

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건 명 : 경상북도 경주시 천북면 동산리 913
소재 부동산

감정 평가서 번호 : 미래새한 2110-10-27018호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

 (주)미래새한감정평가법인

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정채선

정채선

(주)미래새한감정평가법인 본사
대표자 유윤상



감정평가액	육억육천오백만원정 (₩665,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주) ✓		감정평가목적	매각 ✓		
채무자	--		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2021. 11. 03	2021. 11. 03	2021. 11. 08	
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	665,000,000
			이하	여백		
	합계					₩665,000,000.-

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



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나 다	경상북도 경주시 천북면 동산리 [노보명주소] 동산3길 23-59	913 경주 휴엔하임 퍼스트 제120동	근린생활 시설	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 단층 1층	225.99			
	"	913	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	42,554.4		103,000,000	계약면적 :21,3563㎡
				소유권 1. ---- 대지권	66.6614 42,554.4x- 42,554.4	66.6614		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	38.688	38.688	192,000,000	계약면적 :41,9141㎡
				소유권 1. ---- 대지권	130.8304 42,554.4x- 42,554.4	130.8304		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	37.2	37.2	185,000,000	계약면적 :40,3021㎡
				소유권 1. ---- 대지권	125.7984 42,554.4x- 42,554.4	125.7984		

구분건물 감정평가 명세표

입권 번호	소 재 지	시 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	37.2	37.2	185,000,000	계약면적 :40.3021㎡
				소유권	125.7984			
				1. ---- 대지권	42,554.4x- 42,554.4	125.7984		
	합 계			이 하	여 백		₩665,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결성 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상북도 경주시 천북면 동산리에 소재하는 "경주휴엔하임퍼스트" 아파트 단지 내 상가 제120동 제1층 제101호 외 3개호로서, 대한토지신탁(주)에서 의뢰된 매각 목적의 감정평가임.


2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지		경상북도 경주시 천북면 동산리 913 (경상북도 경주시 천북면 동산3길 23-59)		
건물명 및 층·호수		경주휴엔하임퍼스트 제120동 제1층 제101호 외 3개호		
주 용 도		근린생활시설		
용도지역	지 목	2종일반주	대	
주 구 조		철근콘크리트구조		
사용승인일자		2019.04.26		
건물규모	동수	층수	세대/호	
	12	-/20	659/6	
면 적(㎡)	대지면적		연면적	
	42,554.4		59,969.4409	
비 고		-		





감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상불건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	120/1/101	19.7125	1.6438	21.3563	66.6614	근린생활시설
나)	120/1/102	38.688	3.2261	41.9141	130.8304	
다)	120/1/103	37.2	3.1021	40.3021	125.7984	
라)	120/1/104	37.2	3.1021	40.3021	125.7984	
합 계		132.8005	11.0741	143.8746	449.0886	...

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 공원(저축), 대로2류(폭 30M~35M)(접합), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천북초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

다. 주위 환경

본건은 농지, 주택 및 상가 등이 혼재하는 시 외곽 면소재지에 소재하는 중소규모의 아파트단지(경주휴엔하임 퍼스트 11개동 659세대) 내에 소재하는 상가로서, 상권성숙도 및 고객의 유동량은 대체로 한산한 편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2021년 11월 03일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2021년 11월 03일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 기액(價額)을 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 입가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 입가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른방식(수익환원법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
2. 본건은 평가목적 외 타 용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 /명칭	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	동산리 913 /경주휴엔하임퍼스트	120/1/105,106	75.795	2021.03.22	5,940,000	450,000,000	-
㉡	용강동 1384 /용강삼한나우빌	근린생활시설 /지1/근생-5	57.56	2020.10.22	5,650,000	325,000,000	현황 1층
㉢	용강동 1611 /협성휴포레용강	302/지1/413	46.8	2021.08.26	6,780,000	317,186,266	현황 1층
㉣	충효동 BL53-1 /이안경주충효	401/1/101	45.3193	2020.09.28	3,290,000	149,000,000	-

(출처: 등기시행전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지 /명칭	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	동산리 913 /경주휴엔하임퍼스트	120/1/105	37.2	2021.04.08	4,140,000	154,000,000	담보
②	동산리 913 /경주휴엔하임퍼스트	120/1/106	38.595	2021.04.08	4,250,000	164,000,000	담보
③	용강동 1328-6 /대신3차아파트	상가/1/107호	40.5	2021.06.04	3,090,000	125,000,000	담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
외곽 아파트단지 내 상가 1층	전유면적당: 4,500,000 ~ 5,500,000원/㎡ 수준	-

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	동산리 913	120/1/105,106	75.795	2021.03.22	5,940,000	450,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가)~라) [경북 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2021년 1분기	0.390	2021년 1분기 수익률
2021년 2분기	0.380	2021년 2분기 수익률
2021년 3분기	0.330	2021년 3분기 수익률
2021년 4분기	-	2021년 4분기 수익률
2021.03.22 ~ 2021.11.03	0.877	$(1+0.0039 \times 10/90) \times (1+0.0038) \times (1+0.0033 \times 126/92) \approx 1.00877$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2021년 3분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

■ 시점수정이 결정

일련번호	시점수정치
가) ~ 라)	1.00877

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용 : 일련번호 기)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.87	면적에서 우세하나 위치별 효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.870	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 : 일련번호 나)~라)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 나)~라)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후시의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 실비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.83	위치별 효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.830	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	5,940,000	1.000	1.00877	0.870	5,213,122	5,210,000
나)	5,940,000	1.000	1.00877	0.830	4,973,438	4,970,000
다)	5,940,000	1.000	1.00877	0.830	4,973,438	4,970,000
라)	5,940,000	1.000	1.00877	0.830	4,973,438	4,970,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	120/1/101	19.7125	5,210,000	102,702,125	103,000,000
나)	120/1/102	38.688	4,970,000	192,279,360	192,000,000
다)	120/1/103	37.2	4,970,000	184,884,000	185,000,000
라)	120/1/104	37.2	4,970,000	184,884,000	185,000,000
합 계		132.8005	-	-	665,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 수익환원법에 의한 시사가액

가. 개 요

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 기액을 산출하는 방법을 만함.

$$\text{수익가액} = \text{기대 순수익} \div \text{환원이율}$$

나. 임대수익

1) 본건의 임대내역

(단위:원)

일련번호	층/호수	보 증 금	월 임대료	월관리비
가)	제1층 제101호	공실상태임.		
나)	제1층 제102호			
나)	제1층 제103호			
라)	제1층 제104호			
합계	4			

2) 인근 유사 부동산의 임대수준

층별	용 도	전유면적당 단가(원/㎡)		
		임대보증금	월임대료	월관리비
1층	외곽 아파트 단지 내 상가 1층	350,000 ~ 400,000	20,000 ~ 25,000	미고려

- 본건의 경우, 월관리비는 임대차를 위한 운영경비와 실비 정산되는 상황으로 별도 고려하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역별 임대료 통계

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

지 역	층 별	임대료 통계(천원/공급면적㎡)			
		2020.4분기	2021.1분기	2021.2분기	2021.3분기
경북	지하1층	4.6	4.5	4.4	4.4
경북	1층	16.3	15.6	15.6	15.6
경북	2층	6.0	6.4	6.4	6.4

4) 지역별 전환율 통계

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

지 역	전 환 율(%)			
	2020년 4분기	2021년 1분기	2021년 2분기	2021년 3분기
경북	6.5	6.4	6.4	6.4

5) 본건 적정 임대료 결정

대상물건 및 인근 유사 부동산의 임대수준 및 한국부동산원 상업용부동산의 임대통계자료를 종합고려하여 본건의 표준적 임대료를 결정하였음.

일련번호	전유면적 (㎡)	본건의 표준 임대료		
		보증금	월 임대료	월 관리비
가)	19.7125	7,180,000	430,000	-
나)	38.688	13,500,000	807,000	-
다)	37.2	13,000,000	778,000	-
라)	37.2	13,000,000	778,000	-
합 계	132.8005	46,680,000	2,793,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 순수익(NOI) 결정

1) 가능총수익 결정(PGI)

(단위:원)

일련번호	보증금운용이익	연간 임대료	연간 관리비 수입	합 계
가)	179,500	5,160,000	-	5,339,500
나)	337,500	9,684,000	-	10,021,500
다)	325,000	9,336,000	-	9,661,000
라)	325,000	9,336,000	-	9,661,000
합 계	1,167,000	33,516,000	-	34,683,000

- 보증금운용이익은 국·공채수익률 및 정기예금이자율, 투자수익률, 전월세전환율, 대출금리 등을 종합적으로 고려하여 2.5%로 결정하였음.

2) 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 일반적인 공실 수준, 임차인 변경시의 공백에 따른 손실과 대상물건 및 본건과 유사한 인근 부동산 건물의 공실률 등을 고려하여 가능총수익의 10%를 적용함.

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-소규모상가)

구분	공 실 률(%)				연간평균 (%)
	2020년 4분기	2021년 1분기	2021년 2분기	2021년 3분기	
경북	7.5	6.9	6.3	6.4	6.78

감정평가액의 산출근거 및 결성 의견

3) 운영경비

운영경비는 부동산을 운영함에 있어 소요되는 수도 광열비, 유지보수비, 일반관리비 등의 변동비용과 세금 및 공과금 등의 고정비용으로서 인근의 집합 매장용 부동산의 일반적인 영업경비비율 및 임대 관행 등을 고려하여 연간 관리비와 상계함.

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

구 분	영업경비율(%)				년간평균 (%)
	2020년 4분기	2021년 1분기	2021년 2분기	2021년 3분기	
경북	13.5	12.7	12.6	34.5	18.32

4) 순수익(NOI)

(단위:원)

일련번호	가능총수익	공실손실상당액 및 대손충당금	운영경비	순수익
가)	5,339,500	533,950	-	4,805,550
나)	10,021,500	1,002,150	-	9,019,350
다)	9,661,000	966,100	-	8,694,900
라)	9,661,000	966,100	-	8,694,900
합 계	34,683,000	3,468,300	-	31,214,700

■ 운영경비: 유효총수익(가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금) X 운영경비비율

■ 순수익: 가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금 - 운영경비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 환원이율

1) 개 요

환원이율이란 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적·객관적인 순수익과 그 부동산 가격과의 비율로서, 환원이율의 결정방법으로 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법 등이 있음.

2) 적용기준

직접환원법에서 사용할 환원이율은 거래사례의 거래가격과 임대료를 비교하여 할인율을 추출하는 시장추출법을 주된 방법으로 결정함이 타당하나 거래사례에 대한 임대료 정보의 비공개 및 부동산관리의 개념 미정립으로 수익·경비의 분석작업이 용이하지 않은 바 본 평가는 무위험률을 바탕으로 대상부동산에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하여 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 가산함으로써 환원이율을 산정하는 요소구성법을 적용하여 환원이율을 결정함.

3) 산 식

$$\text{환원이율} = \text{무위험률} + \text{위험할증률}$$

※ 무위험률: 일반적으로 은행의 정기예금이자율, 3년·5년만기 국채수익률 등

※ 위험할증률: 대상물건의 지역적, 개별적 상태를 고려한 위험성, 비유동성, 권리의 난이성, 자금의 안정성 등

4) 환원이율 결정

■ 대체 투자자산의 수익률

(출처: 한국은행 경제통계시스템)

콜금리(일일물)	0.76%(2021/11)
국고채수익률(3년)	1.944%(2021/11)
회사채수익률(3년, AA-)	2.468%(2021/11)
국고채수익률(5년)	2.166%(2021/11)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 부동산 투자수익률 및 소득수익률

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템)

지역	투자수익률(%)				연간 환산 (%)	소득수익률(%)				연간 환산 (%)
	2020년 4분기	2021년 1분기	2021년 2분기	2021년 3분기		2020년 4분기	2021년 1분기	2021년 2분기	2021년 3분기	
경북	1.6	1.41	1.4	1.15	5.68	1.08	1.02	1.02	0.83	4.01

※ 연간환산치는 2020년 4분기 ~ 2021년 3분기의 분기별 수익률에 대하여 상승식을 적용하였음.

■ 환원이율 결정

부동산시장과 대체 및 경쟁관계에 있는 금융시장의 국고채수익률을 참고하고 평가대상이 속한 인근지역의 투자수익률 및 소득수익률과 부동산시장의 수요공급 추세 및 시세추이 등을 고려하고 부동산 투자의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등을 종합 참작하여 평가대상 부동산에 적용할 환원이율을 5%로 결정하였음(5%).

마. 수익환원법에 의한 시산가액

(단위:원)

일련번호	순수익	환원이율(%)	시산가액
가)	4,805,550	5	96,000,000
나)	9,019,350	5	180,000,000
다)	8,694,900	5	174,000,000
라)	8,694,900	5	174,000,000
합 계	31,214,700	-	624,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결성 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

(단위:원)

일련번호	거래사례비교법	수익환원법
가)	103,000,000	96,000,000
나)	192,000,000	180,000,000
다)	185,000,000	174,000,000
라)	185,000,000	174,000,000
합 계	665,000,000	624,000,000

4. 시산가액의 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과,

본건은 상권의 활성이 미성숙된 시 외곽 아파트단지 내 신규 분양상가로서 준공 후 초기 임대료는 장래 예상되는 상권 성숙도의 불확실성 등을 원인으로 임치지의 수요가 감소함과 동시에 임대료 수준이 하향추세를 보임이 일반적인 바 수익환원법에 의한 시산가액이 거래사례비교법 의한 시산가액 보다 낮게 산정되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상북도 경주시 천북면 동산리에 소재하는 "경주휴엔하임퍼스트" 아파트 단지 내 상가 제120동 제1층 제101호 외 3개호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	120/1/101	19.7125	5,210,000	103,000,000
나)	120/1/102	38.688	4,970,000	192,000,000
다)	120/1/103	37.2	4,970,000	185,000,000
라)	120/1/104	37.2	4,970,000	185,000,000
합 계	-	132.8005	-	665,000,000

끝.

광역위치도

소재지

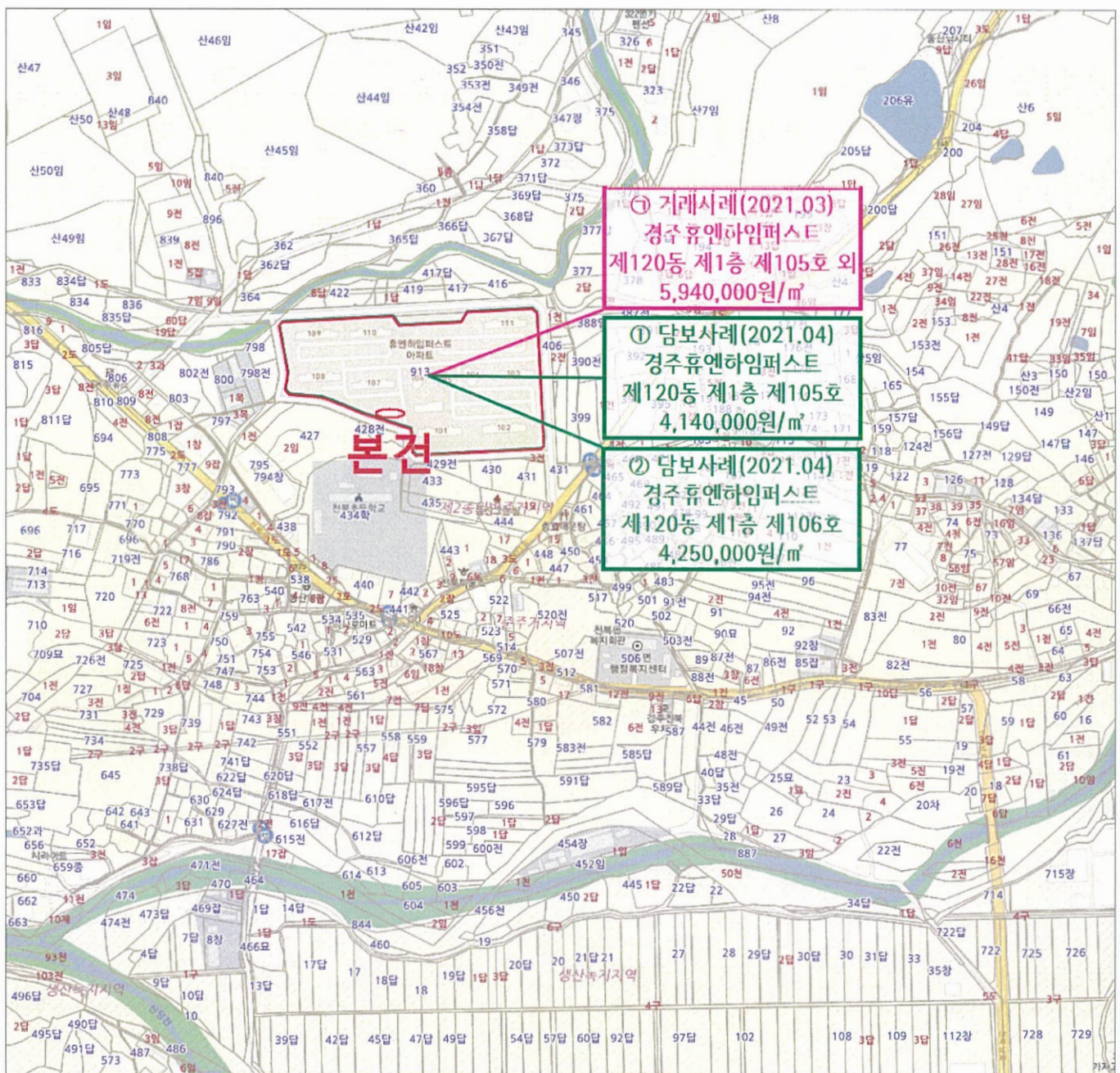
경상북도 경주시 천북면 동산리 913 경주휴엔하임퍼스트 제120동 제1층 제101호 외



상 세 위 치 도

소 재 지

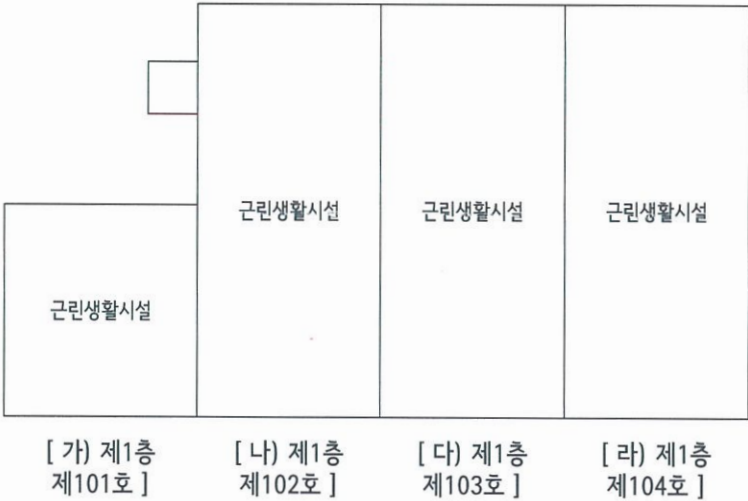
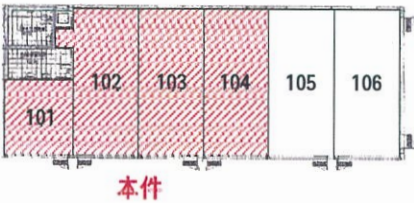
경상북도 경주시 천북면 동산리 913 경주휴엔하임퍼스트 제120동 제1층 제101호 외



건물이용 및 임대개황도



경주휴엔하임퍼스트 제120동 제1층 호별배치도



임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차 보증금	월임대료	
		미	상	임	

사 진 용 지



【 남측 전경 】



【 남측 주위환경 】

사 진 용 지



【 북측 전경 】



【 북측 주위환경 】