경상남도 창원시 마산합포구 예곡동

43번지 예솔빌리지

제1동 제1층 제103호

(6)

240411-18-0011

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 재 빈 李在彬 (인)

㈜대한감정평가법인 부산지사장 원 상 순 (서명 또는 인)

감정평가액	일억오천육백만원정 (₩156,000,000.-)			
의 뢰 인	승학신용협동조합장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	승학신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024.04.15	2024.04.15	2024.04.18

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	156,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩156,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 월영동 소재 "신월초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물[예솔빌리지 제1동 제1층 제103호]에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 43번지
건물명 및 층·호수	예솔빌리지 제1동 제1층 제103호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2013.01.16
주 용 도	연립주택

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련번호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	제1층 제103호	81.02	33.3637	114.3837	70.83	73.6875	연립주택

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 15일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 04월 15일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 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.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.
제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	월영동 241 외	골든스위트 제108동 제2층 제206호	125.2845	2022.11.23 / 2016.05.25	429,252,455	3,426,000	연립주택
b	월영동 241 외	골든스위트 제108동 제1층 제102호	116.4668	2022.06.16 / 2016.05.25	415,000,000	3,563,000	연립주택
C	예곡동 43	예솔빌리지 제1동 제2층 제202호	81.02	2020.03.06 / 2013.01.16	110,000,000	1,358,000	연립주택

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	예곡동 43	예솔빌리지 제1동 제3층 제304호	81.02	처분 (매각)	2020.12.24 / 2013.01.16	210,000,000	2,591,000	연립주택
ⓑ	월영동 241 외	골든스위트 제108동 제4층 제501호	99.6791	경매	2022.07.19 / 2016.05.25	377,000,000	3,782,000	연립주택

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
1층에 위치한 연립주택	전유면적당 단가: 1,700,000원/㎡ ~ 1,800,000원/㎡ 수준

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건과 동일단지에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
a	월영동 241 외	골든스위트 제108동 제2층 제206호	125.2845	2022.11.23 2016.05.25	429,252,455	3,426,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	a	매매가격지수 (경남 (연립·다세대))	2022년10월	2024년03월
			101.1	97.0

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	경남 (연립·다세대) (2022.11.23~2024.04.15)	0.95945	1+((97.0-101.1)/101.1) ≒ 0.95945

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	0.84	대중교통의 편의성, 도심지와의 접근성 등에서 대상물건이 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	0.70	시공업체의 브랜드, 마감상태, 노후도 및 선호도 등에서 대상물건이 열세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율		0.588	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	3,426,000	1.00	0.95945	0.588	1,932,801	81.02	156,595,537	156,000,000

Ⅳ. 본건 구분건물의 토지(소유권·대지권)가격 및 건물가격의 결정

1. 토지·건물 배분비율

<주거용 집합건축 토지·건물 배분비율표>

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

건물유형별 \ 노후정도			신축-10년	11-19년	20년 이상
아파트	서울	저층 APT (5층 이내)	4.8:5.2	6.5:3.5	7.7:2.3
		중·고층 APT (6-15층)	4.5:5.5	6.2:3.8	7.5:2.5
		초고층 APT (16층 이상)	4.3:5.7	6.0:4.0	
	대도시	저층 APT (5층 이내)	2.6:7.4	4.1:5.9	4.9:5.1
		중·고층 APT (6-15층)	2.4:7.6	3.0:7.0	4.2:5.8
		초고층 APT (16층 이상)	2.1:7.9	2.6:7.4	
	중소도시	저층 APT (5층 이내)	1.9:8.1	2.8:7.2	4.9:5.1
		중·고층 APT (6-15층)	1.6:8.4	2.4:7.6	4.6:5.4
		초고층 APT (16층 이상)	1.5:8.5	2.1:7.9	
연립주택			3.3:6.7	3.8:6.2	5.4:4.6
다세대주택			2.7:7.3	3.5:6.5	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표>

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용부동산	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3				
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4		
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4				
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4		
	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		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기의 내용을 바탕으로 본건의 지리적위치, 유형, 건물의 층수 및 내용년수 등을 종합 참작하여 "토지·건물의 배분비율"을 결정하였습니다.

3. 토지·건물 배분액의 결정

일련번호	토지		건물		금 액
	배분비율	배분액(원)	배분비율	배분액(원)	
가	30%	46,800,000	70%	109,200,000	156,000,000

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

일련번호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 43	예솔빌리지 제1동 제1층 제103호	81.02	73.6875	156,000,000	1,925,000
합 계					156,000,000	

240411-18-0011

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-04-15>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 [도로명 주소] 경상남도 창원시 마산합포구 예곡길 33-14	43 예술빌리지 제1동	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
1 가	〃	43	임야	제1종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	1,179 81.02	 81.02	156,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 114.3837㎡)
				1. 소유권	73.6875	73.6875		
				대지권	1,179	1,179		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	46,800,000	
						건 물 :	109,200,000	
합 계							₩156,000,000.-	
				이 하	여	백		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 월영동 소재 "신월초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 연립주택, 농경지 등으로 형성되어 있는 바 대체적인 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근으로 관내 운행되는 버스정류장이 소재하는 바 제반 교통상황은 보통이하임.

3. 건물의 구조 및 이용상황

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건내 제1층 제103호로서(사용승인일: 2013.01.16)

- 외벽: 인조석붙임
- 내벽: 벽지붙임 및 타일마감
- 창호 : 하이샷시 창호임.

2) 이용상황

연립주택으로 이용중임.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상황	8. 임대관계 및 기타사항
3. 건물의 구조 및 이용상황	6. 인접 도로상태	

5. 토지의 형상 및 이용상황

남동하향의 완경사지대내 사다리형의 토지로서 연립주택부지로 이용중임.

6. 인접 도로상태

북동측으로 약 6~7미터 폭의 포장도로와 접함.

7. 토지이용계획 등

제1종일반주거지역임.

8. 임대관계 및 기타사항

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타사항: 없 음.

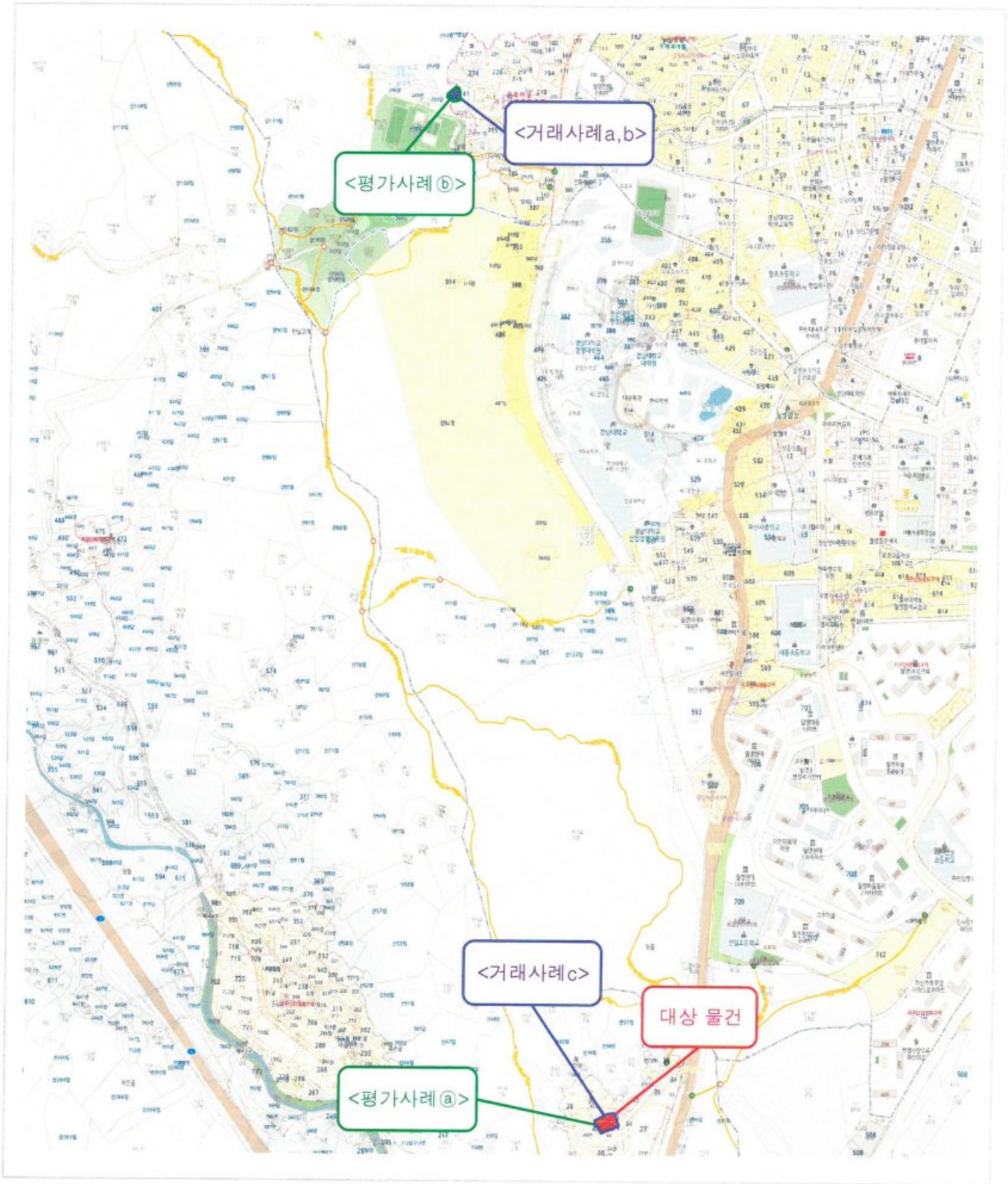
광역 위치도

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 43번지



상세 위치도

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 예곡동 43번지



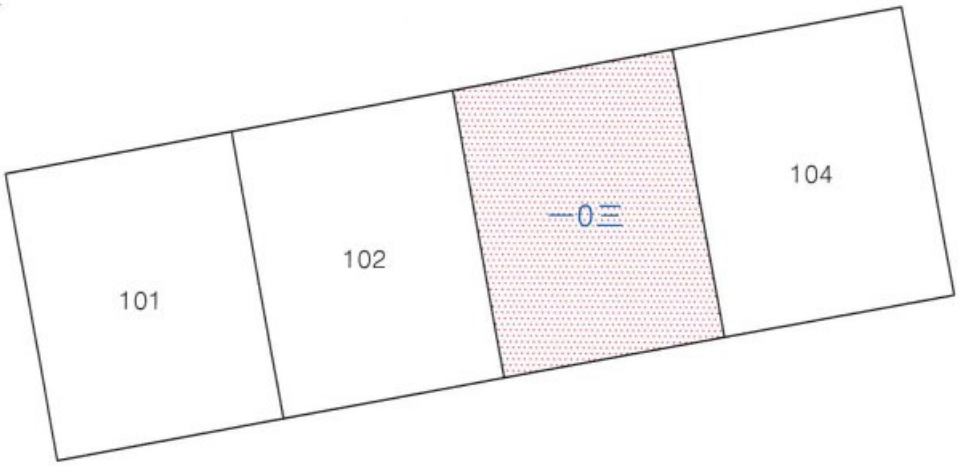
₩₩SERVER₩work₩1. J&S₩2.CAD₩19.2024₩2404₩110011₩#6₩1-호별박상연-수진.dwg

호별배치도

N

S

< 1층 호별배치도(None Scale) >



본건(예술빌리지 제1동 제1층 제103호)

범 례					
	평가대상토지	용도지역구분선		평가건물 3층 이상	
	도 로 선	평가건물 1층		평가제외건물	
	계획 도로선	평가건물 2층		제시외건물	

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

사진용지



남동측에서 촬영한 대상물건 전경



대상물건 전경

경상남도 함안군 법수면 윤외리

160-6번지 외 라인빌2차

제3층 제에이301호 외 1개호

(7)

240411-18-0011

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 재 빈 李 在 彬 (인)

㈜대한감정평가법인 부산지사장 원 상 순 (서명 또는 인)

감정평가액	일억구천이백만원정 (₩192,000,000.-)			
의 뢰 인	승학신용협동조합장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	승학신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024.04.15	2024.04.15	2024.04.18

감정평가내용

공부(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	192,000,000
	이	하	여	백	
합 계				₩192,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 허 태 신 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 법수면 윤외리 소재 "법수초등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물[라인빌2차 제3층 제에이301호 외 1개호]에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	경상남도 함안군 법수면 윤외리 160-6 외 1필지
건물명 및 층·호수	라인빌2차 제3층 제에이301호 외 1개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕
사용승인일자	2015.08.31
주 용 도	연립주택

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련번호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	제3층 제에이301호	54.5905	14.142	68.7325	79.42	68.8125	연립주택
나	제3층 제에이401호	54.5905	14.142	68.7325	79.42	68.8125	연립주택

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 15일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 04월 15일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 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.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.
제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	윤외리 160-6 외	라인빌2차 제3층 제에이302호	54.5905	2022.12.30 / 2015.08.31	100,000,000	1,832,000	연립주택
b	윤외리 160-6 외	라인빌2차 제3층 제비이301호	54.5905	2022.11.29 / 2015.08.31	90,000,000	1,649,000	연립주택

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	윤외리 160-6 외	라인빌2차 제1층 제비이102호	54.5905	경매	2022.04.12 / 2015.08.31	120,000,000	2,198,000	연립주택
ⓑ	윤외리 156-2 외	라인빌 제4층 제402호	84.9	경매	2021.03.15 / 2014.05.23	139,000,000	1,637,000	연립주택
ⓒ	윤외리 162-2	더원스토리하나 제1층 제102호	66.88	담보	2021.05.28 / 2014.05.23	100,000,000	1,495,000	다세대주택

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
3층 및 4층에 위치한 연립주택	전유면적당 단가: 1,700,000원/㎡ 내외 수준

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건과 동일단지에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
a	윤외리 160-6 외	라인빌2차 제3층 제에이302호	54.5905	2022.12.30 / 2015.08.31	100,000,000	1,831,000	가,나

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가,나	a	매매가격지수 (경남 (연립·다세대))	2022년11월	2024년03월
			100.5	97.0

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가,나	a	경남 (연립·다세대) (2022.12.30~2024.04.15)	0.96517	1+((97.0-100.5)/100.5) ≒ 0.96517

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

◎ 일련번호(가,나)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대등함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	1,831,000	1.00	0.96517	1.000	1,767,226	54.5905	96,473,751	96,000,000
나	1,831,000	1.00	0.96517	1.000	1,767,226	54.5905	96,473,751	96,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 본건 구분건물의 토지(소유권·대지권)가격 및 건물가격의 결정

1. 토지·건물 배분비율

<주거용 집합건축 토지·건물 배분비율표>

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

건물유형별 \ 노후정도			신축-10년	11-19년	20년 이상
아파트	서울	저층 APT (5층 이내)	4.8:5.2	6.5:3.5	7.7:2.3
		중·고층 APT (6-15층)	4.5:5.5	6.2:3.8	7.5:2.5
		초고층 APT (16층 이상)	4.3:5.7	6.0:4.0	
	대도시	저층 APT (5층 이내)	2.6:7.4	4.1:5.9	4.9:5.1
		중·고층 APT (6-15층)	2.4:7.6	3.0:7.0	4.2:5.8
		초고층 APT (16층 이상)	2.1:7.9	2.6:7.4	
	중소도시	저층 APT (5층 이내)	1.9:8.1	2.8:7.2	4.9:5.1
		중·고층 APT (6-15층)	1.6:8.4	2.4:7.6	4.6:5.4
		초고층 APT (16층 이상)	1.5:8.5	2.1:7.9	
연립주택			3.3:6.7	3.8:6.2	5.4:4.6
다세대주택			2.7:7.3	3.5:6.5	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표>

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3				
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4		
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4				
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4		
	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		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기의 내용을 바탕으로 본건의 지리적위치, 유형, 건물의 층수 및 내용년수 등을 종합 참작하여 "토지·건물의 배분비율"을 결정하였습니다.

3. 토지·건물 배분액의 결정

일련번호	토지		건물		금 액
	배분비율	배분액(원)	배분비율	배분액(원)	
가	30%	28,800,000	70%	67,200,000	96,000,000
나	30%	28,800,000	70%	67,200,000	96,000,000

V. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

일련번호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경상남도 함안군 법수면 윤외리 160-6 외 1필지	라인빌2차 제3층 제에이301호	54.5905	68.8125	96,000,000	1,758,000
나		라인빌2차 제4층 제에이401호	54.5905	68.8125	96,000,000	1,758,000
합 계		192,000,000				

240411-18-0011

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-04-15>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상남도 함안군 법수면 윤외리 [도로명 주소] 경상남도 함안군 법수면 석무길 53-12	160-6 198-1 라인빌2차	연립주택	철근 콘크리트구조 슬라브지붕 4층				
1	"	160-6	대	계획관리지역	14			
2	"	198-1	대	계획관리지역	1,087			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제3층 제에이301호	54.5905	54.5905	96,000,000	비준가액 (집합건축물
				1,2. 소유권	68.8125	68.8125		대장상 공용면적포함
					---	---		
				대지권	1,101.00	1,101.00		68.7325㎡)
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	28,800,000	
						건 물 :	67,200,000	

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-04-15>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
나				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제에이401호 1,2. 소유권 ------- 대지권	54.5905 68.8125 ------- 1,101.00	54.5905 68.8125 ------- 1,101.00 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	96,000,000 배분내역 28,800,000 67,200,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 68.7325㎡)
합 계							₩192,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상황	8. 임대관계 및 기타사항
3. 건물의 구조 및 이용상황	6. 인접 도로상태	

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 함안군 법수면 윤외리 소재 "법수초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 다세대주택, 농경지 등으로 형성되어 있는 바 대체적인 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근으로 관내 운행되는 버스정류장이 소재하는 바 제반 교통상황은 보통이하임.

3. 건물의 구조 및 이용상황

1) 건물의 구조

·일련번호(가,나): 철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층건내 제3층 제에이301호 외 1개호로서
(사용승인일: 2017.05.17)

- 외벽: 몰탈위 페인팅마감
- 내벽: 벽지붙임 및 타일마감
- 창호 : 하이샷시 창호임.

2) 이용상황

·일련번호(가,나): 연립주택으로 이용중임.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 난방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상황	8. 임대관계 및 기타사항
3. 건물의 구조 및 이용상황	6. 인접 도로상태	

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 일단의 세장형의 토지로서 연립주택부지로 이용중임.

6. 인접 도로상태

남서측으로 소로한면에 접함.

7. 토지이용계획 등

계획관리지역임.

8. 임대관계 및 기타사항

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타사항: 없 음.

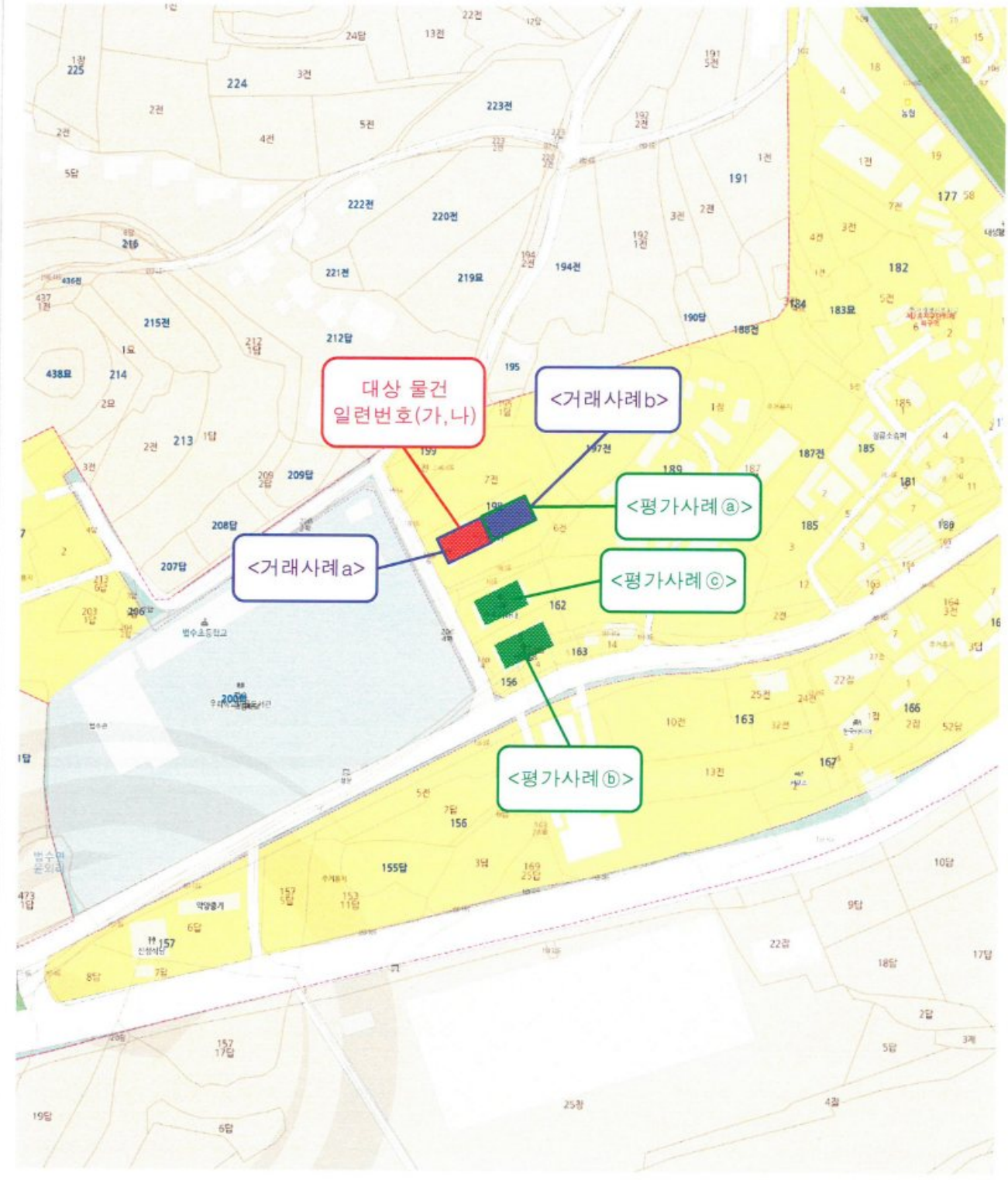
광역 위치도

소 재 지	경상남도 함안군 법수면 윤외리 160-6번지 외



상세 위치도

소 재 지	경상남도 함안군 법수면 윤외리 160-6번지 외



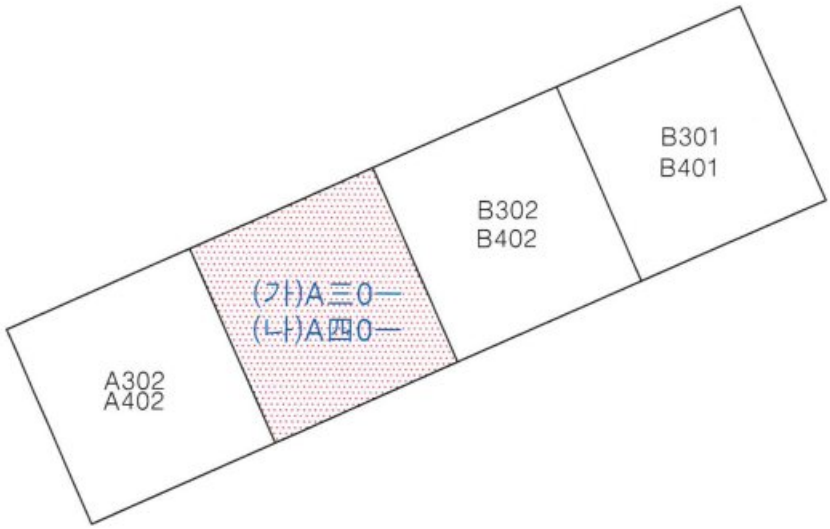
₩₩server₩work₩1. J&S₩2.CAD₩19.2024₩2404₩110011₩#7₩1-호별박상연-수진.dwg

호별배치도

N

S

< 3,4층 호별배치도(None Scale) >



본건(가,나) : 라인빌2차 제3층 제에이301호 외 1개호

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획 도로선		평가건물 2층		제시외건물

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

사진용지



남서측에서 촬영한 대상물건 전경



남동측에서 촬영한 대상물건 전경