

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경상북도 경주시 성건동 66번지 소재
구분건물

평가서번호 : 가온 2111-08-3016

의뢰인 :  김천신용협동조합이사장



주|가온감정평가법인

대구경북지사

TEL.(053)742-1431 FAX.(053)751-4300



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.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정재웅

정재웅 (인)

[주]가온감정평가법인 대구경북지사 지사장 서일옥 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억사천육백만원정 (₩746,000,000.-)					
의뢰인	김천신용협동조합이사장		감정평가 목적		공매	
채무자	--		제출처 (채권기관)		김천신용협동조합, 대한토지신탁(주)	
소유자또는 대상업체명	대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		--	
물건목록 표시근거	집합건물 등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2021.11.03		2021.11.03	2021.11.04
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	6세대	구분건물	6세대	--	746,000,000
	이	하	여	백		
	합계					₩746,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 배성주 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 성건동 소재 <계림초등학교> 북서측 인근에 위치하는 <명가빌> 제2층 제203호 외 5세대 오피스텔(주거용)에 대한 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

소 재 지 [도로명주소]		경상북도 경주시 성건동 66번지 [경상북도 경주시 북문로85번길 3-2]						
건 물 명 동 호 수		【 명가빌 】 제2층 제203호 외 5세대						
구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일자		2016.06.30		최고층
								6층
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용 도	
기호	층/호수						공부	현황
가	2/203	33.4064	15.0629	48.4693	21.6149	68.92%	오피스텔	오피스텔 (주거용)
나	3/303	33.4064	15.0629	48.4693	21.6149	68.92%		
다	3/304	36.6264	16.2988	52.9252	23.6984	69.20%		
라	4/401	55.2269	23.1188	78.3457	35.7334	70.49%		
마	5/502	54.833	23.3886	78.2216	35.4786	70.10%		
바	6/601	55.2269	23.1188	78.3457	35.7334	70.49%		

■ 분양면적은 집합건축물대장상 전유부분과 공용부분을 모두 합한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2021년 11월 03일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2021년 11월 03일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 현재 공실로서 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계

이해관계인의 부재로 임대관계는 미상임.

2) 기타

① 전입세대 열람 결과 203호, 303호, 304호, 401호, 502호에 각각 거주자 1명이 전입되어 있는 것으로 확인됨.

(별첨 “전입세대 열람 내역” 참조)

② 본건 각호는 폐문 부재로 내부 확인이 불가한바 업무 진행시 현장 확인을 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

1) 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS_감정평가정보체계)

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
1	성건동 411-14외 센텀파크	3/303	59.99	2,783,797	167,000,000	2019.11.17
2	성동동 340-1외 성동라이프2차	6/605	61.435	2,815,984	173,000,000	2020.02.07

2) 비교사례 선정

인근지역내 비교 가능한 거래사례로 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고 거래가액의 적정성이 인정되며 비교적 최근에 거래된 거래사례(1)을 본건에 적용할 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

1) 유형별 매매가격지수(아파트)

(자료출처: 감정평가정보센터)

2019.11	2021.09	변동률(%)	비고
93.7	102.1	1.08965	102.1/93.7

2) 시점수정치

일반적으로 집합건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본 건의 경우 집합건물 내 오피스텔(주거용)로서 일반경제의 경기변동과 밀접한 연관관계에 있는 바, 이를 잘 반영한 유형별 매매가격지수(아파트)를 시점수정치로 결정하였음(1.08965).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등
	접근조건	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등
	환경조건	자연환경, 인근환경 등
	행정조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무·종류 등
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제 경과연수 및 잔존내용연수 등
	공용시설	주차시설의 편리성 등
	규모·구성비	건물의 규모 및 최고층수, 각 면적별 구성비 등,
	건물용도	주상복합용건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등
개별요인	층별효용	전유면적의 크기, 엘리베이터·계단 접근성 등
	위치·향별효용	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용 등
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
가	2/203	0.93	1.00	0.97	0.902
나	3/303	0.93	1.00	0.97	0.902
다	3/304	0.93	1.00	0.97	0.902
라	4/401	0.93	1.00	1.00	0.930
마	5/502	0.93	1.00	1.00	0.930
바	6/601	0.93	1.00	1.00	0.930

의 견

외부요인	기호(가)~(바)는 거래사례와 외부요인(가로의 폭 등)에서 열세함.
건물요인	기호(가)~(바)는 거래사례와 건물요인은 대등함.
개별요인	기호(가)~(다)는 거래사례 대비 위치, 향별 등 개별요인에서 열세함. 기호(라)~(바)는 거래사례 대비 개별요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		사례전유면적 기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원)
기호	층/호수						
가	2/203	2,783,797	1.00	1.08965	0.902	2,736,095	2,740,000
나	3/303	2,783,797	1.00	1.08965	0.902	2,736,095	2,740,000
다	3/304	2,783,797	1.00	1.08965	0.902	2,736,095	2,740,000
라	4/401	2,783,797	1.00	1.08965	0.930	2,821,029	2,820,000
마	5/502	2,783,797	1.00	1.08965	0.930	2,821,029	2,820,000
바	6/601	2,783,797	1.00	1.08965	0.930	2,821,029	2,820,000

III. 참고가격 자료

1. 유사물건의 가격수준

구 분	전유면적기준 단가	비 고
본건 단지 내	단지 내 2층~6층 기준 : 2,700,000원~3,000,000/㎡ 내외 수준	--
의 견		

본건 단지내 및 인근지역 유사물건의 가격수준은 전유면적기준 단가는 상기와 같이 조사되었으며, 층별·위치별·향별 효용성, 건물의 현상 및 관리상태 등에 따라 다소 차이가 있는 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	감정평가 목 적
3	성건동 66 명가빌	3/303	33.4064	2,724,029	91,000,000	2021.03.11	공매
4	성건동 411-14 센텀파크	3/301	59.99	3,217,203	193,000,000	2019.12.02	경매

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가(원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
가	2/203	33.4064	2,740,000	91,533,536	91,000,000
나	3/303	33.4064	2,740,000	91,533,536	91,000,000
다	3/304	36.6264	2,740,000	100,356,336	100,000,000
라	4/401	55.2269	2,820,000	155,739,858	155,000,000
마	5/502	54.833	2,820,000	154,629,060	154,000,000
바	6/601	55.2269	2,820,000	155,739,858	155,000,000
합 계					746,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 가격과 상기 참고가격 자료(가격수준, 감정평가사례 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 경주시 성건동 [도로명 주소] 경상북도 경주시 북문로 85번길 3-2	66 명가빌	업무시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상6층				실제: 주거용
				기계실 통신실 지하1층	61			
				계단실 1층	21.24			
				오피스텔 -4호 2층	231.98			
				오피스텔 -4호 3층	231.98			
				오피스텔 -4호 4층	231.98			
				오피스텔 -2호 5층	154.42			
				오피스텔 -2호 6층	154.42			
1	경상북도 경주시 성건동	66	대	제2종 일반주거지역	492			



구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	경상북도 경주시 성건동	66		(내) 제2층 제203호 철근콘크리트 구조	33.4064	33.4064	91,000,000	비준가격
					21.6149			
				1.소유권 대지권	----- 492	21.6149		
나	"	"		제3층 제303호 철근콘크리트 구조	33.4064	33.4064	91,000,000	비준가격
					21.6149			
				1.소유권 대지권	----- 492	21.6149		
다	"	"		제3층 제304호 철근콘크리트 구조	36.6264	36.6264	100,000,000	비준가격
					23.6984			
				1.소유권 대지권	----- 492	23.6984		

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라	"	"		제4층 제401호 철근콘크리트 구조	55.2269	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,000,000 65,000,000	비준가격
						55.2269	155,000,000	
						35.7334 ----- 492	35.7334	
마	"	"		제5층 제502호 철근콘크리트 구조	54.833	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,600,000 100,400,000	비준가격
						54.833	154,000,000	
						35.4786 ----- 492	35.4786	
바	"	"		제6층 제601호 철근콘크리트 구조	55.2269	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 53,900,000 100,100,000	비준가격
						55.2269	155,000,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 4

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				1.소유권 대지권	35.7334 ----- 492	35.7334		
	합 계		0	하	여	백	배분내역 토 지 : 54,600,000 건 물 : 100,400,000 ₩746,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 |
| 4. 이용상태 | 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 |
| 7. 인접 도로상태 등 | 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 |
| 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 성건동 소재 <계림초등학교> 북서측 인근에 위치하는 <명가빌> 제2층 제203호 외 5세대 오피스텔(주거용)으로서, 부근일대는 단독주택, 다가구주택 등으로 형성되어 있는 기존주택지대로서, 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 소형차량의 접근이 가능하며, 간선도로변 및 시내버스 승강장 등이 인근에 위치하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상6층건 중 제2층 제203호 외 5세대로서,

외 벽: 화강석 치장 및 스톤코트 등 마감

내 벽: 벽지, 타일 및 인테리어 등 마감

바 닥: 장판지, 타일 등 마감

창 호: 새시 이중창임.

4. 이용상태

공히 오피스텔(주거용)로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, CCTV설비, 소화전, 스프링클러, 화재경보설비 등이 되어 있으며, (도시)가스보일러에 의한 개별 난방설비 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 |
| 4. 이용상태 | 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 |
| 7. 인접 도로상태 등 | 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 |
| 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | | |

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 인접지와 대체로 평탄하며 주거용 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

동측 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접해 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 고도지구(20m이하), 소로2류(폭 8M~10M)(접합) 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-04-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(200m이내지역)<문화재보호법> 중점경관관리구역(2018-07-20)임.

9. 공부와의 차이

공부상 용도는 “업무시설” 이나, 실제 “주거용” 임.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

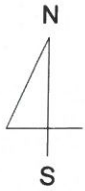
가. 임대관계

이해관계인의 부재로 임대관계는 미상임.

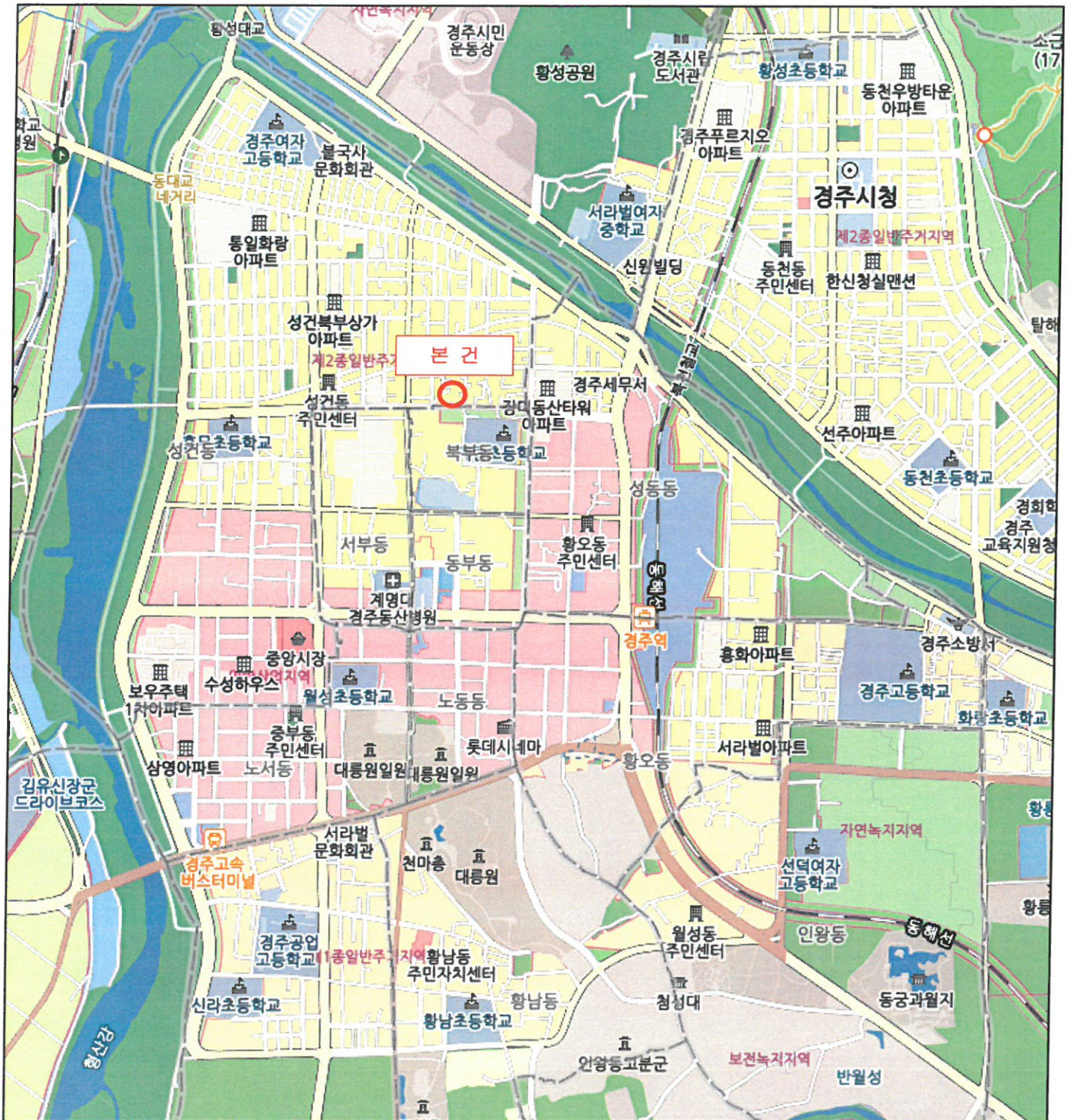
나. 기타

폐문 부재로 내부 확인은 불가하니 업무 진행시 참고하시기 바람.

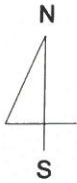
광역위치도



소재지	경상북도 경주시 성건동 66번지 [명가빌 제2층 제203호 외 5세대]
-----	--

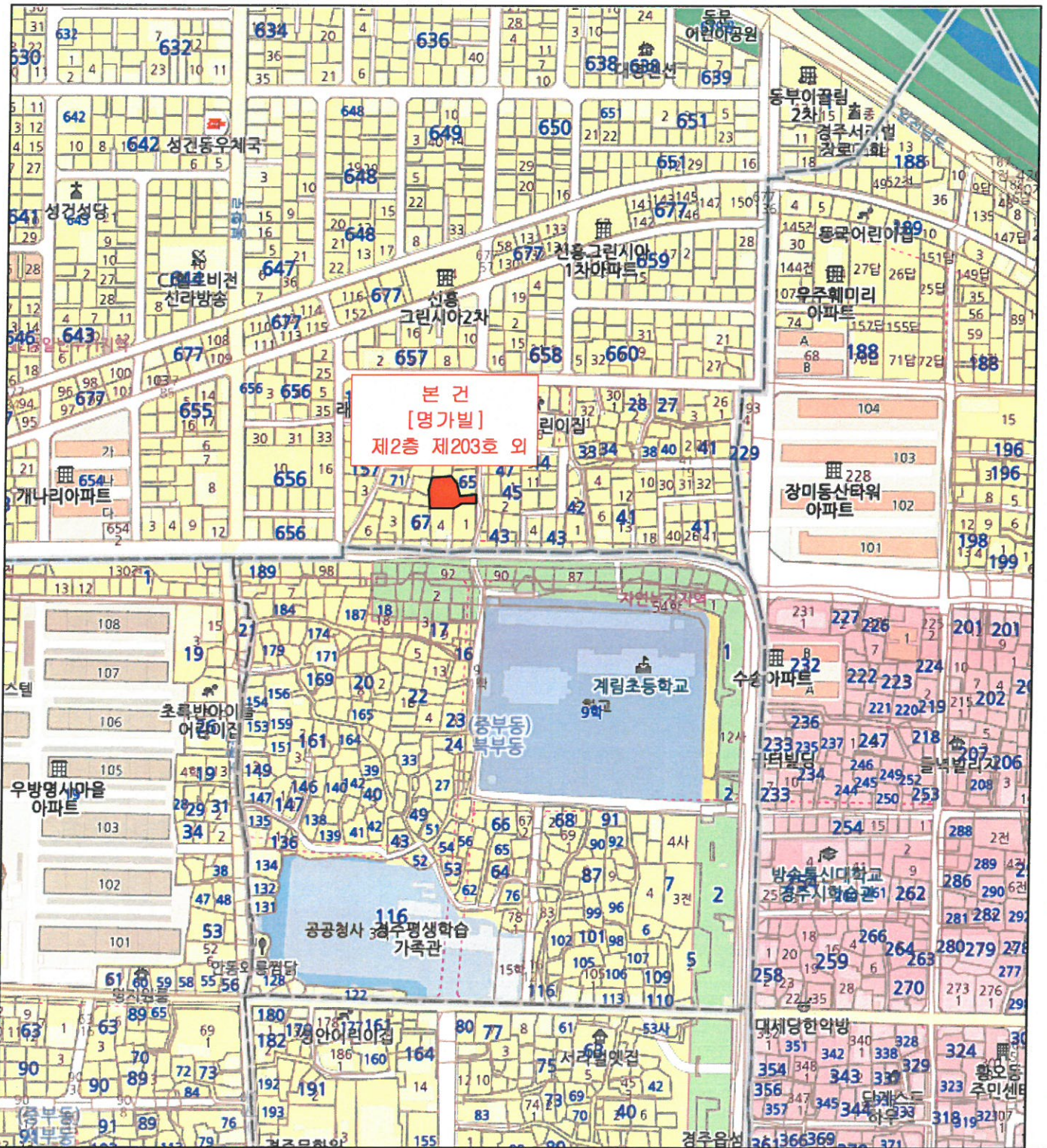


상 세 위 치 도



소재지

경상북도 경주시 성건동 66번지
[명가빌 제2층 제203호 외 5세대]



지적 및 건물개황도

기호 : ()



축척없음

[호 별 배 치 도]

㉠203	204
202	201

㉡303	㉢304
302	301

403	404
402	㉣401

본건

- ㉠ 제2층 제203호
- ㉡ 제3층 제303호
- ㉢ 제3층 제304호
- ㉣ 제4층 제401호
- ㉤ 제5층 제502호
- ㉥ 제6층 제601호

㉤502	501
------	-----

602	㉥601
-----	------

범례

- 평가대상토지
- 도로선
- 계획도로선

- 평가건물 1층
- 평가건물 2층
- 평가건물 3층이상

- 평가제외건물(등기)
- 평가제외건물(미등기)
- 지하층

사 진 용 지



본건 전경



접면 도로

사 진 용 지



기호 가) [203호]



기호 나) [303호]

사 진 용 지



기호 다) [304호]



기호 라) [401호]

사 진 용 지



기호 마) [502호]



기호 바) [601호]