

감정평가서

Appraisal Report

경상남도 창원시 마산합포구 해운동 58
소재 부동산

NL2020-0403-0013

2020-04-07

부산치과의사신용협동조합

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



신뢰받는 감정평가법인

(주) 나라감정평가법인

사 진 용 지

건 명 : 경상남도 창원시 마산합포구 해운동 58
경민시티빌 제 2층 제 201호 외 1개호

본 건 전 경



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안봉균

(주) 나라 감정평가법인 부산지역본부
본부장 윤성근



감정평가액	—금삼십이억육천만원整 (₩3,260,000,000.-)		
의뢰인	부산치과의사신용협동조합장	감정평가목적	공매
채무자	—	제출처	부산치과의사신용협동조합
소유자 또는 대상업체명	국제자산신탁주식회사 (수탁자)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	—
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2020.04.06	2020.04.06
			작성일
			2020.04.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	—	3,260,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩3,260,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사				

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 해운동 58		
건물명 층, 호수	경민시티빌 제2층 제201호 외		
건물구조	철근콘크리트 슬래브지붕	물건종류	구분건물
용도	제1종근린생활시설	사용승인일자	1998년 05월 19일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제2층 제201호	1,080.87	1,880,000,000	@1,739,000	-
나	제3층 제301호	1,060.34	1,380,000,000	@1,301,000	-
합계			₩3,260,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	적정 가격수준 (전유기준)	비 고
본건 인근	광대소각	근린생활시설	@1,800,000원/m ² 내외	2층
			@1,300,000원/m ² 내외	3층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 인근 근린생활시설은 주차 여건 및 인근 상권의 성숙도, 배후지의 크기, 층별, 향별, 위치별 효용 등에 따른 편차가 존재함.				

4. 임대현황

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 해운동 소재 '마산합포도서관' 북동측 인근에 위치하는 구분건물(경민시티빌 제2층 제201호 외 1개호)로서 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 가격조사 완료일인 2020년 04월 06일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2020년 04월 06일자 이고, 가격조사 완료일은 2020년 04월 06일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 참고사항

본건은 현장실사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 불가능하여 인근 유사 물건, 관련공부와 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 공매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		경상남도 창원시 마산합포구 해운동 58				
건물명 층, 호수		경민시티빌 제2층 제201호				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	소유권대지권 (㎡)	전용률
가	제2층 제201호	1,080.87	526.07	1,606.94	227.96	67.3%
나	제3층 제301호	1,060.34	474.51	1,534.85	223.63	69%
용 도		제1종 근린생활시설	사용승인일자		1998년 05월	19일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

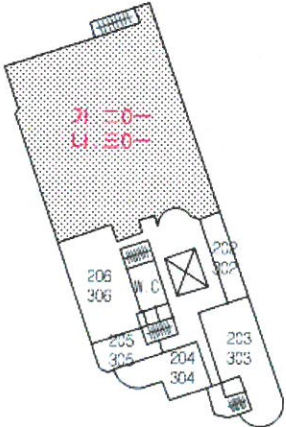
1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경상남도 창원시 마산합포구 해운동 소재 '마산합포도서관' 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 입지조건 및 주위환경 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	본건은 대체로 등고평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 상업용건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 노폭 약 45M 및 남서측으로 노폭 약 10M, 북서측으로 노폭 약 12M 도로와 접함.
전철역과의 거 리	—
버스정류장과 의 거 리	본건 인근으로 약 2분 거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기재항목	기재사항						
건물구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 19층건 내 제2층 제201호 외 1개호 로서, 외벽 : 화강석붙임 및 일부 페인트 등 마감, 창호 : 샷시창 등 구조임.						
이용상황	공히 근린생활시설(목욕탕으로 기준시점 현재 영업중단)임.						
부대설비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	-	-	○	○	○	○ (목욕탕 관련설비)
주차여건	본건 지상1층 및 지하층을 이용하여 주차 가능함.						
임대상황 및 공부와 의 차이 등	임대상황 미상이며, 공부와 의 차이 없음.						

배치도	사진
	

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 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	해운동 5-95	해운 프라자	2/201	182.245	39.3	545,000 (@2,990)	등기사항 전부 증명서	2018.05.18
								1995.11.22
#2	해운동 47	평화 리버타운 상가동	1/103	51.84	13.3259	260,000 (@5,020)	등기사항 전부 증명서	2019.11.13
								1999.03.03

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

대상물건과 유사한 층에 위치하여 물적 유사성이 높은 【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 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 경상남도】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2018년	-	0.13	0.22	-0.39
2019년	-0.13	-0.22	-0.03	0.33
2020년	0.33	-	-	-

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2018.05.18~ 2020.04.06	$(1 + (0.0013 \times 44/91)) \times 1.0022 \times (1 - 0.0039)$ $\times (1 - 0.0013) \times (1 - 0.0022) \times (1 - 0.0003) \times 1.0033 \times$ $(1 + (0.0033 \times 189/92)) \approx \mathbf{1.00187}$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 거래사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.74	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세하나, 고객의 유동성과의 적합성 및 대중교통과의 편의성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	전반적인 내부요인 대체로 유사함.
	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	0.80	본건은 사례 대비 전유부분의 구성(일부 기계실 포함) 및 관리상태 등에서 열세함.
	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	동일시됨.
누 계		0.592		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 나 : 거래사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.74	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세하나, 고객의 유동성과의 적합성 및 대중교통과의 편의성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	전반적인 내부요인 대체로 유사함.
	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	0.60	본건은 사례 대비 층별효용 및 전유부분의 구성(일부 기계실 포함), 관리상태 등에서 열세함.
	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	동일시됨.
누 계		0.444		

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/㎡)
1	545,000,000 (@2,990,000)	1.00	1.00187	0.592	1,080.87 185.245	1,886,064,539	1,880,000,000 (@1,739,000)
2	545,000,000 (@2,990,000)	1.00	1.00187	0.444	1,060.34 185.245	1,387,680,530	1,380,000,000 (@1,301,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (경매)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1 (본건)	해운동 58	경민 시티빌	2/201	1,080.87	227.96	공매	1,870,000 (@1,731)	2017.04.12
			3/301	1,060.34	223.63		1,380,000 (@1,301)	1998.05.19
#2-1	해운동 67-2외	유로 스퀘어	2/A-201	167.56	적정지분	자산 평가	385,000 (@2,297)	2020.01.10
#2-2			3/301	1,194.68	적정지분		2,197,000 (@1,838)	2006.03.28
#3	해운동 36-2	-	4/401	198.85	44.17	담보	464,000 (@2,330)	2019.12.05 1997.11.11
#4	해운동 63	이화월드 프라자	2/202	89.74	22.209	담보	181,000 (@2,020)	2019.03.08 1996.11.19

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	적정 가격수준 (전유기준)	비 고
본건 인근	광대소각	근린생활 시설	@1,800,000원/㎡ 내외	2층
			@1,300,000원/㎡ 내외	3층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 인근 근린생활시설은 주차 여건 및 인근 상권의 성숙도, 배후지의 크기, 층별, 향별, 위치별 효용 등에 따른 편차가 존재함.				

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제2층 제201호	1,080.87	1,880,000,000	@1,739,000	-
나	제3층 제301호	1,060.34	1,380,000,000	@1,301,000	-
합 계			₩3,260,000,000.-	-	-

▶ 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.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 및 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
1	경상남도 창원시 마산합포구 해운동 58	근린생활시설 및 운동시설, 주차장 및 아파트설비전기실	철근콘크리트 슬래브지붕 19층				
			1층	1,529.36			
			2층	2,050.9			
			3층	2,058.48			
			4층	850.52			
			5층~18층	각층 763.86			
			19층	747.06			
			지하1층, 지하2층	각층 2,647.83			
			준주거지역	3,224.1			
			(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	1,080.87	1,080.87	1,880,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 1,606.94㎡)
가	58	대	1. 소유권대지권	227.96 ----- 3,224.1	227.96		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
나			(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	1,060.34	1,060.34	1,380,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 1,534.85㎡)
				223.63			
			1. 소유권대지권	-----	223.63		
				3,224.1			
		합 계				₩3,260,000,000.-	
			이 하	여	백		

관 역 위 치 도



소재지 지번

경상남도 창원시 마산합포구 해운동 일대



각종 사례
표시도

본 건

공시지가

경락사례

방매사례

거래사례

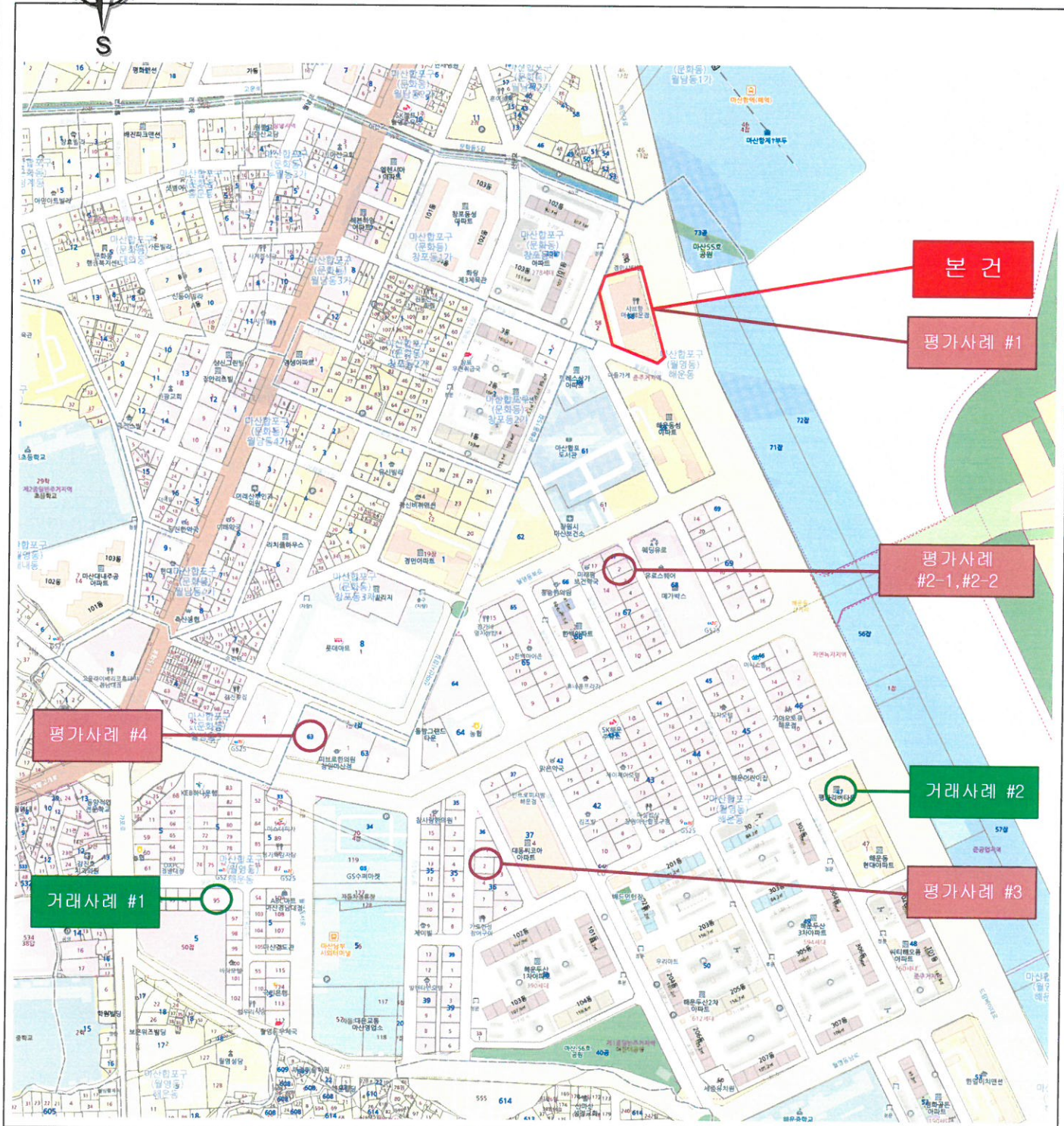
평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

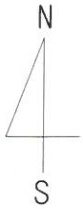
경상남도 창원시 마산합포구 해운동 58번지
경민시티빌 제2층 제201호 외 1개호



각종사례
표시도

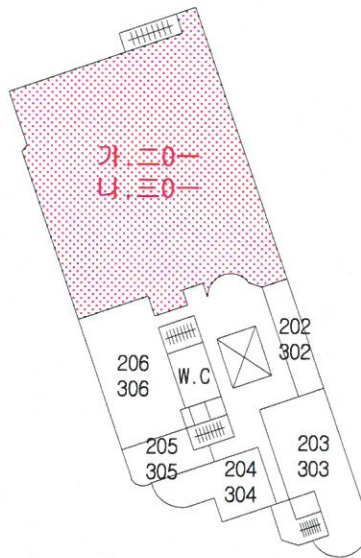
■ 본 건
 ■ 공시지가
 ■ 경락사례
 ■ 방해사례
 ■ 거래사례
 ■ 평가사례

호별배치도 및 임대상황



건물이용상태 (None Scale)

[경민시티빌 제2,3층 호별배치도]



[내부이용상태]



임대상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
가, 나	--	임대 미상임.		(201호, 301호)
합계액		--	--	

사 진 용 지

201 호
전경



301 호
전경



사 진 용 지

본건
주위환경
(남동측
인근에서
촬영)



본건
주위환경
(북동측
인근에서
촬영)

