

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 경상남도 통영시 무전동 980-1 더뷰 3층 319호
외 25개호

의뢰인 : 한국자산관리공사 경남지역본부장
(통영세무서 2025-09167-A01)

감정평가서번호 : g250828-4-039

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

지구감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이준규

감정평가액	일십사억삼천오백만원정(₩1,435,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장 (통영세무서 2025-09167-A01)		감정평가 목 적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사코람코자산신탁 (위탁자:주식회사나눔)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.09.05	2025.09.05	2025.09.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	25개호 이	구분건물	25개호 하 여	- 백	1,435,000,000
	합 계					₩1,435,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경상남도 통영시 무전동 [도로명주소] 경상남도 통영시 중앙로 336 (무전동, 더뷰)	980-1 더뷰	공동주택 및 업무시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층						
				지4층	464.1927					
				지3층	785.0426					
				지2층	1,150.9837					
				지1층	1,150.9837					
				1층	437.6893					
				2층	614.0481					
				3층 ~ 5층 각	752.9822					
				6층 ~ 19층 각	634.9208					
	동 소	980-1	대	일반상업지역	1,773					
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제319호	16.7382	16.7382			54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권 1.x ----- 대지권	4.0444 1,733 x----- 1,733	4.0444				
	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제322호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 37.3759㎡)					
	소유권 1.x ----- 대지권	4.1123 1,733 x----- 1,733	4.1123							
	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제323호	16.7382	16.7382			54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 37.3759㎡)			
	소유권 1.x ----- 대지권	4.1123 1,733 x----- 1,733	4.1123							

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		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제324호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제320호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제410호	23.7141	23.7141	77,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 52.2513㎡)
				소유권	5.75			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	5.75		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제413호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제418호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		

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		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제419호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제420호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제424호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제311호	23.7141	23.7141	77,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 52.2513㎡)
				소유권	5.75			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	5.75		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제316호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		

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		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제317호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x----- 1,733	4.0444		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제318호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x----- 1,733	4.0444		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제325호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 37.3759㎡)
				소유권	4.1123			
				1.x ----- 대지권	1,733 x----- 1,733	4.1123		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제412호	28.7938	28.7938	93,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 63.909㎡)
				소유권	7.0317			
				1.x ----- 대지권	1,733 x----- 1,733	7.0317		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제414호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x----- 1,733	4.0444		

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		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제417호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제421호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
				소유권	4.0444			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.0444		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제422호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 37.3759㎡)
				소유권	4.1123			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.1123		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제423호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 37.3759㎡)
				소유권	4.1123			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.1123		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제425호	16.7382	16.7382	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 37.3759㎡)
				소유권	4.1123			
				1.x ----- 대지권	1,733 x---- 1,733	4.1123		

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		
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제416호 소유권 1.x ----- 대지권 1,733	16.7382 4.0444 1,733 x----	16.7382 4.0444	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제415호 소유권 1.x ----- 대지권 1,733	16.7382 4.0444 1,733 x----	16.7382 4.0444	54,000,000	비준가액 (공용부분 포함 : 36.7583㎡)
합 계							₩1,435,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 통영시 무전동 소재 '무전동행복복지센터' 북측 인근에 위치하는 제더 뷰동 제319호 외 24개 호수에 대한 한국자산관리공사 경남지역본부의 구매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 5일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 5일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물입니다.
- ② 본건의 위치 등은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분, 현장에서의 탐문 및 현황 표기 등에 의거 확인하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건 구분건물(오피스텔)은 현장 조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바, 공매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 통영시 무전동 980-1 더뷰 제319호 외 24개호		
도로명주소	경상남도 통영시 중앙로 336(무전동)		
주용도	공동주택 외2		
	75호 / 126세대		
주구조	철근콘크리트구조		
사용승인	2018.04.09.		
건물규모	층수	지하 4층, 지상 19층	
	연면적	15,7550.7779m²	
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	합계		
(1)	- / 3/319	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(2)	- / 3/322	오피스텔	16.7382	20.6377	37.3759	4.1123	44.78
(3)	- / 3/323	오피스텔	16.7382	20.6377	37.3759	4.1123	44.78
(4)	- / 3/324	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(5)	- / 3/320	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	합계		
(6)	- / 4/410	오피스텔	23.7141	28.5372	52.2513	5.75	45.38
(7)	- / 4/413	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(8)	- / 4/418	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(9)	- / 4/419	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(10)	- / 4/420	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(11)	- / 4/424	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(12)	- / 3/311	오피스텔	23.7141	28.5372	52.2513	5.75	45.38
(13)	- / 3/316	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(14)	- / 3/317	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(15)	- / 3/318	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(16)	- / 3/325	오피스텔	16.7382	20.6377	37.3759	4.1123	44.78
(17)	- / 4/412	오피스텔	28.7938	35.1152	63.909	7.0317	45.05
(18)	- / 4/414	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(19)	- / 4/417	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(20)	- / 4/421	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(21)	- / 4/422	오피스텔	16.7382	20.6377	37.3759	4.1123	44.78
(22)	- / 4/423	오피스텔	16.7382	20.6377	37.3759	4.1123	44.78
(24)	- / 4/425	오피스텔	16.7382	20.6377	37.3759	4.1123	44.78

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	합계		
(25)	- / 4/416	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
(26)	- / 4/415	오피스텔	16.7382	20.0201	36.7583	4.0444	45.54
합계 (25개 호)			444.4624	536.3374	980.7998	107.9159	-

※ 합계면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	합계			
#1	무전동 980-1	더 뷰/ 0/000	오피스텔	16.7382	36.7583	50,000,000 (@2,990,000)	2025.01.23 (2018.04.09)	-
#2	무전동 980-1	더 뷰/ 0/000	오피스텔	16.7382	36.7583	55,000,000 (@3,290,000)	2022.12.18 (2018.04.09)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1) ~ (26)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
지방권 오피스텔(주거용)	-1.432% (0.98568)	거래시점 / 기준시점		2025.01.23/ 2025.09.05	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	97.04
			기준시점 당시 지수	2025.07	95.65
		산식		$1 + (95.65 - 97.04) / 97.04$ ≈ 0.98568	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)~(26)] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.10	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.100	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(1)	- /3/319	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(2)	- /3/322	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(3)	- /3/323	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(4)	- /3/324	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(5)	- /3/320	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(6)	- /4/410	23.7141	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	76,833,684	77,000,000
(7)	- /4/413	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(8)	- /4/418	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(9)	- /4/419	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(10)	- /4/420	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(11)	- /4/424	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(12)	- /3/311	23.7141	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	76,833,684	77,000,000
(13)	- /3/316	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(14)	- /3/317	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(15)	- /3/318	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(16)	- /3/325	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(17)	- /4/412	28.7938	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	93,291,912	93,000,000
(18)	- /4/414	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(19)	- /4/417	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(20)	- /4/421	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(21)	- /4/422	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(22)	- /4/423	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(24)	- /4/425	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(25)	- /4/416	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
(26)	- /4/415	16.7382	#2	3,290,000	1.000	0.98568	1.100	3,240,000	54,231,768	54,000,000
합계		444.4624	-	-	-	-	-	-	-	1,435,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준	기타
구분건물	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,900,000 원/㎡ ~ 3,300,000 원/㎡ 수준으로 탐문 조사됨.	-

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	합계			
(1)	무전동 980-1 더 뷰/0/000	오피스텔	16.7382	37.3759	49,000,000 (@2,930,000)	2025.06.18 (2018.04.09)	공매(국세, 지방세)
(2)	무전동980-1 더 뷰/0/000	오피스텔	16.7382	36.7583	60,000,000 (@3,580,000)	2019.07.19 (2018.04.09)	담보

※ 합계면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경남 통영시 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	244,000,000	149,150,000	61.1	12	4	33.3
오피스텔(주거)	3,766,600,000	2,108,799,100	56.0	139	35	25.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련 번호	평가대상	면적(m ²)		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제3층 제319호	16.7382	4.0444	54,000,000
(2)	제3층 제322호	16.7382	4.1123	54,000,000
(3)	제3층 제323호	16.7382	4.1123	54,000,000
(4)	제3층 제324호	16.7382	4.0444	54,000,000
(5)	제3층 제320호	16.7382	4.0444	54,000,000
(6)	제4층 제410호	23.7141	5.75	77,000,000
(7)	제4층 제413호	16.7382	4.0444	54,000,000
(8)	제4층 제418호	16.7382	4.0444	54,000,000
(9)	제4층 제419호	16.7382	4.0444	54,000,000
(10)	제4층 제420호	16.7382	4.0444	54,000,000
(11)	제4층 제424호	16.7382	4.0444	54,000,000
(12)	제3층 제311호	23.7141	5.75	77,000,000
(13)	제3층 제316호	16.7382	4.0444	54,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	평가대상	면적(m ²)		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(14)	제3층 제317호	16.7382	4.0444	54,000,000
(15)	제3층 제318호	16.7382	4.0444	54,000,000
(16)	제3층 제325호	16.7382	4.1123	54,000,000
(17)	제4층 제412호	28.7938	7.0317	93,000,000
(18)	제4층 제414호	16.7382	4.0444	54,000,000
(19)	제4층 제417호	16.7382	4.0444	54,000,000
(20)	제4층 제421호	16.7382	4.0444	54,000,000
(21)	제4층 제422호	16.7382	4.1123	54,000,000
(22)	제4층 제423호	16.7382	4.1123	54,000,000
(24)	제4층 제425호	16.7382	4.1123	54,000,000
(25)	제4층 제416호	16.7382	4.0444	54,000,000
(26)	제4층 제415호	16.7382	4.0444	54,000,000
합계		444.4624	107.9159	1,435,000,000
결정의견		거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가 격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산 의 감정평가액으로 결정함.		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|-----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 통영시 무전동 소재 '무전동행복복지센터' 북측 인근에 위치하며, 부근으로는 위락시설, 숙박시설, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교 통 상 황

차량의 접근은 용이하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

건물의 구조

본건 건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 건물 중 3층 319호 외 24개호로서,

내 벽 : 타일붙임, 몰탈위 페이트 등 마감,

창 호 : 새시창호입니다.

이용상태

현황 '오피스텔'로 이용 중입니다.

4. 위생,냉난방시설 등

제반 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 공동 승강기, 각층 소화전 등이 시설되어져 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 토지는 사다리형 완경사지의 토지로서, 지면은 대체로 등고평탄한 '주상용 건부지'로 이용 중입니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|-----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

6. 도로상태 등

대지권의 토지는 서측, 동측으로 포장도로와 접합니다.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상입니다.

기 타 :

본건 구분건물(오피스텔)은 현장 조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바, 공매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



상 세 위 치 도

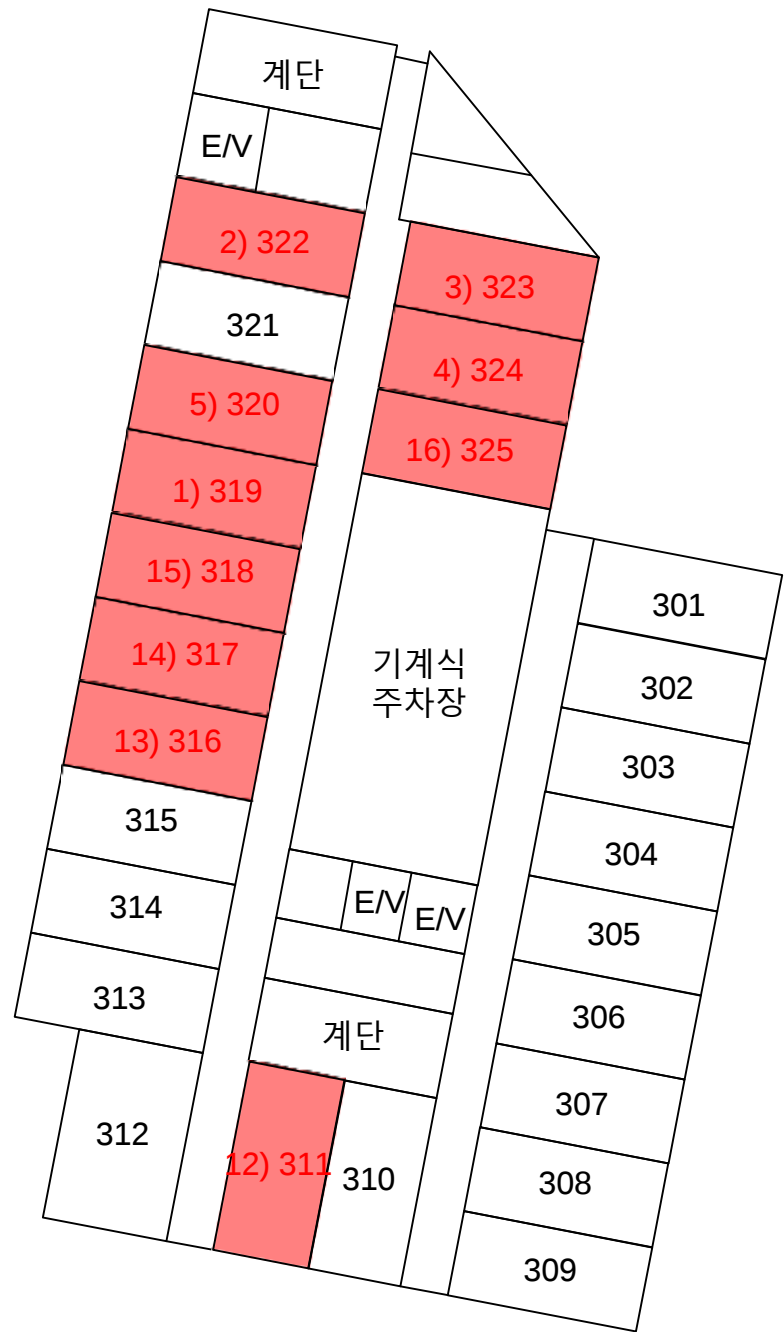


소재지

경남 통영시 무전동 980-1번지
(더뷰 3층 319호 외 24개호)

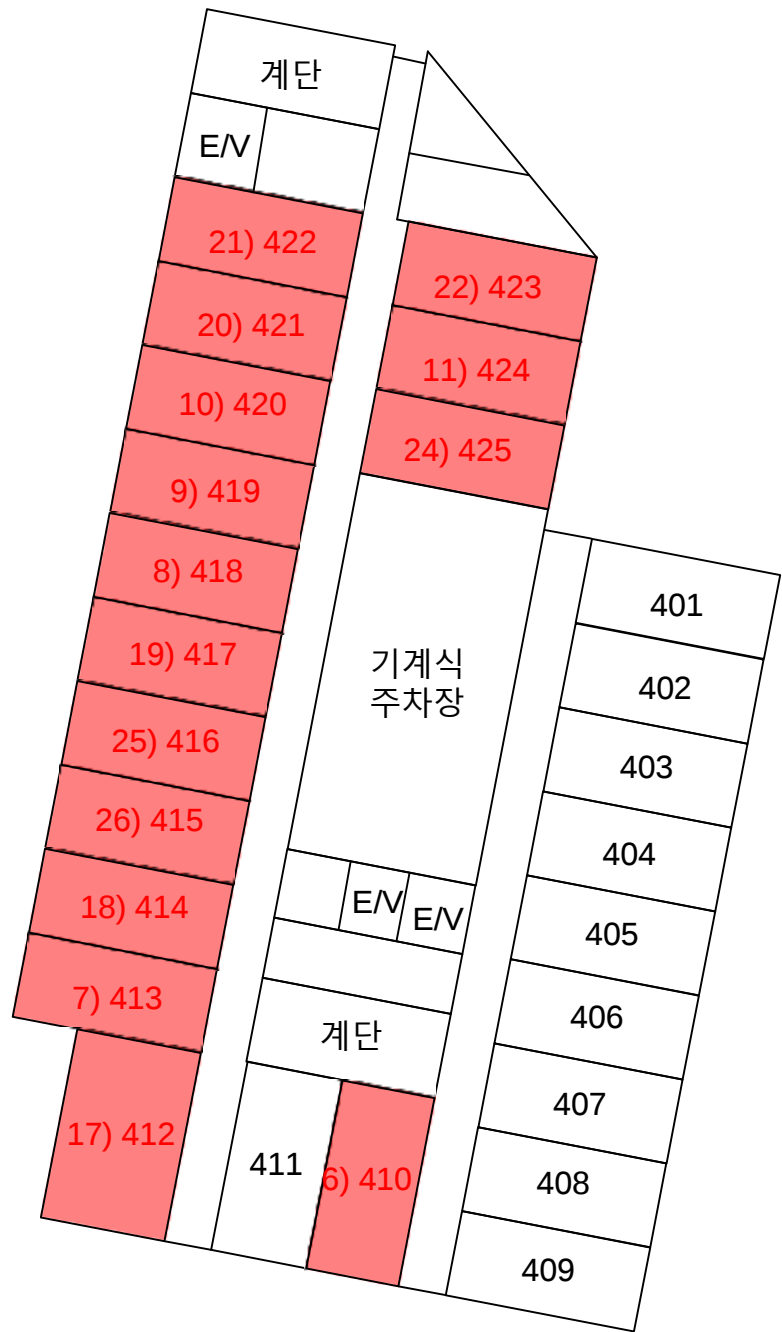


호 별 배 치 도



[本件] 더뷰 3층 319호 외

호 별 배 치 도



[本件] 더뷰 4층 410호 외

사 진 용 지



건물전경



주위전경

사 진 용 지



지하주차장

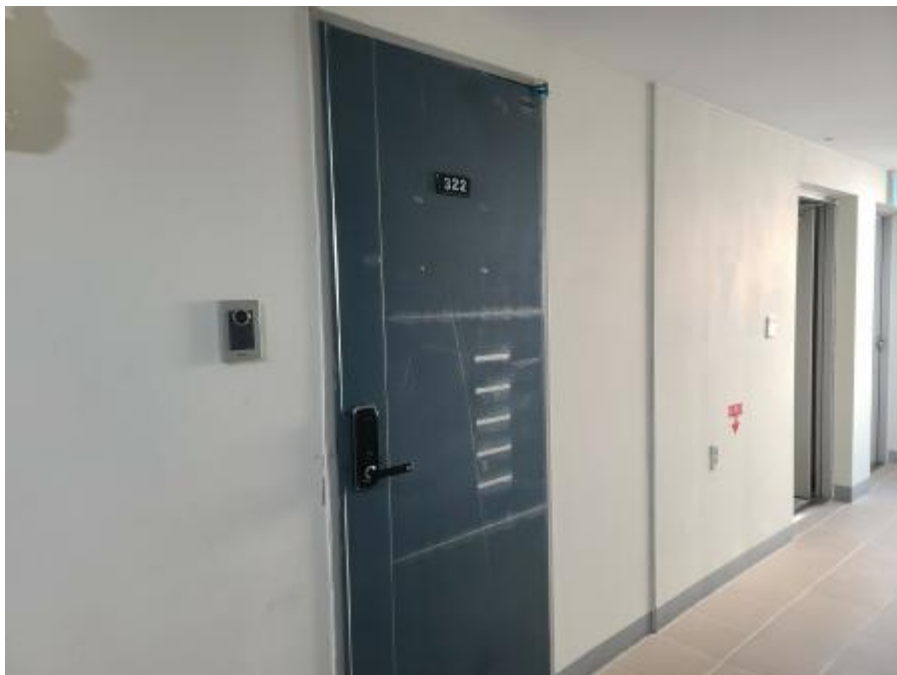


공동현관 출입구

사 진 용 지



일련번호(1)



일련번호(2)

사 진 용 지



일련번호(3)



일련번호(4)

사 진 용 지



일련번호(5)

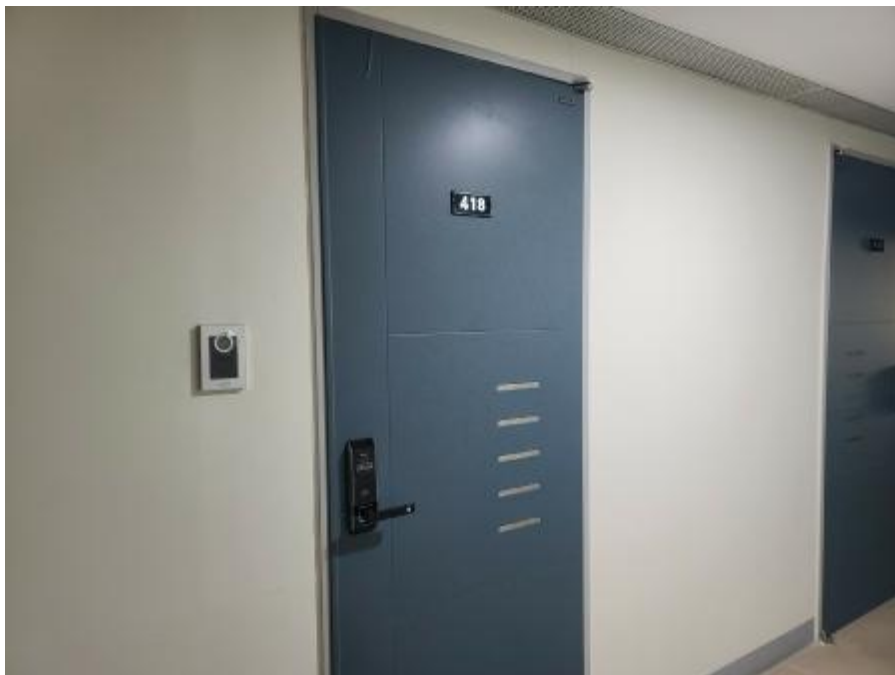


일련번호(6)

사 진 용 지



일련번호(7)

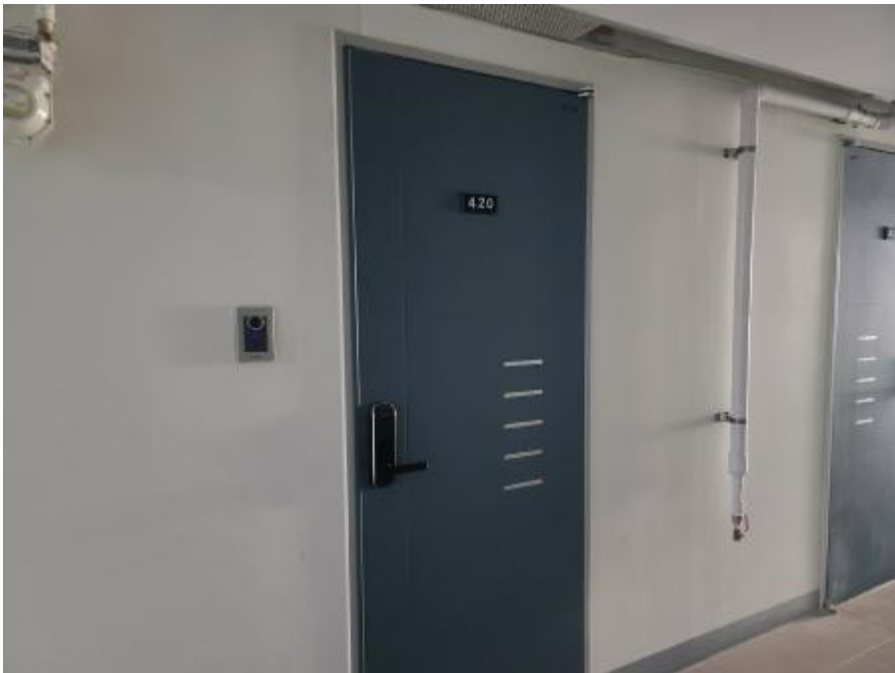


일련번호(8)

사 진 용 지



일련번호(9)

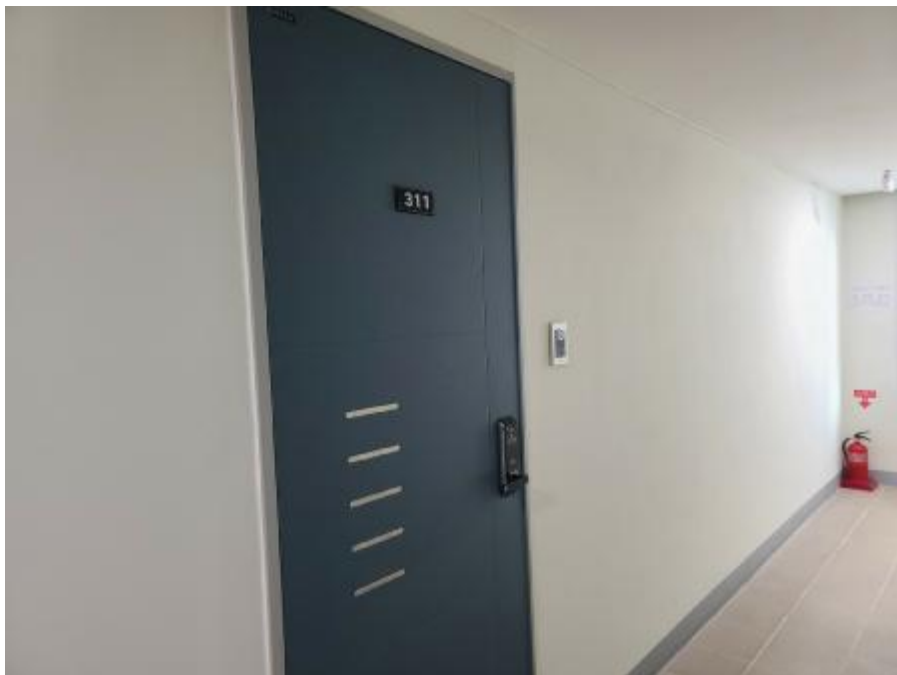


일련번호(10)

사 진 용 지



일련번호(11)

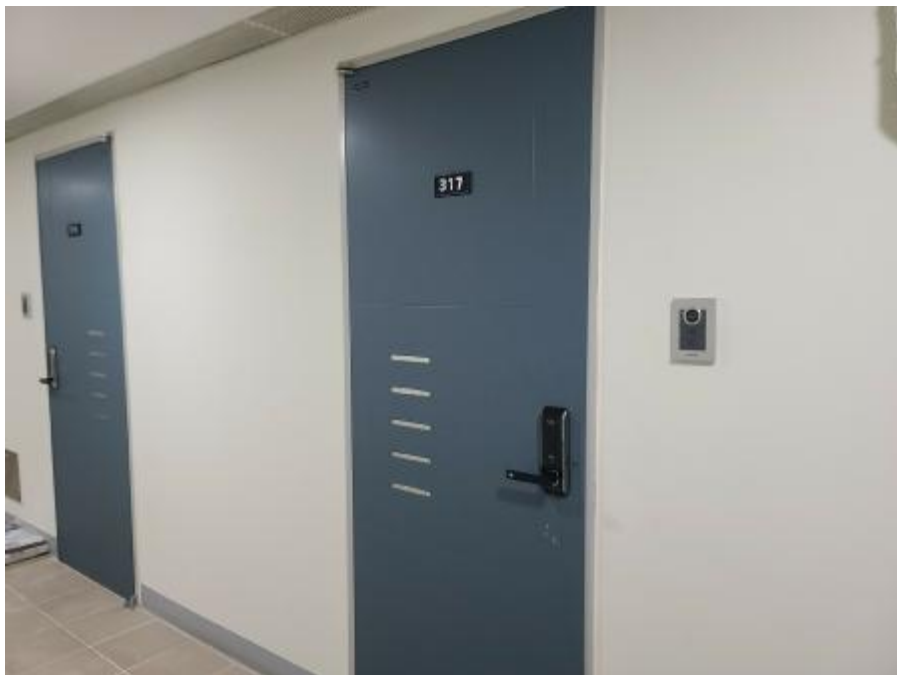


일련번호(12)

사 진 용 지



일련번호(13)



일련번호(14)

사 진 용 지



일련번호(15)



일련번호(16)

사 진 용 지



일련번호(17)



일련번호(18)

사 진 용 지



일련번호(19)



일련번호(20)

사 진 용 지



일련번호(21)



일련번호(22)

사 진 용 지



일련 번호(24)



일련 번호(25)

사 진 용 지



일련번호(26)



3층 복도

사 진 용 지



4층 복도



주위전경