SIL190806002

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인: 국제자산신탁(주)

건 명: 경상북도 경주시 감포읍 감포리 79-4외 제2층 제201호 외 소재 부동산

감정서번호: SIL190806002호

발송 No. 2019 .08. 08 (주)써브감정평가법인 울산경남지사

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)써브감정평가법인 울산경남지사

울산경남 지사
울산광역시 남구 문수로445번길 26, 2층(신정동)
Tel. (052)242-0028 Fax. (052)242-0025

SIL190806002

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 창 일 (인)

(주)써브감정평가법인 울산경남지사 지사장 김 창 일 (서명 또는 인)

감정평가액	육억팔천팔백만원정(₩688,000,000.-)			
의 뢰 인	국제자산신탁(주)	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	진동산업개발(주)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019. 08. 08	2019. 08. 08	2019. 08. 08

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	688,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩688,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
임 재 철 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 경주시 감포읍 감포리 소재 "감포읍행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준하여 감정평가 하였으며, 시장가치란, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 공개된 후, 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 **2019년 8월 8일**로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법 및 적용

가. 개별감정평가 원칙 및 예외(감정평가에 관한 규칙 제7조)

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에서 "감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.", 동조 제2항에서 "둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다" 고 하여 예외를 인정하고 있는 바, 본 평가의 대상물건은 구분건물로서 일괄평가 하였음.

나. 구분건물의 감정평가방법 적용(감정평가에 관한 규칙 제16조)

"감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다."

6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사 실시기간은 **2019년 8월 8일**이며, 실지조사 내용은 이하 "대상부동산의 개황" 란 참조바람.

7. 그 밖의 사항

- 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 부득이 일반건축물대장상의 구조 · 규모 · 용도 등을 기준하여 감정평가하였으니 반드시 재확인 하시기 바람.

- 대상물건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 의뢰인의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상 병기하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

II. 대상부동산의 개황

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상북도 경주시 감포읍 감포리 소재 "감포읍행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 차량진입 가능하며, 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층, 지상 10층 건물로서,

- 외벽 : 치장석 마감, 스톤코트 마감 등.
- 내벽 : 벽지바름 및 타일붙임 등.
- 창호 : 샷시창호 등.

4. 이용상태

일련번호(가~라): 주거용 오피스텔로 이용 중임.

5. 냉·난방시설, 위생설비 등

제반 위생 급·배수시설이 구비되어 있으며, 난방설비, 승강기 설비, 소화전 설비 등이 설치되어 있음.

6. 토지의 형태, 이용상태, 인접도로 상태

2필지 일단의 부정형 토지로서 기준시점 현재 주거용(오피스텔) 건부지로 이용 중이며, 주변 가로망상태 보통시 됨.

7. 토지이용계획관계 및 공법상제한상태

제2종일반주거지역임.

8. 공부와의 차이

대상물건은 집합건축물대장상 오피스텔로 등재되어 있으나, 기준시점 현재 오피스텔(주거용)임.

9. 임대관계 및 기타사항

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	경상북도 경주시 감포읍 감포리 79-4외 1필지			구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
건 물 명	-			주 용 도	오피스텔		
사용승인일	2017.12.12			호수	27호		
일련번호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용율(%)	비고
가	2	201	75.33	24.252	99.582	38.3844	75.65	오피스텔
나	2	203	75.33	24.252	99.582	38.3844	75.65	"
다	3	301	75.33	24.252	99.582	38.3844	75.65	"
라	3	303	75.33	24.252	99.582	38.3844	75.65	"

3. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	감포리 86	102/8/801	79.8096	173,280,000	2,171,167	2019.05.20	2017.12.22	-
2	감포리 86	101/5/504	79.1776	182,400,000	2,303,682	2018.02.07	2017.12.22	-
3	감포리 30-2	-/13/1301	83.83	187,000,000	2,230,705	2018.12.12	2018.01.31	-

※출처 : 등기사항전부증명서 등

나. 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 대상물건과 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 **"비교사례"**를 선정함.

기호	소재지	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	감포리 86	102/8/801	79.8096	173,280,000	2,171,167	2019.05.20	2017.12.22	-

※출처 : 등기사항전부증명서 등

4. 가격 참고 자료

1) 대상물건 가격수준(인근 부동산 중개업소 탐문 조사)

오피스텔 @2,280,000원/㎡ 내외 수준임.

5. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
상기 선정 거래사례와 인근의 유사 부동산의 시세수준 등을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기는 없는 것으로 판단됨.	1.000

6. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경상북도 경주시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

경상북도 경주시	2019.05.20 매매 가격지수 (적용:2019년05월) : 84.3 2019.08.08 매매 가격지수 (적용:2019년07월) : 83.5 시점수정치 : 83.5/84.3≒0.99051

7. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안전성 등
	설계,설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수, 규모, 노후도 등
개별요인	층별·위치별· 향별 효용 등	방범, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별효용
		층별효용 조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용
		간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기
기타요인	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인
개 별 요 인 비 교 치		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층	호	외부요인	건물요인	기타요인		비교치	비고
					층별 · 위치별 등	기타		
가	2	201	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060	오피스텔
나	2	203	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060	"
다	3	301	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060	"
라	3	303	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060	"

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산출

일련번호	호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가격	시산가액
가	201	2,171,167	1.000	0.99051	1.060	2,279,596	75.33	171,721,967	172,000,000
나	203	2,171,167	1.000	0.99051	1.060	2,279,596	75.33	171,721,996	172,000,000
다	301	2,171,167	1.000	0.99051	1.060	2,279,596	75.33	171,721,996	172,000,000
라	303	2,171,167	1.000	0.99051	1.060	2,279,596	75.33	171,721,996	172,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층	호	대지권면적(㎡)	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	2	201	75.33	75.33	172,000,000	오피스텔
나	2	203	75.33	75.33	172,000,000	"
다	3	301	75.33	75.33	172,000,000	"
라	3	303	75.33	75.33	172,000,000	"
합 계					688,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 참고가 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 동종물건 낙찰가율 통계분석 등) 등을 종합적으로 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것은 곤란하거나 불필요하다고 판단되는 바, 평가목적 등을 감안하여 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

SIL190806002

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경상북도 경주시 감포읍 감포리 [도로명주소] 경상북도 경주시 감포읍 감포로8길 25	79-4, 79-5	오피스텔	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 1층 2~8층 (각) 9~10층 (각) 지1층	 27.63 269.27 242.17 149.95			
1	동소	79-4	대		795			
2	동소	79-5	대		186			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	75.33	75.33	172,000,000	비준가액
			1,2	소유권대지권	38.3844 ------- 981	38.3844		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	34,400,000	
						건 물	137,600,000	
나				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	75.33	75.33	172,000,000	비준가액
			1,2	소유권대지권	38.3844 ------- 981	38.3844		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	34,400,000	
						건 물	137,600,000	

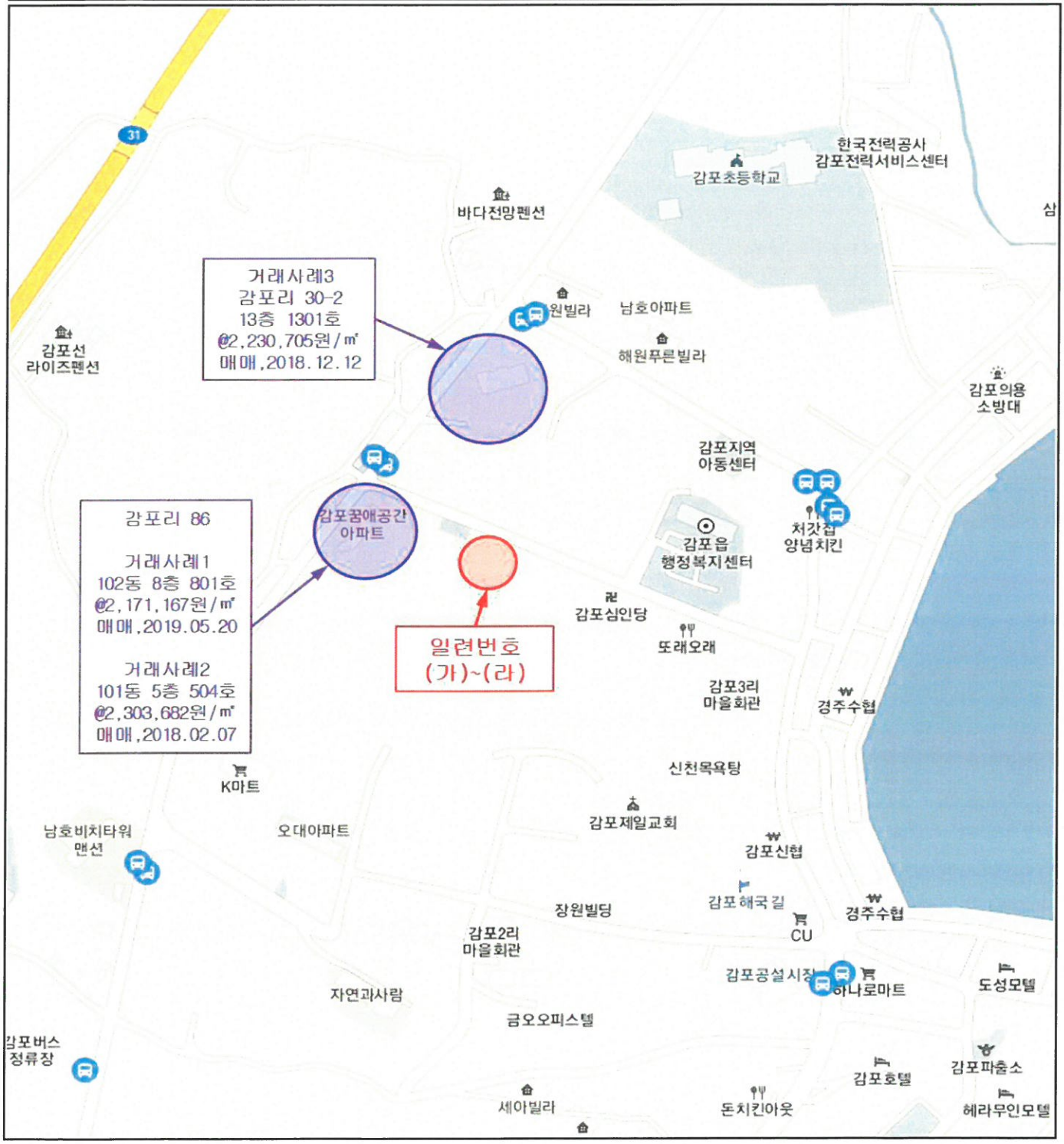
구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
다				(내) 철근콘크리트 구조				
				제3층 제301호	75.33	75.33	172,000,000	비준가액
			1,2	소유권대지권	38.3844 ------- 981	38.3844		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	34,400,000	
						건 물	137,600,000	
라				(내) 철근콘크리트 구조				
				제3층 제303호	75.33	75.33	172,000,000	비준가액
			1,2	소유권대지권	38.3844 ------- 981	38.3844		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	34,400,000	
						건 물	137,600,000	
	합 계			< 이 하	여 백 >		₩688,000,000.-	

SIL190806002

위 치 도

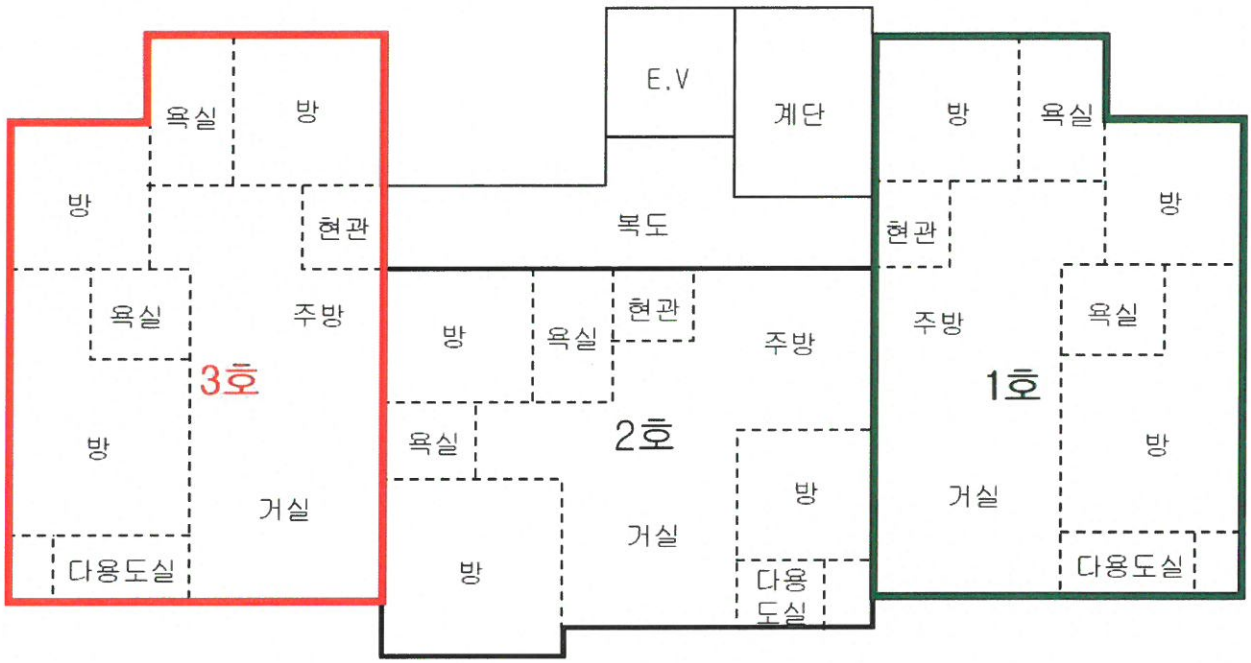
소 재 지	경상북도 경주시 감포읍 감포리 79-4외 제2층 제201호 외



SIL190806002

호별배치 및 내부구조도

축척 (No Scale)



일련번호(가)~(라)
제2,3층 제201~303호

사 진 용 지



[전경]



[주위환경]

(주)써브감정평가법인

(44657) 울산광역시 남구 문수로445번길 26, 2층(신정동) Tel. (052)242-0028 Fax. (052)242-0025

문서번호: SIL190806002

시행일자: 2019. 08. 08

수 신: 국제자산신탁(주)

참 조: -

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019. 08. 06.자로 의뢰하신 『경상북도 경주시 감포읍 감포리 79-4외 제2층 제201호 외 소재 부동산』 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)써브감정평가법인 울산경남지사
지사장 김창일



청 구 서

감정평가서번호 : SIL190806002호

국제자산신탁(주) 귀하

일금 구십일만칠천사백원정 (₩917,400.-)

2019. 08. 06자로 의뢰하신 『 경상북도 경주시 감포읍 감포리 79-4외 제2층 제201호 외 소재 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준 ' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
(가)	평 가 수 수 료	731,360	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) 596,000 + (688,000,000 - 500,000,000) x 9/10,000 x 0.8 = ₩731,360 사진대(한컷당×1,000원)
(나) 실 비	여 비	84,800	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	12,000	
	공 부 발 급 비	4,000	
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	102,800	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		**₩834,000**	
부 가 가 치 세		₩83,400	
총 계		**₩917,400**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩917,400**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIL190806002)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 신용협동조합 131-019-136535 (주)써브감정평가법인 울산경남지사

보수기준 심사 필

2019년 08월 08일

(주)써브감정평가법인 울산경남지사

울산광역시 남구 문수로445번길 26, 2층(신정동)

Tel. (052)242-0028 Fax. (052)242-0025