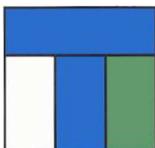


감정평가서

Appraisal Report

건명	경상북도 경주시 성건동 66 소재 제3층 제303호 외 구분건물
의뢰인	김천신용협동조합이사장, 대한토지신탁주식회사 대표이사
감정평가서번호	통일대구I221108-3004호

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



(주)통일감정평가법인 대구경북지사
지사장 한태균(인)

대구광역시 수성구 지범로 65(지산동), 4층
TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
문 광 호

문 광 호



(주)통일감정평가법인 대구경북지사 지사장 한태균 또는 인)



감정평가액	사억오천만원정 (₩450,000,000.-)				
의뢰인	김천신용협동조합이사장, 대한토지신탁주식회사 대표이사	감정평가 목적	공매		
제출처	김천신용협동조합, 대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정애	감정평가조건	—		
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2022. 11. 15.	2022. 11. 15.	2022. 11. 16.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	4세대	구분건물	4세대	-	450,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩450,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

한 태 균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경주시 성건동 소재 '계림초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '명가빌' 제3층 제303호 외 3개호 단위세대로서, '공매' 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 **2022년 11월 15일**입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2022년 11월 15일**로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료와 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 구분소유권물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 공매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 호별 위치확인은 건축물현황도 및 현장탐문으로 조사된 내용을 근거로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 부동산의 개요

소재지	경상북도 경주시 성건동 66번지 [도로명주소 : 경상북도 경주시 북문로85번길 3-2]					
대상물건	'명가빌' 제3층 제303호 외 3세대					
용도	업무용 (주거용 오피스텔)		사용승인일		2016.06.30	
구분	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)		
가	제3층 제303호	33.4064	15.0629	21.6149		
나	제3층 제304호	36.6264	16.2988	23.6984		
다	제4층 제401호	55.2269	23.1188	35.7334		
라	제6층 제601호	55.2269	23.1188	35.7334		
설비 현황	난방 설비	위생 급배수	화재 탐지	승강기	주차장	기타 설비
	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1 (선정)	성건동 66	명가빌 (오피스텔)	5/502	54.833	91,288,365	1,664,840	2022.05.20
							2016.06.30
#2	성건동 1-4	동부이끌림 2차 (오피스텔)	7/701	59.81	120,000,000	2,006,350	2022.04.18
							2012.09.21

2) 거래사례 선정

평가대상 부동산과 제반 가치형성요인이 같거나 유사하여 비교가능성이 높고 거래사정이 정상적이라고 인정되는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정 보정치	1.00

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 연립주택 매매가격지수(경상북도)를 활용하여 산정하였습니다.

[출처 : 한국부동산원 지역별 매매가격지수]

본건	사례	산정기간	시점수정치	비교
가~라	<# 1>	2022.05.20 ~ 2022.11.15	- 0.099% (0.99901)	101.2/101.3 ≒ 0.99901

거래시점 : 2022.05.20, 2022년04월 지수를 적용 합니다.

기준시점 : 2022.11.15, 2022년10월 지수를 적용 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가),(나) /거래사례(#1)	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
기호(다),(라) /거래사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견					

기호(가),(나)

거래사례(#1) 대비 개별요인(층별 효용도 등)에서 열세합니다.

기호(다),(라)

거래사례(#1) 대비 전체적인 개별요인 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} \times \text{적용률}$$

1) 적용단가 산정

구 분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	적용률	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가,나	1,664,840	1.00	0.99901	0.960	1.53	2,442,896	2,440,000
다,라	1,664,840	1.00	0.99901	1.000	1.53	2,544,683	2,540,000

※ 본건은 기준시점 현재 매매 예상금액과 분양가등을 고려할때 적용률 보정을 53% 상향 적용합니다.

2) 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
가	2,440,000	33.4064	81,511,616	3/303
나	2,440,000	36.6264	89,368,416	3/304
다	2,540,000	55.2269	140,276,326	4/401
라	2,540,000	55.2269	140,276,326	6/601

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 유사부동산의 경우 면적 및 위치에 따라 전유면적당 약 @2,400,000원/㎡ ~ @2,600,000원/㎡ 내외로 가격수준이 형성되어 있습니다.
------	--

2. 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례	소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	감정금액 (천원)	기준시점	비고
#1	성건동 66	명가빌	6/602	54.833	2,607,910	143,000	2019.01.17	경매
#2	<p style="text-align: center;">본건선례(기준시점: 2021.11.03, 2021.03.11, 감정평가 목적: 공매)</p> <p style="text-align: center;">303호: \ 91,000,000원정</p> <p style="text-align: center;">304호: \ 100,000,000원정</p> <p style="text-align: center;">401호: \ 155,000,000원정(2021.11.03), \ 156,000,000원정(2021.03.11)</p> <p style="text-align: center;">601호: \ 155,000,000원정(2021.11.03), \ 156,000,000원정(2021.03.11)</p>							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	33.4064	81,000,000	3/303
나	36.6264	89,000,000	3/304
다	55.2269	140,000,000	4/401
라	55.2269	140,000,000	6/601
감정평가액(합계)		<u>450,000,000</u>	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
1	경상북도 경주시 성건동 [도로명주소] 경상북도 경주시 북문로85번길 3-2	66 명가빌	업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층 지상6층					
					기계실, 통신실	지1층	61		
					계단실	1층	21.24		
					오피스텔 -4호	2층~4층 각각	231.98		
					오피스텔 -2호	5층,6층 각각	154.42		
가	"	66	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근 콘크리트구조 제3층 제303호	492	33.4064	33.4064	81,000,000	비준가액
			1. 소유권		21.6149	21.6149			
			대지권		492	492			
					토지·건물 배분가액				
					토지		28,350,000		
					건물		52,650,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
나	"			철근 콘크리트구조 제3층 제304호	36.6264	36.6264	89,000,000	비준가액	
					1. 소유권	23.6984			23.6984
					대지권	492			492
					토지·건물 배분가격				
					토지				31,150,000
건물		57,850,000							
다	"			철근 콘크리트구조 제4층 제401호	55.2269	55.2269	140,000,000	비준가액	
					1. 소유권	35.7334			35.7334
					대지권	492			492
					토지·건물 배분가격				
					토지				49,000,000
건물		91,000,000							
라	"			철근 콘크리트구조 제6층 제601호	55.2269	55.2269	140,000,000	비준가액	
					1. 소유권	35.7334			35.7334
					대지권	492			492
					토지·건물 배분가격				
					토지				49,000,000
건물		91,000,000							
합계							₩450,000,000.-		
< 이 하 여 백 >									

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 경주시 성건동 소재 "계림초등학교" 북서측 인근에 위치하는 "명가빌" 제3층 제303호 외 3세대 단위세대로서, 부근일대는 연립주택, 다가구주택, 단독주택, 학교, 근린생활시설 및 기타생활편익시설 등이 소재하는 주택지대입니다.

2. 교통 상황

본건까지 소형 차량접근 가능하며, 대중교통수단이 인근에 위치하여 기타제반교통사정 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

기호(가)~(라) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건중
제3층 제303호 외 3세대로서, [사용승인일:2016.06.30]
외벽: 화강석붙임 및 드라이비트 등 마감,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일 등 마감,
바닥: 장판지 및 일부 타일 등 마감,
천장: 벽지도배 마감,
창호: 목재유리 및 알미늄새시 창호 입니다.

이용상태: 기호(가)~(라) - 주거용 오피스텔로 각각 이용중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어있습니다.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

(1) 토지형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 인접지와 대체로 등고 평탄한 '오피스텔 건부지' 로 이용중입니다.

(2) 인접도로

동측 폭 약 6미터의 포장도로와 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-04-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(200m이내지역)<문화재보호법> 입니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

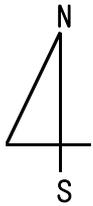
8. 임대 관계

미상입니다.

9. 기타 참고사항

이해관계인 부재로 인해 내부 확인이 불가하니, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

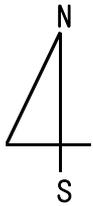
광역위치도



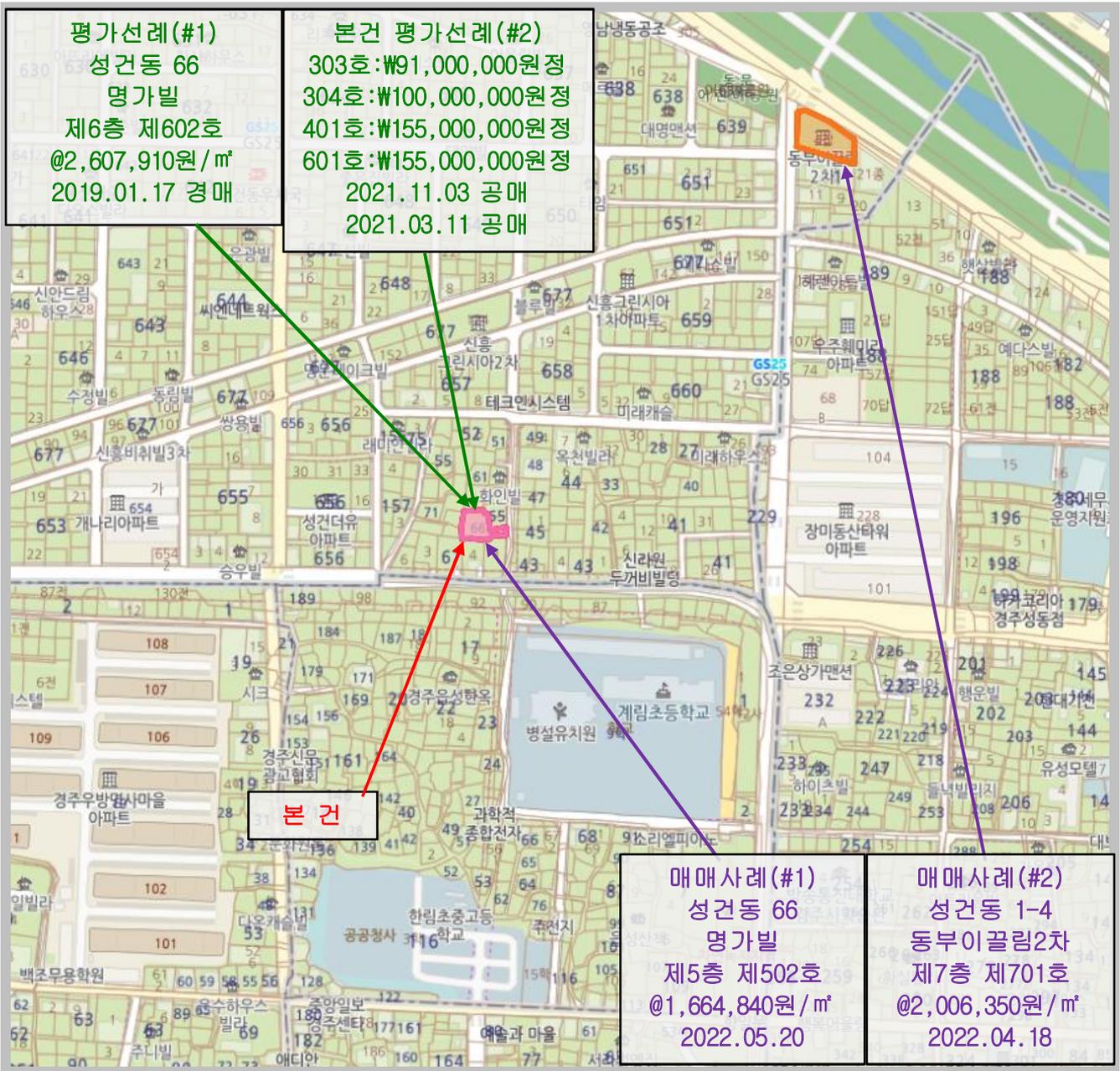
소재지	경상북도 경주시 성건동 66번지 ['명가빌' 제3층 제303호 외 3세대]
-----	--



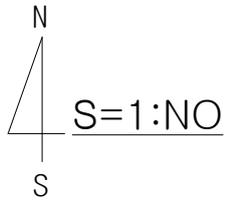
위 치 도



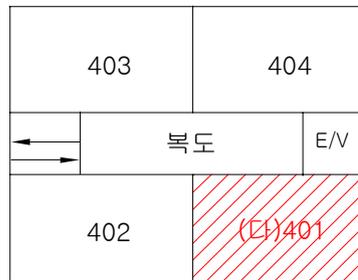
소 재 지 경상북도 경주시 성건동 66번지
 ['명가빌' 제3층 제303호 외 3세대]



호 별 배 치 도



<본건(가),(나) "명가빌" 제3층 제303호,304호>



<본건(다) "명가빌" 제4층 제401호>



<본건(라) "명가빌" 제6층 제601호>

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[기호(가) 전경]



[기호(나) 전경]

사 진 용 지



[기호(다) 전경]



[기호(라) 전경]

(주)통일감정평가법인

우)42218 대구광역시 수성구 지범로 65, 4층(지산동) /TEL.(053)764-0076 /FAX.(053)764-3113

문서번호: I221108-3004

시행일자: 2022. 11. 16

수 신: 김천신용협동조합이사장, 대한토지신탁
주식회사 대표이사

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
	번호		공람		
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2022. 11. 08.자로 의뢰하신 『경상북도 경주시 성건동 66 소재 제3층 제303호 외 구분건물』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)통일감정평가법인 대구경북지사장
지 사 장 한 태 균

청 구 서

감정평가서번호 : 통일대구I221108-3004호

김천신용협동조합이사장, 대한토지신탁주식회사 대표이사 귀하

일금 칠십칠만원정 (₩770,000.-)

2022. 11. 08.자로 의뢰하신 『 경상북도 경주시 성건동 66 소재 제3층 제303호 외 구분건물 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과	목	금	액	비	고
(가)	평가수수료		552,000	● 평가수수료 ● (450,000,000 x 11/10,000 x 0.8) + 156,000 = ₩552,000	
(나)	여비		91,800		
	물건조사비		40,000		
	공부발급비		5,000		
	기타실비		12,000		
	특별용역비		-		
	소계		148,800		
합	계(가 + 나, 천원미만 절사함)		₩700,000		
	부가가치세		₩70,000		
	총계		₩770,000		
	기납부착수금		-		
	정산청구액		₩770,000		

★ 계좌번호 ★

◆ 신용협동조합

131-017-959992

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 지범로 65(지산동), 4층
 TEL. (053)764-0076 FAX. (053)764-3113 (사업자 등록번호: 502-85-35147)