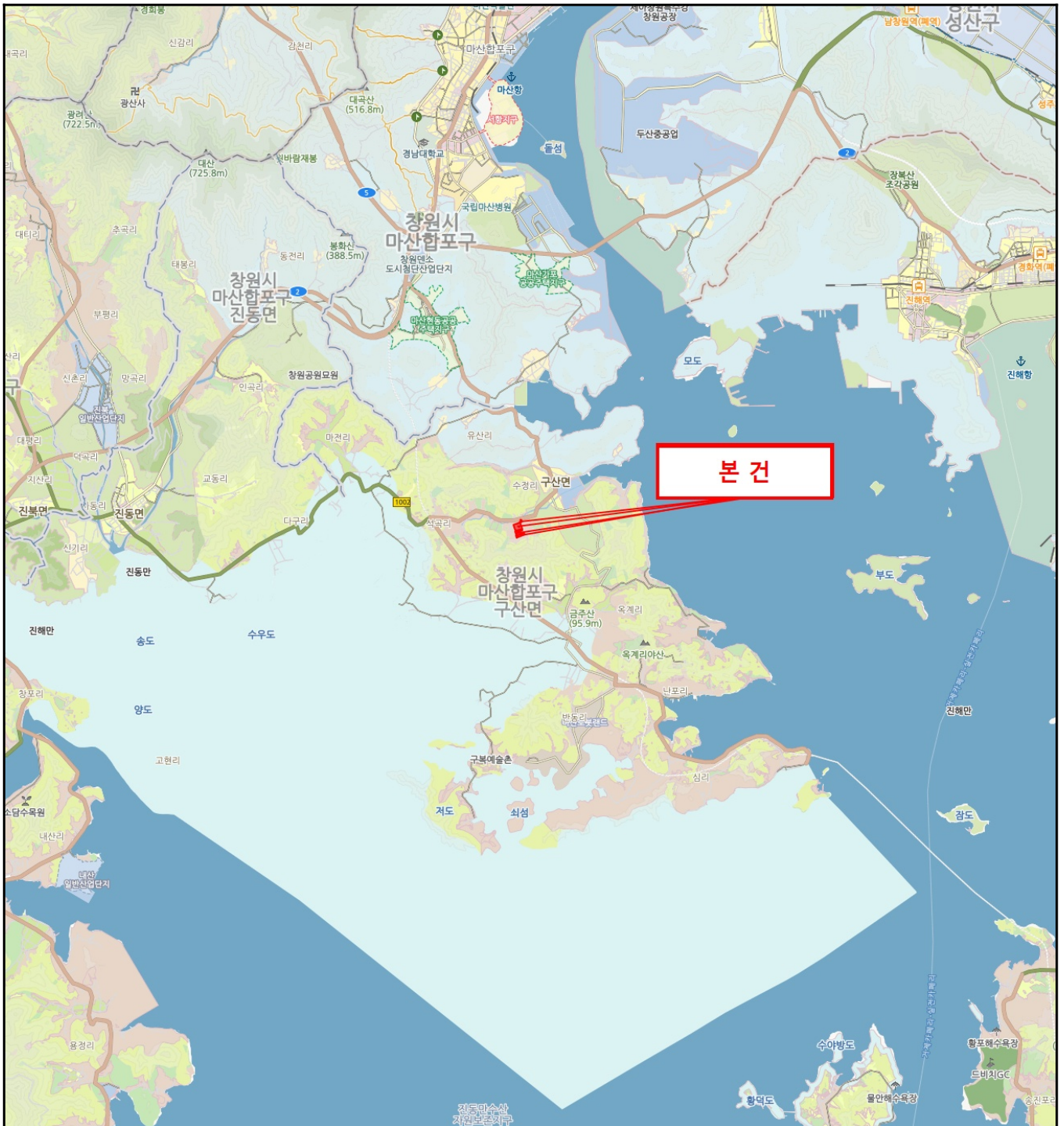
N



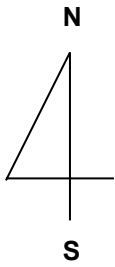
S

소재지

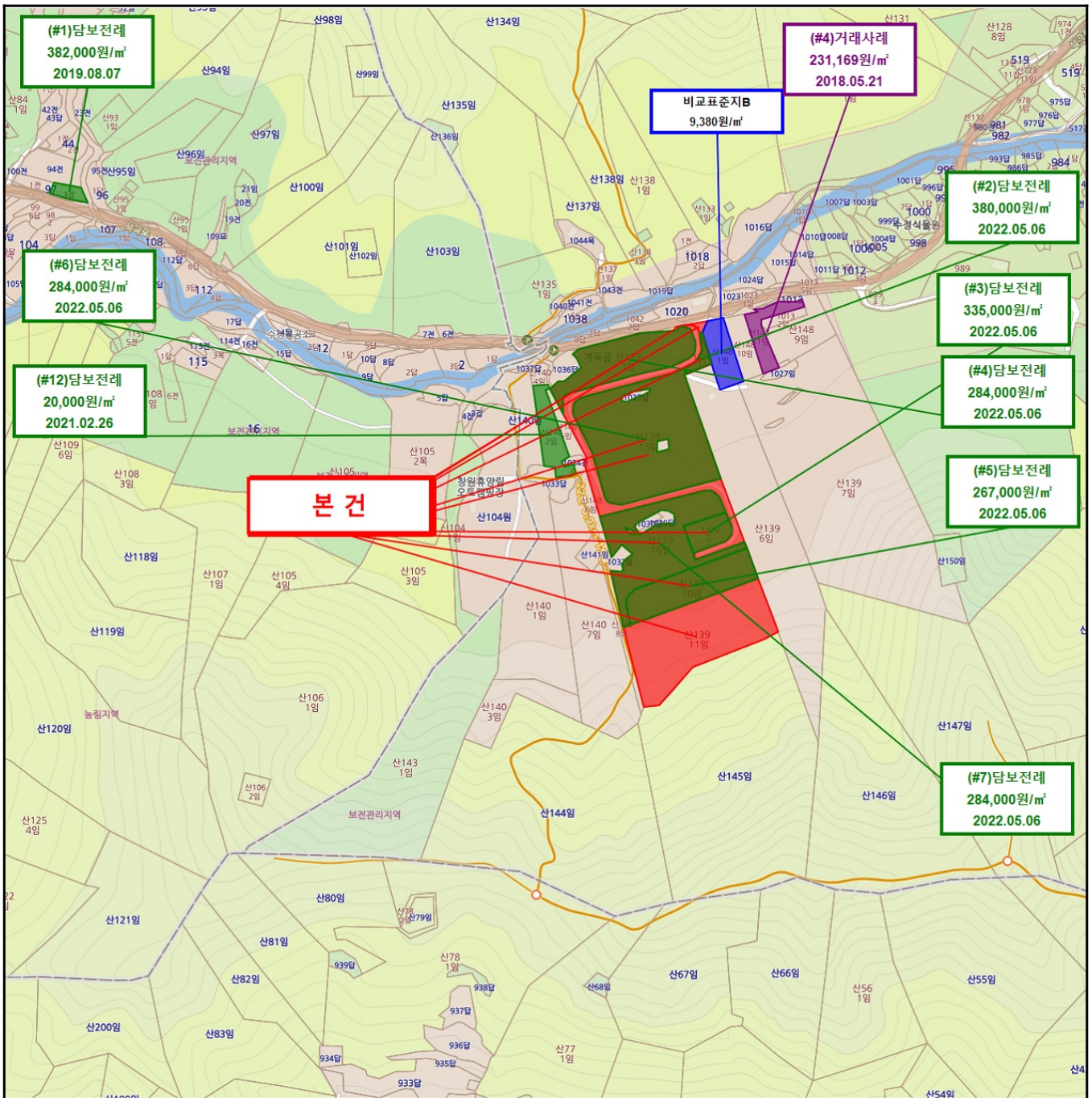
경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외



상 세 위 치 도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외



범례	본건	표준지	평가선례	매매·방매
	 본 건	 표 준 지	 평가선례	 매매·방매

(#1)담보전례
382,000원/㎡
2019.08.07

(#4)거래사례
231,169원/㎡
2018.05.21

(#2)담보전례
380,000원/㎡
2022.05.06

(#3)담보전례
335,000원/㎡
2022.05.06

(#4)담보전례
284,000원/㎡
2022.05.06

(#5)담보전례
267,000원/㎡
2022.05.06

(#7)담보전례
284,000원/㎡
2022.05.06

본 건

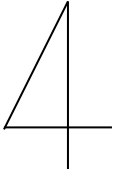
비교표준지B
9,380원/㎡

(#6)담보전례
284,000원/㎡
2022.05.06

(#12)담보전례
20,000원/㎡
2021.02.26

상 세 위 치 도

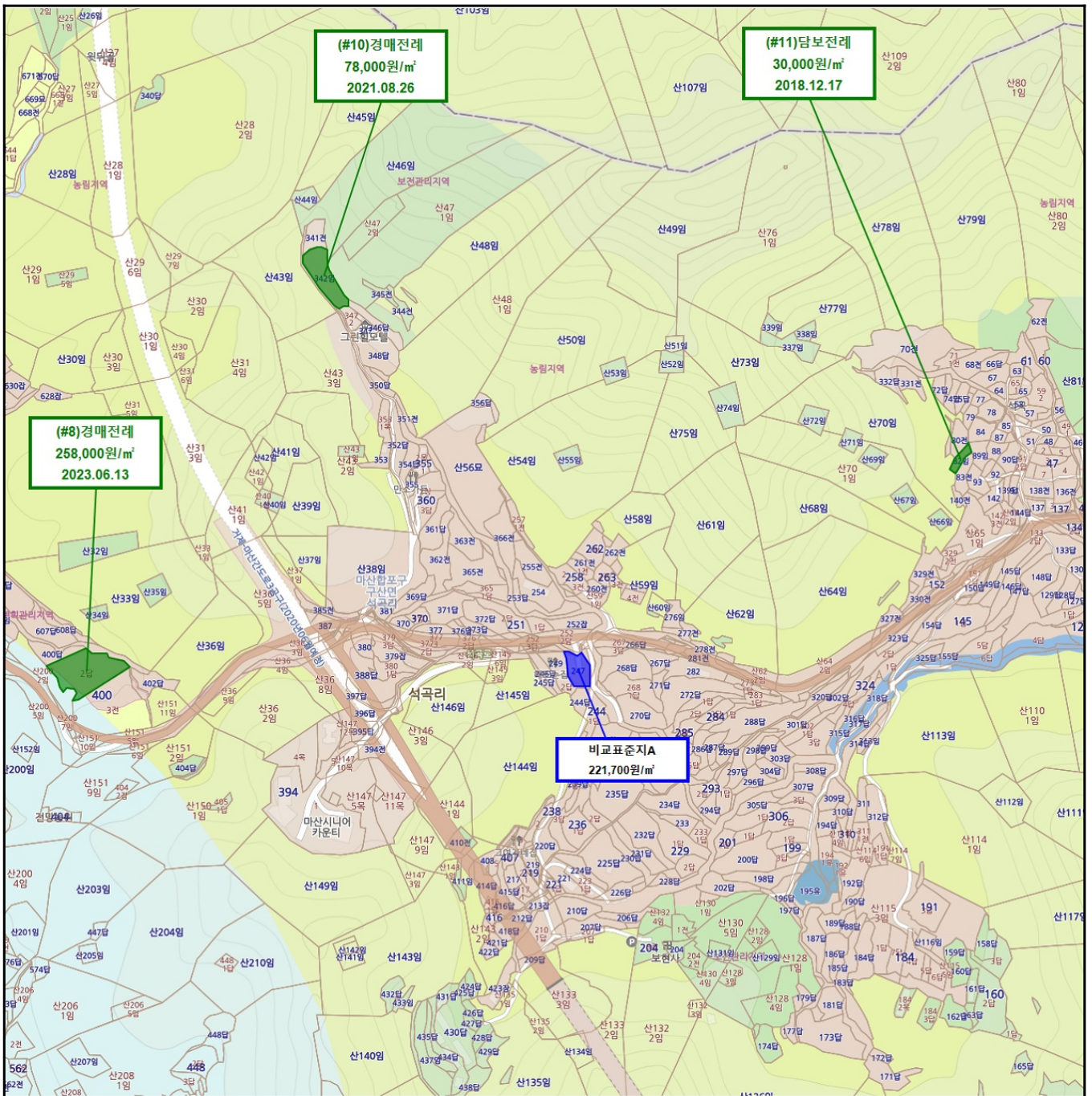
N



S

소재지

경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외



범례



본 건



표준지

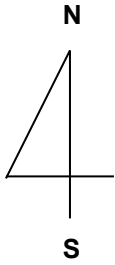


평가전례

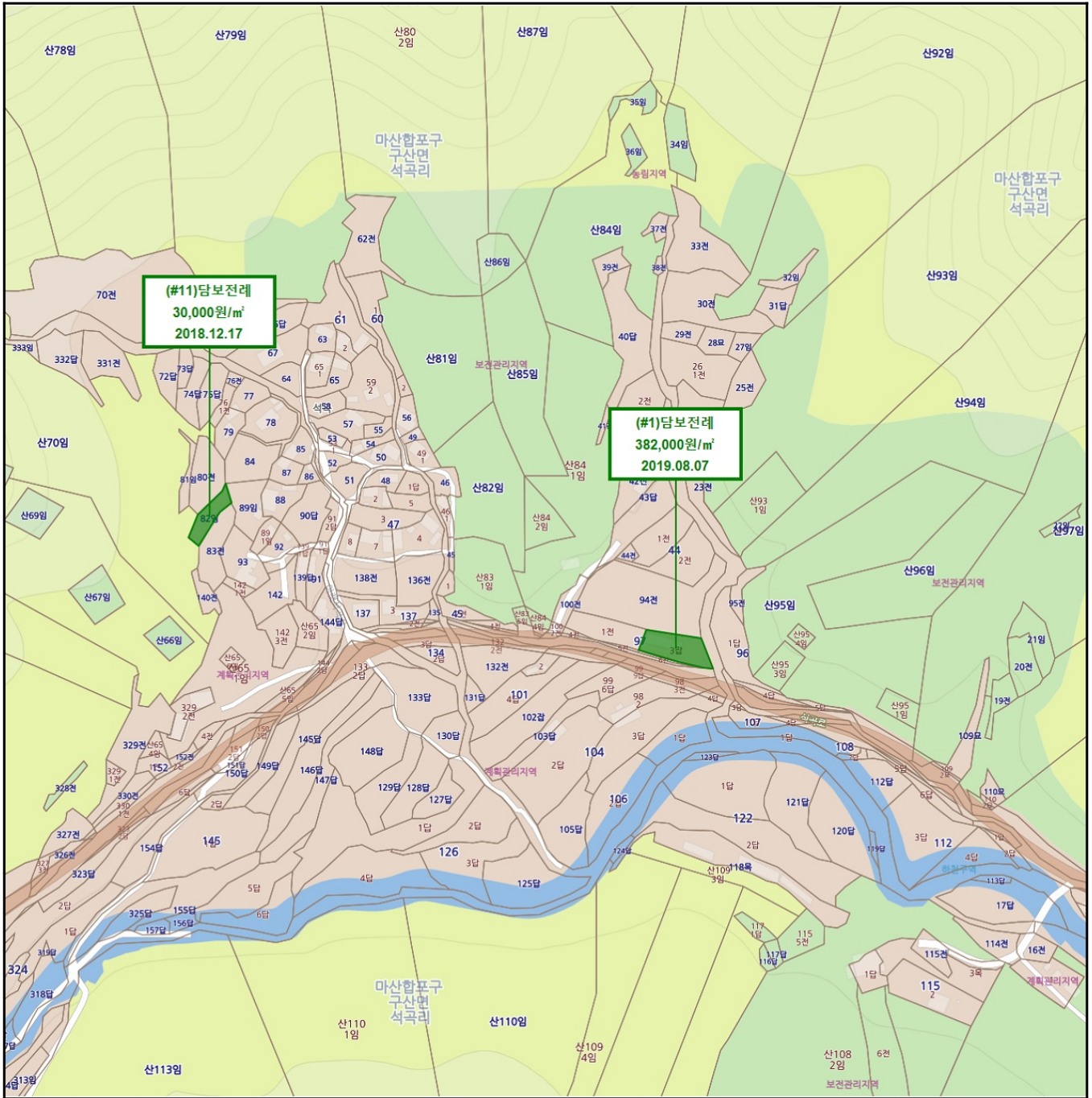


매매·방매

상 세 위 치 도



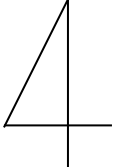
소재지 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외



범례	본건	표준지	평가선례	매매·방매
				

상 세 위 치 도

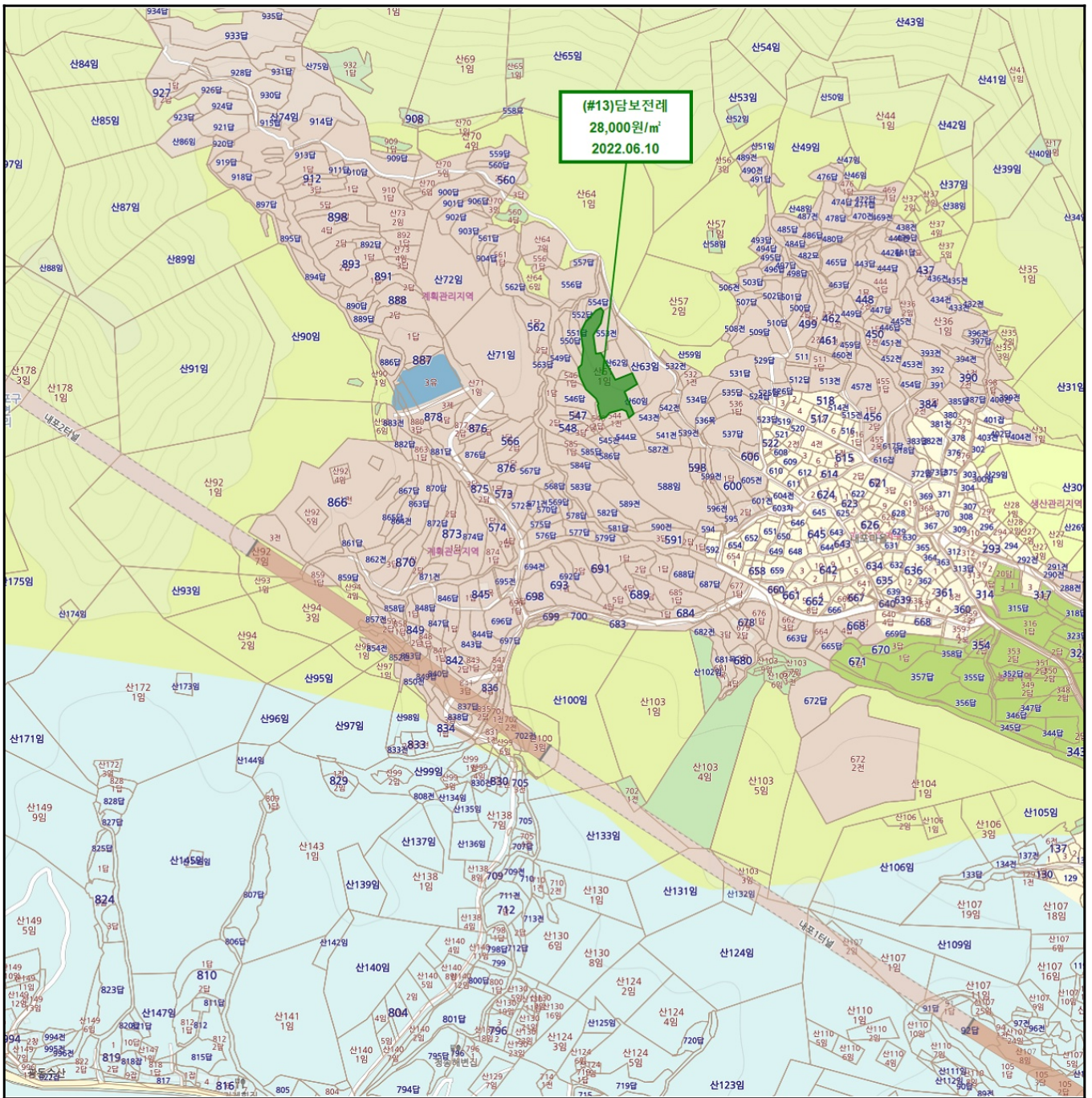
N



S

소재지

경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외



범례



본 건



표 준 지

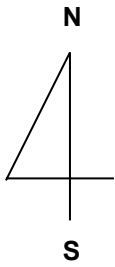


평가선례

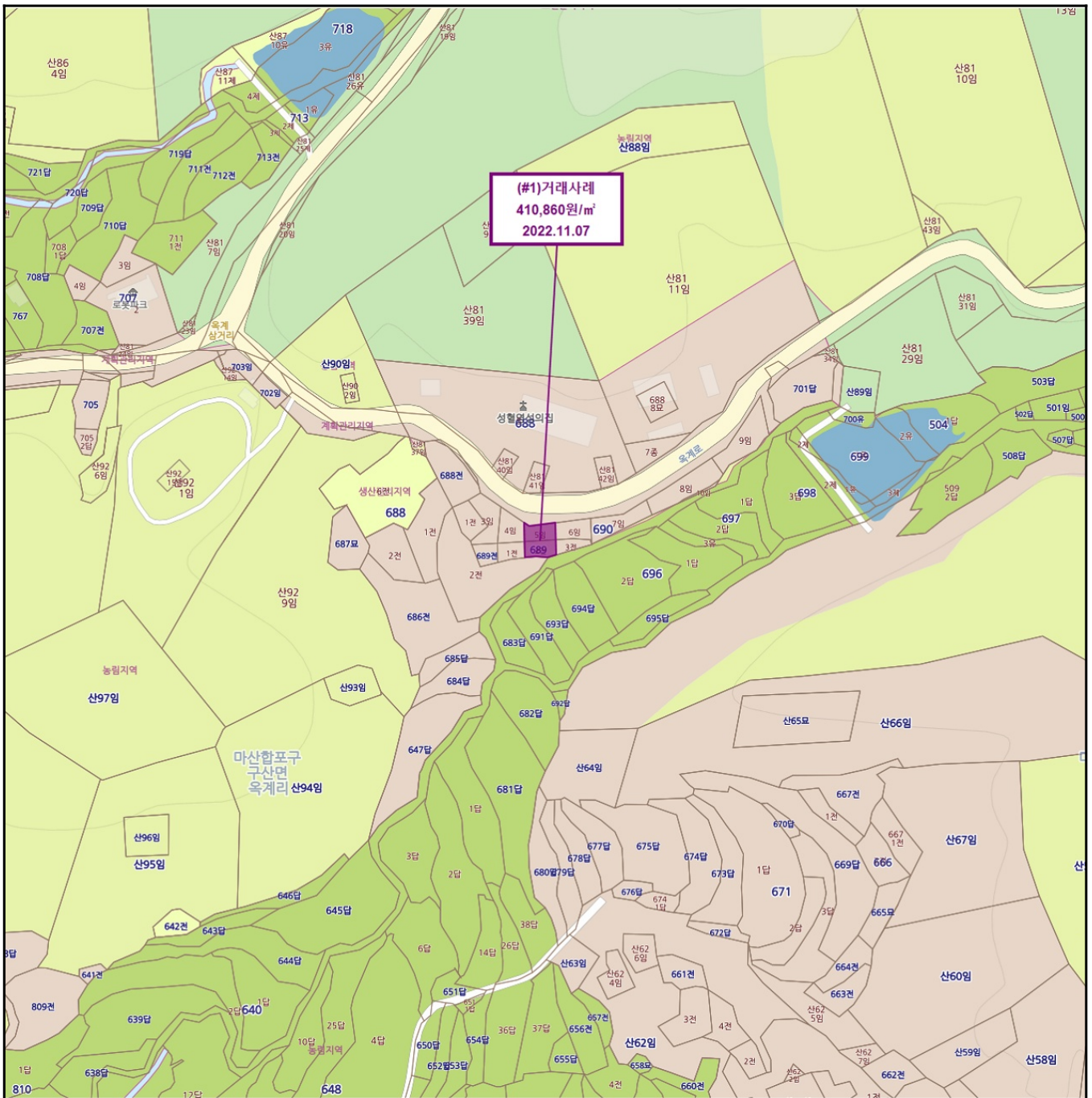


매매·방매

상 세 위 치 도

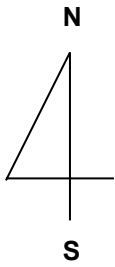


소재지	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외
-----	----------------------------------

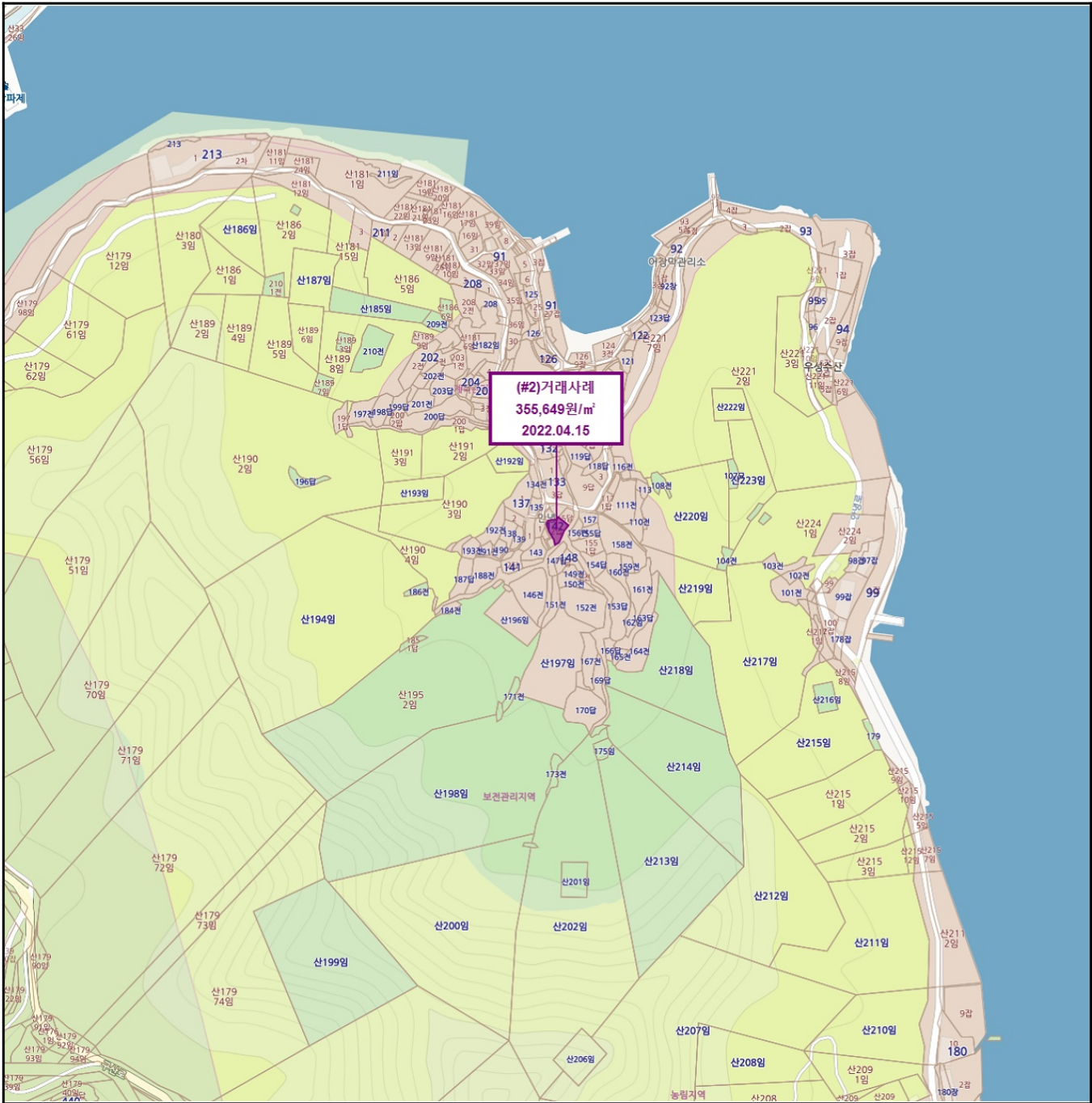


범례		본건		표준지		평가선례		매매·방매
----	--	----	--	-----	--	------	--	-------

상 세 위 치 도



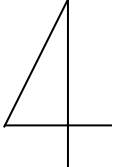
소재지 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외



범례	 본 건	 표준지	 평가선례	 매매·방매
----	--	---	---	---

상 세 위 치 도

N



S

소재지

경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외



범례



본 건



표 준 지



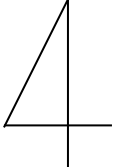
평 가 선 례



매 매 · 방 매

상 세 위 치 도

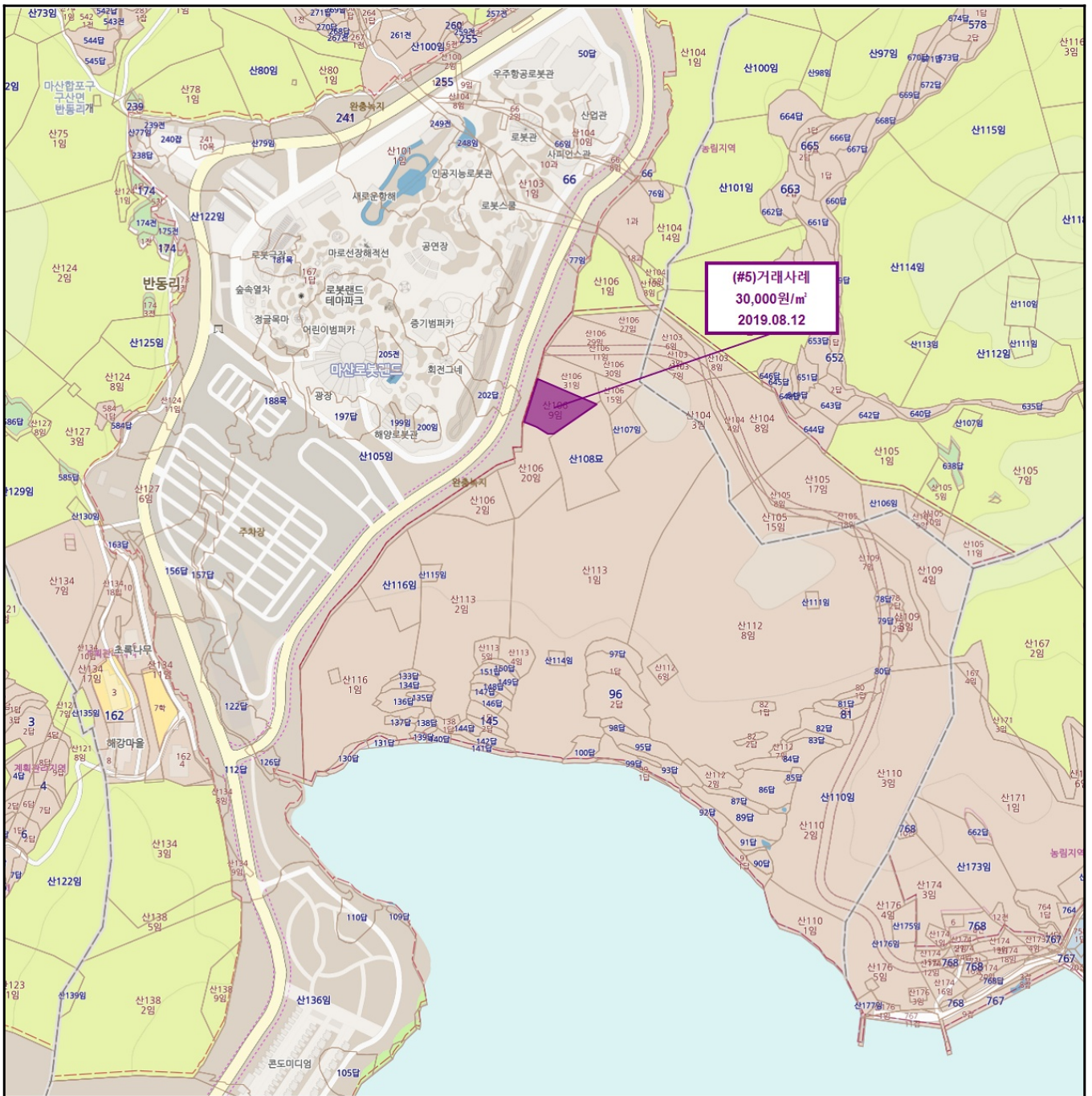
N



S

소재지

경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 1020-11 외



범례



본 건



표준지



평가선례



매매·방매

사 진 용 지



[일련번호 1, 가) 전경]



[일련번호 2, 나) 전경]



[일련번호 5 전경(도로)]



[일련번호 5 전경(도로)]

사 진 용 지



[일련번호 6 전경]



[일련번호 6 전경]



[일련번호 7,10 전경]



[일련번호 7,10 전경]

사 진 용 지



[일련번호 8 전경]



[일련번호 8 전경]



[일련번호 9 전경]



[일련번호 9 전경]



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 192309-4-00720

시행일자 : 2023. 09. 22.

수 신 : 해운대새마을금고 이사장

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.09.15.자로 의뢰하신 『 一경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 산1020-11 외 』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항 (사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 . 끝.

(주)감정평가법인 삼일

충북지사장 신현기

수수료 청구서

감정평가서번호 : 삼일 192309-4-00720호

해운대새마을금고 이사장 귀하

일천이백일십구만사천육백원정 (₩12,194,600.-)

2023. 09. 15자 귀 제 『 』호로 의뢰하신 『 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 수정리 산1020-11 외 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	10,699,092	● 평가수수료 ● $7,845,000 + ((14,062,801,600 - 10,000,000,000) \times 6 / 10,000)$ ≒ 10,282,680
(나) 여비	343,400	
실비 물건조사비	20,000	
공부발급비	12,000	
기타실비	12,000	
특별용역비	-	
소계	387,400	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩11,086,000	
부가가치세	₩1,108,600	
총계	₩12,194,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩12,194,600	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(192309-4-00720)로 하여주시기 바랍니다.

【계좌번호】

◆ 애플새마을금고

9002-1762-3133-5

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일 총복지사

TEL. 043-215-1601 FAX. 043-215-1603

[사업자등록번호 : 623-85-00080]