

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	울산중앙신용협동조합장
건 명	경주시 성건동 342-42번지 소재 오피스텔
감정서번호	가람 1514-03-20011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인 대구경북지사

KAARAM APPRAISAL CO., LTD.

TEL:054)232-0251 FAX:054)232-0250

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사



감정평가액	一金七億壹仟四百萬圓整 (₩714,000,000.-)					
의뢰인	울산중앙신용협동조합장		감정평가목적	기타(처분)		
채무자	최성식		제출처	울산중앙신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2014.03.06	2014.03.05~2014.03.06	2014.03.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	714,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩714,000,000

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

심사자  
감정평가사

# Appraisal Summary

## 감정평가의 대상 물건

소재지	경상북도 경주시 성건동 342-42	물건종류	구분건물
용도지역	일반상업지역	이용상황	오피스텔
건물면적(㎡)	1,330.34	토지면적(㎡)	359

## 감정평가액

기 호	층 / 호수	전유면적(㎡)	결정가격(원)	비 고
가	2층 201호	58.76	118,000,000	비준가격
나	2층 203호	59.799	120,000,000	비준가격
다	3층 301호	58.76	118,000,000	비준가격
라	5층 501호	58.76	118,000,000	비준가격
마	5층 503호	59.799	120,000,000	비준가격
바	5층 504호	59.84	120,000,000	비준가격
총 액	-	-	714,000,000	-

## 시세분석 자료

구 분	주위환경	표준적 이용	가격수준(원/전유면적㎡)	비고
오피스텔	상업지대	오피스텔	2,000,000 ~ 2,200,000	실거래자료 및 현장조사 등
장래동향	기준시점 현재 인근지역 내 유사 오피스텔의 거래수준은 보통이며, 당분간 보험세를 유지할 것으로 판단됨.			

## 임대현황 / 참고 및 유의사항

임대현황	총 방(개)	-	총 상가(개)	-
	임대보증금 합계	-	월 임차료 합계	-
참고 및 유의사항	-			

## 구분건물 개별요인 분석표

소 재 지	경상북도 경주시 성건동 342-42
건 물 명 칭 호 수	중앙오피스텔 201, 203, 301, 501, 503, 504
지 리 적 위 치	본 건물은 경상북도 포항시 북구 용흥동 소재 “경주중앙시장” 남측 인근에 위치함.
주 위 환 경	인근 일대는 업무용건물, 상가, 다세대주택, 시장 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본 건물까지 차량출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.
건 물 의 구 조	가~바) 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 6층건물 중 2층 201호, 203호, 3층 301호 5층 501호, 503호, 504호 각각 단위세대로서 외벽 : 대리석, 스톤코트 등, 내벽 : 벽지, 타일 등, 바닥 : 강화마루, 타일 등, 창호 : 하이새시이중창 등임.
이 용 상 황	공히 오피스텔(집무실3, 화장실1 등)로 이용 중임.
부 대 설 비	급·배수 및 위생설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 옥내소화전 설비 등이 되어 있음.
공 부 와 의 차 이	--
임 대 관 계	미상임.
기 타	--

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 경상북도 경주시 성건동 오피스텔에 대한 기타(처분) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지	건물명칭 층 호수	면적(㎡)			용도	사용승인일
			전유	공용	대지권		
가	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제2층 제201호	58.76	10.8556	18.8033	오피스텔	2011.06.28
나	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제2층 제203호	59.799	11.0476	19.1357	오피스텔	2011.06.28
다	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제3층 제301호	58.76	10.8556	18.8033	오피스텔	2011.06.28
라	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제5층 제501호	58.76	10.8556	18.8033	오피스텔	2011.06.28
마	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제5층 제503호	59.799	11.0476	19.1357	오피스텔	2011.06.28
바	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제5층 제504호	59.84	11.0552	19.1490	오피스텔	2011.06.28

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가의 조건

--

## 5. 감정평가의 방법

본 건은 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 비교방식에 의한 비준가격으로 평가하였음.

## 6. 기준시점

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」제9조에 의거 기준시점은 가격조사 완료일인 2014년 03월 06일로 함.

## 7. 임대관계 등

미상임.

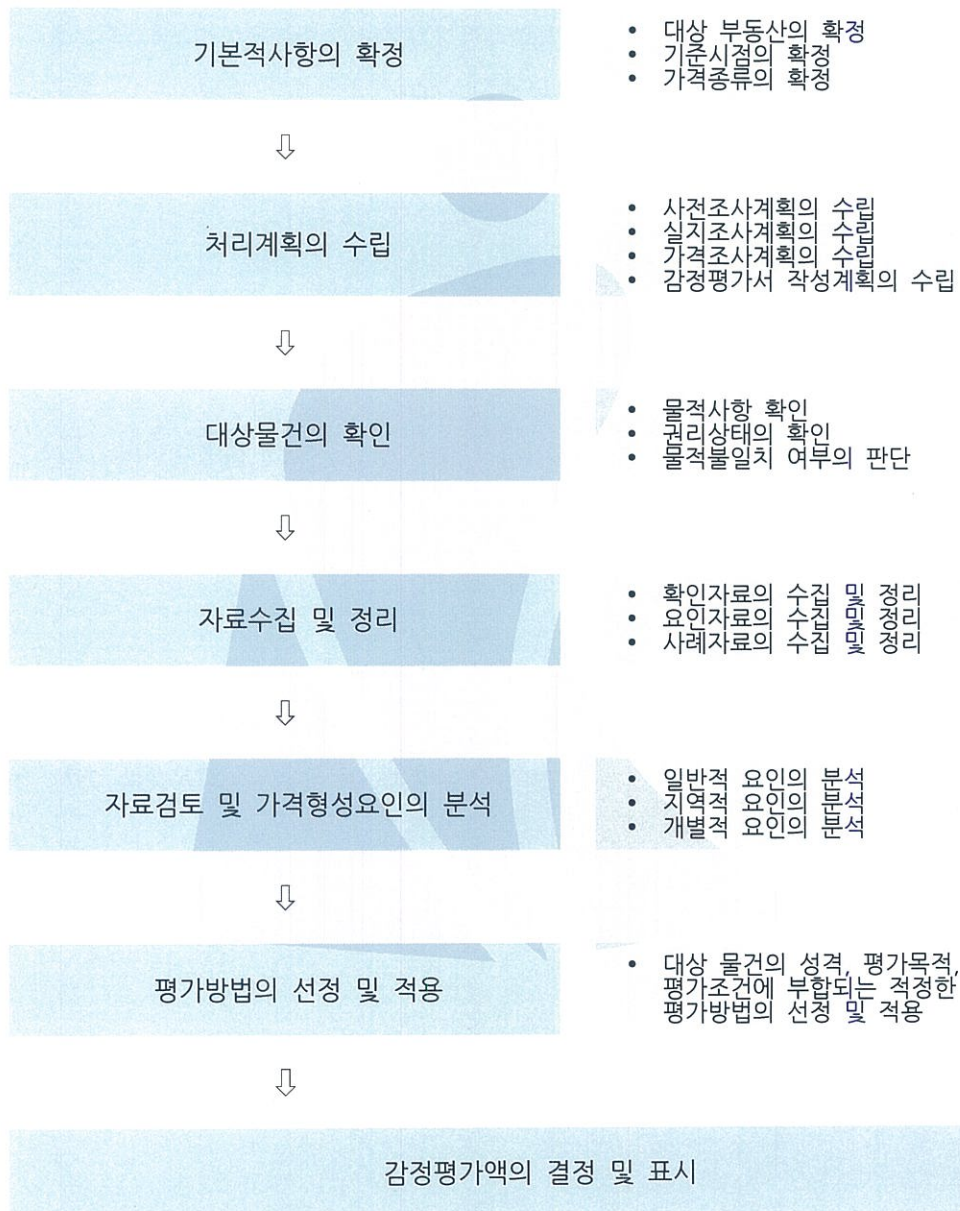
## 8. 기타 참고사항

--

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가의 절차

본 감정평가보고서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III 감정평가액 산출근거

### 1. 대상 부동산의 현황

기호	소재지	건물명칭 층 호수	면적(㎡)			용도	사용승인일
			전유	공용	대지권		
가	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제2층 제201호	58.76	10.8556	18.8033	오피스텔	2011.06.28
나	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제2층 제203호	59.799	11.0476	19.1357	오피스텔	2011.06.28
다	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제3층 제301호	58.76	10.8556	18.8033	오피스텔	2011.06.28
라	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제5층 제501호	58.76	10.8556	18.8033	오피스텔	2011.06.28
마	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제5층 제503호	59.799	11.0476	19.1357	오피스텔	2011.06.28
바	경상북도 경주시 성건동 342-42	중앙오피스텔 제5층 제504호	59.84	11.0552	19.1490	오피스텔	2011.06.28

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 거래사례

번호	소재지 건물명칭 층 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
1	경상북도 경주시 성건동 ○○○ 중앙오피스텔 제○층 제○○○호	59.84	120,000,000	2,005,348	2013.09.09	2011.06.28
2	경상북도 경주시 성건동 ○○○ 중앙오피스텔 제○층 제○○○호	59.84	120,000,000	2,005,348	2013.09.09	2011.06.28

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 나. 비교사례의 선정

거래사례 소재지 건물명칭 층 호수		경상북도 경주시 성건동 ○○○ 중앙오피스텔 제○층 제○○○호				
거래사례 선정의견		최근거래로서 본 건과 유사성이 높은 <사례1>을 선정함.				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)			이용상황	사용승인일
거래시점		전유	공용	대지권		
120,000,000	2,005,348	59.84	11.0552	19.1490	오피스텔	2011.06.28
2013.09.09						

### 3. 사정보정

결정의견	본 거래사례는 거래당사자간의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.
사정보정치	1.00

### 4. 시점수정

가. 생산자물가지수 (기준일 2010년 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2013 년	105.95	106.68	106.26	105.92	105.56	105.54	105.52	105.81	105.7	105.33	105.12	105.36
2013 년	105.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 나. 시점수정치 산출

- 본 건의 기준시점 가격지수 : 105.62 (2014.01)
- 사례의 거래 당시 가격지수 : 105.81 (2013.08)
- (2014년 2월 이후의 가격지수는 미 고시되어 2014년 1월 가격지수를 적용함)
- 시점수정치 산출 :  $105.62 / 105.81 \approx 0.99820$

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정치 결정

적용 시점수정치	0.99820
----------	---------

### 5. 지역요인의 비교

결정의견	본 건물은 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

### 6. 개별요인의 비교

개 별 요 인		검토의견	격차율	
조 건	세 항 목		사례	대상
외 부 요 인	가 로 조 건	본 건물은 사례대비 외부요인 유사함.	1.00	1.00
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
건 물 요 인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	본 건물은 사례대비 건물요인 유사함.	1.00	1.00
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개 별 적 요 인	층별, 위치별 차이	본 건물은 사례대비 개별적요인 유사함.	1.00	1.00
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
개별요인 비교치			1.00	1.000

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 7. 그 밖의 요인 보정

#### 가. 평가전례

번호	소재지 건물명칭 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	목적	비고
1	경상북도 경주시 성건동 ○○○ 중앙오피스텔 제2층 제○○○호	58.76	117,000,000	1,991,150	2011.07.04	담보	-

#### 나. 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	상기 평가전례, 거래사례 및 인근 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하고, 시장상황, 장래동향 및 환가성 등을 고려할 때 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.
그 밖의 요인 보정치	1.00

### 8. 비준가격

기호	사례전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	결정가격 (원)
가	2,005,348	1.00	0.99820	1.00	1.000	1.00	2,001,738	58.76	117,622,125	118,000,000
나	2,005,348	1.00	0.99820	1.00	1.000	1.00	2,001,738	59.799	119,701,931	120,000,000
다	2,005,348	1.00	0.99820	1.00	1.000	1.00	2,001,738	58.76	117,622,125	118,000,000
라	2,005,348	1.00	0.99820	1.00	1.000	1.00	2,001,738	58.76	117,622,125	118,000,000
마	2,005,348	1.00	0.99820	1.00	1.000	1.00	2,001,738	59.799	119,701,931	120,000,000
바	2,005,348	1.00	0.99820	1.00	1.000	1.00	2,001,738	59.84	119,784,002	120,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구분	건물명칭 층 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	결정가격(원)
가	중앙오피스텔 제2층 제201호	58.76	10.8556	18.8033	118,000,000
나	중앙오피스텔 제2층 제203호	59.799	11.0476	19.1357	120,000,000
다	중앙오피스텔 제3층 제301호	58.76	10.8556	18.8033	118,000,000
라	중앙오피스텔 제5층 제501호	58.76	10.8556	18.8033	118,000,000
마	중앙오피스텔 제5층 제503호	59.799	11.0476	19.1357	120,000,000
바	중앙오피스텔 제5층 제504호	59.84	11.0552	19.1490	120,000,000
총액	-	-	-	-	714,000,000

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 공시지가, 인근 시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가 전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 물건의 시장성 등 평가목적에 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

## 구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상북도 경주시 성건동	342-42 중앙 오피스텔	업무시설	철근콘크리트조 철근콘크리트조 지붕 6층				
			계단실	1층	22.32			
			오피스텔 (4호)	2층	277.465			
			오피스텔 (4호)	3층	277.465			
			오피스텔 (4호)	4층	277.465			
			오피스텔 (4호)	5층	277.465			
			오피스텔 (2호)	6층	198.16			
			대	일반상업지역	359	359		
				(내)				
			오피스텔	철근 콘크리트구조 제2층 제201호	58.76	58.76	118,000,000	비준가격
가	"	"		1.소유권	18.8033			
				-----	-----	18.8033		
				대지권	359			
나	"	"	오피스텔	철근 콘크리트구조 제2층 제203호	59.799	59.799	120,000,000	비준가격
				1.소유권	19.1357			
				-----	-----	19.1357		
				대지권	359			

## 구분건물 감정평가 명세표

페이지: 2

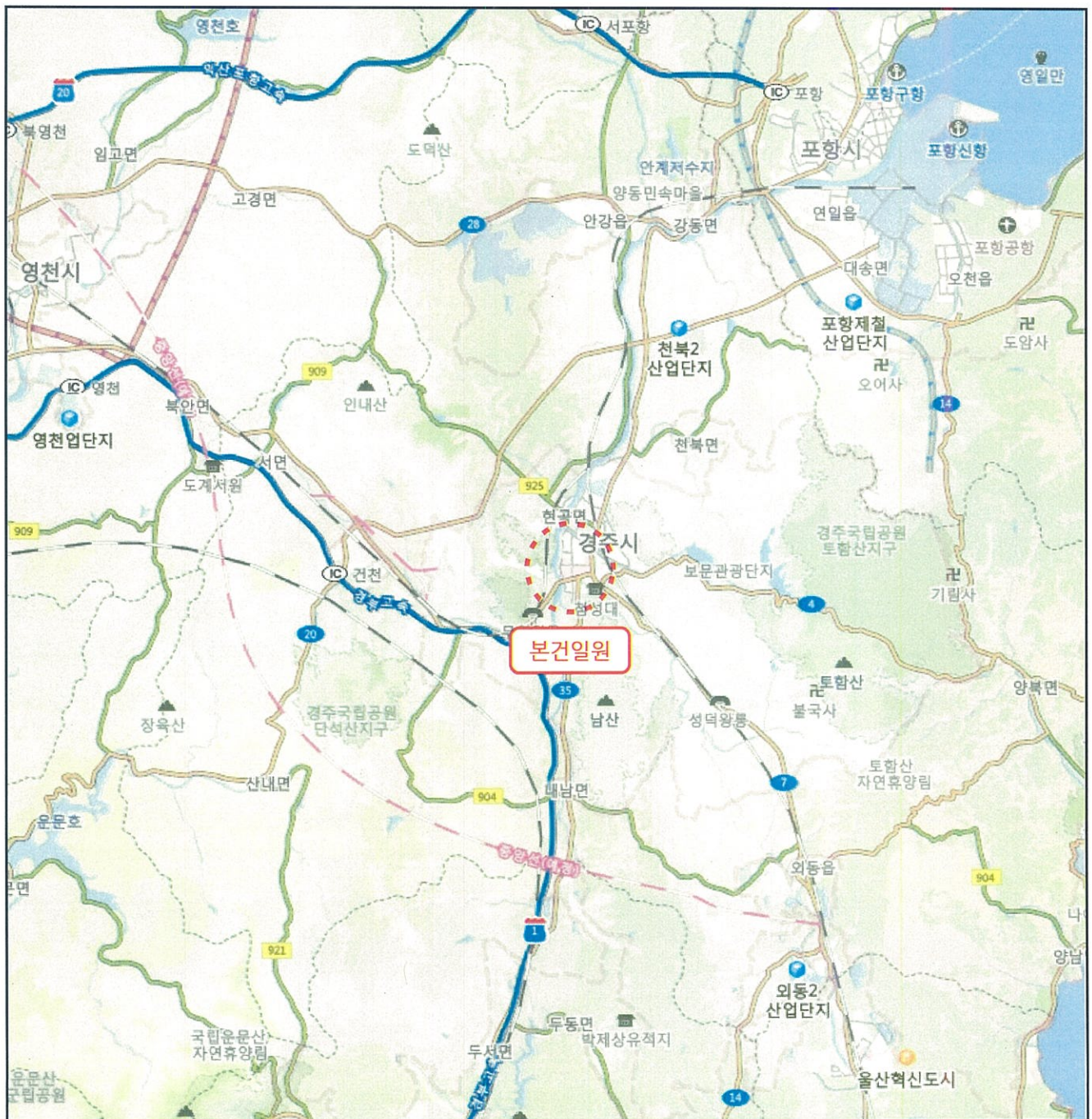
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다	경상북도 경주시 성건동	342-42	오피스텔	철근 콘크리트구조 제3층 제301호	58.76	58.76	118,000,000	비준가격
				1.소유권	18.8033			
				-----	-----	18.8033		
				대지권	359			
라	"	"	오피스텔	철근 콘크리트구조 제5층 제501호	58.76	58.76	118,000,000	비준가격
				1.소유권	18.8033			
				-----	-----	18.8033		
				대지권	359			
마	"	"	오피스텔	철근 콘크리트구조 제5층 제503호	59.799	59.799	120,000,000	비준가격
				1.소유권	19.1357			
				-----	-----	19.1357		
				대지권	359			
바	"	"	오피스텔	철근 콘크리트구조 제5층 제504호	59.84	59.84	120,000,000	비준가격
				1.소유권	19.1490			
				-----	-----	19.149		
				대지권	359			
	합 계			이 하	여 백		₩714,000,000.-	

# 광역위치도



소재지

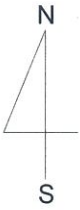
경상북도 경주시 성건동 342-42



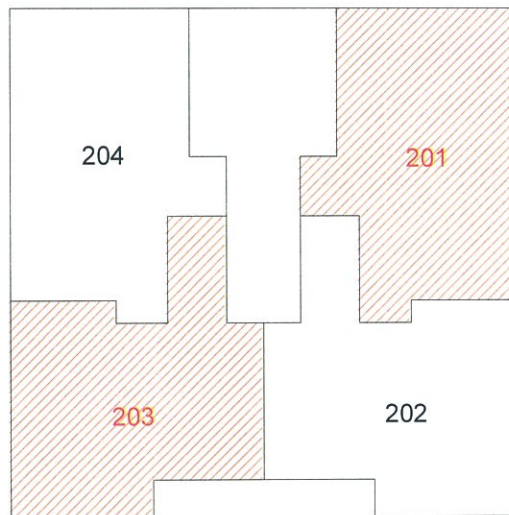
경상북도 경주시 성건동 342-42



# 지 적 및 건 물 개 황 도



<기호㉠>



<기호㉡>

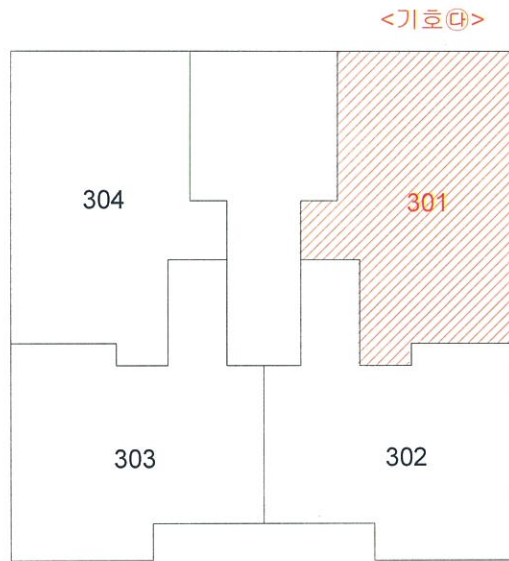
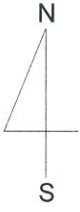


<기호㉠>



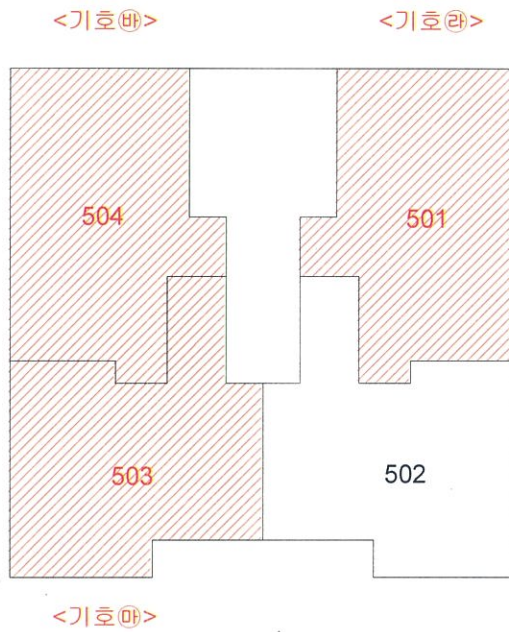
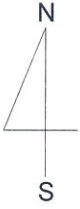
<기호㉡>

# 지 적 및 건 물 개 황 도



<기호㉔>

# 지 적 및 건 물 개 황 도



<기호라>

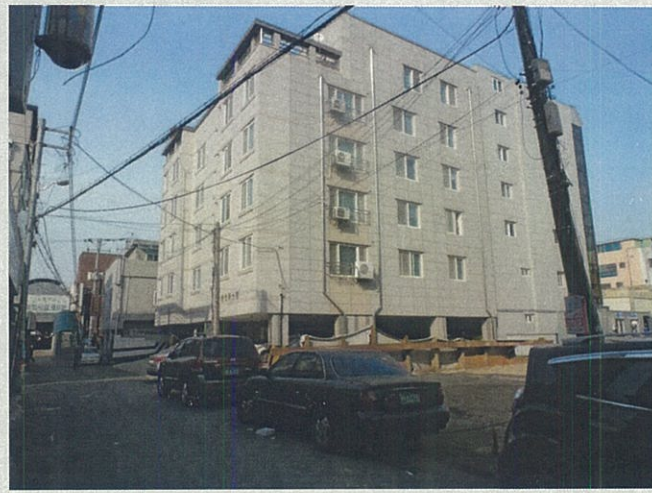


<기호마>



<기호바>

# 사 진 용 지



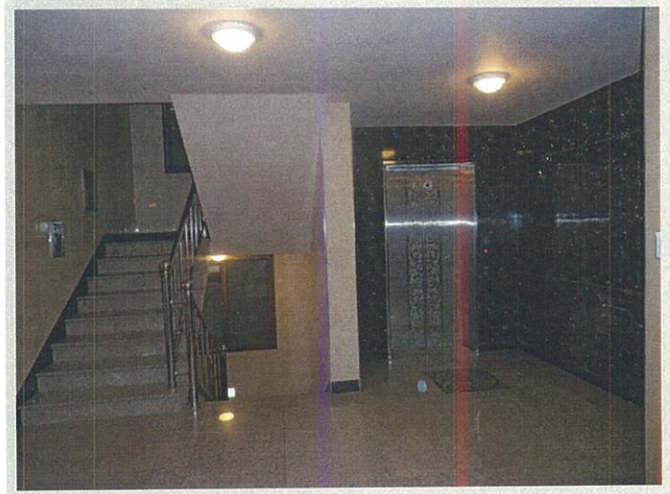
본건전경(남서측에서촬영)



내부전경(집무실)



내부전경(화장실)



계단실 및 엘리베이터