

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42002-1-0602
건명	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 15-27 소재 부동산
의뢰인	해운대신용협동조합장

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)태평양감정평가법인 부산경남지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

부산광역시 부산진구 서면문화로 27 유원골든타워오피스텔 204호

대표전화 : (051)466-5400 FAX : (051)462-0673

대 상 물 건 현 황

건 명	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 15-27 소재 부동산
소 재 지	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 15-27 경민인터빌 제6층 제601호 외 28개호



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사


(손 영 웅)

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사

지 사 장

손영웅 



감정평가액	이십억이천팔백만원정 (₩2,028,000,000.-)					
의뢰인	해운대신용협동조합장		감정평가목적	공매 (승인번호 : P200211-D002)		
채무자	-		제출처	해운대신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	이민수		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건물축대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2020. 2.10.	2020. 2.10.	2020. 2.11.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	29개호	구분건물	29개호	-	2,028,000,000
			이하	여백		
						₩2,028,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자: 감정평가사			김계 		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 소재 “양덕초등학교” 남서측 인근에 소재하는 경민인터빌 제 6 층 제 601 호 외 28 개호에 대한 공매(신탁부동산의 공매를 위한 최초 입찰가격산정용)목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 11 조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제 7 조 제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 1 조(건물의 구분소유)

1 동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 16 조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 2 항 및 제 16 조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2020 년 02 월 10 일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2020 년 02 월 10 일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 건물이용상태’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 15-27			건물명	경민인터빌		
주용도	제 1,2 종근린생활시설, 공동주택(APT), 운동시설			사용승인일	2000. 1.24.		
구조	철근콘크리트조 평슬래브지붕			층수	지하 3층/지상 18층		
동수	1개동			세대수/호수	72세대/177개호		
기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
(1)	제 6층 제 601호	업무시설	14.5231	12.5756	27.0987	53.59	3.13946
(2)	제 6층 제 602호	업무시설	19.0369	16.484	35.5209	53.59	4.1152
(3)	제 6층 제 603호	업무시설	18.6375	16.1382	34.7757	53.59	4.02887
(4)	제 6층 제 604호	업무시설	18.3712	15.9075	34.2787	53.59	3.9713
(5)	제 6층 제 605호	업무시설	40.1763	34.7886	74.9649	53.59	8.6849
(6)	제 6층 제 607호	업무시설	16.9381	14.6667	31.6048	53.59	3.66151
(7)	제 6층 제 608호	업무시설	25.5404	22.1154	47.6558	53.59	5.52106
(8)	제 6층 제 609호	업무시설	17.7744	15.3908	33.1652	53.59	3.84229
(9)	제 6층 제 610호	업무시설	29.4326	25.4857	54.9183	53.59	6.36244
(10)	제 6층 제 611호	업무시설	21.7315	18.8173	40.5488	53.59	4.69769
(11)	제 6층 제 612호	업무시설	21.805	18.881	40.686	53.59	4.71358
(12)	제 6층 제 613호	업무시설	22.835	19.7727	42.6077	53.59	4.93624
(13)	제 6층 제 614호	업무시설	27.1219	23.4849	50.6068	53.59	5.86294

1 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 ² (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
(14)	제 6 층 제 615 호	업무시설	33.0175	28.5899	61.6074	53.59	7.13739
(15)	제 6 층 제 616 호	업무시설	39.7694	34.4363	74.2057	53.59	8.59694
(16)	제 6 층 제 617 호	업무시설	31.35	27.1459	58.4959	53.59	6.77692
(17)	제 6 층 제 618 호	업무시설	39.2637	33.9987	73.2624	53.59	8.48763
(18)	제 6 층 제 619 호	업무시설	30.305	26.241	56.546	53.59	6.55103
(19)	제 6 층 제 620 호	업무시설	27.7632	24.0401	51.8033	53.59	6.00157
(20)	제 6 층 제 621 호	업무시설	28.6988	24.8502	53.549	53.59	6.20381
(21)	제 6 층 제 622 호	업무시설	28.5356	24.7089	53.2445	53.59	6.16854
(22)	제 6 층 제 623 호	업무시설	24.1789	20.9364	45.1153	53.59	5.22675
(23)	제 6 층 제 624 호	업무시설	20.4533	17.7106	38.1639	53.59	4.42139
(24)	제 6 층 제 625 호	업무시설	21.5468	18.6573	40.2041	53.59	4.65777
(25)	제 6 층 제 626 호	업무시설	29.3812	25.4412	54.8224	53.59	6.35133
(26)	제 6 층 제 627 호	업무시설	20.3838	17.6503	38.0341	53.59	4.40636
(27)	제 6 층 제 628 호	업무시설	19.8662	17.2022	37.0684	53.59	4.29447
(28)	제 6 층 제 629 호	업무시설	20.125	17.4262	37.5512	53.59	4.35042
(29)	제 6 층 제 630 호	업무시설	28.275	24.4833	52.7583	53.59	6.1122

1 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1	양덕동 832-7	양덕엘렌시아 제 2 층 제 207 호	오피스텔	35.684	2018. 2. 6.	2018.10.17.	106,910,000	2,996,021
2	양덕동 174-48	동원에코빌 제 5 층 제 510 호	오피스텔	30.19	2013. 3.28.	2018. 1.23.	80,000,000	2,649,884
3	양덕동 153-5	비전스카이 아파트 제 15 층 제 103-1951 호	오피스텔	33.23	2005. 8.22.	2017. 3. 9.	88,000,000	2,648,209

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	기준시점 감정평가목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1	양덕동 832-7	양덕엘렌시아 제 3 층 제 309 호	오피스텔	65.001	2018. 2. 6.	2018. 6.21. ----- 담보	169,000,000	2,599,960
2	양덕동 174-48	동원에코빌 제 9 층 제 907 호	오피스텔	61.815	2013. 3.28.	2018.11.23. ----- 담보	161,000,000	2,604,546
3	양덕동 832-7	양덕엘렌시아 제 9 층 제 902 호	오피스텔	84.722	2018. 2. 6.	2019.12.24. ----- 법원경매	236,000,000	2,785,581
4	합성동 100-20	대영빌라 제 6 층 제 601 호	오피스텔	59.9739	2017. 2.15.	2017. 2.18. ----- 담보	188,000,000	3,134,697

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
간선도로변 상업지대	오피스텔(주거용)	5층 이상	3,000,000 내외	최근 신축의 경우

4. 경매통계

지역	기간	물건종류	진행건수(건)	매각률(%)	매각가율(%)
경남 창원시 마산회원구	최근 1년	오피스텔(주거용)	42	19.05	56.67

[출처: 지지옥션]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

대상 물건	거래 사례	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
(1)~(29)	1	양덕동 832-7	양덕엘렌시아 제 2 층 제 207 호	오피스텔	35.684	2018. 2. 6.	2018.10.17.	106,910,000	2,996,021

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15 일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

구분	지역	유형	시점	매매가격지수	시점수정치
대상물건 (1)~(29)	경남	아파트	20.01.	83.4	0.91148
거래사례 1	마산회원구		18.10.	91.5	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별효용(동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편의시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경(조망 풍치 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 물건	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
(1)~(3), (10)~(14), (16) (26)~(29)	1	1.05	0.97	0.95	1.00	0.968
본건은 비교거래사례 대비 단지외부요인(대중교통 및 상업시설과의 접근성 등)에서 우세하며, 단지내부요인(신축연도 등), 호별요인(층별효용 우세, 향별효용 열세 등)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.						
(4), (15), (17)~(25)	1	1.05	0.97	1.02	1.00	1.039
본건은 비교거래사례 대비 단지외부요인(대중교통 및 상업시설과의 접근성 등), 호별요인(층별효용 우세, 향별효용 열세 등)에서 우세하며, 단지내부요인(신축연도 등)에서 열세하여 종합적으로 우세합니다.						
(5)~(9)	1	1.05	0.97	1.05	1.00	1.069
본건은 비교거래사례 대비 단지외부요인(대중교통 및 상업시설과의 접근성 등), 호별요인(층별효용 등)에서 우세하며, 단지내부요인(신축연도 등)에서 열세하여 종합적으로 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

기호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
(1)	제 6 층 제 601 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(2)	제 6 층 제 602 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(3)	제 6 층 제 603 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(4)	제 6 층 제 604 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(5)	제 6 층 제 605 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.069	2,919,239
(6)	제 6 층 제 607 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.069	2,919,239
(7)	제 6 층 제 608 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.069	2,919,239
(8)	제 6 층 제 609 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.069	2,919,239
(9)	제 6 층 제 610 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.069	2,919,239
(10)	제 6 층 제 611 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(11)	제 6 층 제 612 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(12)	제 6 층 제 613 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(13)	제 6 층 제 614 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(14)	제 6 층 제 615 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(15)	제 6 층 제 616 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(16)	제 6 층 제 617 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(17)	제 6 층 제 618 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(18)	제 6 층 제 619 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
(19)	제 6 층 제 620 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(20)	제 6 층 제 621 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(21)	제 6 층 제 622 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(22)	제 6 층 제 623 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(23)	제 6 층 제 624 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(24)	제 6 층 제 625 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(25)	제 6 층 제 626 호	2,996,021	1.000	0.91148	1.039	2,837,314
(26)	제 6 층 제 627 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(27)	제 6 층 제 628 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(28)	제 6 층 제 629 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427
(29)	제 6 층 제 630 호	2,996,021	1.000	0.91148	0.968	2,643,427

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 백만 원 미만 절사]

기호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
(1)	제 6 층 제 601 호	2,643,427	14.5231	38,000,000
(2)	제 6 층 제 602 호	2,643,427	19.0369	50,000,000
(3)	제 6 층 제 603 호	2,643,427	18.6375	49,000,000
(4)	제 6 층 제 604 호	2,837,314	18.3712	52,000,000
(5)	제 6 층 제 605 호	2,919,239	40.1763	117,000,000
(6)	제 6 층 제 607 호	2,919,239	16.9381	49,000,000
(7)	제 6 층 제 608 호	2,919,239	25.5404	74,000,000
(8)	제 6 층 제 609 호	2,919,239	17.7744	51,000,000
(9)	제 6 층 제 610 호	2,919,239	29.4326	85,000,000
(10)	제 6 층 제 611 호	2,643,427	21.7315	57,000,000
(11)	제 6 층 제 612 호	2,643,427	21.805	57,000,000
(12)	제 6 층 제 613 호	2,643,427	22.835	60,000,000
(13)	제 6 층 제 614 호	2,643,427	27.1219	71,000,000
(14)	제 6 층 제 615 호	2,643,427	33.0175	87,000,000
(15)	제 6 층 제 616 호	2,837,314	39.7694	112,000,000
(16)	제 6 층 제 617 호	2,643,427	31.35	82,000,000
(17)	제 6 층 제 618 호	2,837,314	39.2637	111,000,000
(18)	제 6 층 제 619 호	2,837,314	30.305	85,000,000
(19)	제 6 층 제 620 호	2,837,314	27.7632	78,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
(20)	제 6 층 제 621 호	2,837,314	28.6988	81,000,000
(21)	제 6 층 제 622 호	2,837,314	28.5356	80,000,000
(22)	제 6 층 제 623 호	2,837,314	24.1789	68,000,000
(23)	제 6 층 제 624 호	2,837,314	20.4533	58,000,000
(24)	제 6 층 제 625 호	2,837,314	21.5468	61,000,000
(25)	제 6 층 제 626 호	2,837,314	29.3812	83,000,000
(26)	제 6 층 제 627 호	2,643,427	20.3838	53,000,000
(27)	제 6 층 제 628 호	2,643,427	19.8662	52,000,000
(28)	제 6 층 제 629 호	2,643,427	20.125	53,000,000
(29)	제 6 층 제 630 호	2,643,427	28.275	74,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 16 조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기 호	감정평가액(원)
(1)	38,000,000
(2)	50,000,000
(3)	49,000,000
(4)	52,000,000
(5)	117,000,000
(6)	49,000,000
(7)	74,000,000
(8)	51,000,000
(9)	85,000,000
(10)	57,000,000
(11)	57,000,000
(12)	60,000,000
(13)	71,000,000
(14)	87,000,000
(15)	112,000,000
(16)	82,000,000
(17)	111,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	감정평가액(원)
(18)	85,000,000
(19)	78,000,000
(20)	81,000,000
(21)	80,000,000
(22)	68,000,000
(23)	58,000,000
(24)	61,000,000
(25)	83,000,000
(26)	53,000,000
(27)	52,000,000
(28)	53,000,000
(29)	74,000,000
합계	2,028,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 경민인터빌	15-27	제1,2종 근린생활 시설, 업무시설, 운동시설, 공동주택	철근콘크리트조 평슬래브지붕 18층				
	[도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 양덕북12길 113							
1	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동	15-27	대		1,640.4			
2	"	15-29	도로			16		
3	"	15-30	도로			2.2		
(1)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제601호	14.5231	14.5231	38,000,000	비준가액 (27.0987㎡형)
			1~3. 소유권	3,139.46				
			대지권	1,658,600	3.13946			
(2)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제602호	19.0369	19.0369	50,000,000	비준가액 (35.5209㎡형)
			1~3. 소유권	4,115.2				
			대지권	1,658,600	4.1152			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제603호	18.6375	18.6375	49,000,000	비준가액 (34.7757㎡형)
				1~3. 소유권	4,028.87			
				대지권	1,658,600	4.02887		
(4)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제604호	18.3712	18.3712	52,000,000	비준가액 (34.2787㎡형)
				1~3. 소유권	3,971.3			
				대지권	1,658,600	3.9713		
(5)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제605호	40.1763	40.1763	117,000,000	비준가액 (74.9649㎡형)
				1~3. 소유권	8,684.9			
				대지권	1,658,600	8.6849		
(6)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제607호	16.9381	16.9381	49,000,000	비준가액 (31.6048㎡형)
				1~3. 소유권	3,661.51			
				대지권	1,658,600	3.66151		
(7)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제608호	25.5404	25.5404	74,000,000	비준가액 (47.6558㎡형)
				1~3. 소유권	5,521.06			
				대지권	1,658,600	5.52106		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제609호	17.7744	17.7744	51,000,000	비준가액 (33.1652㎡형)
				1~3. 소유권	3,842.29	3.84229		
				대지권	1,658,600			
(9)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제610호	29.4326	29.4326	85,000,000	비준가액 (54.9183㎡형)
				1~3. 소유권	6,362.44	6.36244		
				대지권	1,658,600			
(10)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제611호	21.7315	21.7315	57,000,000	비준가액 (40.5488㎡형)
				1~3. 소유권	4,697.69	4.69769		
				대지권	1,658,600			
(11)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제612호	21.805	21.805	57,000,000	비준가액 (40.686㎡형)
				1~3. 소유권	4,713.58	4.71358		
				대지권	1,658,600			
(12)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제613호	22.835	22.835	60,000,000	비준가액 (42.6077㎡형)
				1~3. 소유권	4,936.24	4.93624		
				대지권	1,658,600			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제614호	27.1219	27.1219	71,000,000	비준가액 (50.6068㎡형)
				1~3. 소유권	5,862.94	5.86294		
				대지권	1,658,600			
(14)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제615호	33.0175	33.0175	87,000,000	비준가액 (61.6074㎡형)
				1~3. 소유권	7,137.39	7.13739		
				대지권	1,658,600			
(15)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제616호	39.7694	39.7694	112,000,000	비준가액 (74.2057㎡형)
				1~3. 소유권	8,596.94	8.59694		
				대지권	1,658,600			
(16)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제617호	31.35	31.35	82,000,000	비준가액 (58.4959㎡형)
				1~3. 소유권	6,776.92	6.77692		
				대지권	1,658,600			
(17)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제618호	39.2637	39.2637	111,000,000	비준가액 (73.2624㎡형)
				1~3. 소유권	8,487.63	8.48763		
				대지권	1,658,600			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(18)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제619호	30.305	30.305	85,000,000	비준가액 (56.546㎡형)
				1~3. 소유권	6,551.03	6.55103		
				대지권	1,658,600			
(19)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제620호	27.7632	27.7632	78,000,000	비준가액 (51.8033㎡형)
				1~3. 소유권	6,001.57	6.00157		
				대지권	1,658,600			
(20)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제621호	28.6988	28.6988	81,000,000	비준가액 (53.549㎡형)
				1~3. 소유권	6,203.81	6.20381		
				대지권	1,658,600			
(21)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제622호	28.5356	28.5356	80,000,000	비준가액 (53.2445㎡형)
				1~3. 소유권	6,168.54	6.16854		
				대지권	1,658,600			
(22)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제623호	24.1789	24.1789	68,000,000	비준가액 (45.1153㎡형)
				1~3. 소유권	5,226.75	5.22675		
				대지권	1,658,600			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제624호	20.4533	20.4533	58,000,000	비준가액 (38.1639㎡형)
				1~3. 소유권	4,421.39	4.42139		
				대지권	1,658,600			
(24)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제625호	21.5468	21.5468	61,000,000	비준가액 (40.2041㎡형)
				1~3. 소유권	4,657.77	4.65777		
				대지권	1,658,600			
(25)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제626호	29.3812	29.3812	83,000,000	비준가액 (54.8224㎡형)
				1~3. 소유권	6,351.33	6.35133		
				대지권	1,658,600			
(26)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제627호	20.3838	20.3838	53,000,000	비준가액 (38.0341㎡형)
				1~3. 소유권	4,406.36	4.40636		
				대지권	1,658,600			
(27)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제628호	19.8662	19.8662	52,000,000	비준가액 (37.0684㎡형)
				1~3. 소유권	4,294.47	4.29447		
				대지권	1,658,600			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(28)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제629호	20.125	20.125	53,000,000	비준가액 (37.5512㎡형)
				1~3. 소유권	4,350.42	4.35042		
				대지권	1,658,600			
(29)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제630호	28.275	28.275	74,000,000	비준가액 (52.7583㎡형)
				1~3. 소유권	6,112.2	6.1122		
				대지권	1,658,600			
합 계							₩2,028,000,000.-	
			이	하	여	백		

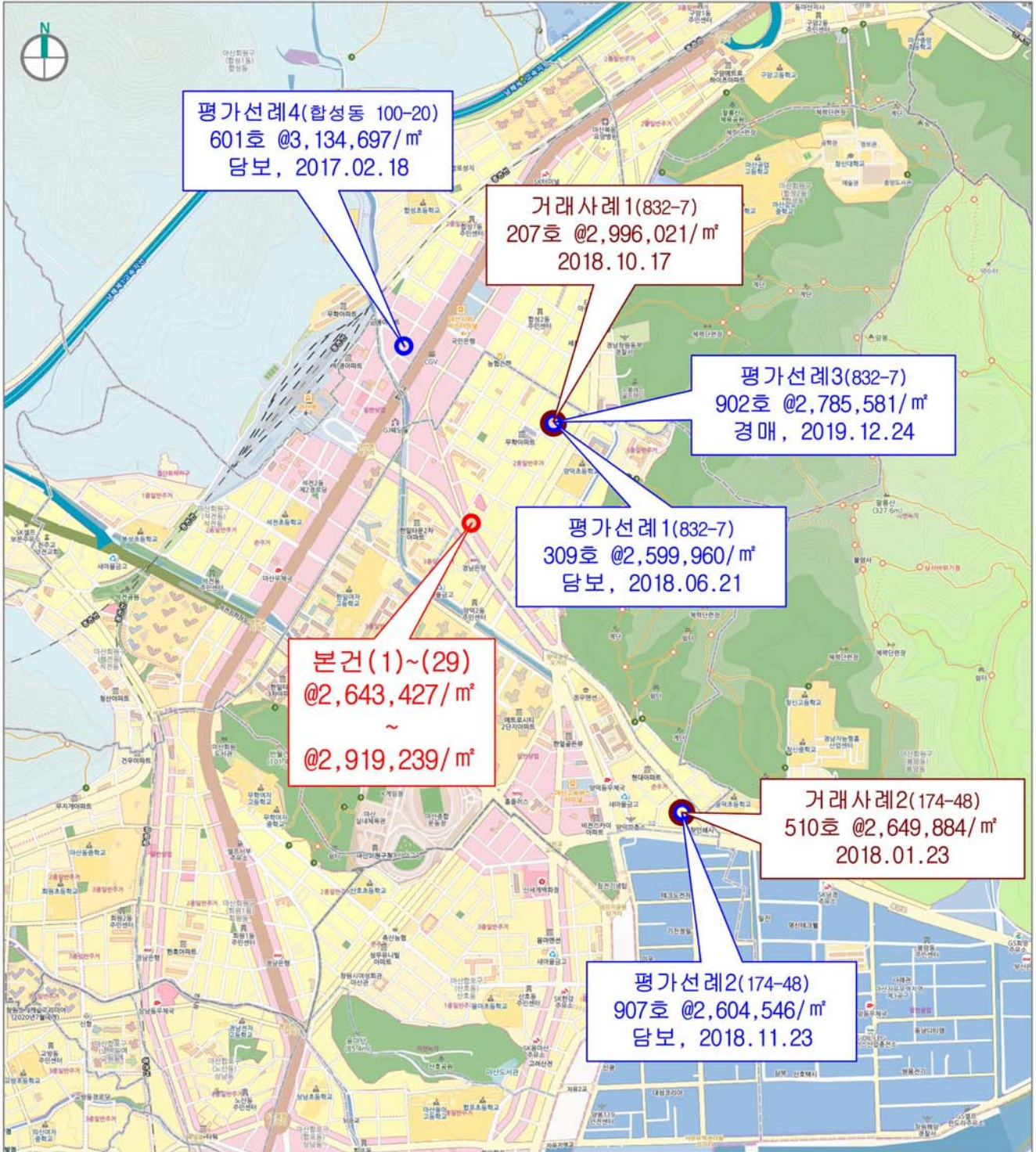
구분건물 감정평가 요항표

지리적 위치	본건은 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 소재 "양덕초등학교" 남서측 인근에 소재하는 경민인터빌 제6층 제601호 외 28개호임.
주위 환경	부근은 간선도로변으로 공동주택 및 업무시설, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시됨.
교통 환경	차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반교통환경은 무난시됨.
접면 도로	남서측으로 폭 약 25미터, 남동측 및 북서측으로 폭 약 5미터의 포장도로에 각각 접함.
지세 및 형상	인접토지와 등고 평탄한 부정형의 토지임.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일반상업지역, 제2종일반주거지역, 대로2류(2013-03-07)(접합), 소로2류(국지도로)(접합), 소로3류(국지도로)(접합).
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하3층/18층건물 내 제6층 제601호 외 28개호로서, 외 벽: 화강석붙임 및 몰탈위페인팅마감 등, 내 벽: 벽지붙임 등, 바닥: 아스타일 등, 창 호: PVC샷시창구조임.
이용 상태	일련번호(5),(15)를 제외한 전체 호수 주거용 오피스텔(원룸형태)로 이용중임 [(5),(15)는 투룸형태]
부대설비 및 관리 상태	위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 전기판넬에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
임대 관계	미상임.
공부와의 차이	없음.
그 밖의 사항	없음.

광역위치도

소재지

경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 15-27
경민인터빌 제6층 제601호 외 28개호



상 세 위 치 도

소재지

경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 15-27
경민인터빌 제6층 제601호 외 28개호



평가선례4(합성동 100-20)
601호 @3,134,697/㎡
담보, 2017.02.18

거래사례1(832-7)
207호 @2,996,021/㎡
2018.10.17

평가선례1(832-7)
309호 @2,599,960/㎡
담보, 2018.06.21

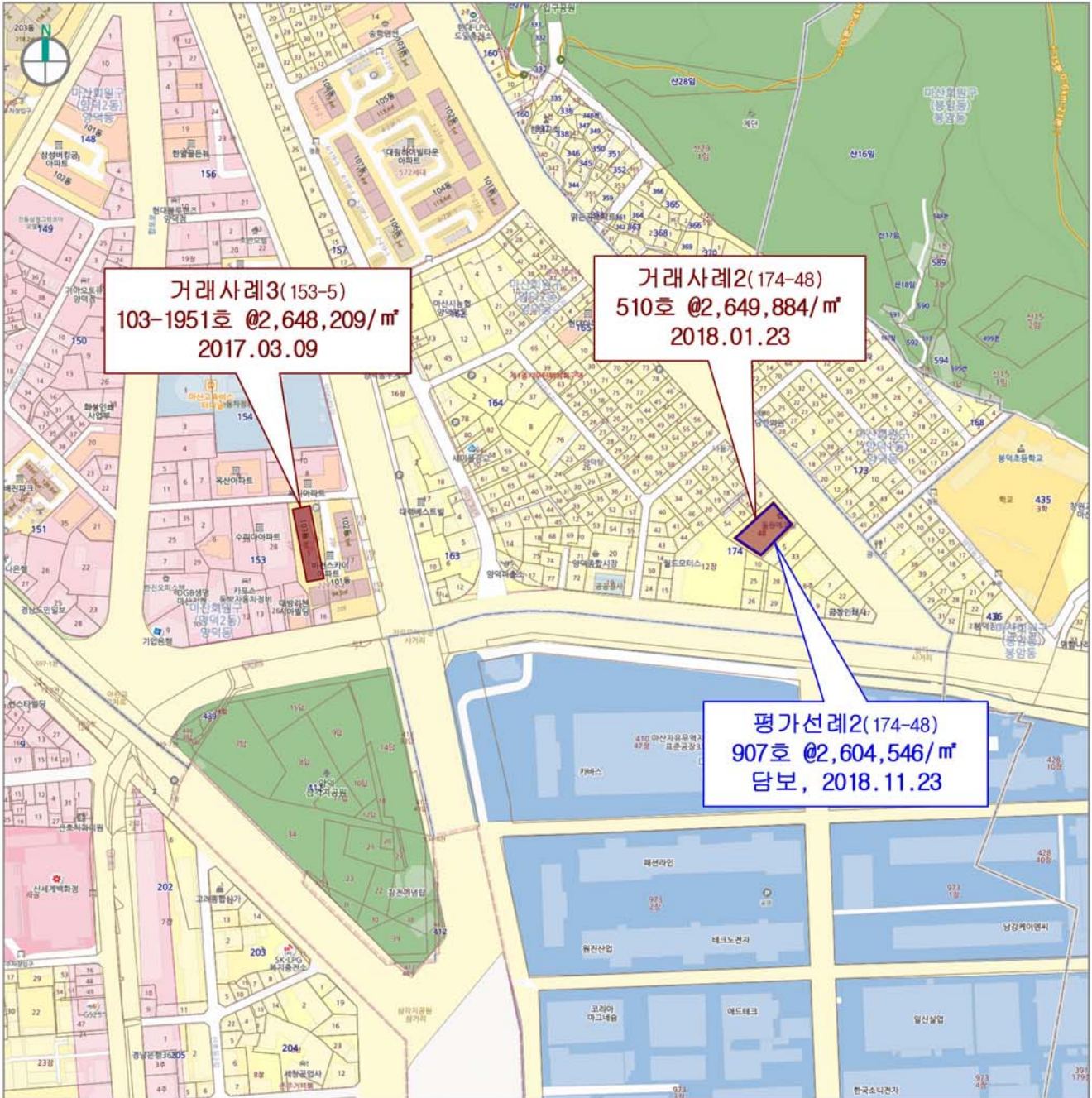
본건(1)~(29)
@2,643,427/㎡
~
@2,919,239/㎡

범례 ● : 본건 ● : 표준지 ● : 평가선례 ● : 거래사례

상 세 위 치 도

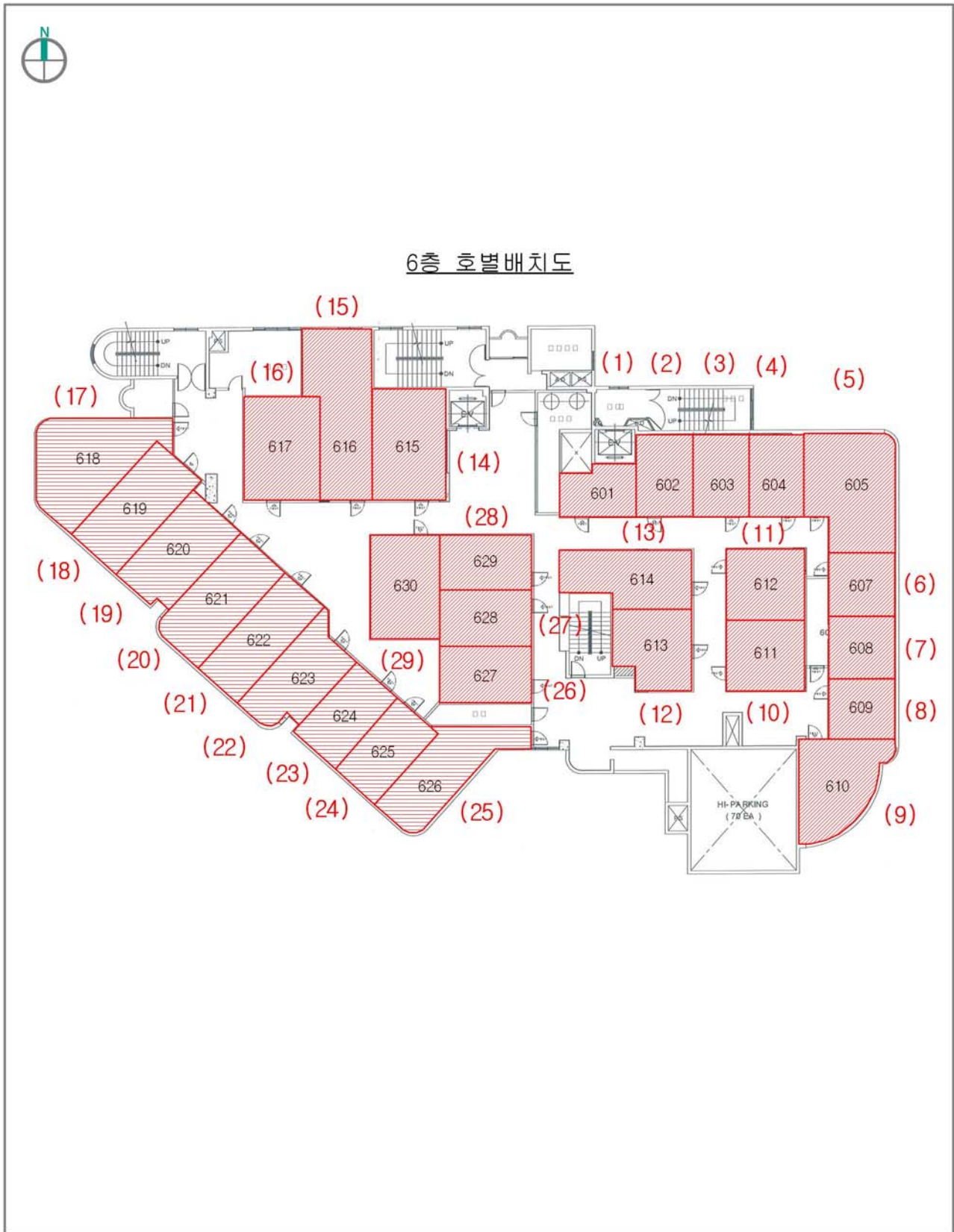
소재지

경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 15-27
경민인터빌 제6층 제601호 외 28개호

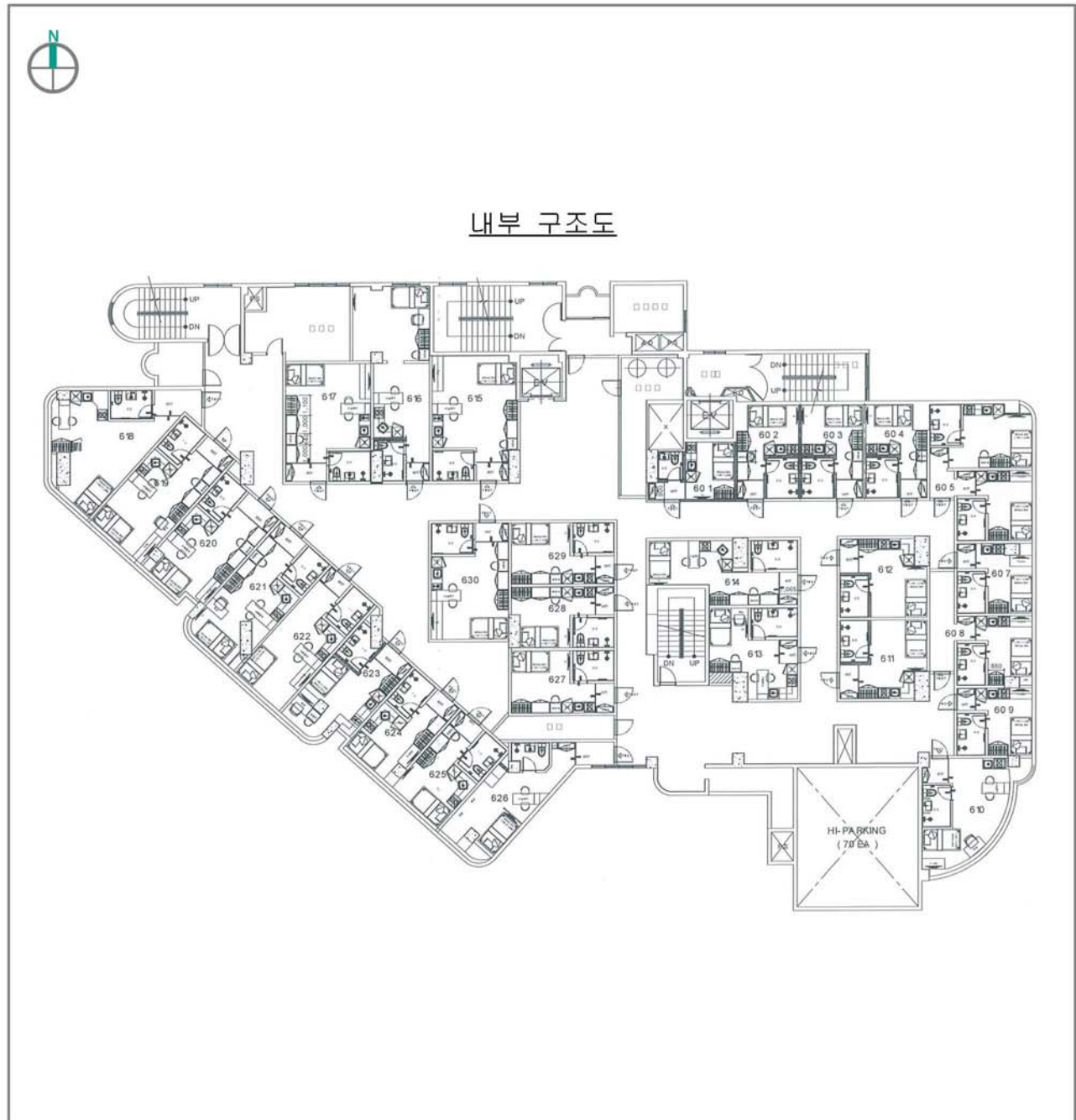


범례 ● : 본건 ● : 표준지 ● : 평가사례 ● : 거래사례

건물 이용 상태 및 임대 내역



건물 이용 상태 및 임대 내역



임대 상황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미 상 임		
합 계				

사 진 용 지



【본건 건물 전경】



【복도 내부】

가 : D42002-1-0602

一金 整 (\1,963,500.-)

1. 2020-02-06

『 - 』
가가

『

가

15-27

가	1,613,920	* 956,000+(1,028,000,000x8/10,000 x0.8) 1,613,920
	82,400	
	87,000	3,000 x 29
	-	
	2,000	(2)
	-	
	171,400	
(가)	\1,785,000	* 1,000
가 가 ()	\178,500	
	\1,963,500	
	-	
	\1,963,500.-	

(D42002-1-0602)

(010-000-1234)

: 023-13-001045-2

(

: ()

가

)

: 484-01-004595

(

: ()

가

)

2020. 02. 11

()

가

[

()

: 605-85-18485]

(TEL. : (051)466-5400 FAX. : (051)462-0673)

() 가

)47257

27(

204)

(051)466-5400 FAX.(051)462-0673

: D42002-1-0602

:2020. 02. 11

:

:--

: 가

			*	

1. () 가

,

2. 2020-02-06 -- ㉞

15-27 ㉞ 가

: 1. 가 2

2. 1

3. E-mail .

() 가



: P200211-D002

: 2020-02-11

가격심의인증서

	D42002-1-0602		
가	一金 整 (\2,028,000,000.-)		
	15-27		
	,	가	
가			

1. 가 가
2. 가
3. 가
- 4.
- 5.

가
가

()

가

