감정평가서

Appraisal Report

경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 중리 1043-1 소재 구분건물 (담보신탁1)
NC2022-1130-0008

2022-12-07

(주)하나자산신탁

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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:031)238-5600 전송:031)231-1841

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 재 호 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경 기 지 역 본 부
본 부 장 이 재 호 (서명 또는 인)

감정평가액	삼백육십칠억원정 (\36,700,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목 적	공매	
제 출 처	(주)하나자산신탁	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	(주)하나자산신탁	감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2022.12.05	2022.12.01~ 2022.12.05	2022.12.07

감정평가내용

공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	26개호	구분건물	26개호	-	36,700,000,000
	이	하	여	백	
합 계					\36,700,000,000.-

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 김 완 욱 (인)

Ⅰ. 감정평가 개요 및 평가방법

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 중리 소재『내서중학교』북동측 인근에 위치하는 아이에스씨플라자 제지하1층 제101호 외 25개호로서 (주)하나자산신탁에서 공매 목적으로 의뢰된 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 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 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 가격조사완료일인 2022년 12월 05일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 12월 01일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 12월 05일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장 건축물 현황도 및 현관 출입문의 표시 등을 참고하여 위치 확인하였음.

2) 등록사항 열람내역

세무서 등록사항 열람 결과 본건(기호1~26) 전체는 "확정일자 임대차계약 해당 없음" 으로 확인 되었는 바, 업무 시 참고하시기 바람.

3) 전입세대 열람내역

【도로명 주소 : 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려천서로 81】

전입세대주	전 입 일 자	등록구분	거주 유.무	비 고
본건 전체는 해당 주소의 세대주가 존재하지 않음.				

※『주민등록법 시행규칙』에 따라 각 전입 세대별 열람 대상자의 개인정보 표시 동의서에 동의를 받지 못한 경우 전입 세대주의 이름이 제한적으로 표시 되어 소유자와의 관계 및 거주 유·무 미상인 바, 업무 진행 시 재확인 바람.

4) 본건 부동산의 임대, 관리비체납, 유치권행사 등에 관한 내역

본건 부동산의 유치권행사는 확인 되지 않으며, 임대, 관리비체납 등은 관계인이 제시한 임대차계약서, 미납관리비 현황, 관계인을 통한 탐문 조사 등의 내용을 기재 하오니, 업무시 재확인을 요함.

【임대 내역】

기호	호수	임대보증금(원)	월임대료(원)	임차인	상호명	계약일자
1	비101	직영		-	이즈사우나	-
2	114	공실		-	-	-
3	123	72,000,000	6,100,000	이성호	내조국국밥	2022.10
4	129	공실		-	-	-

기호	호수	임대보증금(원)	월임대료(원)	임차인	상호명	계약일자
5	131	공실		-	-	-
6	206	공실		-	-	-
7	208	공실		-	-	-
8	214	공실		-	-	-
9	220	공실		-	-	-
10	304	공실		-	-	-
11	308	공실		-	-	-
12	312	공실		-	-	-
13	314	공실		-	-	-
14	320	공실		-	-	-
15	322	공실		-	-	-
16	507	공실		-	-	-
17	509	100,000,000	월간매출액의14%	㈜히어로 플레이파크 마산	히어로 플레이파크 마산	2021.10
18	512	(4층(401~414호))				
19	514	(5층(508~514호))	일괄 계약			
20	607	공실		-	-	-
21	611	직영		-	ISC사무실	-
22	613	공실		-	-	-
23	615	-	1,000,000	다움종합건설(주)	다움종합건설(주)	2022.10
24	701	직영		-	이즈피트니스	-

기호	호수	임대보증금(원)	월임대료(원)	임차인	상호명	계약일자
25	702	직영		-	이즈골프&스크린골프	-
26	801	직영		-	이즈뷔페	-

【관리비 미납 내역】

기호	호수	미납관리비(원)	비고
1	비101	253,223,580	이즈사우나
2	114	707,980	관리비 일부 미납
3	123	10,404,260	-
4	129	4,049,340	-
5	131	1,918,970	-
6	206	5,442,690	-
7	208	11,178,380	-
8	214	8,266,190	-
9	220	7,008,510	-
10	304	10,630,870	-
11	308	11,209,050	-
12	312	8,473,500	-
13	314	8,219,750	-
14	320	12,055,990	-
15	322	8,419,090	-
16	507	11,961,180	-
17	509	19,216,140	-

기호	호수	미납관리비(원)	비고
18	512	15,817,780	-
19	514	12,300,050	-
20	607	14,507,020	-
21	611	786,810	아이에스산업개발 미납 관리비
22	613	19,906,580	-
23	615	-	-
24	701	183,018,330	이즈피트니스
25	702	178,254,220	이즈골프&스크린골프
26	801	350,573,150	이즈뷔페

5) 본건 주요 등기 사항

기호	호수	구분	순위번호	접수	등기원인	권리자 및 기타사항	대상소유자
본건 전체 호수 해당사항 없음.							

6) 기타 참고사항

가. 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 기재 하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 비주거 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참고하되, 당해 토지, 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합 고려하여 토지 30%, 건물 70%를 적용 하였는 바, 업무시 참고 하시기 바람.

나. 본건 기호3(123호)은 인접 122호와 일괄하여 사용중이며, 기호6, 7, 9(206, 208, 220호) 및 기호17, 18, 19(509, 512, 514호)는 인접호와 일괄 사용 예정으로 벽체 제거 되어 공사 진행중인 상태인 바, 공매 업무시 참고 하시기 바람.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요 및 현황

1. 대상부동산의 개요

소 재 지	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 중리 1043-1		
건 물 명	아이에스씨플라자		
대지면적	4,192.9㎡	연 면 적	47,567.4727㎡
주 용 도	근린생활시설 외	주 구 조	철골철근콘크리트구조
건 폐 율	65.48%	용 적 률	694.4%
층 수	지하6층/지상12층	사용승인일	2020.03.20
전경			

2. 대상부동산의 호별 개요

기호	층	호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	전용률	비고
			전유	공용	전체			
1	지하1	101	1116.7950	1007.246	2,124.041	187.2270	52.58%	
2	1	114	45.9000	53.2327	99.1327	8.7382	46.30%	
3	1	123	94.2500	109.3073	203.5573	17.9428	46.30%	
4	1	129	36.0000	41.7512	77.7512	6.8535	46.30%	
5	1	131	39.1500	45.4042	84.5542	7.4531	46.30%	
6	2	206	44.5500	60.074	104.624	9.2222	42.58%	
7	2	208	91.9875	124.0421	216.0296	19.0422	42.58%	
8	2	214	66.0000	88.9987	154.9987	13.6625	42.58%	
9	2	220	57.5000	77.5366	135.0366	11.9030	42.58%	
10	3	304	85.6000	118.9248	204.5248	18.0281	41.85%	
11	3	308	90.3150	125.4753	215.7903	19.0211	41.85%	
12	3	312	68.0625	94.5596	162.6221	14.3345	41.85%	
13	3	314	66.0000	91.6942	157.6942	13.9001	41.85%	
14	3	320	97.2000	135.0408	232.2408	20.4712	41.85%	
15	3	322	67.6350	93.9657	161.6007	14.2445	41.85%	
16	5	507	110.9700	120.9358	231.9058	20.4416	47.85%	
17	5	509	178.4000	194.4215	372.8215	32.8628	47.85%	
18	5	512	146.8000	159.9835	306.7835	27.0418	47.85%	
19	5	514	114.0000	124.2378	238.2378	20.9998	47.85%	
20	6	607	141.1875	139.1874	280.3749	24.7140	50.36%	

기호	층	호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	전용률	비고
			전유	공용	전체			
21	6	611	132.8875	131.005	263.8925	23.2611	50.36%	
22	6	613	194.0000	191.2519	385.2519	33.9585	50.36%	
23	6	615	114.0000	112.3851	226.3851	19.9550	50.36%	
24	7	701	1007.7837	912.2418	1,920.0255	169.2433	52.49%	
25	7	702	1214.2675	1099.149	2,313.4165	203.9192	52.49%	
26	8	801	2397.2362	1836.206	4,233.4422	373.1625	56.63%	

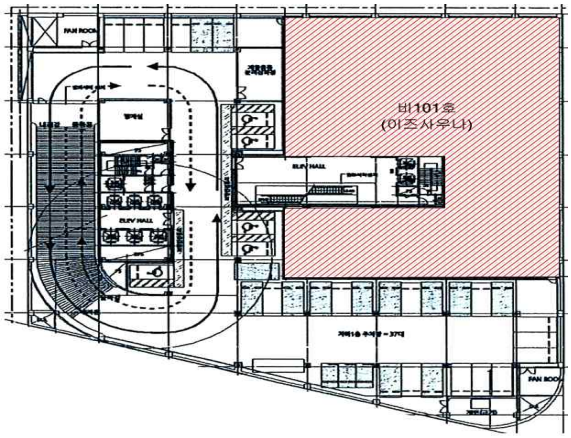
3. 입지 및 토지 현황

기재항목	기 재 사 항
지리적 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서면 중리 소재 "내서중학교" 북동측에 위치하며 본건 인접한 노선으로 노선상가지대를 이루며, 후면으로 중규모의 아파트 단지, 단독주택, 상업용 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 무난한 편임.
도로 및 교통상황	본건까지 제반차량 접근 용이하고 동측 인근에 5번 국도 소재하며, 북동측 근거리에 내서 I.C 소재하는 등 도로 및 교통상황은 무난한 편임.
토지형태 및 이용상태	인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 남동측으로 왕복 6차선의 포장도로에 접하며, 북측 및 북서측으로 노폭 약 10~13미터 정도의 포장도로에 각각 접함.
전철역과의 거리	-
버스정류장과의 거리	본건 인근에 시내버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공법관계	근린상업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접합) 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(온뜨레피움유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>
공부와의 차이	-
그 밖의 사항	-

4. 건물 현황

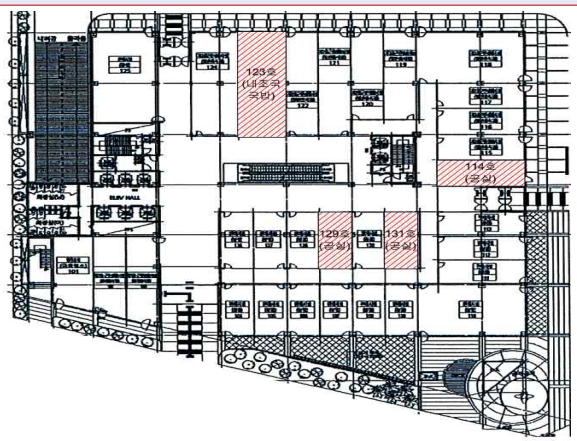
기 재 항 목	기 재 사 항
건 물 구 조	기호 1~26 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층건 중 제지하1층 제101호 외 25개호로서, - 외벽 : 알미늄복합판넬, 인조석 붙임 등 마감. - 내벽 : 내부인테리어, 페인팅, 타일붙임 등 마감. - 창호 : 칼라샷시 페어글래스 창호. - 바닥 : 타일깔기 등 마감.
이 용 상 황	기호 1~26 판매시설, 근린생활시설, 운동시설 등으로 이용중임. (후면 "건물이용상황" 참조)
부 대 설 비	위생 및 급탕설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등 되어 있음.
주 차 여 건	본건 지하에 주차 가능함.
공부와의 차이	-
그 밖의 사항	-

5. 층별 호별 배치도 및 전경

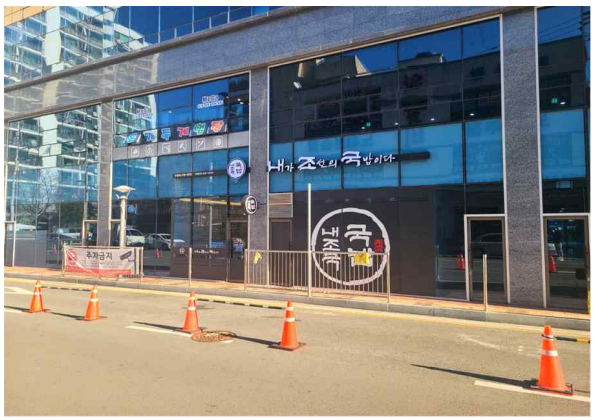


지하1층 호별 배치도

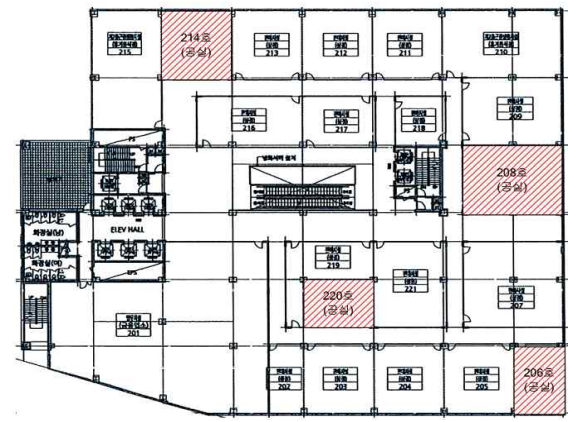
지하1층 전경



1층 호별 배치도

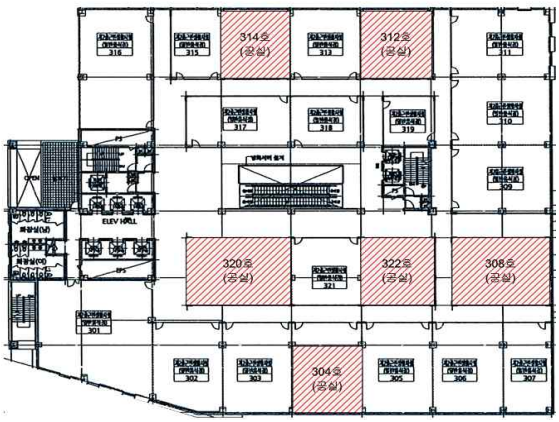


1층 전경



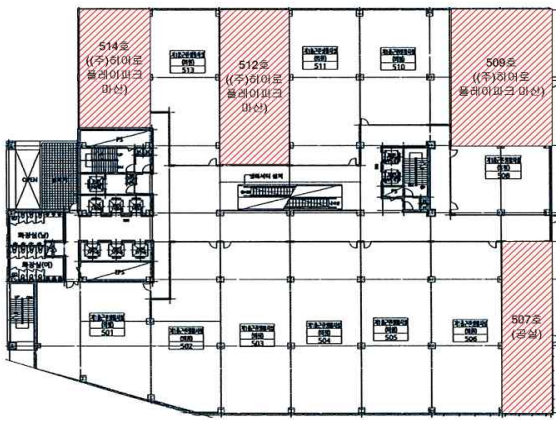
2층 호별 배치도

2층 전경

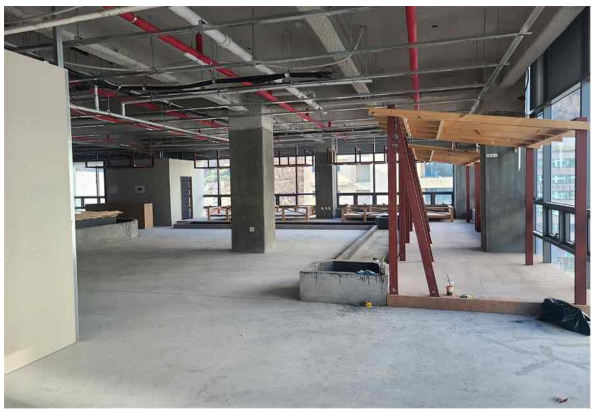


3층 호별 배치도

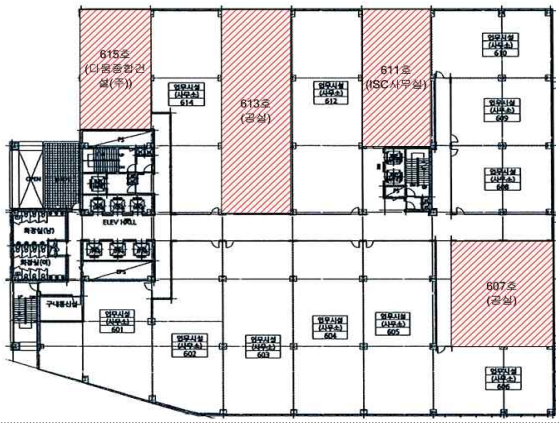
3층 전경



5층 호별 배치도

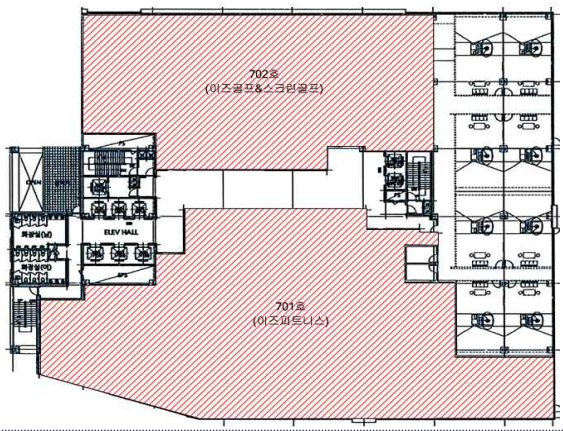


5층 전경



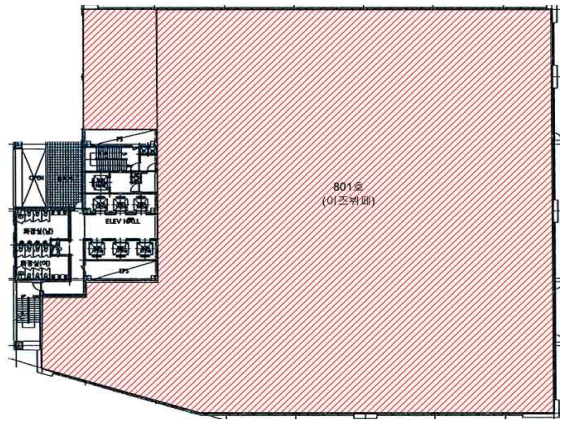
6층 호별 배치도

6층 전경



7층 호별 배치도

7층 전경



8층 호별 배치도

8층 전경

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 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 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.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#1	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 1 / 115	43.2	689,746,185 (16,000,000)	2021.07.26 2020.03
#2	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 1 / 125	117.56	3,026,698,050 (25,700,000)	2022.01.04 2020.03
#3	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 3 / 310외	178.4	1,496,779,990 (8,390,000)	2019.06.24 2020.03
#4	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 3 / 319	34.8	190,921,698 (5,490,000)	2022.05.02 2020.03
#5	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 6 / 605	168.79	583,151,400 (3,450,000)	2021.07.14 2020.03

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#6	삼계리 27-2	삼계웰빙프라자	- / 1 / 111	33.44	430,000,000	2022.06.07
					(12,900,000)	2005.10
#7	호계리 10	코오롱타운상가	1 / 1 / 107	27.06	418,000,000	2019.03.05
					(15,400,000)	2001.11
#8	**호계리 10**	**코오롱타운상가**	**1 / 2 / 209**	**77.344**	**350,000,000**	**2020.01.11**
					(4,530,000)	**2001.11**
#9	**호계리 80**	**코오롱하늘채2차 다올채상가1동**	**1 / 1 / 106**	**41.31**	**580,000,000**	**2020.08.03**
					(14,000,000)	**2005.05**
#10	호계리 406-1	호계스마일빌딩	- / 4 / 401, 402	243.62	717,000,000	2019.12.02
					(2,940,000)	2016.11

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #8, #9】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(매장용-집합)을 활용하여 산정함.

【 상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 경상남도 거제시 전체 】

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2020년	-0.66	-0.21	-0.07	-0.05
2021년	-0.04	0.56	0.53	0.47
2022년	0.46	0.50	0.39	

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기간	
#8	자본수익률	2020. 01. 11. ~ 2022. 12. 05.	(1-0.0066×81/91)×(1-0.0021)×(1-0.0007)×(1-0.0005) ×(1-0.0004)×(1+0.0056)×(1+0.0053)×(1+0.0047) ×(1+0.0046)×(1+0.005)×(1+0.0039) ×(1+0.0039×66/92) ≒ **1.02248**
#9	자본수익률	2020. 08. 03. ~ 2022. 12. 05.	(1-0.0007×59/92)×(1-0.0005)×(1-0.0004)×(1+0.0056) ×(1+0.0053)×(1+0.0047)×(1+0.0046)×(1+0.005) ×(1+0.0039)×(1+0.0039×66/92) ≒ **1.03094**

▶ 소수점 6째 자리에서 사사오입

5. 가치형성요인 비교

【비교항목】

【상업용】

구 분	
조 건	**세 부 항 목**
외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

6. 비교내용

- 본건 기호1, 6~26은 거래사례 #8 과 비교할 때, 외부요인(고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 성숙도)은 대체로 유사하나, 내부요인(건물의 관리상태, 건물의 규모, 각종설비의 유무, 상가의 노후도 등)에서 우세함.

- 본건 기호2~5는 거래사례 #9 와 비교할 때, 외부요인(고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 성숙도)은 대체로 유사하나, 내부요인(건물의 관리상태, 건물의 규모, 각종설비의 유무, 상가의 노후도 등)에서 우세함.

- 본건 기호1~26은 거래사례 #8, #9 와 비교할 때 개별요인은 층별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적, 내부 마감재, 설비의 유무, 호별 특수성 등을 종합 고려하여 하기와 같이 비교함.

기호	거래사례	외부요인	내부요인	개별요인	기타요인	비교치	비고
1	#8	1.00	1.40	0.80	1.00	1.120	-
2	#9	1.00	1.35	1.08	1.00	1.458	-
3	#9	1.00	1.35	0.95	1.00	1.283	-
4	#9	1.00	1.35	0.84	1.00	1.134	-
5	#9	1.00	1.35	0.86	1.00	1.161	-
6	#8	1.00	1.40	1.30	1.00	1.820	-
7	#8	1.00	1.40	1.20	1.00	1.680	-
8	#8	1.00	1.40	1.20	1.00	1.680	-
9	#8	1.00	1.40	1.10	1.00	1.540	-
10	#8	1.00	1.40	1.06	1.00	1.484	-
11	#8	1.00	1.40	1.02	1.00	1.428	-
12	#8	1.00	1.40	1.02	1.00	1.428	-
13	#8	1.00	1.40	1.02	1.00	1.428	-
14	#8	1.00	1.40	0.94	1.00	1.316	-

기호	거래사례	외부요인	내부요인	개별요인	기타요인	비교치	비고
15	#8	1.00	1.40	0.94	1.00	1.316	-
16	#8	1.00	1.40	0.61	1.00	0.854	-
17	#8	1.00	1.40	0.55	1.00	0.770	-
18	#8	1.00	1.40	0.55	1.00	0.770	-
19	#8	1.00	1.40	0.55	1.00	0.770	-
20	#8	1.00	1.40	0.55	1.00	0.770	-
21	#8	1.00	1.40	0.55	1.00	0.770	-
22	#8	1.00	1.40	0.55	1.00	0.770	-
23	#8	1.00	1.40	0.55	1.00	0.770	-
24	#8	1.00	1.40	0.61	1.00	0.854	-
25	#8	1.00	1.40	0.55	1.00	0.770	-
26	#8	1.00	1.40	0.61	1.00	0.854	-

7. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.120	1,116.795 77.344	5,787,456,250	**5,787,000,000** (@5,180,000)
2	580,000,000 (@14,000,000)	1.00	1.03094	1.458	45.9 41.31	968,671,224	**969,000,000** (@21,110,000)
3	580,000,000 (@14,000,000)	1.00	1.03094	1.283	94.25 41.31	1,750,306,897	**1,750,000,000** (@18,570,000)
4	580,000,000 (@14,000,000)	1.00	1.03094	1.134	36.0 41.31	590,910,551	**591,000,000** (@16,420,000)
5	580,000,000 (@14,000,000)	1.00	1.03094	1.161	39.15 41.31	657,915,586	**658,000,000** (@16,810,000)
6	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.820	44.55 77.344	375,158,969	**375,000,000** (@8,420,000)
7	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.680	91.9875 77.344	715,046,582	**715,000,000** (@7,770,000)
8	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.680	66.0 77.344	513,037,906	**513,000,000** (@7,770,000)
9	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.540	57.5 77.344	409,717,773	**410,000,000** (@7,130,000)
10	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.484	85.6 77.344	587,765,246	**588,000,000** (@6,870,000)
11	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.428	90.315 77.344	596,738,875	**597,000,000** (@6,610,000)

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
12	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.428	68.0625 77.344	449,709,790	**450,000,000** (@6,610,000)
13	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.428	66.0 77.344	436,082,221	**436,000,000** (@6,610,000)
14	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.316	97.2 77.344	591,859,185	**592,000,000** (@6,090,000)
15	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	1.316	67.635 77.344	411,835,349	**412,000,000** (@6,090,000)
16	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.854	110.97 77.344	438,490,001	**438,000,000** (@3,950,000)
17	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.770	178.4 77.344	635,596,962	**636,000,000** (@3,570,000)
18	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.770	146.8 77.344	523,013,644	**523,000,000** (@3,560,000)
19	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.770	114.0 77.344	406,155,009	**406,000,000** (@3,560,000)
20	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.770	141.1875 77.344	503,017,635	**503,000,000** (@3,560,000)
21	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.770	132.8875 77.344	473,446,700	**473,000,000** (@3,560,000)
22	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.770	194.0 77.344	691,176,068	**691,000,000** (@3,560,000)
23	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.770	114.0 77.344	406,155,009	**406,000,000** (@3,560,000)

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
24	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.854	1,007.7837 77.344	3,982,185,053	**3,982,000,000** (@3,950,000)
25	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.770	1,214.2675 77.344	4,326,147,612	**4,326,000,000** (@3,560,000)
26	350,000,000 (@4,530,000)	1.00	1.02248	0.854	2,397.2362 77.344	9,472,507,011	**9,473,000,000** (@3,950,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 본건 평가사례(담보)

기호	소재지	건물명 (용도)	층/호수	전유면적 (㎡)	단가(원) (/㎡)	감정평가액(원)	기준시점
1~26	중리 1043-1	아이에스씨 플라자	지1 / 101 외 25개호	1,116.795 외	4,360,000 외	34,725,000,000	2021.04.05

호별 단가(/㎡)

호	단가(/㎡)	호	단가(/㎡)	호	단가(/㎡)
비101	4,360,000	304	7,430,000	514	3,390,000
114	19,320,000	308	7,040,000	607	3,210,000
123	16,760,000	312	7,040,000	611	3,210,000
129	15,140,000	314	7,050,000	613	3,210,000
131	15,120,000	320	6,260,000	615	3,210,000
206	7,830,000	322	6,250,000	701	3,580,000
208	7,440,000	507	3,780,000	702	3,210,000
214	7,420,000	509	3,400,000	801	4,090,000
220	6,640,000	512	3,400,000		

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)

(2) 인근 유사 부동산의 감정평가사례(담보, 경매 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 1 / 108	33.0	담보	480,000 (@14,550)	2020.06.04 2020.03
#2	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 1 / 116	43.2	담보	534,000 (@12,360)	2021.07.27 2020.03
#3	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 2 / 221	86.01	담보	490,000 (@5,700)	2020.07.08 2020.03
#4	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 3 / 311	89.2	담보	590,000 (@6,610)	2020.10.21 2020.03
#5	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 3 / 319	34.8	담보	216,000 (@6,210)	2022.03.03 2020.03
#6	중리 1043-1	아이에스씨플라자	- / 12 / 1201	1,632.29	담보	5,420,000 (@3,320)	2020.07.09 2020.03
#7	삼계리 27-2	삼계웰빙프라자	- / 1 / 104	49.0	담보	640,000 (@13,060)	2020.07.09 2020.03
#8	호계리 10	코오롱타운	1 / 1 / 101	129.97	자산 재평가	1,900,000 (@14,620)	2021.03.22 2001.11
#9	호계리 10	코오롱타운	1 / 1 / 107	27.05	담보	371,000 (@13,720)	2022.02.15 2001.11

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)

(3) 인근지역 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적 기준)	비 고
내서중학교 북동측 인근 (내서 I.C 남서측 인근)	근린생활시설	@18,000,000 ~ @25,000,000원/㎡ 수준	1층
		@8,000,000 ~ @10,000,000원/㎡ 수준	2층
		@7,000,000 ~ @9,000,000원/㎡ 수준	3층
		@3,000,000 ~ @5,000,000원/㎡ 수준	5층 이상
	영화관	@6,000,000 ~ @7,000,000원/㎡ 수준	10, 11층

인근지역의 가격수준에 관한 의견

본건 인근 상업시설(상가)의 가격수준은 상기와 같은 수준으로 탐문 조사되며, 규모별, 브랜드별, 층별, 향별, 건물의 면적, 노후도, 시공의 정도에 따라 가격 편차가 있음.

(4) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【경상남도 창원시 마산회원구 최근 1년】

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	5,514,447,930원	3,598,630,600원	65.3%	83건	63건	20건(24.1%)	4건
집합건물	19,966,415,000원	15,751,041,490원	78.9%	381건	221건	160건(42.0%)	23건
상가	8,936,341,550원	6,592,472,477원	73.8%	45건	28건	17건(37.8%)	4건
- 근린상가	8,668,441,550원	6,436,262,477원	74.2%	38건	24건	14건(36.8%)	4건
- 아파트상가	204,000,000원	119,210,000원	58.4%	4건	2건	2건(50.0%)	0건
- 주상복합(상가)	63,900,000원	37,000,000원	57.9%	3건	2건	1건(33.3%)	0건
공장	2,742,013,900원	2,776,990,000원	101.3%	4건	1건	3건(75.0%)	1건
특수부동산	1,483,189,340원	1,300,055,000원	87.7%	6건	5건	1건(16.7%)	3건
토지	1,374,259,450원	1,027,195,100원	74.7%	95건	75건	20건(21.1%)	14건
기타토지	92,926,000원	127,649,000원	137.4%	2건	0건	2건(100.0%)	1건
차량외 기타	368,700,000원	279,703,000원	75.9%	28건	15건	13건(46.4%)	0건
합계	40,478,293,170원	31,453,736,667원	77.7%	644건	408건	236건(36.6%)	50건

▶ 자료출처 : 인포케어

【용도 : 특수부동산 / 숙박시설, 단위 : %】

지역통계	경상남도	창원시 마산회원구	내서읍
1년간 평균	67.33	74.25	65.78
6개월 평균	63.90	69.74	72.12

▶ 자료출처 : 인포케어

2. 감정평가액

기호	층	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
1	지하1	101	1116.7950	5,787,000,000	@5,180,000	-
2	1	114	45.9000	969,000,000	@21,110,000	-
3	1	123	94.2500	1,750,000,000	@18,570,000	-
4	1	129	36.0000	591,000,000	@16,420,000	-
5	1	131	39.1500	658,000,000	@16,810,000	-
6	2	206	44.5500	375,000,000	@8,420,000	-
7	2	208	91.9875	715,000,000	@7,770,000	-
8	2	214	66.0000	513,000,000	@7,770,000	-
9	2	220	57.5000	410,000,000	@7,130,000	-
10	3	304	85.6000	588,000,000	@6,870,000	-
11	3	308	90.3150	597,000,000	@6,610,000	-
12	3	312	68.0625	450,000,000	@6,610,000	-
13	3	314	66.0000	436,000,000	@6,610,000	-
14	3	320	97.2000	592,000,000	@6,090,000	-
15	3	322	67.6350	412,000,000	@6,090,000	-
16	5	507	110.9700	438,000,000	@3,950,000	-
17	5	509	178.4000	636,000,000	@3,570,000	-
18	5	512	146.8000	523,000,000	@3,560,000	-
19	5	514	114.0000	406,000,000	@3,560,000	-

기호	층	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
20	6	607	141.1875	503,000,000	@3,560,000	-
21	6	611	132.8875	473,000,000	@3,560,000	-
22	6	613	194.0000	691,000,000	@3,560,000	-
23	6	615	114.0000	406,000,000	@3,560,000	-
24	7	701	1,007.7837	3,982,000,000	@3,950,000	-
25	7	702	1,214.2675	4,326,000,000	@3,560,000	-
26	8	801	2,397.2362	9,473,000,000	@3,950,000	-
		합 계		**₩36,700,000,000**		

3. 결정의견

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

V. 귀의뢰요청 및 평가목적을 고려한 토지, 건물 배분내역

1. 비주거용 집합건물 토지, 건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층이상	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	10층이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층이상	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	10층이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층이상	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	10층이하	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				
		11층이상	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	10층이하	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				
		11층이상	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	3.6~4.4	6.4~5.4		
	대도시	10층이하	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				
		11층이상	2.5~3.5	7.5~6.2	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	5층이하	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
		11층이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	부산	5층이하	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
		11층이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	대도시	5층이하	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
		11층이상	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 배분내역

본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 기재 하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 비주거 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참고하되, 당해 토지, 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합 고려하여 토지 30%, 건물 70%를 적용 하였음.

기호	토지감정평가액(원)	건물감정평가액(원)	총액(원)
	30%	70%	100%
1~26	11,010,000,000	25,690,000,000	36,700,000,000

※ 상세 내역은 후면 "집합건물감정평가명세표" 참조

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
	경상남도	근린생활시설	철골철근					
	창원시	판매시설	콘크리트지붕					
	마산회원구	업무시설	(철근)콘크리트지붕					
	내서읍	운동시설	지하6층 지상12층					
	중리	문화 및						
	1043-1	집회시설	지6층	2,333.5852				
	아이에스씨		지5층	2,911.0370				
	플라자		지4층	3,301.8495				
	[도로명주소]		지3층	3,301.8495				
	경상남도		지2층	3,301.8495				
	창원시		지1층	3,301.8495				
	마산회원구		1층	2,578.7210				
	내서읍		2층	2,665.9412				
	광려천서로		3층	2,638.8162				
	81		4층	2,663.5962				
			5층	2,663.5962				
			6층	2,663.5962				
			7층	2,663.5962				
			8층	2,663.5962				
			9층	2,627.3712				
			10층	2,547.2407				
			11층	875.6100				
			12층	1,863.7712				
1	동 소	대		4,192.9				
	1043-1							
			(내)					
(1)			철근콘크리트구조					
			제지하1층 제101호	1,116.7950	1,116.7950	-	5,787,000,000	비준가액
								(공용면적:
			1. 소유권대지권	187.2270 / 4,192.9	187.2270			1007.2458 ㎡)
							※배분내역	
							토지 : 1,736,100,000	
							건물 : 4,050,900,000	
			(내)					
(2)			철근콘크리트구조					
			제1층 제114호	45.9000	45.9000	-	969,000,000	비준가액
								(공용면적:
			1. 소유권대지권	8.7382 / 4,192.9	8.7382			53.2327 ㎡)
							※배분내역	
							토지 : 290,700,000	
							건물 : 678,300,000	
			(내)					
(3)			철근콘크리트구조					
			제1층 제123호	94.2500	94.2500	-	1,750,000,000	비준가액
								(공용면적:
			1. 소유권대지권	17.9428 / 4,192.9	17.9428			109.3073 ㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
							※배분내역 토지 : 525,000,000 건물 : 1,225,000,000	
(4)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제129호	36.0000	36.0000	-	591,000,000	비준가액 (공용면적: 41.7512 ㎡)
			1. 소유권대지권	6.8535 / 4,192.9	6.8535			
							※배분내역 토지 : 177,300,000 건물 : 413,700,000	
(5)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제131호	39.1500	39.1500	-	658,000,000	비준가액 (공용면적: 45.4042 ㎡)
			1. 소유권대지권	7.4531 / 4,192.9	7.4531			
							※배분내역 토지 : 197,400,000 건물 : 460,600,000	
(6)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	44.5500	44.5500	-	375,000,000	비준가액 (공용면적: 60.0740 ㎡)
			1. 소유권대지권	9.2222 / 4,192.9	9.2222			
							※배분내역 토지 : 112,500,000 건물 : 262,500,000	
(7)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	91.9875	91.9875	-	715,000,000	비준가액 (공용면적: 124.0421 ㎡)
			1. 소유권대지권	19.0422 / 4,192.9	19.0422			
							※배분내역 토지 : 214,500,000 건물 : 500,500,000	
(8)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호	66.0000	66.0000	-	513,000,000	비준가액 (공용면적: 88.9987 ㎡)
			1. 소유권대지권	13.6625 / 4,192.9	13.6625			
							※배분내역 토지 : 153,900,000 건물 : 359,100,000	
			(내)					

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(9)			철근콘크리트구조 제2층 제220호	57.5000	57.5000	-	410,000,000	비준가액 (공용면적: 77.5366 ㎡)
			1. 소유권대지권	11.9030 / 4,192.9	11.9030		※배분내역 토지 : 123,000,000 건물 : 287,000,000	
(10)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	85.6000	85.6000	-	588,000,000	비준가액 (공용면적: 118.9248 ㎡)
			1. 소유권대지권	18.0281 / 4,192.9	18.0281		※배분내역 토지 : 176,400,000 건물 : 411,600,000	
(11)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	90.3150	90.3150	-	597,000,000	비준가액 (공용면적: 125.4753 ㎡)
			1. 소유권대지권	19.0211 / 4,192.9	19.0211		※배분내역 토지 : 179,100,000 건물 : 417,900,000	
(12)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제312호	68.0625	68.0625	-	450,000,000	비준가액 (공용면적: 94.5596 ㎡)
			1. 소유권대지권	14.3345 / 4,192.9	14.3345		※배분내역 토지 : 135,000,000 건물 : 315,000,000	
(13)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제314호	66.0000	66.0000	-	436,000,000	비준가액 (공용면적: 91.6942 ㎡)
			1. 소유권대지권	13.9001 / 4,192.9	13.9001		※배분내역 토지 : 130,800,000 건물 : 305,200,000	
(14)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제320호	97.2000	97.2000	-	592,000,000	비준가액 (공용면적: 135.0408 ㎡)
			1. 소유권대지권	20.4712 / 4,192.9	20.4712			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
							※배분내역 토지 : 177,600,000 건물 : 414,400,000	
(15)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제322호	67.6350	67.6350	-	412,000,000	비준가액 (공용면적: 93.9657 ㎡)
			1. 소유권대지권	14.2445 / 4,192.9	14.2445			
							※배분내역 토지 : 123,600,000 건물 : 288,400,000	
(16)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	110.9700	110.9700	-	438,000,000	비준가액 (공용면적: 120.9358 ㎡)
			1. 소유권대지권	20.4416 / 4,192.9	20.4416			
							※배분내역 토지 : 131,400,000 건물 : 306,600,000	
(17)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제509호	178.4000	178.4000	-	636,000,000	비준가액 (공용면적: 194.4215 ㎡)
			1. 소유권대지권	32.8628 / 4,192.9	32.8628			
							※배분내역 토지 : 190,800,000 건물 : 445,200,000	
(18)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제512호	146.8000	146.8000	-	523,000,000	비준가액 (공용면적: 159.9835 ㎡)
			1. 소유권대지권	27.0418 / 4,192.9	27.0418			
							※배분내역 토지 : 156,900,000 건물 : 366,100,000	
(19)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제514호	114.0000	114.0000	-	406,000,000	비준가액 (공용면적: 124.2378 ㎡)
			1. 소유권대지권	20.9998 / 4,192.9	20.9998			
							※배분내역 토지 : 121,800,000 건물 : 284,200,000	

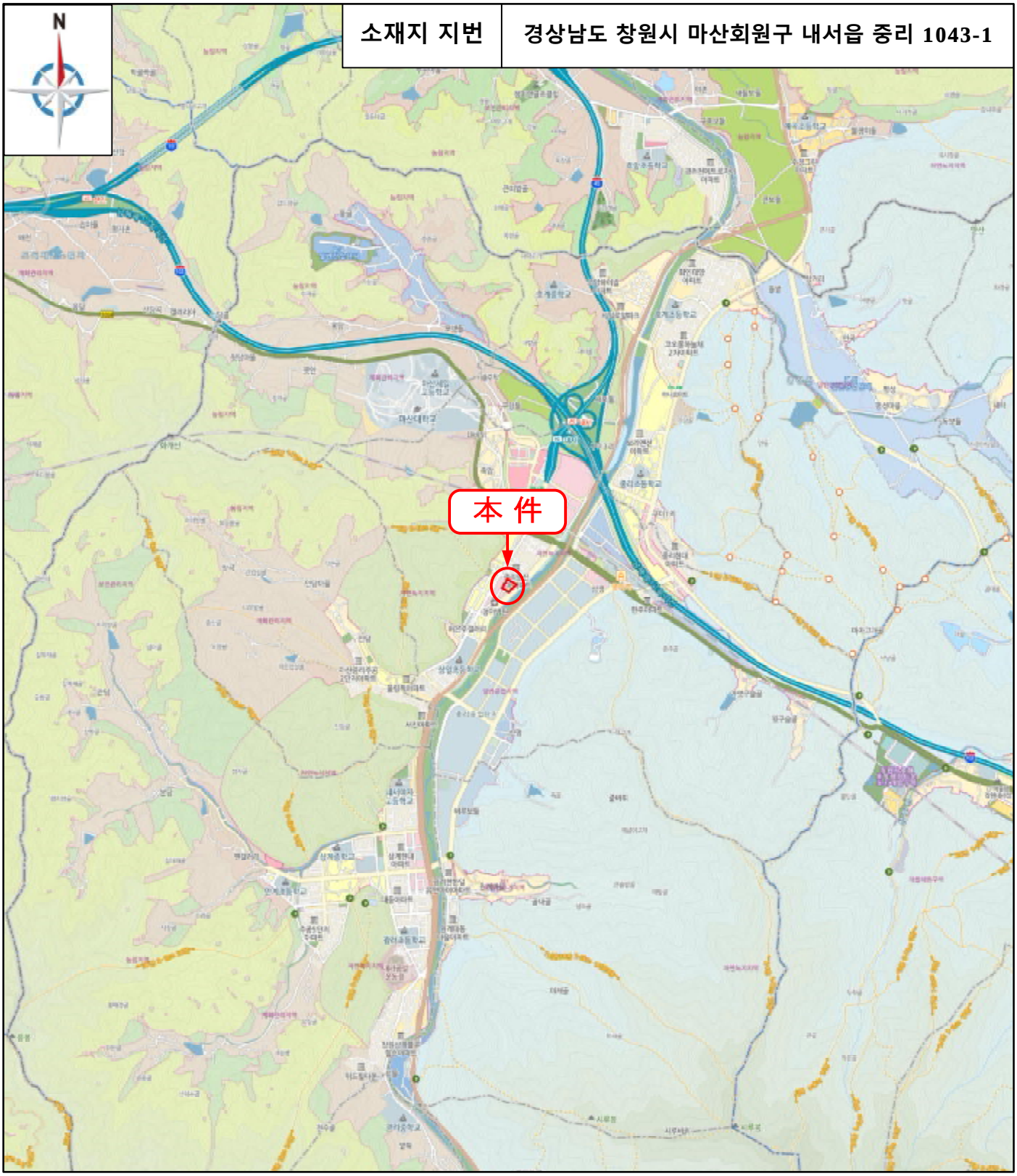
구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(20)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제607호 1. 소유권대지권	141.1875 24.7140 / 4,192.9	141.1875 24.7140	-	503,000,000 ※배분내역 토지 : 150,900,000 건물 : 352,100,000	비준가액 (공용면적: 139.1874 ㎡)
(21)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제611호 1. 소유권대지권	132.8875 23.2611 / 4,192.9	132.8875 23.2611	-	473,000,000 ※배분내역 토지 : 141,900,000 건물 : 331,100,000	비준가액 (공용면적: 131.0050 ㎡)
(22)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제613호 1. 소유권대지권	194.0000 33.9585 / 4,192.9	194.0000 33.9585	-	691,000,000 ※배분내역 토지 : 207,300,000 건물 : 483,700,000	비준가액 (공용면적: 191.2519 ㎡)
(23)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제615호 1. 소유권대지권	114.0000 19.9550 / 4,192.9	114.0000 19.9550	-	406,000,000 ※배분내역 토지 : 121,800,000 건물 : 284,200,000	비준가액 (공용면적: 112.3851 ㎡)
(24)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호 1. 소유권대지권	1,007.7837 169.2433 / 4,192.9	1,007.7837 169.2433	-	3,982,000,000 ※배분내역 토지 : 1,194,600,000 건물 : 2,787,400,000	비준가액 (공용면적: 912.2418 ㎡)
(25)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	1,214.2675	1,214.2675	-	4,326,000,000	비준가액 (공용면적:

구분건물 감정평가명세표

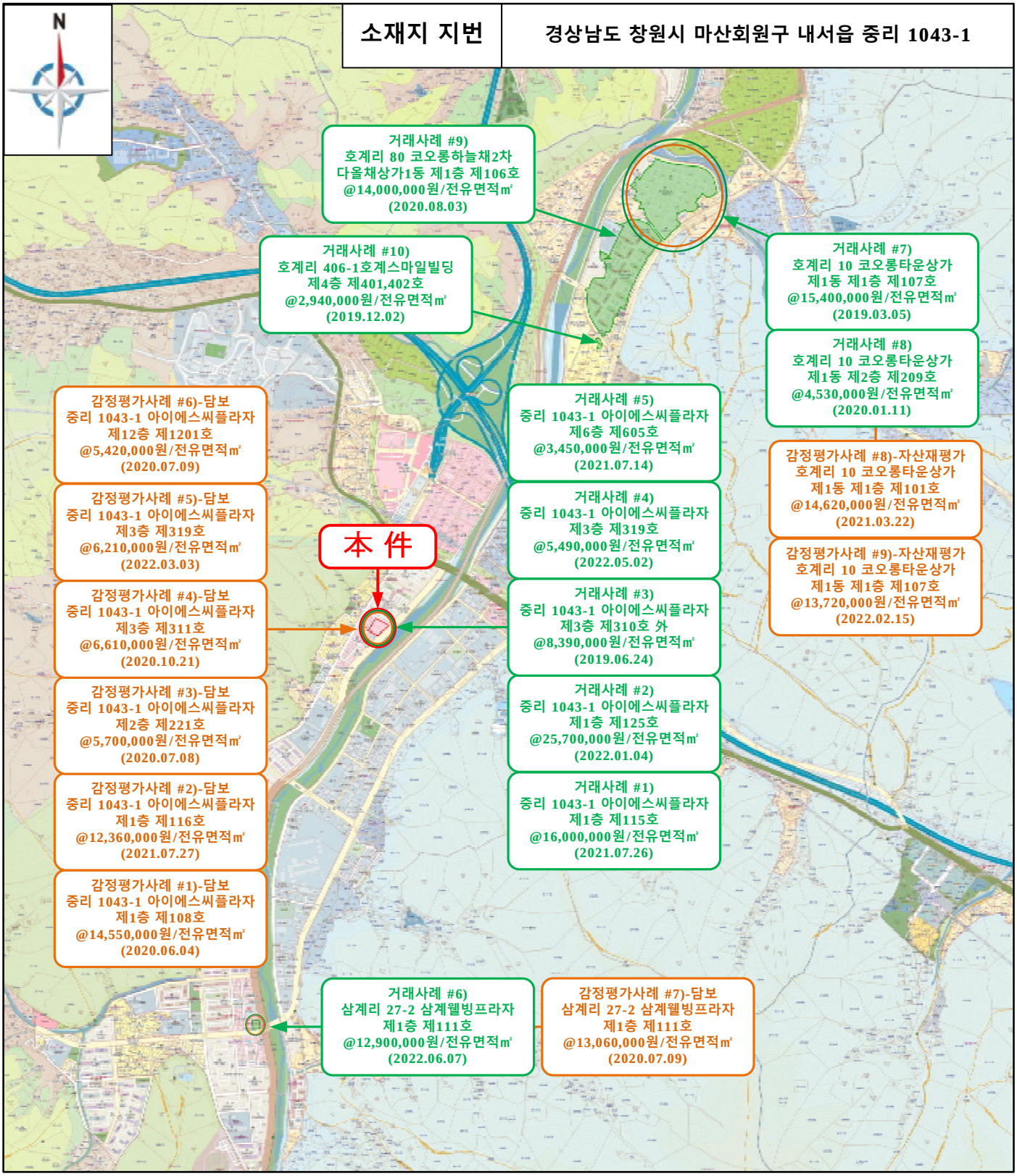
일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(26)			1. 소유권대지권 (내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호 1. 소유권대지권	203.9192 / 4,192.9 2,397.2362 373.1625 / 4,192.9	203.9192 2,397.2362 373.1625	 - 	 ※배분내역 토지 : 1,297,800,000 건물 : 3,028,200,000 9,473,000,000 ※배분내역 토지 : 2,841,900,000 건물 : 6,631,100,000	1099.1493 ㎡) 비준가액 (공용면적: 1836.2061 ㎡)
	합 계					**₩**	**36,700,000,000**	

광 역 위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

위 치 도

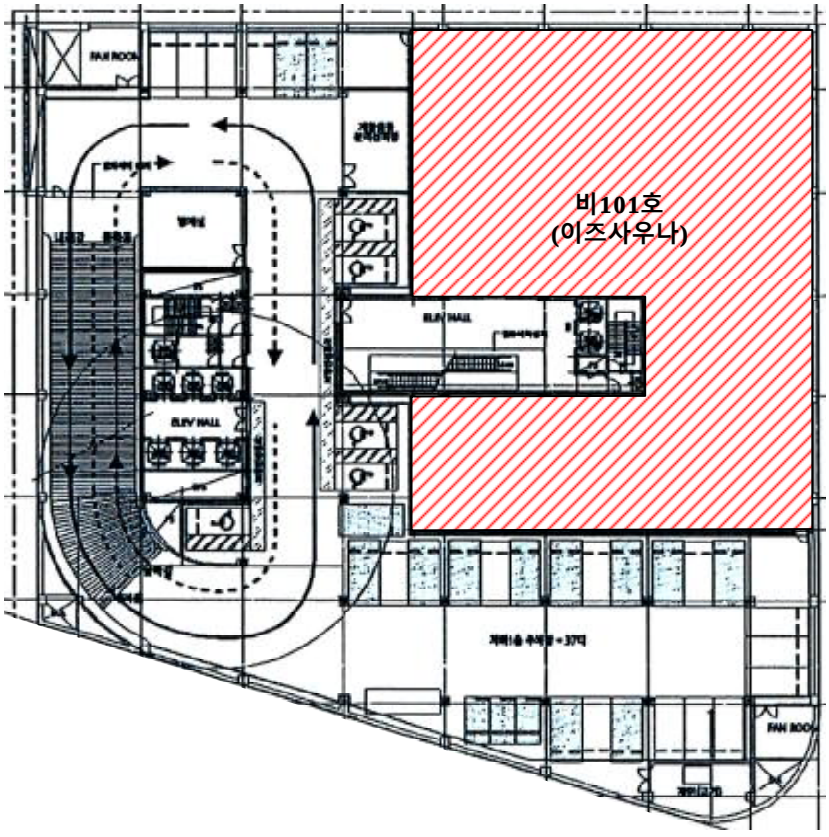

N
소재지 지번
경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 중리 1043-1
거래사례 #9)
호계리 80 코오롱하늘채2차
다올채상가1동 제1층 제106호
@14,000,000원/전유면적㎡
(2020.08.03)
거래사례 #10)
호계리 406-1호계스마일빌딩
제4층 제401,402호
@2,940,000원/전유면적㎡
(2019.12.02)
거래사례 #7)
호계리 10 코오롱타운상가
제1동 제1층 제107호
@15,400,000원/전유면적㎡
(2019.03.05)
거래사례 #8)
호계리 10 코오롱타운상가
제1동 제2층 제209호
@4,530,000원/전유면적㎡
(2020.01.11)
감정평가사례 #6)-담보
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제12층 제1201호
@5,420,000원/전유면적㎡
(2020.07.09)
거래사례 #5)
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제6층 제605호
@3,450,000원/전유면적㎡
(2021.07.14)
감정평가사례 #8)-자산재평가
호계리 10 코오롱타운상가
제1동 제1층 제101호
@14,620,000원/전유면적㎡
(2021.03.22)
감정평가사례 #5)-담보
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제3층 제319호
@6,210,000원/전유면적㎡
(2022.03.03)
거래사례 #4)
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제3층 제319호
@5,490,000원/전유면적㎡
(2022.05.02)
감정평가사례 #9)-자산재평가
호계리 10 코오롱타운상가
제1동 제1층 제107호
@13,720,000원/전유면적㎡
(2022.02.15)
本 件
감정평가사례 #4)-담보
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제3층 제311호
@6,610,000원/전유면적㎡
(2020.10.21)
거래사례 #3)
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제3층 제310호 外
@8,390,000원/전유면적㎡
(2019.06.24)
감정평가사례 #3)-담보
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제2층 제221호
@5,700,000원/전유면적㎡
(2020.07.08)
거래사례 #2)
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제1층 제125호
@25,700,000원/전유면적㎡
(2022.01.04)
감정평가사례 #2)-담보
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제1층 제116호
@12,360,000원/전유면적㎡
(2021.07.27)
거래사례 #1)
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제1층 제115호
@16,000,000원/전유면적㎡
(2021.07.26)
감정평가사례 #1)-담보
중리 1043-1 아이에스씨플라자
제1층 제108호
@14,550,000원/전유면적㎡
(2020.06.04)
거래사례 #6)
삼계리 27-2 삼계웰빙프라자
제1층 제111호
@12,900,000원/전유면적㎡
(2022.06.07)
감정평가사례 #7)-담보
삼계리 27-2 삼계웰빙프라자
제1층 제111호
@13,060,000원/전유면적㎡
(2020.07.09)
각종사례
표시도
본 건
표준지공시지가
감정평가사례
거래사례

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

【 호별 배치도 및 내부 구조도 】

[제지1층]



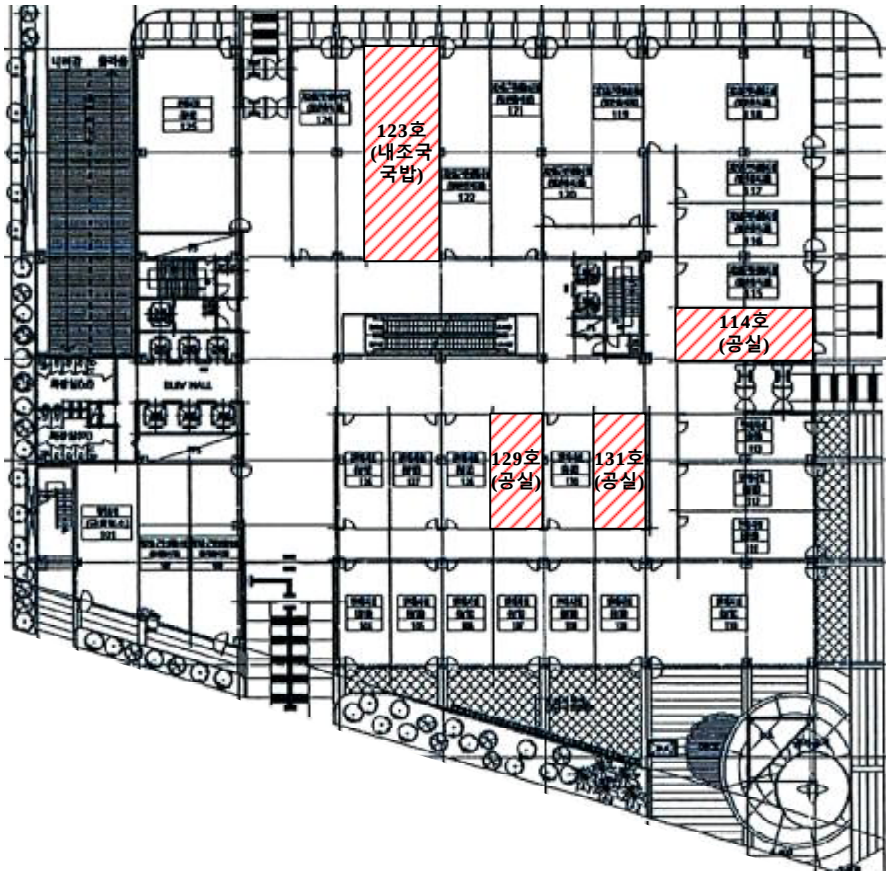
본건 : 아이에스씨플라자 제지1층 제비101호

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

【 호별 배치도 및 내부 구조도 】

[제1층]



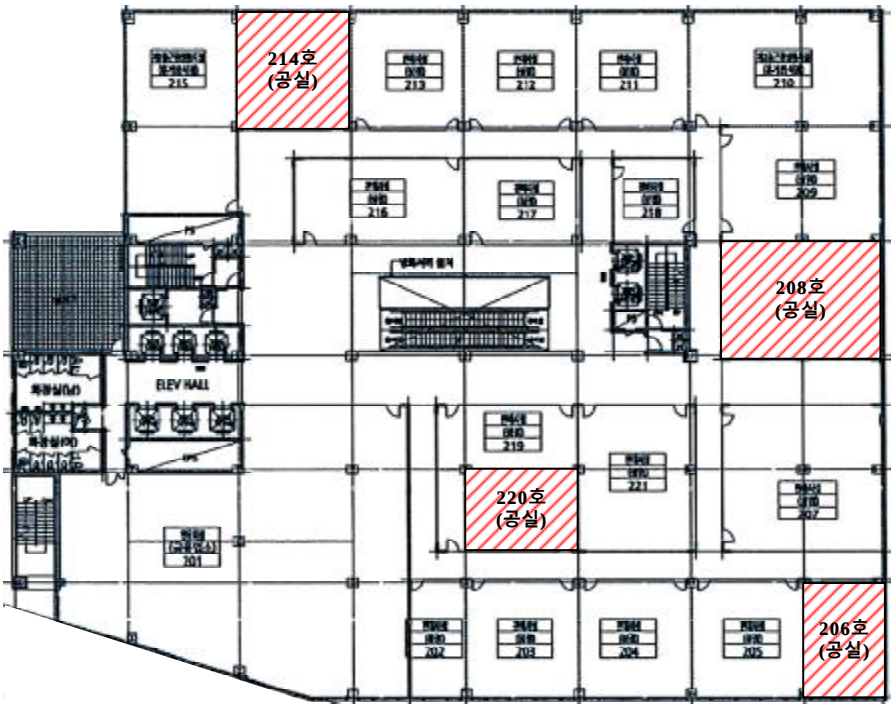
본건 : 아이에스씨플라자 제1층 제114호 외 (3개호)

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

【 호별 배치도 및 내부 구조도 】

[제2층]



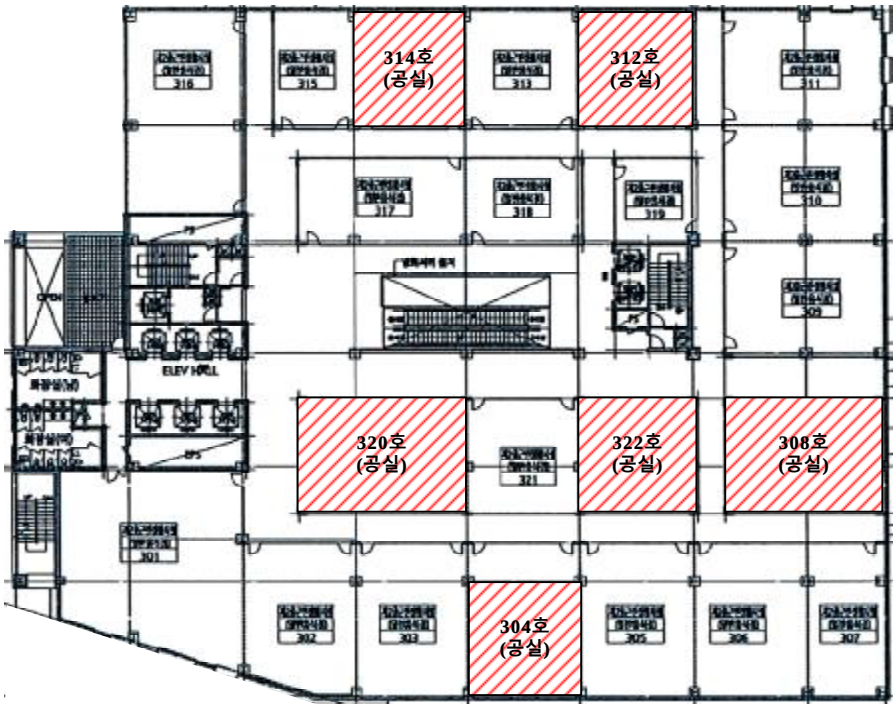
본건 : 아이에스씨플라자 제2층 제206호 외 (3개호)

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

【 호별 배치도 및 내부 구조도 】

[제3층]



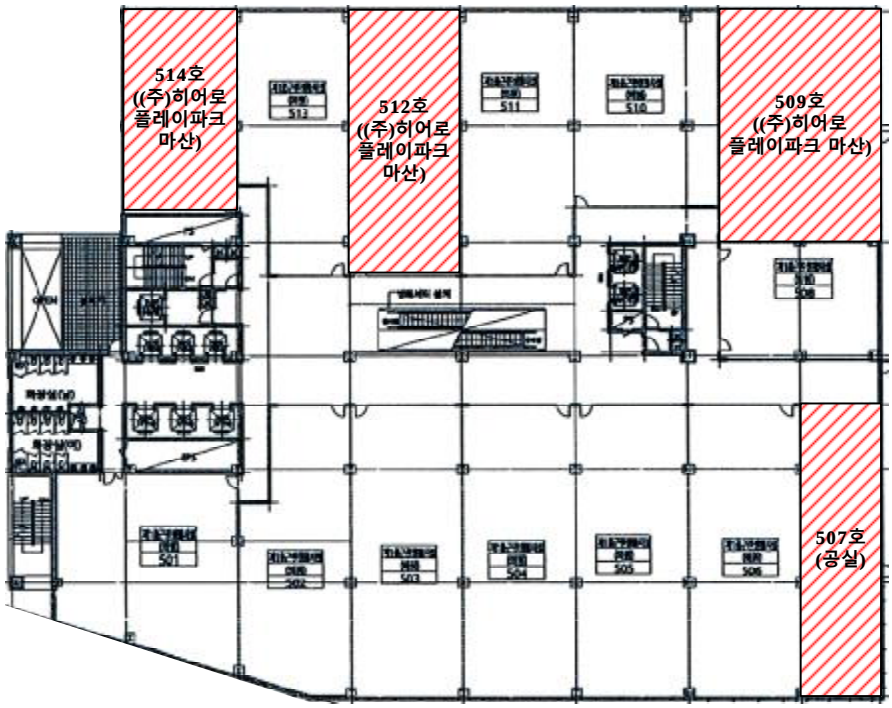
본건 : 아이에스씨플라자 제3층 제304호 외 (5개호)

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

【 호별 배치도 및 내부 구조도 】

[제5층]



본건 : 아이에스씨플라자 제5층 제507호 외 (3개호)

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

【 호별 배치도 및 내부 구조도 】

[제6층]

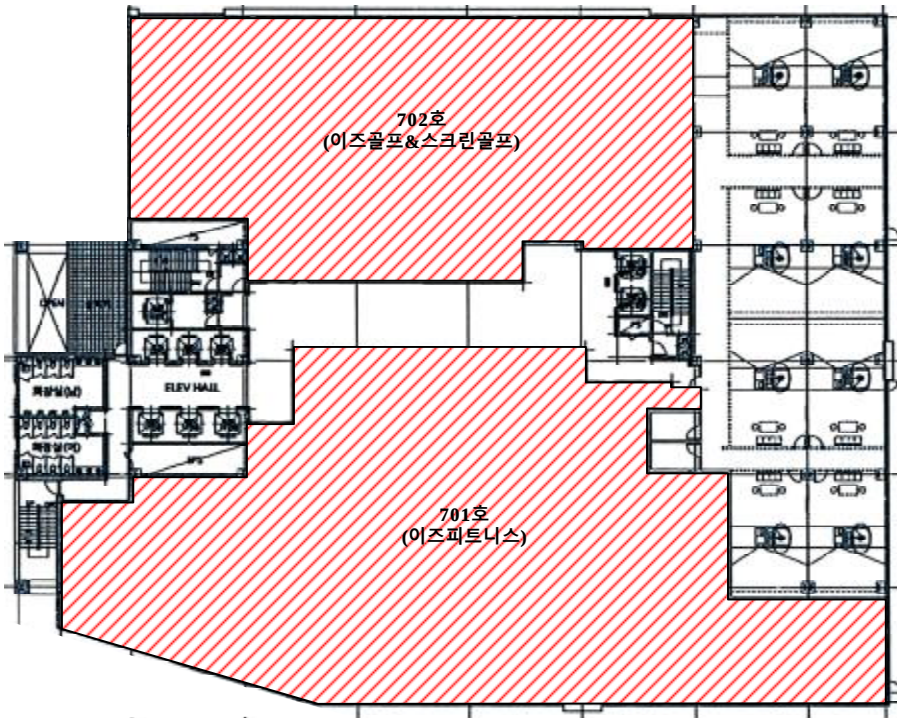
본건 : 아이에스씨플라자 제6층 제607호 외 (3개호)

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

【 호별 배치도 및 내부 구조도 】

[제7층]



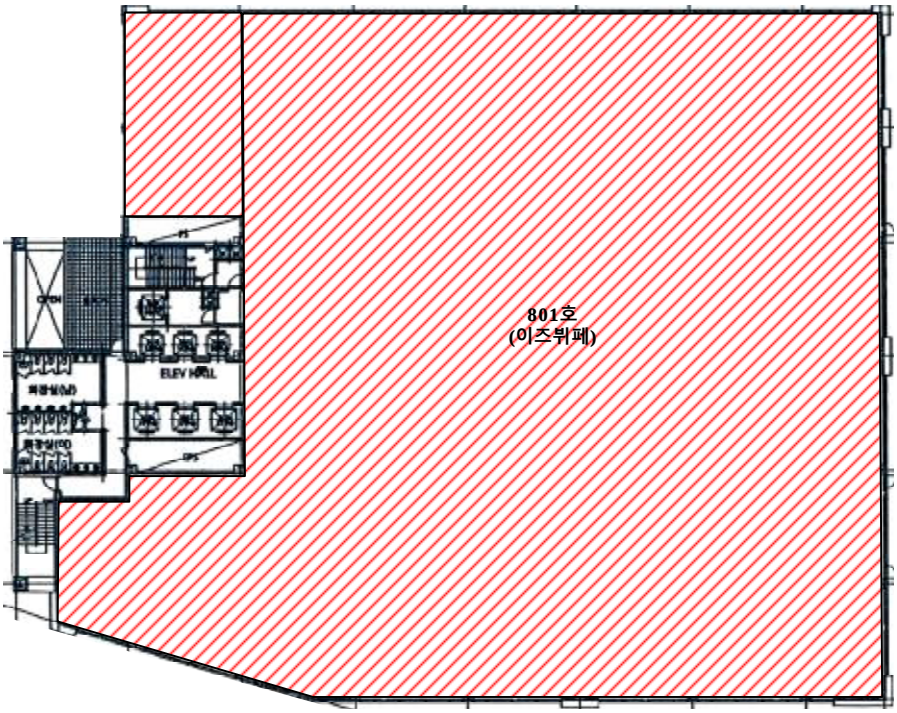
본건 : 아이에스씨플라자 제7층 제701호 외 (1개호)

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

【 호별 배치도 및 내부 구조도 】

[제8층]



본건 : 아이에스씨플라자 제8층 제801호

사 진 용 지

【 본건 북동측에서 촬영 】

【 본건 남동측에서 촬영 】

사 진 용 지

【 기호(1) 촬영(비101호) 】

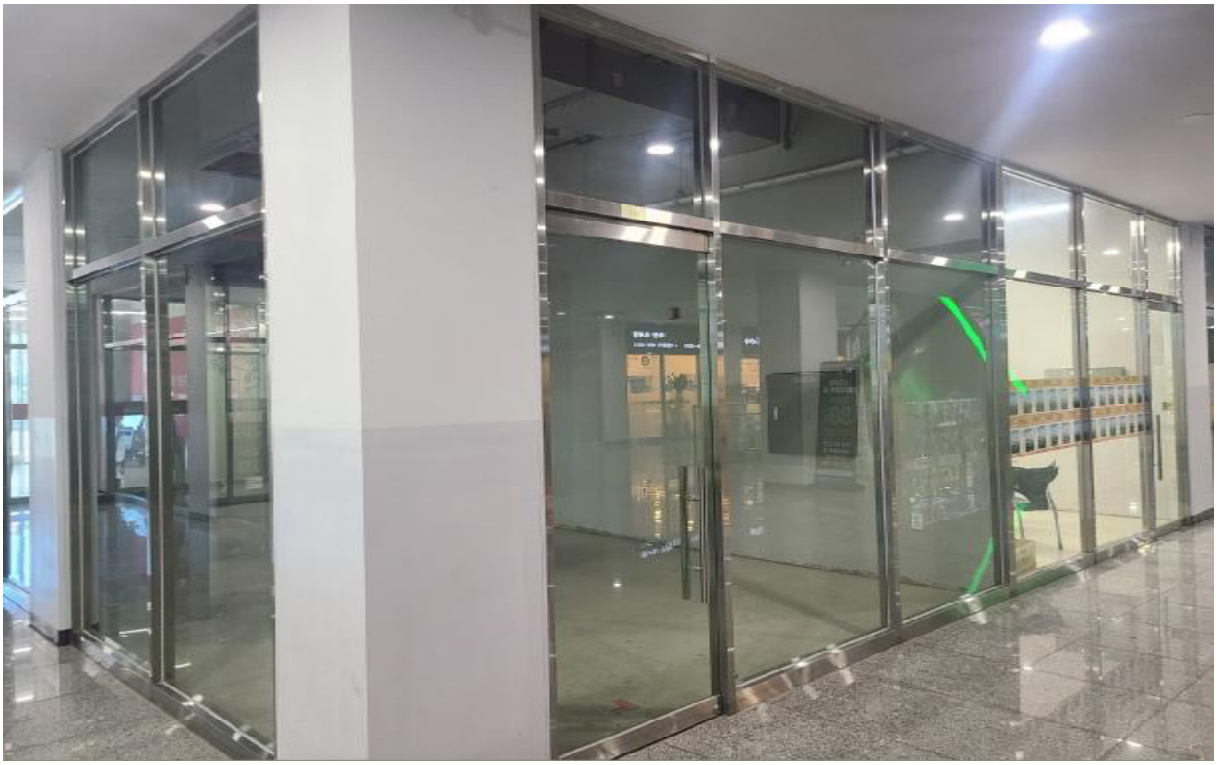
【 기호(2) 촬영(114호) 】

사 진 용 지

【 기호(3) 촬영(123호) 】

【 기호(4) 촬영(129호) 】

사 진 용 지

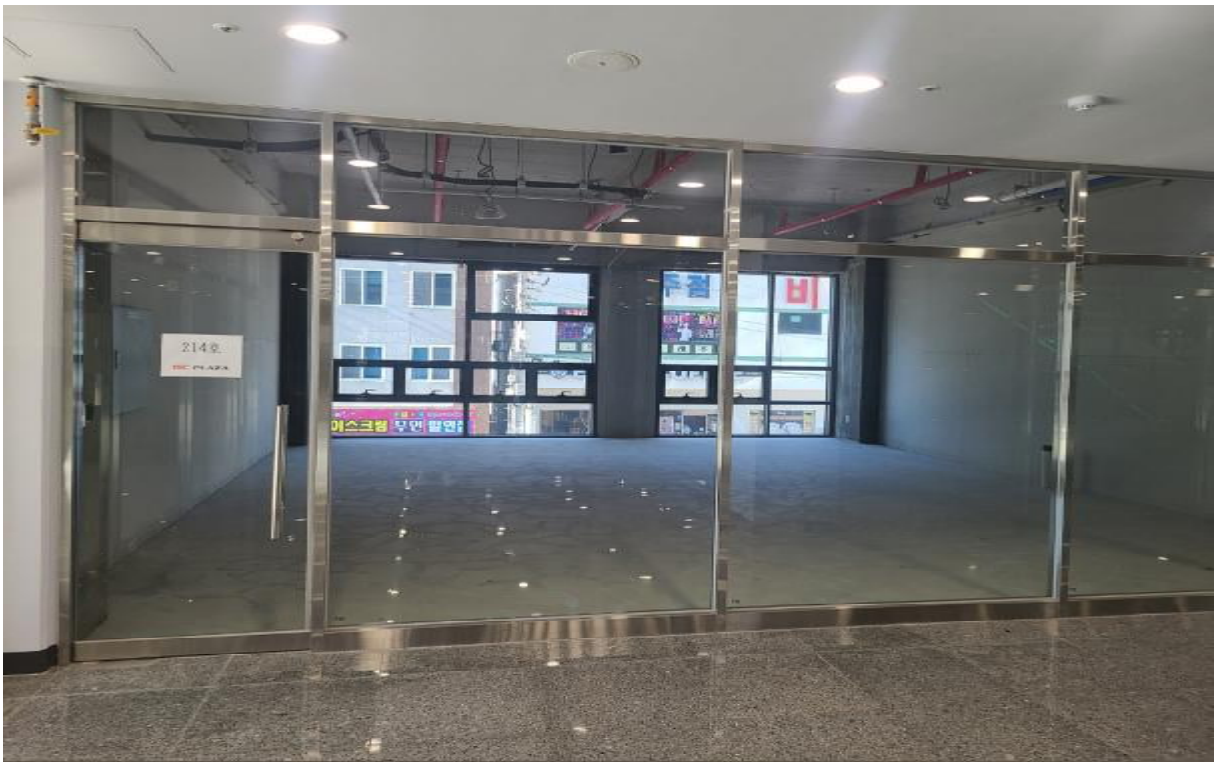


【 기호(5) 촬영(131호) 】

【 기호(6) 촬영(206호) 】

사 진 용 지

【 기호(7) 촬영(208호) 】



【 기호(8) 촬영(214호) 】

사 진 용 지

【 기호(9) 촬영(220호) 】

【 기호(10) 촬영(304호) 】

사 진 용 지

【 기호(11) 촬영(308호) 】

【 기호(12) 촬영(312호) 】

사 진 용 지

【 기호(13) 촬영(314호) 】

【 기호(14) 촬영(320호) 】

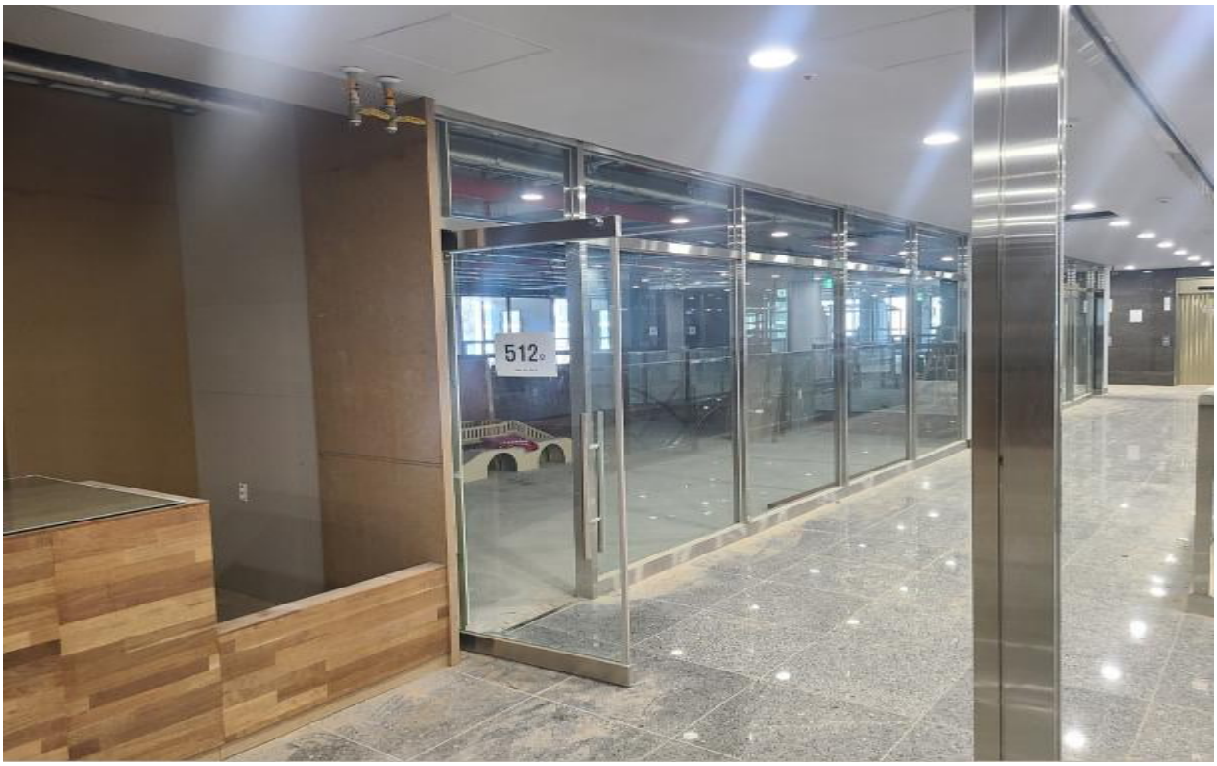
사 진 용 지

【 기호(15) 촬영(322호) 】

【 기호(16) 촬영(507호) 】

사 진 용 지

【 기호(17) 촬영(509호) 】



【 기호(18) 촬영(512호) 】

사 진 용 지

【 기호(19) 촬영(514호) 】

【 기호(20) 촬영(607호) 】

사 진 용 지

【 기호(21) 촬영(611호) 】

【 기호(22) 촬영(613호) 】

사 진 용 지

【 기호(23) 촬영(615호) 】

【 기호(24) 촬영(701호) 】

사 진 용 지

【 기호(25) 촬영(702호) 】

【 기호(26) 촬영(801호) 】

사 진 용 지

【 기호(26) 촬영(801호) 】

【 기호(26) 촬영(801호) 】

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2022-1130-0008

시행일자 : 2022-12-07

수 신 : (주)하나자산신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2022-11-30자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 중리 1043-1 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
경기지역본부 본부장 이 재 호

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NC2022-1130-0008

一金이천육백삼십삼만이천구백원整 (\26,332,900.-)

의 뢰 문 서 번 호 :
의 뢰 일 자 : 2022-11-30
건 명 : 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 중리 1043-1 소재 구분건물

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		23,865,000	((36,700,000,000×6/10,000)×1.0) + 1,845,000 = 23,865,000
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	10,000	
	여비교통비	0	
	공부발급비	34,800	
	특별용역비	0	
	기타 실비	30,000	
	실비 소계	74,800	
소 계		23,939,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		2,393,900	소계 금액의 10%
합 계		26,332,900	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		26,332,900	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "22-1130-0008" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송 금 처
하나은행.동수원　　416-165360-00104　　(주)나라감정 경기지역본부

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
경기지역본부 본부장 이 재 호