감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 :	국제자산신탁주식회사
건 명 :	경상북도 경주시 감포읍 감포리 86번지外 1필지 감포읍꿈애공간아파트 제1층 제101호外
감정평가서번호 :	경일(대구)17-190305-402

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.

감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 국채보상로207길 54-5

☎ (053)752-8900 FAX.(053)756-7562

(주)경일감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 권대동 (인)

(주)경일감정평가법인 대구경북지사장 이 흥 우 (서명 또는 인)

감정평가액	구억일천만원정(₩910,000,000.-)		
의 뢰 인	국제자산신탁주식회사	감정평가 목적	공 매
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁주식회사
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	집합건물 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간 / 작 성 일
		2019.03.07	2019.03.07 / 2019.03.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	910,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩910,000,000.-

심사확인

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

심 사 자: 감 정 평 가 사 이 은 [illegible] (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 감포읍 감포리 제2종일반주거지역 내에 소재하는 건물[상가, 오피스텔(주거용) 및 아파트,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물" 이라한다)] 감포읍 꿈애공간 아파트 제101동 제1층 제101호, 제4층 제404호, 제5층 제503호, 제10층 제1001호의 공매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치" 를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「 감정평가에 관한 규칙 」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2019. 03. 07일로 하였습니다.

4. 감정평가의 조건

- -

5. 실지조사기간 및 조사내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사기간은 2018. 03. 07일이며, 실지조사 시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

기준시점 현재 현장조사시 이해관계인의 부재 및 내부잠금장치로 인해 임대내역은 미상처리 하였으니 업무 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가의 방법

1. 감정평가의 방법

본건은 구분건물[상가, 오피스텔(주거용) 및 아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상부동산의 개요

1. 평가대상 물건

경상북도 경주시 감포읍 감포리
86번지外 1필지 소재 부동산
[본건 : 감포읍 꿈애공간 아파트
제101동 제1층 제101호外]
[본건 전경]

주용도	상가, 오피스텔(주거용) 및 아파트			사용승인일	2017.12.22
층/이용상황	동별	연면적	층/세대(호)	이용상황	
	제101동	4,205.5369	10/36	상가 및 아파트 등	
	제102동	1,970.216	10/18	오피스텔(주거용) 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

기호	층/호수	용도	전유 면적	공유 면적	공급 면적	소유권 /대지권	전용률
(가)	1/101	근린 생활시설	93.15	—	93.15	47.7474/ 2,435	1.00
(나)	4/404	오피스텔 (주거용)	79.1776	25.1636	104.3412	40.5853/ 2,435	0.758834
(다)	5/503	아파트	77.6451	24.0207	101.6658	39.7998/ 2,435	0.763729
(라)	10/1001	아파트	87.5296	32.1356	119.6652	44.8669/ 2,435	0.731454

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 시산가액의 산출

1. 시산가액 산출의 방법

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액	자료출처	거래시점 / 사용승인일
#1	감포리 454外	자연과사람 제101동	8/808	45.66	34.79	97,360,000 (@2,132,282)	감정평가 정보체계 실거래	2017.08.04 / 2013.10.21
#2	감포리 457	골드캐슬 제101동	7/701	84.55	63.34	178,000,000 (@2,105,263)	감정평가 정보체계 실거래	2017.09.19 / 2010.07.29
#3	감포리 454外	자연과사람 제101동	8/805	45.66	34.79	92,000,000 (@2,014,892)	감정평가 정보체계 실거래	2015.08.20 / 2013.10.21
#4	감포리 50-2	-	1/102	32.04	27.18	59,000,000 (@1,841,448)	감정평가 정보체계 실거래	2016.05.09 / 1997.08.09
#5	감포리 50-2	-	1/101	32.04	27.18	53,000,000 (@1,654,182)	감정평가 정보체계 실거래	2015.06.05 / 1997.08.09

(2) 비교사례의 선정 및 사유

본건 인근지역내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높으며 비교적 최근 거래인 거래사례 <사례 #2, #4>를 선정하였습니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

4. 시점수정

본건 기호(가)는 국토교통부에서 조사 발표하는 지가변동률 및 국민은행에서 발표하는 주택 및 아파트의 매매가격 종합지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 본건의 물적 특성 등을 고려하여 비교가능성이 있다고 판단되는 한국감정원에서 조사 발표한 상업용부동산 임대동향 조사자료(자본수익률)로 시점수정 하였습니다.

- 경상북도 상업용부동산 자본수익률(분기)-매장용(집합)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2016	0.47	0.23	0.20	-0.01
2017	0.20	0.23	0.22	0.02
2018	0.30	0.27	0.35	0.10
2019	-	-	-	-

- 시점수정치 결정

대상지역 (경상북도)	기 간	자본수익률 (분기별)	자본수익률
(가)	2016.05.09 ~ 2019.03.07	1.02105	(1+0.0023*53/91)*(1+0.002)*(1-0.0001)*(1+0.002)*(1+0.0023)*(1+0.0022)*(1+0.0002)*(1+0.003)*(1+0.0027)*(1+0.0035)*(1+0.001*158/92) ≒ 1.02105

※ 한국감정원 고시 2018년 3분기 자본수익률은 미고시인 바, 2018년 2분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(나~라)는 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경상북도 경주시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

- 월별 경상북도 경주시 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2017년	104.2	103.8	103.5	103	102.5	102.1	101.8	101.4	101	100.5	100	99.7
2018년	99.4	99	98.4	97	96	95.5	94.7	93.2	91.5	90.7	89.5	88.6
2019년	87.4	86.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점수정치의 산출

▶ 사례#2의 매매 당시 가격지수 : 101.0(2017.09)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 86.6(2019.02)

▶ 시점수정치 : 86.6/101.0≒0.85743

※2019년 03월 경상북도 경주시 아파트 매매가격지수는 미고시인 바 2019년 02월 지수를 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구분	
조건	세항목
외부요인	가로조건
	접근조건
	환경조건
	획지조건
	행정조건
	기타조건
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등
	노후도
	전용률
	공용시설의 규모,구성,상태 등
개별적 요인	층별, 위치별 차이
	베란다의 유무 및 면적의 대소
	주차장 등의 유무
	부지에 대한 지분면적의 대소
기타요인	장래의 동향
	기타(담보의 안정성 및 환가성)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 가치형성요인 비교치 결정

조건		세항목				누계
사례	대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	
#4	(가)	1.20	0.95	1.00	1.00	1.140
개별적요인		본건은 거래사례 대비 건물요인(본건 공용면적 없음)에서 열세하나, 외부요인(가로조건, 접근조건) 및 건물요인(노후도 등)에서 우세합니다.				
#2	(나)	1.20	0.90	1.30	1.00	1.404
개별적요인		본건은 거래사례 대비 건물요인(본건:오피스텔, 사례:아파트)에서 열세하나, 외부요인(가로조건, 접근조건, 환경조건) 및 개별적요인(구조 등)에서 우세합니다.				
#2	(다)	1.20	1.00	1.30	1.00	1.560
개별적요인		본건은 거래사례 대비 외부요인(가로조건, 접근조건, 환경조건) 및 개별적요인(구조 등)에서 우세합니다.				
#2	(라)	1.20	1.00	1.55	1.00	1.860
개별적요인		본건은 거래사례 대비 외부요인(가로조건, 접근조건, 환경조건) 및 개별적요인(층별 차이, 구조 등)에서 우세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

기호	거래 사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		시산가격	비준가격
					본건	사례		
산식 = 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 본건 ÷ 사례 = 시산가격								
(가)	59,000,000	1.00	1.02105	1.140	93.15	32.04	199,661,452	199,000,000 (@2,136,339)
(나)	178,000,000	1.00	0.85743	1.404	79.1776	84.55	200,666,329	200,000,000 (@2,525,966)
(다)	178,000,000	1.00	0.85743	1.560	77.6451	84.55	218,647,098	218,000,000 (@2,807,646)
(라)	178,000,000	1.00	0.85743	1.860	87.5296	84.55	293,881,977	293,000,000 (@3,347,439)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준 (전용면적 기준)	1층(상가) 유사 면적 ㎡당 2,100,000원 ~ 2,200,000원 내외
가격수준 (전용면적 기준)	3층 이상(아파트) 유사 면적 ㎡당 2,800,000원 ~ 3,400,000원 내외 3층 이상(오피스텔) 유사 면적 ㎡당 2,500,000원 ~ 3,100,000원 내외

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점 사용승인일
감포리 457	골드캐슬 제101동	2/201	84.5548	63.3397	경매	166,000,000 (@1,963,223)	2015.12.17 2010.07.29
감포리 454外	자연과사람 제101동	5/505	45.6595	34.7880	담보	85,000,000 (@1,861,993)	2015.01.27 2013.10.21
감포리 50-2	-	1/101	32.04	27.1845	담보	59,000,000 (@1,841,448)	2017.01.11 1997.08.09

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근지역의 최근 1년간 낙찰가율 분석 : 경상북도 경주시

(출처: 인포케어 2019.03)

경북 경주시 2018년 03월 ~ 2019년 02월							
구 분	낙찰가			낙찰건			
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)	
주택	7,812,123,342	6,321,694,578	80.9 %	62	31	50 %	
집합건물	18,082,250,000	12,018,269,450	66.5 %	381	114	29.9 %	
상가	1,077,220,220	882,942,456	82 %	24	8	33.3 %	
공장	119,458,430,920	84,182,057,900	70.5 %	108	39	36.1 %	
특수부동산	16,127,781,460	9,488,017,040	58.8 %	37	14	37.8 %	
토지	36,176,495,579	22,846,771,194	63.2 %	553	209	37.8 %	
기타토지	92,502,620	36,172,500	39.1 %	17	4	23.5 %	
차량외 기타	1,484,700,000	997,397,650	67.2 %	75	37	49.3 %	
합 계	200,311,504,141	136,773,322,768	68.3 %	1,257	456	36.3 %	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

기호(가)	199,000,000원
기호(나)	200,000,000원
기호(다)	218,000,000원
기호(라)	293,000,000원
합 계	910,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사부동산의 평가사례, 가격수준, 연찰가율 통계분석, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

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 감포리 [도로명 주소] 경상북도 경주시 감포읍 감포로8길 33	86, 79-21 감포읍 꿈애공간 아파트 제101동	공동주택, 업무시설 (오피스텔) 및 제1,2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층				
				1층	468.82			
				2층~9층 각	415.8441			
				10층	409.9641			
1	경상북도 경주시 감포읍 감포리	86	대	제2종 일반주거지역	2,429			
2	"	79-21	대	제2종 일반주거지역	6			
				(내)				
가				철근 콘크리트구조 제1층 제101호	93.15	93.15	199,000,000	비준가격
				1,2.소유권	47.7474	47.7474		
				------	------	------		
				대지권	2,435	2,435		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	39,800,000	
						건 물 :	159,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
나				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제404호	79.1776	79.1776	200,000,000	비준가격
				1,2.소유권	40.5853	40.5853		
				대지권	2,435	2,435		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	78,000,000	
						건 물 :	122,000,000	
다				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제503호	77.6451	77.6451	218,000,000	비준가격
				1,2.소유권	39.7998	39.7998		
				대지권	2,435	2,435		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	52,320,000	
						건 물 :	165,680,000	
라				(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1001호	87.5296	87.5296	293,000,000	비준가격
				1,2.소유권	44.8669	44.8669		
				대지권	2,435	2,435		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	70,320,000	
						건 물 :	222,680,000	
	합 계		이	하 여	백		₩910,000,000	-

(주)경일감정평가법인

구분건물감정평가요항표

1. 위 치	4. 건물의 구조	7. 도시계획사항	10. 기타
2. 주 위 환 경	5. 이 용 상 태	8. 공부와의차이	
3. 교 통	6. 부 대 설 비	9. 임대관계	

1. 위 치

본건은 경상북도 경주시 감포읍 소재 "감포초등학교" 남서측 인근에 위치합니다.

[본건 : 감포읍 꿈애공간 아파트 제101동 제1층 제101호外]

2. 주 위 환 경

주위일대는 중,소규모의 아파트, 단독주택 및 빌라 등으로 형성되어 있습니다.

3. 교 통

본건까지 차량의 접근이 가능하며 제반 교통사정은 보통입니다.

4. 건물의 구조

(가~라)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 제1층 제101호外로서,

외 벽 : 화강석치장 및 몰탈위페인팅 등 마감,

내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감,

바 닥 : 장판지 및 타일 등 마감,

창 호 : 샷시창호 등 마감입니다.

5. 이 용 상 태

(가)근린생활시설로 이용중입니다.

(나)오피스텔(주거용)로 이용중입니다.

(다,라)아파트로 이용중입니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위 치	4. 건물의 구조	7. 도시계획사항	10. 기타
2. 주 위 환 경	5. 이 용 상 태	8. 공부와의차이	
3. 교 통	6. 부 대 설 비	9. 임대관계	

6. 부 대 설 비

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 발신설비, 승강기설비, 천정형 냉방설비 등이 되어 있습니다.

7. 도시계획사항

기호(1):제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>도시관리계획(재정비) 입안 중(2018-08-17)입니다.

기호(2):제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>도시관리계획(재정비) 입안 중(2018-08-17)입니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계

기준시점 현재 현장조사시 이해관계인의 부재 및 내부잠금장치로 인해 임대내역은 미상처리 하였으니 업무 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

10. 기타

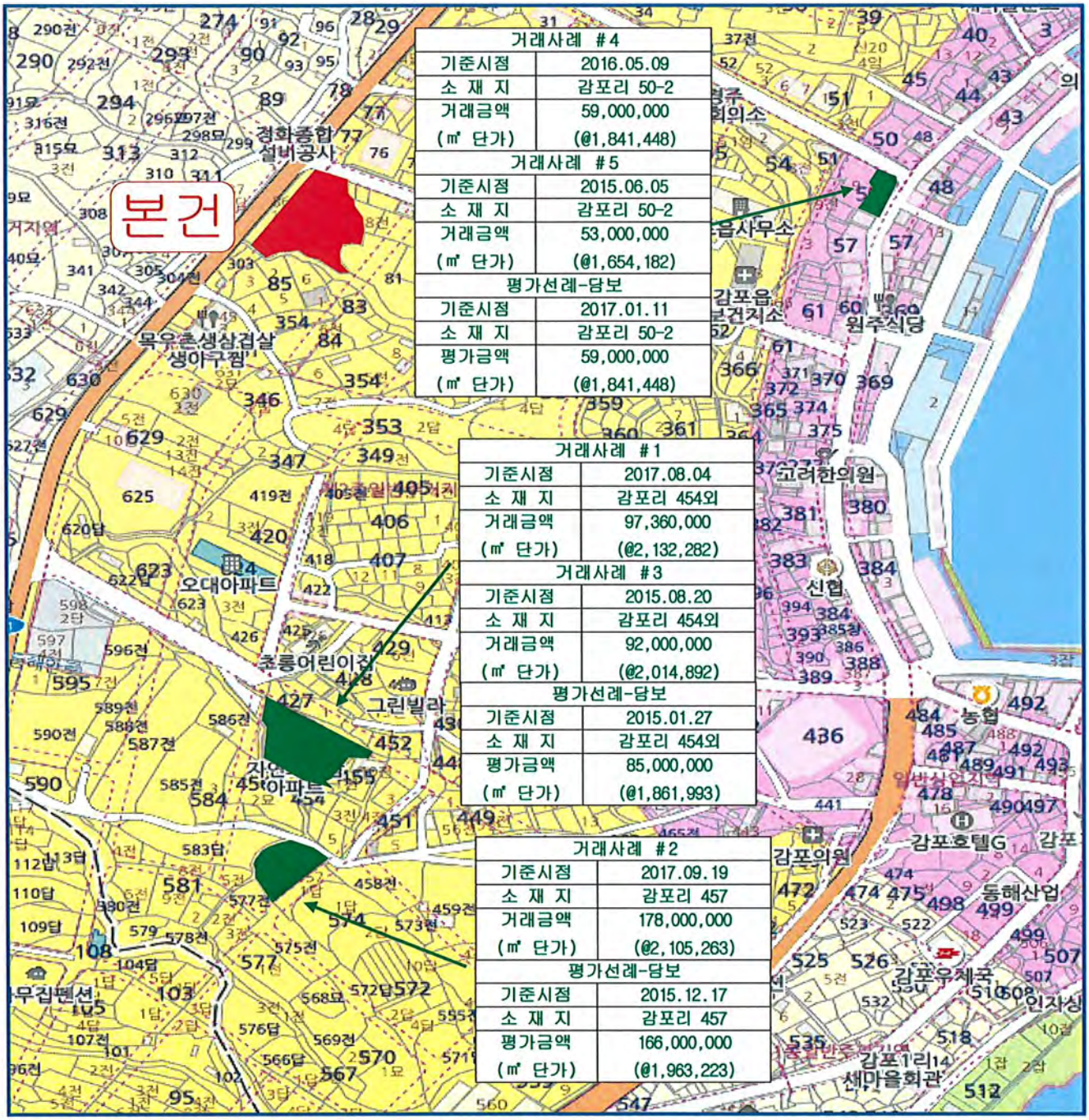
없습니다.

광 역 위 치 도

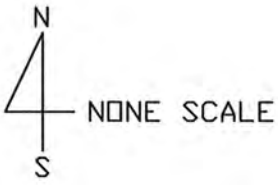
소 재 지	경상북도 경주시 감포읍 감포리 일대

상 세 위 치 도

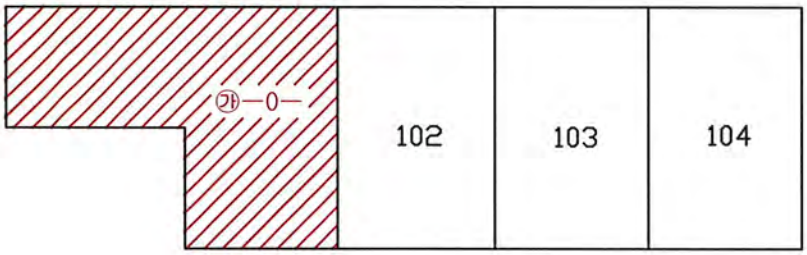
소 재 지	경상북도 경주시 감포읍 감포리 86외 1필지 (본건: 감포꿈애공간 아파트 제102동 제7층 제701호 외)



건물이용 및 임대상황



배 치 도



본 건
[감포읍 꿈애공간아파트 제101동 제1층 제101호]

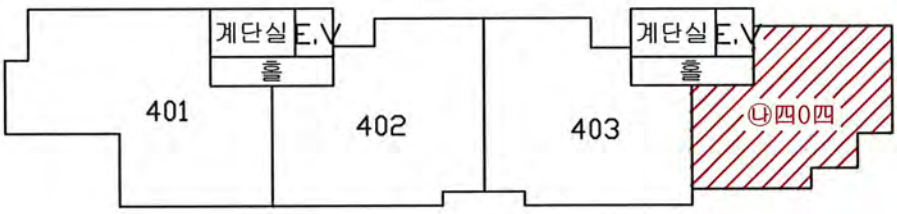
건물이용 및 임대상황

N

NONE SCALE

S

배 치 도



본 건
[감포읍 꿈애공간아파트 제101동 제4층 제404호]

건물이용 및 임대상황

N

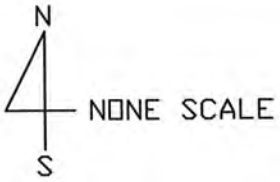
NONE SCALE

S

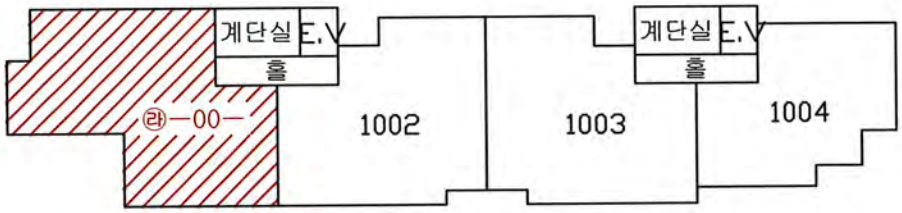
배 치 도

본 건
[감포읍 꿈애공간아파트 제101동 제5층 제503호]

건물이용 및 임대상황



배 치 도



본 건
[감포읍 꿈애공간아파트 제101동 제10층 제1001호]

사 진 용 지

본건 전체 전경

본건 인근 전경