감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

건	명:	경상북도 경주시 감포읍 오류리 281-1 외 감포비치레지던스 제5층 제504호 外
의	뢰 인:	지엠건설산업주식회사
감정평가서번호:		27-230906-501

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 태백 영남지사

(주)감정평가법인 태백

감정평가 심사의견서

1. 심사 접수번호	2023-1482	2. 발급번호	23-098-1R482B003
3. 심사 요청일	2023-09-08		
4. 본.지사 명	(주)감정평가법인 태백 영남지사		
5. 감정평가서 번호	태백27-230906-501		
6. 심사 의견	심사 항목	심사 의견	
	감정평가가액의 적정성 및 안정성 감정평가방식 및 조건의 적정성 관련법규 및 협약사항의 준수여부 기타 유의사항의 참작여부 등	가격 적정함.	

우리법인의 가격심의위원회에서 감정평가서 심사 및 가격심의에 관한 규정에 의하여 심사하였습니다.

2023년 9월 8일

㈜감정평가법인 태백
가격심의위원회 위원장

審 査 畢

우리 법인의 감정평가서 심사 및 가격심의에 관한 규정에
의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가금액 : ₩356,000,000

2023-09-08

㈜감정평가법인 태백
가격심의위원회 위원장

발급번호 : 23-098-1R482B003

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 규 만 조규만 (인)

(주)감정평가법인 태백 영남지사 지사장 조규만 (서명또는인)

감정평가액	삼억오천육백만원정(₩356,000,000.-)			
의 뢰 인	지엠건설산업주식회사	감정평가 목 적	일반거래	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(수탁자)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
채 무 자	-	2023.09.06	2023.09.06	2023.09.07

감정평가내용

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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	356,000,000
합 계					₩356,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사
하 동 현 하동현 (印)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 경주시 감포읍 오류리 소재하는 '오류해수욕장' 남서측 인근에 인근에 위치하는 '감포비치레지던스' 제5층 제504호 외 1개호'로서, 일반거래(신탁자산 공매) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나.『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바『감정평가에 관한 규칙』제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하되, 의뢰인 요청에 의하여 토지와 건물의 배분가격을 감정평가 명세표 비고란에 기재하였으니, 엄무진행 시 참고바람.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어『감정평가에 관한 규칙』제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 09월 06일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2023년 09월 06일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	경상북도 경주시 감포읍 오류리 281-1외 (경상북도 경주시 감포읍 감포로 373)							
건물명 및 층·호수	감포비치레지던스 제5층 제504호 외 1개호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	-	-		1,957		8,584.51	-2/8	
	주구조		주용도			사용승인일	단지규모	
							동수	세대/호
	철근콘크리트구조		업무시설, 제2종근린생활시설			2019.08.14	1	93
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	O	-	O	O	O	O	-	-

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	5/504	44.7283	34.5874	79.3157	17.1317	오피스텔
나)	5/505	44.7283	34.5874	79.3157	17.1317	
합 계		89.4566	69.1748	158.6314	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

나. 기타 참고사항

■ 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.

■ 대상물건의 임대내역확인은 관계인의 부재로 의뢰인요청으로 미상으로 처리하였음.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	오류리 281-1	6/604	44.7283	오피스텔	법원경매	2020.10.30	165,000,000
						2019.08.14	(약 3,690,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	오류리 281-1	7/704	44.7283	오피스텔	2020.04.24	172,892,700	등기사항 전부증명서
					2019.08.14	(약 3,870,000)	
㉡	오류리 281-1	6/605	44.7283	오피스텔	2020.04.27	182,990,000	등기사항 전부증명서
					2019.08.14	(약 4,090,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
오피스텔	전유면적당:3,000,000~3,900,000 원/㎡ 수준	인근 부동산

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	오류리 281-1	7/704	44.7283	오피스텔	2020.04.24	172,892,700	등기사항전부증명서
					2019.08.14	(약 3,870,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 가),나)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '경북 경주시 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2020.04.24~2023.09.06)

$$\frac{\text{2023년 7월}}{\text{2020년 4월}} = \frac{97.9}{90.1} \fallingdotseq 1.08657$$

※ 기준시점 : 2023.09.06, 2023년 8월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 7월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2020.04.24, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2020년 04월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.08657).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.95	층별효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 산정단가의 결정

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	3,870,000	1.000	1.08657	0.950	3,994,775	3,990,000
나)	3,870,000	1.000	1.08657	0.950	3,994,775	3,990,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	적용단가(원/전유㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
가)	5/504	44.7283	-	3,990,000	178,465,917	178,000,000
나)	5/505	44.7283	-	3,990,000	178,465,917	178,000,000
합 계		89.4566	-	-	-	356,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	356,000,000원

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 담보물로서의 안정성과 환가성 등을 고려한 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상북도 경주시 감포읍 오류리 [도로명주소] 경상북도 경주시 감포읍 감포로 373	281-1, 281-4, 281-5 감포비치 레지던스	근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 8층				
				지2층	1,315.763			
				지1층	456.062			
				지1층	263.01			
				지1층	246.313			
				지1층	240.12			
				지1층	238.043			
				1층	250.752			
				1층	248.504			
				1층	187.448			
				2~4층	각 809.6508			
				5~7층	각 769.1508			
				8층	345.265			
				8층	56.829			
1	"	281-1	대	제1종일반 주거지역	1,123			
2	"	281-4	대	제1종일반 주거지역	745			
3	"	281-5	대	제1종일반 주거지역	89			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				(내)				
가				철근콘크리트조	44.7283	44.7283	178,000,000	비준가액
				제5층 제504호				토지 :
								49,840,000
				소유권	17.1317			건물 :
				1,2,3. ------	------	17.1317		128,160,000
				대지권	1,957			
나				철근콘크리트조	44.7283	44.7283	178,000,000	비준가액
				제5층 제505호				토지 :
								49,840,000
				소유권	17.1317			건물 :
				1,2,3. ------	------	17.1317		128,160,000
				대지권	1,957			
	합 계						**₩356,000,000.-**	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

위치 및 부근의 상황	대상물건은 경상북도 경주시 감포읍 오류리 소재하는 '오류해수욕장' 남서측 인근에 인근에 위치하는 '감포비치레지던스' 제5층 제504호 외 1개호로서, 주위는 근린상가, 펜션, 주택, 해수욕장 등이 혼재하는 지대로 제반 입지여건 무난한 편임.
교통 상황	대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상황	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 제5층 제504호 외 1개호로서, - 외벽 : 화강석 및 인조석,복합판넬 마감 등 - 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등 - 바닥 : 강화마루 및 타일깔기 등 - 창호 : 페어글래스 및 샤시 창호 마감임. ■ 이용상황 오피스텔로 이용 중임.
냉난방 설비 등 기타 부대설비	기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 난방설비등이 구비되어 있음.
토지 형상 및 이용상태와 인접도로	자체지반 대체로 등고 평탄한 세장하다필 일단지의 부정형 토지로서, "오피스텔등" 건부지로 이용중이며, 동측으로 폭 약 6M의 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 제1종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한(200))
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	대상물건 임대관계는 미상임.

(주)감정평가법인 대백

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 경주시 감포읍 오류리 281-1외 감포비치레지던스 5층 504호외 1개호



상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 경주시 감포읍 오류리 281-1외 감포비치레지던스 5층 504호외 1개호



(주)감정평가법인 태백

호 별 배 치 도

Non Scale



본건 가) ('감포비치레지던스 ' 제5층 제504호)
본건 나) ('감포비치레지던스 ' 제5층 제505호)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



본건 주변 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 내부



본건 내부

사 진 용 지



본건 내부



본건 내부