

감정평가서

Appraisal Report

경상남도 창원시 마산합포구 완월동 330 외
소재 부동산

NL2019-0701-0007

2019-07-03

온천장신헌

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

 **나라감정평가법인**

전화:051-864-0500 전송:051-818-0240



사 진 용 지

건 명 : 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 330 번지 외
소재 부동산

본건전경



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안봉균

(주) 나라 감정평가법인
본부장

부산지역본부
서호근

(인)
(서명 또는 인)

감정평가액	이억삼천육백만원정 (₩236,000,000.-)					
의뢰인	온천장신헌 이사장	감정평가 목 적	공매			
채무자	—	제출처	국제자산신탁주식회사			
소유자 또는 대상업체명	주식회사대광건설 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	기준가치	시 장 가 치			
		감정평가 조 건	—			
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
		2019.07.02	2019.07.02	2019.07.03		
감 정 평 가 내 용	공 부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	1개호	구분 건물	1개호	—	236,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩236,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 감 정 평 가 사					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 완월동 330 외		
건물명 층, 호수	대광품안애 제7층 제702호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	아파트	사용승인일자	2016년 03월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	제7층 제702호	84.65	236,000,000	@2,787,000	-
합계			236,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	세로변	아파트	약 @3,300,000원/㎡ 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

본 건물 내 근린생활시설은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 소재 “월성초등학교” 남측 인근에 위치하는 대광품안애 제7층 제702호로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 귀 의뢰인 요청에 의거 가격조사 완료일인 2019년 07월 02일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 07월 02일자 이고, 가격조사 완료일은 2019년 07월 02일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

II. 대상 부동산의 개요

소재지		경상남도 창원시 마산합포구 완월동 330 외				
건물명 층, 호수		대광품안애 제7층 제702호				
기 호		전유(m' (A)	공용(m' (B)	전체(m' (A+B)	대지권 (m')	전용률
가	제7층 제702호	84.65	22.9148	107.5648	63.6	약 78.7%
용 도		아파트	사용승인일자	2016년	03월	18일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 소재 “월성초등학교” 남측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용편익은 무난함.
주 위 환 경	본건 주위는 아파트 및 다세대주택, 단독주택, 소규모 점포 등으로 형성되어 있는 주택 및 상가지대로서 주위환경 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	서하향 완경사 지대내 대체로 평탄하게 조성된 4필 일단의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 남서측으로 노폭 약 6m, 북동측으로 노폭 약 3m 내외의 도로와 각각 접함.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버스정류장과 의 거 리	본건 인근 도보 약 5분 거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층건 내 제7층 제702호로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지도배 및 인테리어 마감, 바닥 : 데코타일깔기 마감, 창호 : 샷시 이중창 구조임.						
이 용 상 황	아파트로 이용중임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉난방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 설비
	유무	○	-	○	○	○	-
주 차 여 건	본건 건물 1층에 주차공간이 마련되어 있음.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	임대내역 미상이며, 공부와의 차이 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	완월동 330 외	대광품안애	6/602	84.65	63.6	240,000,000 (@2,835,000)	등기사항 전부 증명서	2019.03.25
								2016.03.18

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【경상남도 창원시 마산합포구 아파트 매매가격지수】

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	88.6 (2019.05)	90.1 (2019.03)	$88.6 / 90.1 = 0.98335$

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【주거용】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물인 바, 대체로 비슷함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물인 바, 대체로 비슷함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물인 바, 대체로 비슷함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
누계		1.00		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
가	240,000,000 (@2,835,000)	1.00	0.98335	1.00	84.65	236,004,000	236,000,000 (@2,787,000)
					84.65		

▶ 단가 : 전유면적 기준

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 본건 및 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	완월동 330 외	대광품안애	6/604	84.76	63.68	경매	230,000 (@2,713)	2018.12.18
								2016.03.18
#2	완월동 330 외	대광품안애	8/802	84.76	63.68	담보	238,000 (@2,807)	2018.08.29
								2016.03.18
#3	완월동 330 외	대광품안애	9/904	84.76	63.68	담보	238,000 (@2,807)	2018.08.29
								2016.03.18

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	세로변	아파트	약 @3,300,000원/㎡ 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

본 건물 내 근린생활시설은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제7층 제702호	84.65	236,000,000	@2,787,000	-
합 계			₩236,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용	목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 창원시 마산합포구 완월동 330, 333, 335, 336 대광품안애 [도로명 주소] 경상남도 창원시 마산합포구 완월남 14길 26		아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 1층 2~7층 8,9층 10층				
1	" 330	대		제2종일반주거지역	199			
2	" 333	대		제2종일반주거지역	1,296			
3	" 335	대		제2종일반주거지역	228			
4	" 336	대		제2종일반주거지역	122			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
가			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	84.65	84.65	236,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 107.5648㎡)
			1~4 소유권대지권	8,465 1,845 × ----- 245,566	63.6		
		합 계				₩236,000,000.-	
			이 하	여	백		

광역위치도



소재지 지번

경상남도 창원시 마산합포구 완월동 일대



각종사례
표시도

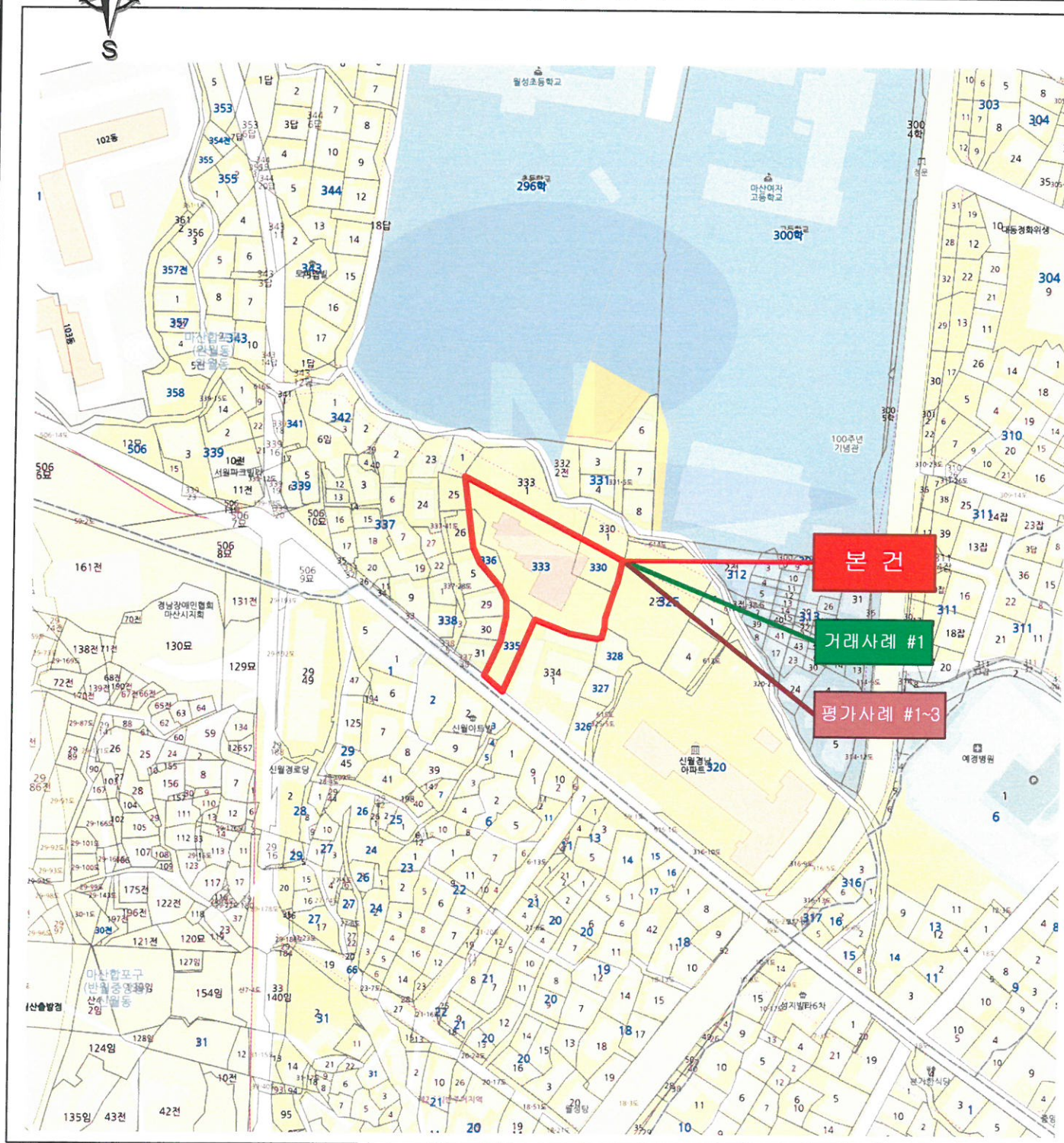
- 본 건
- 공시지가
- 경락사례
- 방해사례
- 거래사례
- 평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

경상남도 창원시 마산합포구 완월동 330 외
대광품안애 제7층 제702호

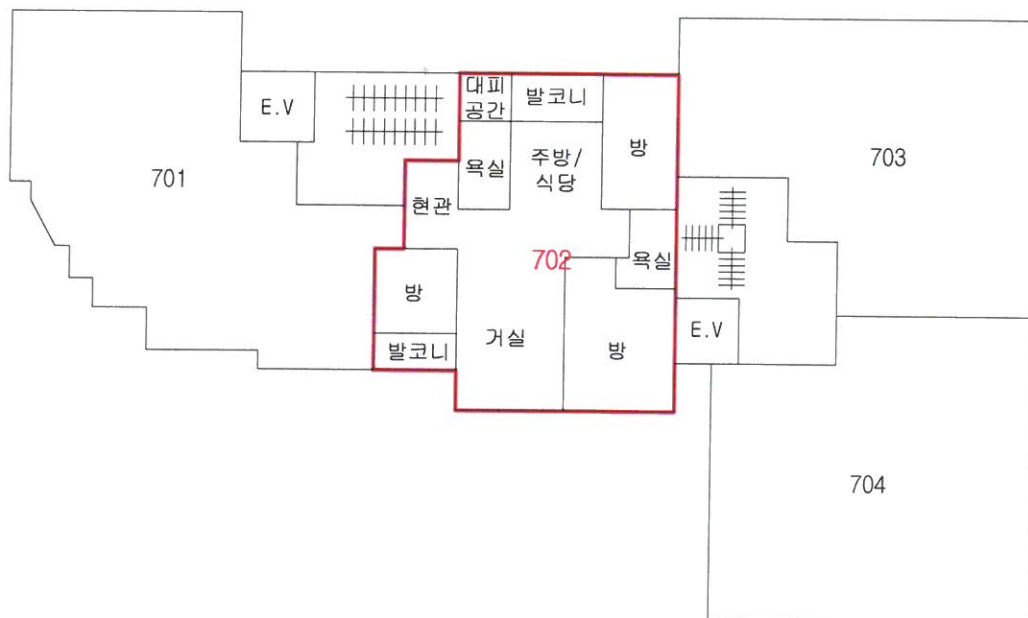


각종 사례
표시도

본 건
 공시지가
 경락사례
 방매사례
 거래사례
 평가사례

호 별 배 치 도

[대광품안에 제7층 호별배치도]



사 진 용 지

본건전경

