감정평가서

Appraisal Report

경상남도 창원시 마산합포구 오동동
318-1번지 소재 부동산

NL2019-0604-0012

2019-06-07

국제자산신탁주식회사

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 오동동 318-1번지 소재 부동산

본 건 전 경



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 원 용 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 본 부 장 부 산 지 역 본 부 서 호 근 (서명 또는 인)

감정평가액	일십칠억구천만원정 (₩1,790,000,000.-)		
의 뢰 인	국제자산신탁주식회사	감정평가 목 적	공매
채 무 자	—	제 출 처	국제자산신탁주식회사
소유자 또는 대상 업체명	티디개발주식회사 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	기준가치	시 장 가 치
		감정평가 조 건	—
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2019.06.05	2019.06.05 / 2019.06.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	—	1,790,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,790,000,000.-

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 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 오동동 318-1번지		
건 물 명 층, 호수	포세이돈하우스 제1층 제103호 외 4개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용 도	사무소 및 의원	사용승인일자	2017년 05월 12일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가~마	제1층 제103호 외	52.1175 외	1,790,000,000	@9,018,000 외	총 5개호
감정평가액 합계			**₩1,790,000,000**	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로 조건	이용상황	층별	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	--	근린생활 시설	1층	@9,000,000원/㎡ 내외	-
			2층	@3,000,000/㎡ 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견					
본 건물 내 층별 효용 및 위치별 효용 등에 따른 규모별 시세편차가 존재함.					

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 신포동1가 소재 "창원연안 크루즈터미널" 북동측 인근에 위치하는 포세이돈하우스 제1층 제103호 외 4개호로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

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 감정평가하였음.

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 감정평가 방법을 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 가격조사 완료일인 2019년 06월 05일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 06월 05일자이고, 가격조사 완료일은 2019년 06월 05일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장등본 도면 및 인근 탐문, 실제 점유 사용부분 등을 통해 위치 확인하였으며 일부 호실은 내부확인이 불가능한 바, 공매 진행시 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

- 본건은 구분건물로서 토지, 건물 배분 가액은 별첨 '구분건물 감정평가 명세표'에 부기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
매장용빌딩	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		

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		경상남도 창원시 마산합포구 오동동 318-1번지				
건 물 명 층, 호수		포세이돈하우스 제1층 제103호 외 4개호				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	소유권대지권 (㎡)	전용률
가	제1층 제103호	52.1175	39.4622	91.5797	13.4980	약 56.9%
나	제2층 제202호	73.5	68.4871	141.9871	19.036	약 51.8%
다	제2층 제206호	115.5	107.6226	223.1226	29.913	약 51.8%
라	제2층 제207호	115.5	107.6226	223.1226	29.913	약 51.8%
마	제2층 제208호	117.7	109.6726	227.3726	30.483	약 51.8%
용 도		사무소 및 의원	사용승인일자	2017년 05월 12일		

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산 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 신포동1가 소재 '창원연안 크루즈터미널' 북동측 인근에 소재하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소 재하며 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	주위는 근린생활시설 및 위락시설, 숙박시설, 공동주택 등으로 형성되어 있는바, 제반 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	본건은 자체 평탄한 세장형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북서측으로 노폭 약 30미터 내외, 남서측으로 노폭 약 20미터 내외, 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로와 각각 접함.
전철역과의 거 리	-
버스정류장 과의 거리	본건 인근에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 기타 공법관계	-
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

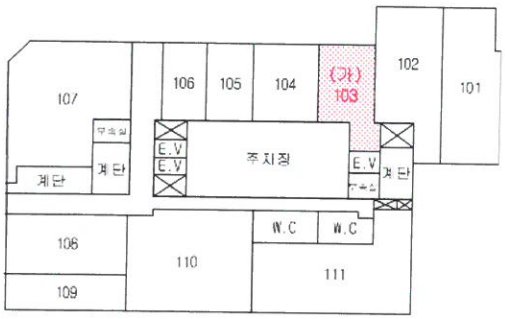
신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

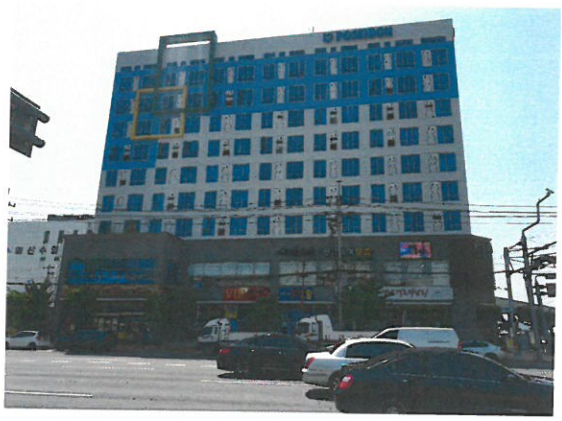
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건내, 제1층 제103호 외 4개호로서, 외벽 : 몰탈위페인팅 및 돌붙임, 강화유리 등 마감, 내벽 : 콘크리트미장 등 마감, 바닥 : 콘크리트미장 및 타일깔기(기호(나)) 등 마감. 창호 : 샷시창 등 구조임.						
이 용 상 황	기호 가 : 공부상 사무소로 되어 있으나 현황 공실상태임. 기호 나~마 : 공부상 의원으로 되어 있으나 현황 공실상태임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	-	-	○	○	○	-
주 차 여 건	본건 지하에 주차장이 소재함.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	-						

배 치 도	사 진
[포세이돈하우스 제1층 호별배치도]	





신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

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 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	오동동 318-1	포세이돈 하우스	1/107	119.4079	30.925	1,088,709,819 (@9,117,000)	실거래 신고	2017.07.12 / 2017.05.12
#2	오동동 318-1	포세이돈 하우스	2/205	127.55	33.034	400,000,000 (@3,136,000)	실거래 신고	2019.03.08 / 2017.05.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 동일한 건물에 소재하여 비교성이 있다고 판단되는 **【사례 #1 : 기호(가) / 사례#2 : 기호(나~마)】**를 비교사례로 선정함.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 지수 중 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 경상남도 마산동서동】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2017년	-	-	-0.20	0.73
2018년	0.13	-0.83	-0.15	-0.05
2019년	-0.42	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	거래시점~기준시점	시점수정치
거례사례 #1	2017.07.12 ~ 2019.06.05	(1 + (-0.002×81/92)) ×1.0073 ×1.0013 ×(1-0.0083) ×(1-0.0015) ×(1-0.0005) ×(1-0.0042) ×(1 + (-0.0042×66/90)) = **0.98924**
거례사례 #2	2019.03.08 ~ 2019.06.05	1 + (-0.0042×90/90) = **0.99580**

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 내부요인 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 호별요인 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 기타요인 고려치 않음.
누 계		1.000		-

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 나~마 : 비교사례 #2】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 내부요인 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 호별요인 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 기타요인 고려치 않음.
누 계		1.000		-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

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	1,088,709,819 (@9,117,000)	1.00	0.98924	1.000	52.1175 119.4079	470,071,935	**470,000,000** (@9,018,000)
나	400,000,000 (@3,136,000)	1.00	0.99580	1.000	73.5 127.55	229,529,753	**230,000,000** (@3,129,000)
다	400,000,000 (@3,136,000)	1.00	0.99580	1.000	115.5 127.55	360,689,612	**361,000,000** (@3,125,000)
라	400,000,000 (@3,136,000)	1.00	0.99580	1.000	115.5 127.55	360,689,612	**361,000,000** (@3,125,000)
마	400,000,000 (@3,136,000)	1.00	0.99580	1.000	117.7 127.55	367,559,890	**368,000,000** (@3,126,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1 (본건)	오동동 318-1	포세이돈 하우스	1/103	52.1175	적정지분	담보	395,000 (@7,579)	2017.05.15
			2/202	73.5	적정지분	담보	228,000 (@3,102)	
			2/206	115.5	적정지분	담보	359,000 (@3,108)	
			2/207	115.5	적정지분	담보	359,000 (@3,108)	2017.05.12
			2/208	117.7	적정지분	담보	366,000 (@3,110)	
#2	오동동 318-1	포세이돈 하우스	1/111	111.497	28.876	경매	1,078,000	2019.03.23
							(@9,668)	2017.05.12
#3	동성동 315	호텔엠에스	1/103	31.29	4.298	담보	250,000	2018.06.19
							(@7,989)	2006.02.13

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층별	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	--	근린생활 시설	1층	@9,000,000원/㎡ 내외	-
			2층	@3,000,000/㎡ 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견					
본 건물 내 층별 효용 및 위치별 효용 등에 따른 규모별 시세편차가 존재함.					

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제1층 제103호	52.1175	470,000,000	@9,018,000	-
나	제2층 제202호	73.5	230,000,000	@3,129,000	-
다	제2층 제206호	115.5	361,000,000	@3,125,000	-
라	제2층 제207호	115.5	361,000,000	@3,125,000	-
마	제2층 제208호	117.7	368,000,000	@3,126,000	-
합 계			**1,790,000,000**	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

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

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상남도 창원시 마산합포 오동동 318-1 포세이돈 하우스 [도로명 주소] 경상남도 창원시 마산합포구 해안대로 376	근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층				
			지3층	917.4375			
			지2층	1,310.52			
			지1층	1,310.52			
			1층	1,125.6322			
			2층	1,183.77			
			3~9층	각층 921.05			
1	" 318-1	대	일반상업지역	1,652.9			
가			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	52.1175	52.1175	470,000,000	비준가액 (집합건축물대장상 공용부분 면적포함 91.5797㎡)
				13.498			
			1.소유권대지권	------	13.498		
				1,652.9			
						배분내역 94,000,000 376,000,000	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
나			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	73.5	73.5	230,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 141.9871㎡)
			1.소유권대지권	19.036 ------ 1,652.9	19.036		
						배분내역	
					토지:	71,300,000	
					건물:	158,700,000	
다			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	115.5	115.5	361,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 223.1226㎡)
			1.소유권대지권	29.913 ------ 1,652.9	29.913		
						배분내역	
					토지:	111,910,000	
					건물:	249,090,000	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

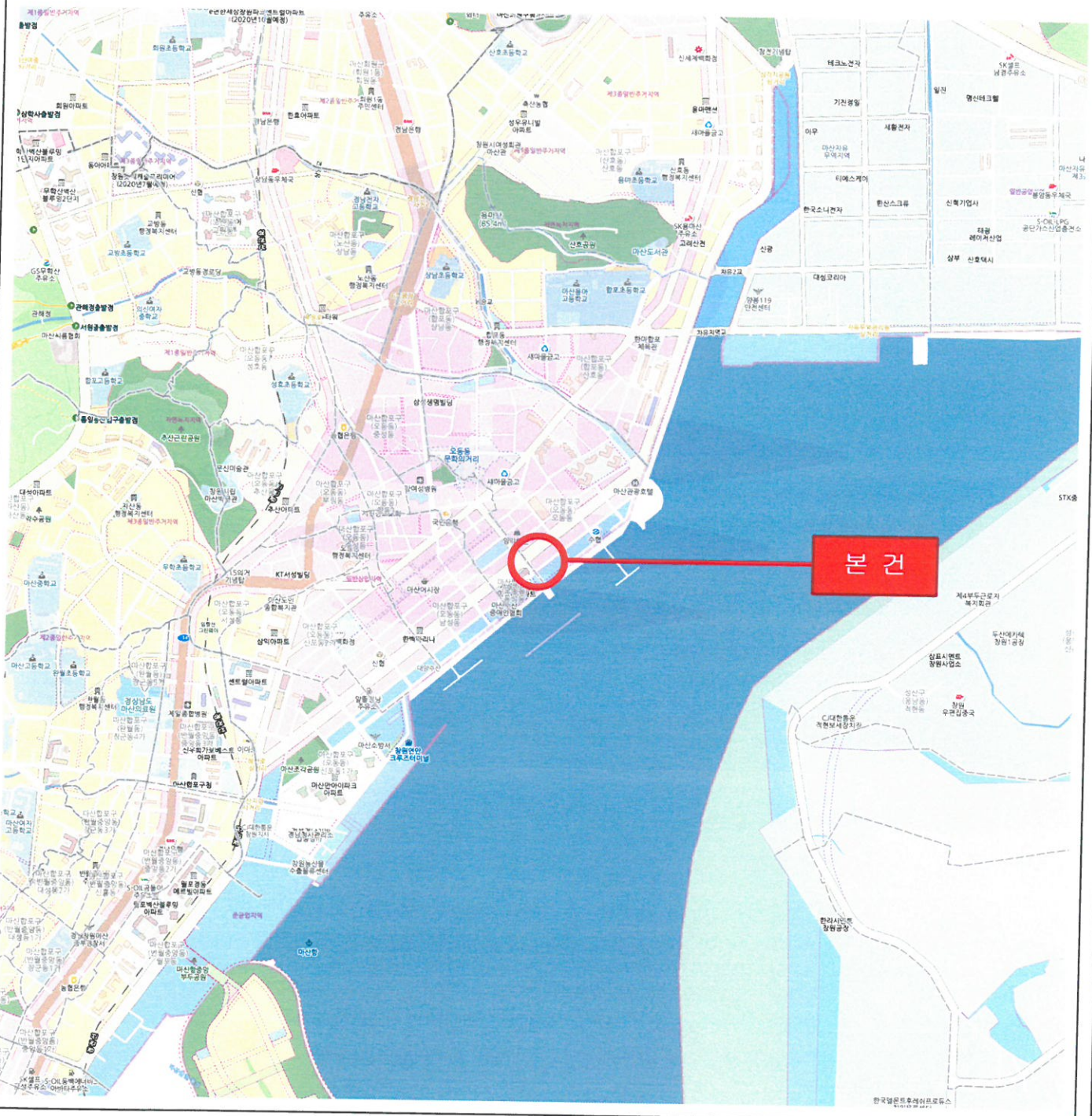
구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
라			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	115.5	115.5	361,000,000	비준가액 (집합건축
				29.913			물대장상
			1.소유권대지권	------	29.913		공용부분
				1,652.9			면적포함
							223.1226㎡)
						배분내역	
					토지:	111,910,000	
					건물:	249,090,000	
마			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	117.7	117.7	368,000,000	비준가액 (집합건축
				30.483			물대장상
			1.소유권대지권	------	30.483		공용부분
				1,652.9			면적포함
							227.3726㎡)
						배분내역	
					토지:	114,080,000	
					건물:	253,920,000	
	합 계					₩1,790,000,000.-	
			이 하	여	백		

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

광 역 위 치 도

소재지 지번	경상남도 창원시 마산합포구 오동동 일대



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

신뢰받는 감정평가법인

상 세 위 치 도

소재지 지번	경상남도 창원시 마산합포구 오동동 **318-1**번지 포세이돈하우스 제**1**층 제**103**호 외 **4**개호



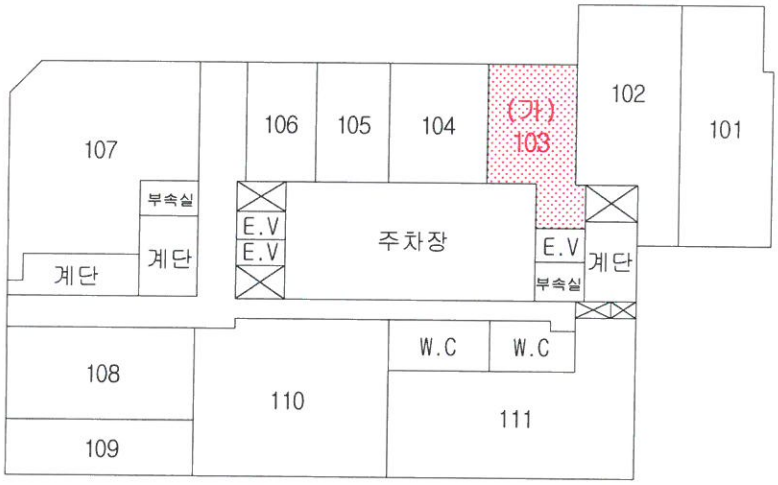
각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

호별배치도 및 임대상황

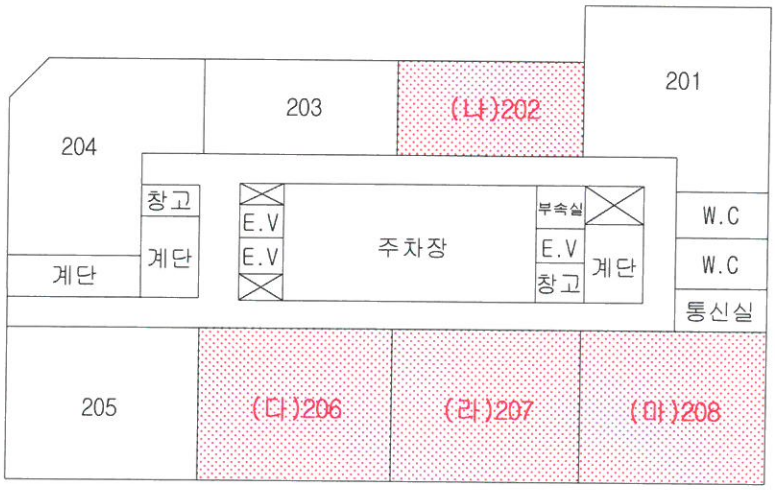
건물이용상태

(None Scale)

[포세이돈하우스 제1층 호별배치도]



[포세이돈하우스 제2층 호별배치도]



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

사 진 용 지

본건주위
남측전경



본건주위
서측전경



사 진 용 지

본건주위
북측전경



본건
기호(가)
103 호



사 진 용 지

본건
기호(나)
202 호



본건
기호(다)
206 호



사 진 용 지

본건
기호(라)
207 호



본건
기호(마)
208 호



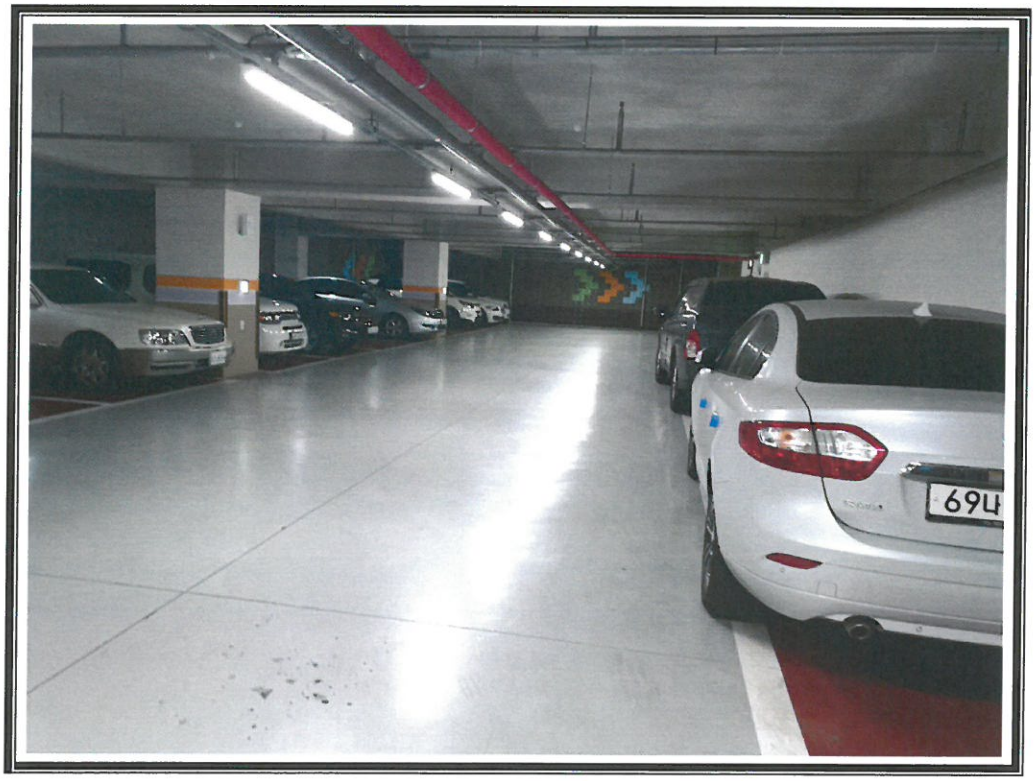
신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

사 진 용 지

본건 2층
복도전경



본건
주차장전경



사 진 용 지

본건
엘리베이터



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인