

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	D42602-1-0513
건명	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 341-6 소재 부동산
의뢰인	승학신용협동조합장

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

 (주)태평양감정평가법인 부산경남지사  
Pacific Appraisal Co., Ltd

부산광역시 금정구 식물원로40번길 24 4-5층

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

# 대 상 물 건 현 황

건 명	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 341-6 소재 부동산
소재지	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 341-6 삼계 위드필 타운하우스5단지 제501동 제1층 제103호 외



# ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 표

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

감정평가사

(김 동 건)

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사

지 사 장

김 동 건  
박 진 영



감정평가액 **칠억오백만원정 (₩705,000,000.-)**

의뢰인	승학신용협동조합장	감정평가목적	공매	
제출처	승학신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김성훈	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2026. 02. 06	2026. 02. 06	2026. 02. 06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5세대	구분건물	5세대	-	705,000,000
			이 하 여 백			
합계					₩705,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

김 세 우



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 “전안초등학교” 북서측 인근에 소재하는 부동산 (구분건물)에 대한 공매 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」 제5조 제1항에 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」 제7조(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」 제11조(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」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 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 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 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」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 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」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 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」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 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」 제12조 제2항 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」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 2월 6일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 2월 6일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재 등으로 내부확인이 곤란하여 외부관찰, 소유자탐문 및 건축물현황도면 등을 통해 일반적인 상황을 상정하여 감정평가하였으니, 업무 진행 시 참고바랍니다.
- 2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 한국부동산연구원의 토지 건물·배분비율표 토지매입비 건축비 및 유사 동류형의 통상적인 건축비 등을 참작하여 대상 구분건물의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 대상물건 개요

### 1. 부동산

소	재	지	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 341-6	건 물 명	삼계 위드필 타운하우스5단지		
주	용	도	공동주택(연립주택)	사용승인일	2015.09.01		
구		조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	층 수	지하 1층/지상 4층		
동		수	2동	세 대 수 ( 호 수 )	24세대		
일련 번호	동·층·호	용 도 위 치	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제501동 제1층 제103호	연립주택 -	74.243	44.512505	118.755505	62.52	108.3239977
나	제501동 제2층 제202호	연립주택 -	74.243	44.512505	118.755505	62.52	108.3239977
다	제501동 제2층 제203호	연립주택 -	74.243	44.512505	118.755505	62.52	108.3239977
라	제501동 제3층 제301호	연립주택 -	74.243	44.512505	118.755505	62.52	108.3239977
마	제501동 제3층 제303호	연립주택 -	74.243	44.512505	118.755505	62.52	108.3239977

### ■ 공법상 제한사항

계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## 2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

### 2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

### 2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	삼계리 341-15	삼계 위드필 타운하우스1단지 제102동 제2층 제204호	연립주택	70.8353	2024.08.01	150,000,000	2,117,588
			-		2015.09.01		
ㄴ	삼계리 341-10	삼계 위드필 타운하우스3단지 제301동 제3층 제303호	연립주택	70.8353	2024.08.13	130,000,000	1,835,243
			-		2015.09.08		

[출처: 등기사항전부증명서]

### 2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	삼계리 341-14	삼계 위드필 타운하우스 2단지 제201동 제1층 제101호	연립주택	70.8353	2024.04.16	공매	167,000,000	2,357,581
			-		2015.09.01			
b	삼계리 341-6	삼계 위드필 타운하우스 5단지 제501동 제1층 제101호	연립주택	74.243	2023.07.27	경매	166,000,000	2,235,901
			-		2015.09.01			

[출처: 한국감정평가사협회]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
일반 주택지대	연립주택	1~3	-	1,900,000 내외	본건 유사

## 4. 경매통계

용도별	경남 창원시 마산회원구 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
연립	493,200,000	308,332,020	62.5	40	5	12.5

[출처:인포케어]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 부동산 감정평가액 산출과정

### 1. 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.

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

#### 1.1. 거래사례 선정

##### 1.1.1. 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

##### 1.1.2. 거래사례 선정

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

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가 ~ 마	ㄱ	삼계리 341-15	삼계 위드필 타운하우스 1단지	연립주택	70.8353	2024.08.01	150,000,000	2,117,588
			제102동 제2층 제204호	-		2015.09.01		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 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

## 1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

### 1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가 ~ 마	경남	연립다세대	2024.08.01 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 100.7 2026.02.06 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 98.9

### 1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기 호	기 간	계 산 식	시점수정치
가 ~ 마	ㄱ	2024.08.01 ~ 2026.02.06	시점수정치 : $98.9 \div 100.7 \approx 0.98213$	0.98213

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.4. 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.

### 1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

### 1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
		본건은 거래사례 대비 단지외부요인(경사도, 상업시설과의 접근성 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세합니다.				
나~마	ㄱ	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
		본건은 거래사례 대비 단지외부요인(경사도, 상업시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제1층 제103호	2,117,588	1.000	0.98213	0.892	1,855,134
나	제2층 제202호	2,117,588	1.000	0.98213	0.920	1,913,366
다	제2층 제203호	2,117,588	1.000	0.98213	0.920	1,913,366
라	제3층 제301호	2,117,588	1.000	0.98213	0.920	1,913,366
마	제3층 제303호	2,117,588	1.000	0.98213	0.920	1,913,366

### 1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 절사]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제1층 제103호	1,855,134	74.243	137,000,000
나	제2층 제202호	1,913,366	74.243	142,000,000
다	제2층 제203호	1,913,366	74.243	142,000,000
라	제3층 제301호	1,913,366	74.243	142,000,000
마	제3층 제303호	1,913,366	74.243	142,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	705,000,000
합 계	705,000,000

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	705,000,000
합 계	705,000,000

# (구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리	341-6	공동주택 (연립 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	지1층			433.49				
	삼계 위드필타운 하우스5단지 제501동			1층 ~ 4층 각	366.65			
	[도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 광령로 78-115							
1	"	341-6	대	( 내 ) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	2,560	74.243	137,000,000	비준가액 (공용면적 포함 118.755505 ㎡)
가				1. 소유권	108.3239977	74.243		
				대지권	2,560 x----	108.3239977		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	41,100,000	
						건 물 :	95,900,000	

# (구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	74.243	74.243	142,000,000	비준가액 (공용면적 포함 118.755505 ㎡)
				1. 소유권	108.3239977	108.3239977		
				대지권	2,560			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	74.243	74.243	142,000,000	비준가액 (공용면적 포함 118.755505 ㎡)
				1. 소유권	108.3239977	108.3239977		
				대지권	2,560			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

# (구분건물) 감정평가명세표

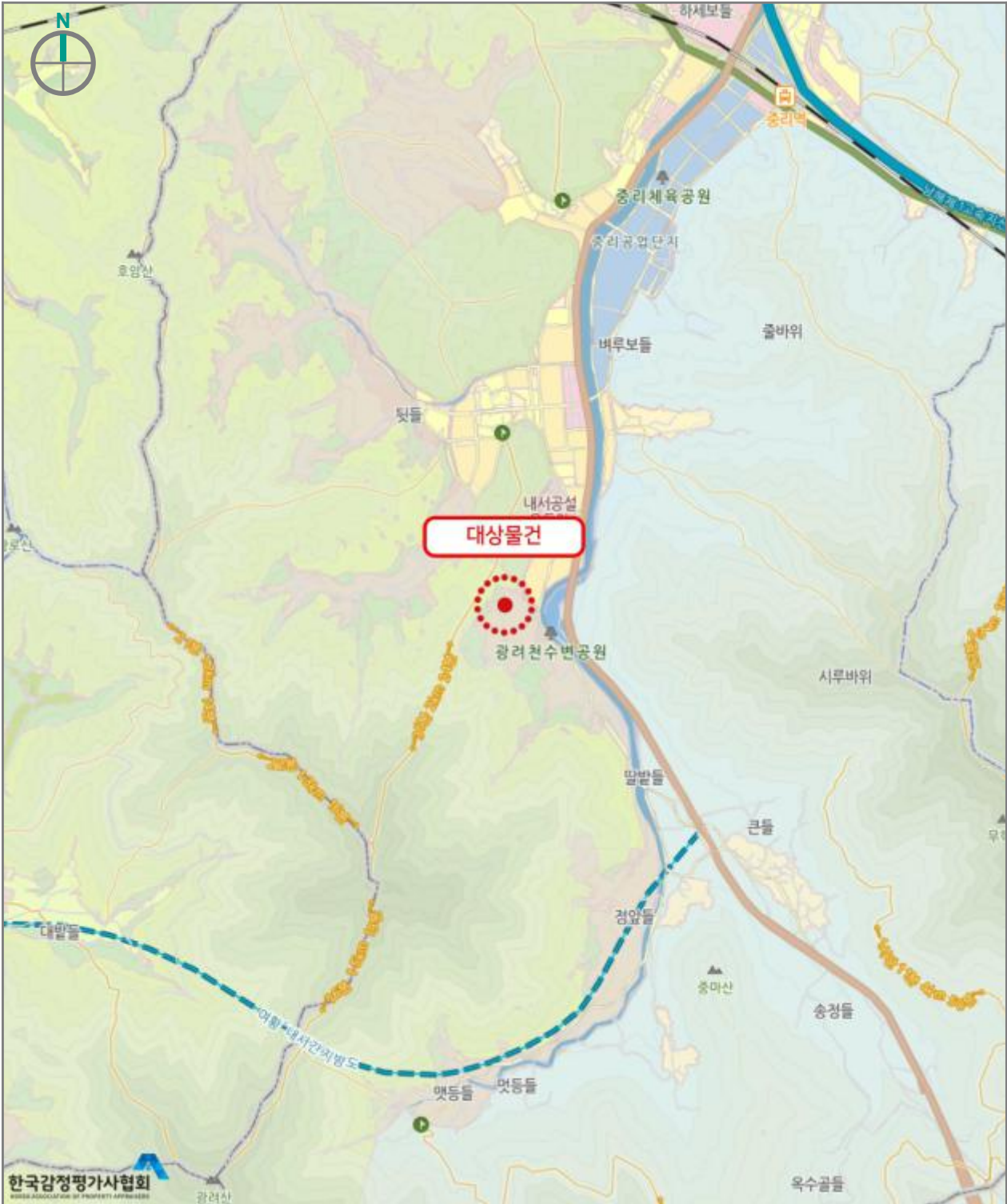
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	74.243	74.243	142,000,000	비준가액 (공용면적 포함 118.755505 ㎡)
				1. 소유권	108.3239977	108.3239977		
				대지권	2,560			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,600,000	
						건 물 :	99,400,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	74.243	74.243	142,000,000	비준가액 (공용면적 포함 118.755505 ㎡)
				1. 소유권	108.3239977	108.3239977		
				대지권	2,560			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,600,000	
						건 물 :	99,400,000	
합 계							₩705,000,000.-	
				이 하	여	백		

## ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 요 향 표

지 리 적 위 치	본건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 소재 "전안초등학교" 북서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 일반 주택지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	본건 북측으로 폭 6m 내외의 도로와 접합니다.
지 세 및 형 상	간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 다소 높은 사다리형 완경사지입니다.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
건 물 구 조 및 마 감 재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층 지상 4층 건물 내 제1층 제103호 외 4개호로서, 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등, 내벽 : 내부인테리어 마감 등, 창호 : 새시 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가)~(마) : 공동주택으로 이용 중입니다.
부 대 설 비 및 관 리 상 태	일련번호(가)~(마) : 전기, 위생·급배수·급탕설비, 소화설비, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공 부 와 의 차 이	해당사항 없습니다.
그 밖 의 사 항	해당사항 없습니다.

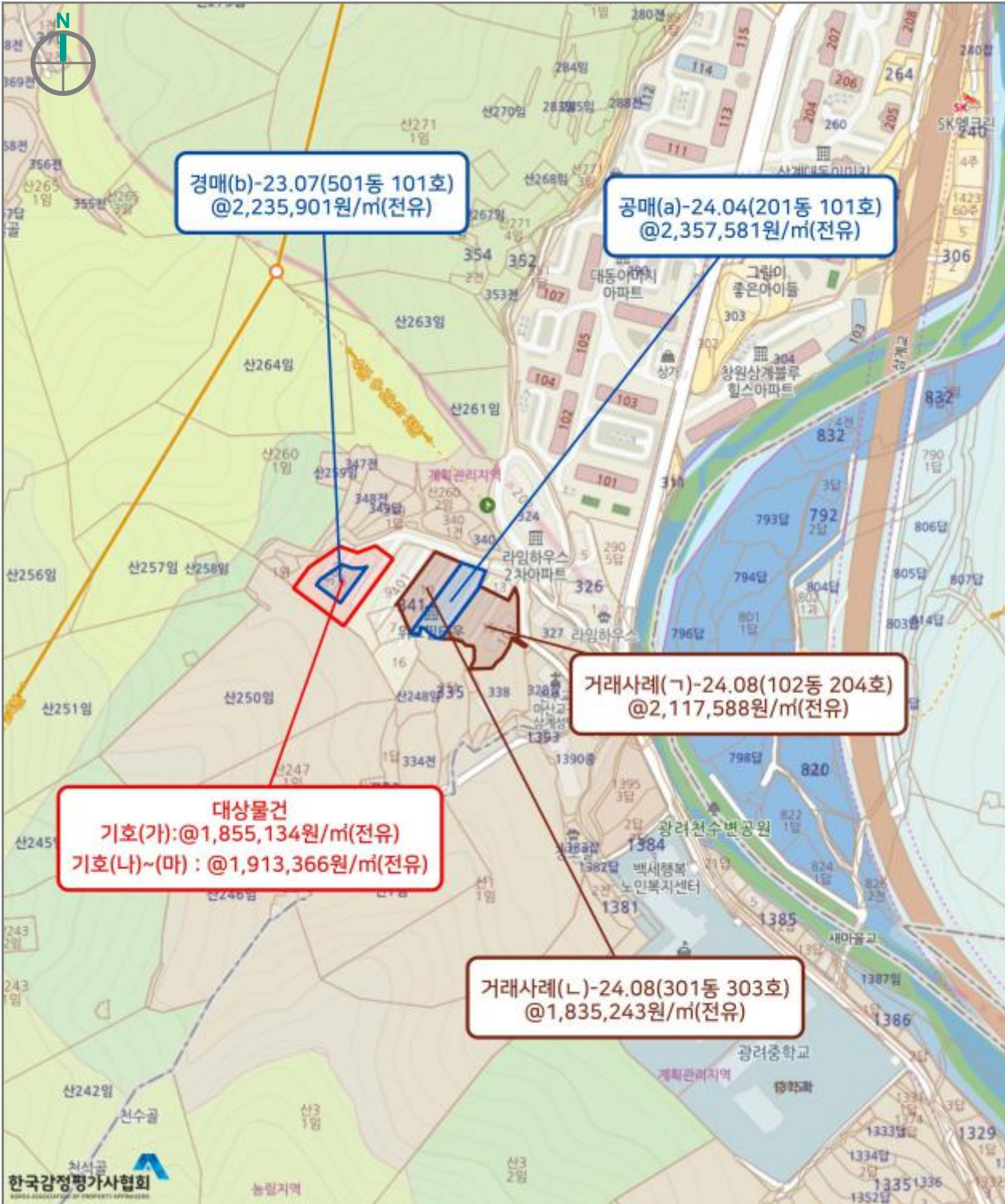
# 광역위치도

소재지	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 341-6 삼계 위드필 타운하우스5단지 제501동 제1층 제103호 외
-----	---



# 상 세 위 치 도

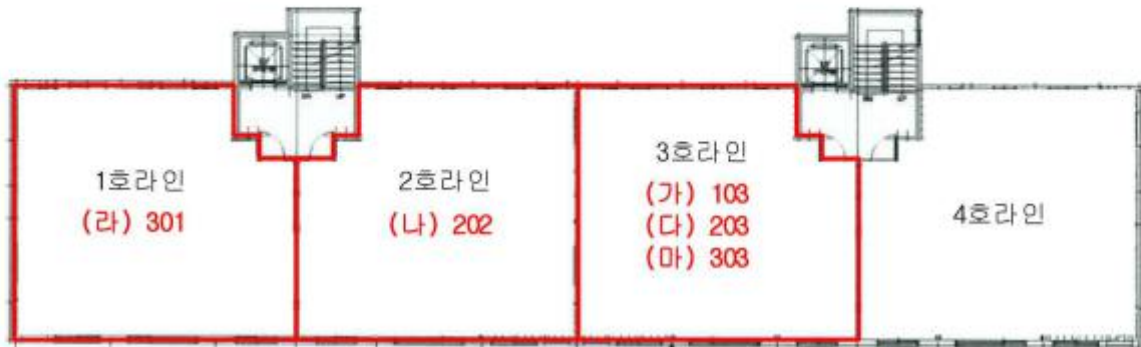
소재지	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 341-6 삼계 위드필 타운하우스5단지 제501동 제1층 제103호 외
-----	---



# 호 별 배 치 도 및 임대 내역



제501동 제1~3층 호별배치도



1,3호라인 내부 구조도



2호라인 내부 구조도



## 임대 상황 표

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

# 사 진 용 지



본건전경



주변환경

# 사 진 용 지



주변환경



주변환경

# 수수료 청구서

감정평가서 번호 : 태평양 D42602-1-0513호

## 승학신용협동조합장 귀하

### —금일백만이천일백원整 (₩1,002,100.-)

1. 2026-02-05 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 341-6 삼계 위드필 타운하우스5단지 제501동 제1층 제103호 외 소재 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

#### - 청구내역-

과목	금액	비고	
평가수수료	793,600	하한율 적용(0.8) $646,000 + (205,000,000 \times 9/10,000 \times 0.8) \approx 793,600$ 원	
실비	여비	99,000	마산회원구 내서읍
	물건조사비	10,000	10,000 x 1동
	공부발급비	5,000	집합등기부 1,000 x 5부 = 5,000원
	기타실비	4,000	사진촬영비 1,000원 x 4장 x 1부 = 4,000원
	특별용역비	-	
	소계	118,000	
합계(공급가액)	911,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	91,100		
총계	1,002,100		
기납부착수금	-		
정산청구액	1,002,100		

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D42602-1-0513)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.  
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★ - 예금주 : (주)태평양감정평가법인부산경남지사

◆ 농협은행- 부산중앙동지점 : 484- 01- 004595

◆ 부산은행- 중앙동(포괄) : 023- 13- 001045- 2

2026. 02. 06

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사

[ 공급자(사업자) 등록번호 : 605-85-18485 ]

지사장 박진영

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

# (주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)46297 부산광역시 금정구 식물원로40번길 24 4-5층

☎051- 466- 5400 FAX.051- 462- 0673

문서번호 : 태평양 D42602-1-0513호

시행일자 : 2026. 02. 06

수 신 : 승학신용협동조합장

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 부산경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2026.02.05자 귀 제 -호로 의뢰하신 『경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 341-6 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

- |                      |        |
|----------------------|--------|
| 1. 감정평가서             | 1 부    |
| 2. 청구서               | 1 부    |
| 3. 전자세금계산서 E-mail 발송 | 1 부 끝. |

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사  
지 사 장 박진영

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제7호서식) 개정 2023. 8. 1)

### 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020153870000016	고유번호	4812725028-3-03410006	건축물명칭	삼계 위드빌 타운하우스5단지	특이사항	
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리			지번	341-6	도로명주소	
대지면적	2,560 m <sup>2</sup>	연면적	2,824.0747 m <sup>2</sup>	지역	지구	구역	
건축면적	708.6372 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	2,165.06 m <sup>2</sup>	건축물 수	계획관리지역	주용도	
건폐율	27.68 %	용적률	84.57 %	층 호수/기구수/세대수	2	층 주차 대 수	공동주택(연립주택) 동 m <sup>2</sup>
조경면적	m <sup>2</sup>	공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	0호/0기구/24세대	건축선 후퇴거리	m

#### 건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주1	삼계 위드빌 타운하우스5단지 501동	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광희로 78-115	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/4	공동주택(연립주택)	1,900.09	2015.9.1.	신축
주2	삼계 위드빌 타운하우스5단지 502동	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광희로 78-115	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/4	공동주택(연립주택)	924	2015.9.1.	신축
				-이하어백-					

이 등(최)본은 건축물대장의 원본내용과 불일치음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 2월 5일

창원시 마산회원구청장



담당자:  
전화:

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리** 명칭 **삼계 위드필 타운하우스단지** 특이사항

지번 **341-6** 지번 관련 주소 **도로명주소** 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기
			구분	유내	유외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	**	**					3 대		대	2013.11.22.
실제자	**	**	자주식 21 대 467.13 m <sup>2</sup>	3 대 34.5 m <sup>2</sup>	대	대	* 하수처리시설	* 급수설비(거수조) 구분	개	착공일 2014.4.7.
공사감리자	**	**	기계식	대	대	대	형식	지상	개	
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대	대	대	용량	지하	개	사용승인일 2015.9.1.

인증명	*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황				건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진성계 적용 여부	내진능력	비적용	지하수위	
					미해당		건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물			GL	종류
			기초형식: [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초			구조설계해석법: [ ] 동적해석법	점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2015.9.1.	신규작성(신축) - 이하여백 -			도로지정현황 공고내용 [*근거: 건축법 제 45조제1항 *위치: 내서를 삼계리 341-4외 3필지(341-11,341-12,	

\*\* 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 종합건축물표제부, 갑에 적습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제8호의3사식) <개정 2023. 8. 1>

### 건축물대장 총괄표제부(을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020153870000016	고유번호	4812725028-3-03410006	명칭	삼계 워드빌 타운하우스단지		특이사항
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리			지번	341-6	도로명주소	

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

342) \*길이:228.15M \*너비:

4M, 8M \*면적:2210.0㎡ \*번

고:소유자들의 신\*선\*김\*수\*문\*광\*홍\*

자\*김\*삼(주)전원산업

- 이하여백 -

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) (개정 2023. 8. 1.)

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120153870000181	고유번호	4812725028-3-03410006	명칭	영창 삼계 위드빌 타운하우스55단지 501동	호수/기구수/세대수	0호/07기구/16세대
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리			지번	341-6	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광령로 78-115
*대지면적	0㎡	연면적	1,900.09㎡	*지역	*지구	*구역	
건축면적	478.898㎡	용적률 *용적률	1,466.6%	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(연립주택)
*건폐율	0%	*공용적률	0%	높이	15.3m	지붕	지붕
*조경면적	㎡	*공개공지/공간면적	㎡	*건축선 후퇴면적	㎡	*건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주거장,창고,계단실,용,TV	433.49	주1	4층	철근콘크리트구조	연립주택	366.65
주1	1층	철근콘크리트구조	연립주택	366.65			-이하여백-		
주1	2층	철근콘크리트구조	연립주택	366.65					
주1	3층	철근콘크리트구조	연립주택	366.65					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 2월 5일

창원시 마산회원구청장



담당자: 전 화:

\*표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 2쪽)

경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리

명칭 삼계 위드빌 타운하우스5단지 501동 호수/기/구수/세대수 0호/0기/구/16세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소 도로명주소 관련 주소 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려로 78-115

341-6

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	인허가 시기	
			구분	유내	목외	인근	면적	승용			2 대
건축주	김영삼	660113-1*****								허가일	2013.11.22.
설계자	김상현 창원종합건축사사무소	경상남도-건축사사무소 -1009	자주식	대	대	대	대	*하수처리시설	*급수설비(저수조)	착공일	2014.4.7.
공사감리자	김상현 창원종합건축사사무소	19730318*****	기계약	대	대	대	대	형식	지상	사용승인일	2015.9.1.
공사시공자 (현장관리인)	변주식 영일개발 주식회사	제17-0218호	전기차	대	대	대	대	응량	지하		
*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황								
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			내진능력			관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물			비적용			건축물 관리점검 현황		
			기초형식 [ ] 지내력기초			미해당			종류		
			[ ] 파일기초			구조설계해석법: [ ] 동적해석법			점검유요기간		
변동사항											
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항							
2015.9.1.	신규작성(신축) -이러여백-			도로지정현황 공고내용 (*근거:건축법 제 45조제1항 *위치:내서읍 삼계리 341-4외 3필지(341-1,341-12, 342)*길이:228.15M *나비:							

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호의3서식) <개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120153870000181	고유번호	4812725028-3-03410006	명칭	삼계 위드필 타운하우스5단지 501동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/16세대
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리			지번	341-6	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광령로 78-115

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

4M, 8M \*면적:210.0㎡ \*비

교:소유자들의 신\*선,김\*수,문\*광,홍\*자,김\*삼(주)전원산업

-이하야백-

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220153870000239	고유번호	4812725028-3-03410006	명칭	삼계 워드필 타임하우스 5단지 501동	호명칭	203
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리			지번	341-6	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려로 78-115

전유부분				소유자 현황				
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	연립주택	74.243	국제지산신탁주식회사 110111-2*****	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2019.3.18. 소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	15.10063				
주	지1층	철근콘크리트구조	창고	8.91				

이 등(주)본은 건축물대장의 원본 내용과 불일치음을 증명합니다.

창원시 마산회원구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2026년 2월 5일

\* 경계선이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계선이 없음을 기재합니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2023. 8. 1>

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220153870000241	고유번호	4812725028-3-03410006	명칭	상계 위드필 타운하우스 5단지 501동	호명칭	301
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리			지번	341-6	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광령로 78-115

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	국제자신신탁주식회사			
주	3층	철근콘크리트구조	연립주택	74.243	110111-2-*****	국제자신신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2019.3.18.
공용부분					- 이하야백 -				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	창고	8.91					
주	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	15,100.63					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 마산회원구청장



담당자:  
전화:

발급일자: 2026년 2월 5일

\* 경계선이 없는 구분검포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계선이 없음을 기재합니다.



### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220153870000244	고유번호	4812725028-3-03410006	영칭	삼계 위드필 타운하우스 5단지 501동	호명칭	303
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리			지번	341-6	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광령로 78-115

전유부분				소유자 현황					
구분	층별	※구조	용도	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
				주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	국제자신신탁주식회사 110111-2*****			변동일자	변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	연립주택	74.243	국제자신신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2019.3.18.	소유권이전
		- 이하야백 -				- 이하야백 -			
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	15.10063					
주	지1층	철근콘크리트구조	차고	8.91					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 동일함을 증명합니다.

### 창원시 마산회원구청장



담당자: 권 화

발급일자: 2026년 2월 5일

\* 경계벽이 없는 구분건포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서시) (개정 2023. 8. 1.)

### 집합건축물대장(전유부, 간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220153870000235	고유번호	4812725028-3-03410006	명칭	삼계 위드필 타운하우스 5단지 501동	호명칭	103
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리			기번	341-6	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려로 78-115

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 기번	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	기번			
공용부분									
주	1층	철근콘크리트구조 -이하야백-	연립주택	74.243	국제자산신탁주식회사	110111-2*****	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20 층(상상동)	1/1	2019.3.18.
소유지 현황									
주	지층	철근콘크리트구조	창고	8.91	-이하야백-				
주	지층	철근콘크리트구조	지하주차장	15.10063	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 마산회원구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2026년 2월 9일

※ 경계선이 없는 구분점포의 경우에는 건물부분 구조란에 경계선이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1.)

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2220153870000238	고유번호	4812725028-3-03410006	명칭	삼계 위드필 타임하우스 5단지 501동	호명칭	202
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리			지번	341-6	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려로 78-115

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	소유지 현황	
								주미(번인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소
주	2층	철근콘크리트구조	연립주택	74.243	국제자산신탁주식회사 110111-2*****	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2019.3.18.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자인 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	15.10063					
주	지1층	철근콘크리트구조	창고	8.91					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 마산회원구청장



담당자:   
전화:

발급일자: 2026년 2월 9일

\* 경계선이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계선이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



