

감정평가서

의뢰인 : 현대저축은행
[채무자: (주)한독스파밸리]
건명 : 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 126-4
보보스존 제지하층 제101호, 제지하층
제201호
번호 : (제012062005호)



(주) 온누리 감정평가법인

서울특별시 중구 회현동1가 181-1 삼부빌딩 2층
TEL. (02)752-0677 FAX. (02)775-2976

(구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

담당 감정평가사

朴 熙 白



감정평가액	일금 사십이억오천만원정 (₩4,250,000,000.-)				
평가의뢰인	현대저축은행	평가목적	담보		
채무자	(주)한독스파밸리	제출처	현대저축은행		
소유자 (대상업체명)	수탁자: 대한토지신탁주식회사	평가조건	—		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등	가격시점	조사기간	작성일자	
		2012. 06. 27	2012. 06. 27	2012. 06. 29	
평 가 내 용					
공 부 (의 회)		사 정		평 가 가 격	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	4,250,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩4,250,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 소재 "마산시외버스터미널" 남측 인근에 위치하는 보보스존 제지하층(현황 제지하1층) 제101호, 제지하층(현황 제지하2층) 제201호에 대한 담보목적의 감정평가 건임.

2. 평가방법

입지조건과 주위환경, 층별 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동류형, 유사형 상가의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하였음.

거래사례비교법과 비준가격
거래사례비교법이라 함은 대상물건과 동일성 또는 유사성 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 방법이며, 거래사례비교법에 의하여 산정된 대상물건의 가격을 비준가격이라 한다.

3. 기 타

(1)본건은 구분건물의 상가로서 상가의 특성상 소유자의 경영능력과 주변상가의 환경 등의 변화에 따라 본건 상가의 가치가 달라 질 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)본건 중 사우나 내부 인테리어 등은 이를 포함하여 평가하였으며, 내부인테리어는 단기간내에 감가되는 것이 일반적인 바, 담보취득시 유의하시기 바람.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		평가금액	비고	
					공부	사정			
6	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 [도로명 주소] 경상남도 창원시 마산회원구 3.15대로 736 보보스존	126-4, 126-11	판매시설, 업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 13층					
						1층			1,268.68
						2층			1,341.32
						3층			1,341.32
						4층			1,341.32
						5층			1,321.04
						6층			1,321.04
						7층			1,321.04
						8층			1,321.04
						9층			632.85
						10층			368.97
						11층			1,321.04
						12층			434.38
						13층			469.58
						지하1층			1,732.82
						지하2층			1,732.82
						지하3층			1,732.82
	지하4층	1,732.82							
	지하5층	1,732.82							
	지하6층	1,732.82							
4	4. 경상남도 창원시 마산회원구 합성동	126-11	대			603			
5	3. 경상남도 창원시 마산회원구 합성동	126-4	대			1,380			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트조	1,177.73	1,177.73	2,380,000,000	비준가격
				제지하층 제101호				
				3 소유권대지권	109,500 ----- 1,380,000	109.5		
				4 소유권대지권	52,550 ----- 603,000	52.55		
나				(내) 철근콘크리트조	1,152.84	1,152.84	1,870,000,000	비준가격
				제지하층 제201호				
				3 소유권대지권	107,190 ----- 1,380,000	107.19		
				4 소유권대지권	51,440 ----- 603,000	51.44		
합 계				< 이 하 여 백 >			₩4,250,000,000.-	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생 냉난방 시설등	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 이용상태	8. 임대관계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 소재 "마산시외버스터미널" 남측 인근에 위치하며, 주변은 시외버스터미널 주변의 변화한 상가지대로서 업무시설, 판매시설, 위락시설 및 숙박시설, 근린생활시설 등이 밀집 혼재하며, 배후지의 규모 등을 고려할때 상업적 입지여건은 무난한 편임.

2. 교통상황

본건까지 차량 진·출입 및 주·정차가능하고 인근에 노선버스정류장 및 시외버스터미널이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 무난시 됨.

3. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 평슬래브지붕 13층 건물 중 제지하1층 제101호, 제지하2층 제201호로서, 외벽은 석재 등 마감, 내벽은 몰탈위 페인트 마감, 화강석, 내부인테리어 등 마감, 바닥은 타일, 화강석 등 마감. 창호는 샷시 등 창호임.

4. 위생 냉난방 시설등

건물 내 위생설비 되어 있으며, 도시가스에 의한 난방시설 갖추었음.

5. 이용상태

구분상가(일반목욕장-한독스파밸리)로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생 냉난방 시설등	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 이용상태	8. 임대관계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 광로3류(주간선도로)(접함), 소로2류(국지도로)(접함)

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계

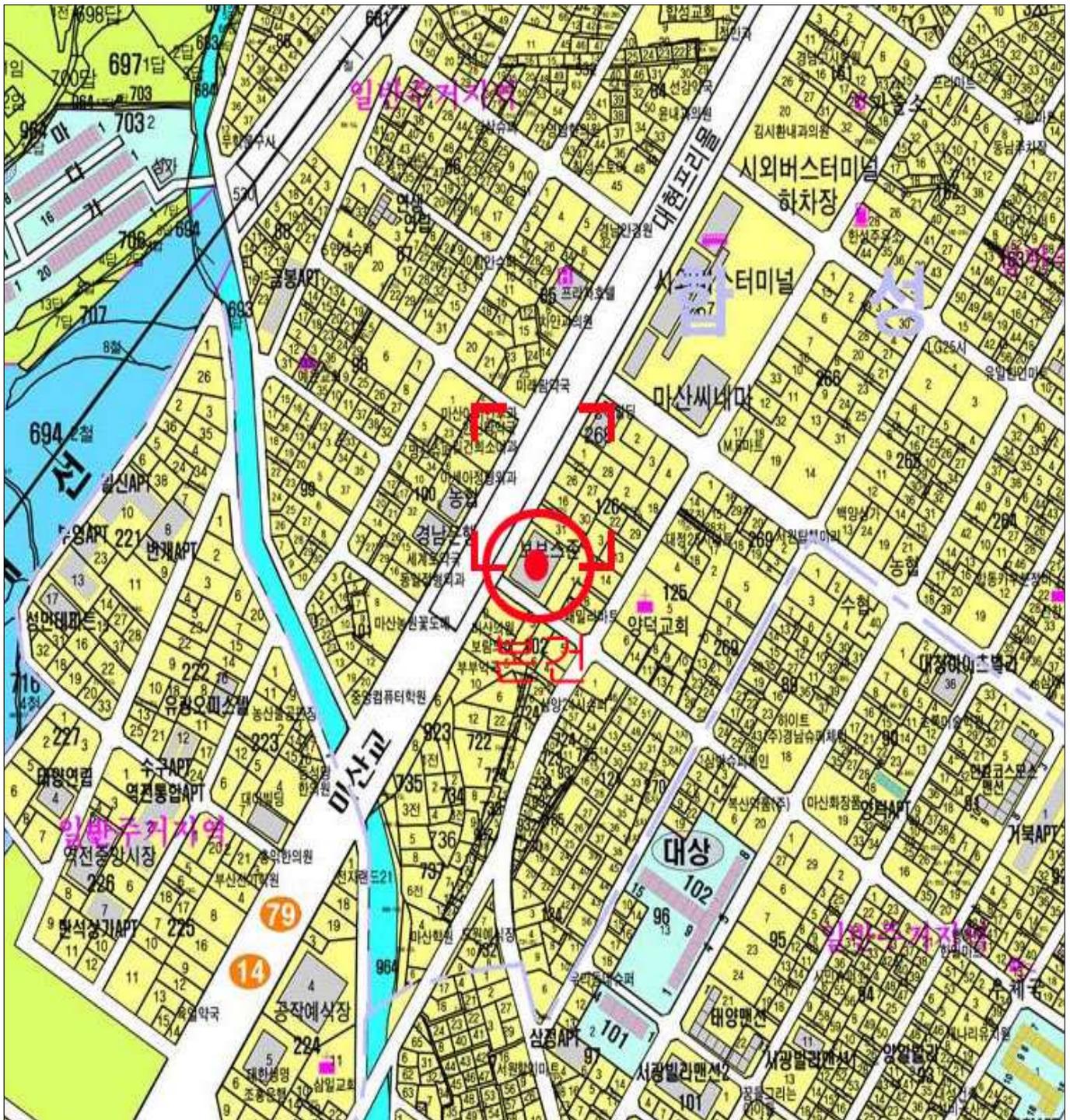
미상임.

9. 기 타

-.

지 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 126-4 보보스존 제지하층 제101호, 제지하층 제201호
-------	--



사 진 용 지



【 남동측촬영 】



【 주위환경(1) 】

사 진 용 지



【 주위환경(2) 】



【 내부전경 】