

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 경일(경남울산)20-180404-203호  
2018. 04. 04

국제자산신탁주식회사 부산지역본부장 귀하

## 一金삼백구십일만팔천이백원整 (₩3,918,200.-)

2018. 04. 04자로 의뢰하신 『 경상남도 김해시 외동 1263-2 제104호외 2개호(부동산) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

과	목	금	액	비	고
(가)	평가 수수료		3,459,680		
(나)	여비		81,600		
	물건조사비		9,000		
	공부발급비		3,000		
	기타실비		9,000		
	특별용역비		-		
	소 계		102,600		
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)			₩3,562,000		
	부가가치세		₩356,200		
	총 계		₩3,918,200		
	기납부착수금		-		
	정산청구액		₩3,918,200		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(180404-203)로 하여주시기 바랍니다.  
 ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★		
◆ 농협은행	832-01-013084	(주)경일감정경남울산지사
◆ 경남은행	508-07-0172499	(주)경일감정경남울산지사

(주)경일감정평가법인 경남울산지사장

TEL. (055)289-7337                      FAX. (055)289-7480  
 [공급자(사업자)등록번호 : 609-85-27536 ]

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경상남도 김해시 외동 1263-2번지 제1층 제104호 차 (부동산)
의뢰인	국제자산신탁주식회사 부산지역본부장
감정평가서번호	경일(경남울산)20-180404-203호

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 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

 (주)경일감정평가법인 경남울산지사

Kyung-il Appraisal Co., Ltd.

경상남도 창원시 성산구 창원대로 754 (한국산업관리공단 2층)

TEL.(055)289-7337 FAX.(055)289-7480

# 감정평가심의인증서

## Certificate Appraisal Review

감정서번호	20-180404-203	심의일	2018-04-05
부익처	㈜경일감정경남울산지사	담당평가사	진영훈
제출처	국제자산신탁주식회사 부산지역본부		
물건소재지	경상남도 김해시 외동 1263-2 제1층 제104호 외		
감정평가액	₩4,912,000,000		
심의결과	적 정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성       | ▷ 감정평가 방법의 적정성     |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행    | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항  |

## 가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2018. 04. 05

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
김진영 훈

*김진영*



(주)경일감정평가법인 경남울산지사

지사장 김진태



(서명 또는 인)

감정평가액	사십구억일천이백만원정 (₩4,912,000,000.-)				
의뢰인	국제자산신탁주식회사 부산지역본부장	감정평가 목적	공매		
채무자	신철기	제출처	국제자산신탁주식회사 부산지역본부		
소유자 (대상업체명)	신철기	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2018. 04. 04	2018. 04. 04	2018. 04. 04	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	4,912,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩4,912,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 배범수

*배범수*

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 의동에 소재하는 구분건물 [(통칭:드림시티), 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권(이하 "구분 건물"이라 한다.)] 제1층 제104호外 2개호에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2018년 04월 04일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2018년 04월 04일자 임.

### 5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동유형 유사 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래 사례비교법으로 평가하였으며, 인근 동 유사형의 규모 및 위치의 임대사례 포착이 곤란하여, 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가격과 비교하지 않았음.

### 6. 그 밖의 사항

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 시산가액의 산출

### 1. 평가대상 물건

- 소 재 지 : 경상남도 김해시 외동 1263-2
- 건물의 구조 : 철근콘크리트구조 평지붕
- 규 모 : 지하2층 / 지상12층
- 대지면적 : 1,245.4m<sup>2</sup>
- 연 면 적 : 10,694.904m<sup>2</sup>
- 주 용 도 : 업무시설 및 제1,2종 근린생활시설.
- 층별용도 : 지하2층 : 저수조, 기계실, 전기실, 계단실 등  
 지하1층 : 주차장, 타워주차, 계단실, 엘리베이터실 등  
 1층 : 일반음식점  
 2~3층 : 의원  
 4~11층 : 오피스텔  
 12층 : 계단실, 기계실
- 사용승인일자 : 2017년 01월 17일
- 용도지역 : 일반상업지역

일련 번호	층, 호수	면 적(m <sup>2</sup> )			용도	비고
		전유면적	공용면적	공급면적		
가	제1층 제104호	126.40	69.7213	196.1213	일반음식점	-
나	제1층 제105호	129.56	71.4642	201.0242	일반음식점	-
다	제1층 제106호	196.05	108.1397	304.1897	일반음식점	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

### (1) 비교 거래사례의 선정

#### ① 인근 유사부동산 거래사례

일련 번호	소재지번, 건물명 및 층, 호수	거 래 가 액		전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	거래시점
		단 가(원/㎡)	총 액(원)			
1	외동 1255-4 플러스원 1층 102호	약13,130,000	450,000,000	34.265	51.805	2016.08.30
2	외동 1255-6 1층 101호	약13,330,000	480,000,000	36.00	55.670	2015.01.02

※ 거래단가는 전유면적 기준이며, 상기 자료는 한국감정원(감정평가정보체계)상의 내역임.

#### ② 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역 내에 소재하고, 위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 인정되며, 비교적 최근에 거래된 사례(a)를 본건의 비교거래사례로 선정함.

### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정(한국감정원 상업용부동산 자본수익률)

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 감정원 상업용부동산 자본수익률을 이용하여 시점수정치를 산정함.

지역	용도	기간	수익률 (%)	비 고
경상남도 김해시내외동	집합상가	2016년 03분기	0.29	$(1+0.0029*32/92)*(1+0.0002)$ $*(1+0.0042)*(1+0.0055)$ $*(1+0.0022)*(1+0.0043)$ $*(1+0.0043*94/92)$ $\approx 1.02199$
		2016년 04분기	0.02	
		2017년 01분기	0.42	
		2017년 02분기	0.55	
		2017년 03분기	0.22	
		2017년 04분기	0.43	
		누 계 (2016.08.30 ~ 2018.04.04)	2.199 (1.02199)	

※ 2018년 01분기의 자본수익률 미고시로, 2017년 04분기 자본수익률을 연장 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

② 일련번호(가)

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례(1)	본건(가)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)등	1.00	0.85	상가의 성숙도 등에서 본건 건물이 사례건물에 비해 열세함
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.09	건물 관리상태 등에서 본건 건물이 사례건물에 비해 우세함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.60	위치별 효용 등에서 본건이 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제요인 유사함.
누 계		0.556		$0.85 \times 1.09 \times 0.6 \times 1$

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## ③ 일련번호(나)

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례(1)	본건(나)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배 후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편 의성(가로폭, 구조 등)등	1.00	0.85	상가의 성숙도 등에서 본건 건물이 사례건물에 비해 열세함
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건 물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최 고층수 등	1.00	1.09	건물 관리상태 등에서 본건 건물이 사례건물에 비해 우세함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이 터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.95	위치별 효용 등에서 본건이 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제요인 유사함.
누 계		0.880		$0.85 \times 1.09 \times 0.95 \times 1$

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

④ 일련번호(다)

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례(1)	본건(다)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배 후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편 의성(가로폭, 구조 등)등	1.00	0.85	상가의 성숙도 등에서 본건 건물이 사례건물에 비해 열세함
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.09	건물 관리상태 등에서 본건 건물이 사례건물에 비해 우세함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크 기 등	1.00	1.00	제요인 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제요인 유사함.
누 계		0.927		$0.85 \times 1.09 \times 1 \times 1$

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (5) 본건의 단가 결정

일련 번호	사례단가 (전유면적기준)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	13,130,000	1.000	1.02199	0.556	7,460,813	7,460,000
나	13,130,000	1.000	1.02199	0.880	11,808,481	11,810,000
다	13,130,000	1.000	1.02199	0.927	12,439,162	12,440,000

## (6) 대상물건의 시산가액

일련 번호	층, 호수	전유면적 (㎡)(A)	적용단가(원/㎡) (B)	산출가격 (C=A×B)	시산가격(원)
가	제1층 제104호	126.40	7,460,000	942,944,000	943,000,000
나	제1층 제105호	129.56	11,810,000	1,530,103,600	1,530,000,000
다	제1층 제106호	196.05	12,440,000	2,438,862,000	2,439,000,000
합 계					4,912,000,000

## Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 주변지역 유사부동산 가격수준

가격수준 (전유면적 기준)	본건 유사 상가의 시세수준은 위치별에 따라 차이는 발생하나, 1층: 8,000,000 ~ 12,000,000 원/㎡
-------------------	---

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (2) 인근 유사부동산 평가사례

일련 번호	소재지번, 건물명 및 층, 호수	평가금액(원)		전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점
		단 가(원/㎡)	총 액			
1	외동 1253-1 그린파킹 1층 102호	약13,610,000	587,000,000	43.13	담보	2016.10.04
2	외동 1253-4 임호빌딩 1층 101호	약13,570,000	530,000,000	39.06	담보	2015.09.18
3	외동 1262-3 나비프라자 1층 105호	약11,440,000	407,000,000	35.57	담보	2016.10.27
4	외동 1262-3 나비프라자 1층 102호	약11,230,000	870,000,000	77.45	담보	2016.10.27

※ 단가는 전유면적 기준임.

## 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(가격수준, 유사부동산 평가사례)를 종합참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 3. 감정평가액 결정

일련 번호	층, 호수	전유면적 (㎡)(A)	결정단가(원/㎡) (B)	산출가격 (C=A×B)	결정가격(원)
가	제1층 제104호	126.40	7,460,000	942,944,000	943,000,000
나	제1층 제105호	129.56	11,810,000	1,530,103,600	1,530,000,000
다	제1층 제106호	196.05	12,440,000	2,438,862,000	2,439,000,000
합 계					4,912,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4. 토지·건물 배분가액 산출근거 등 명시

※토지·건물 배분가액 산출근거

비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표상의 배분비율 [출처:한국감정평가협회]

매장용빌딩 대도시(6층이상) 1층 토지·건물배분비율 2.2:7.8

-제104호 토지·건물 배분가액 토지:207,460,000원 건물:735,540,000원

-제105호 토지·건물 배분가액 토지:356,620,000원 건물:1,264,380,000원

-제106호 토지·건물 배분가액 토지:567,600,000원 건물:2,012,400,000원



## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
다				(내)				
				철근콘크리트구조 1층 106호	196.05	196.05	2,439,000,000	집합건축물 대장상공용 부분포함: 304.1897㎡
				1. 소유권	37.0328	37.0328		
				대지권	1,245.4000			
			토지·건물		배분가액			
				┌토지: 567,600,000				
				└건물: 2,012,400,000				
합계							₩4,912,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

# 구분건물감정평가요항표

- |              |                    |              |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태         | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 |              |
| 3. 건물의구조     | 6. 공부와의 차이         |              |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 외동 소재 "신세계백화점" 북서측 인근에 위치하는 통칭 '드림시티' 건물 내 제1층 제104호외 2개호로서, 주위는 백화점, 대형마트, 대규모 아파트단지 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 김해여객터미널, 시내버스정류장, 경전철영(수로왕릉역) 등이 소재하는 등 제반 교통사정은 대체로 양호함.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 12층 건물 내 제1층 제104호외 2개호로서,(사용승인일:2017.01.17)

외 벽 : 화강석 및 인조석, 단열 스톤코트, 강화유리 등 마감.

내 벽 : 몰탈 마감, 일부 몰탈위 페인팅 마감 등.

바 닥 : 몰탈 마감, 일부 타일 및 인조석 마감 등.

창 호 : 칼라알미늄창호임.

## 4. 이 용 상 태

(가~다):공히 공실상태임.

## 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

본건 건물내 위생설비, 스프링쿨러, 소화설비, 승강기설비(3대), 타워주차설비(104대), 지하주차장 등이 설치되어 있음.



# 구분건물감정평가요항표

- |              |                    |              |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태         | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 |              |
| 3. 건물의구조     | 6. 공부와의 차이         |              |

6. 공부와의 차이

없 음.

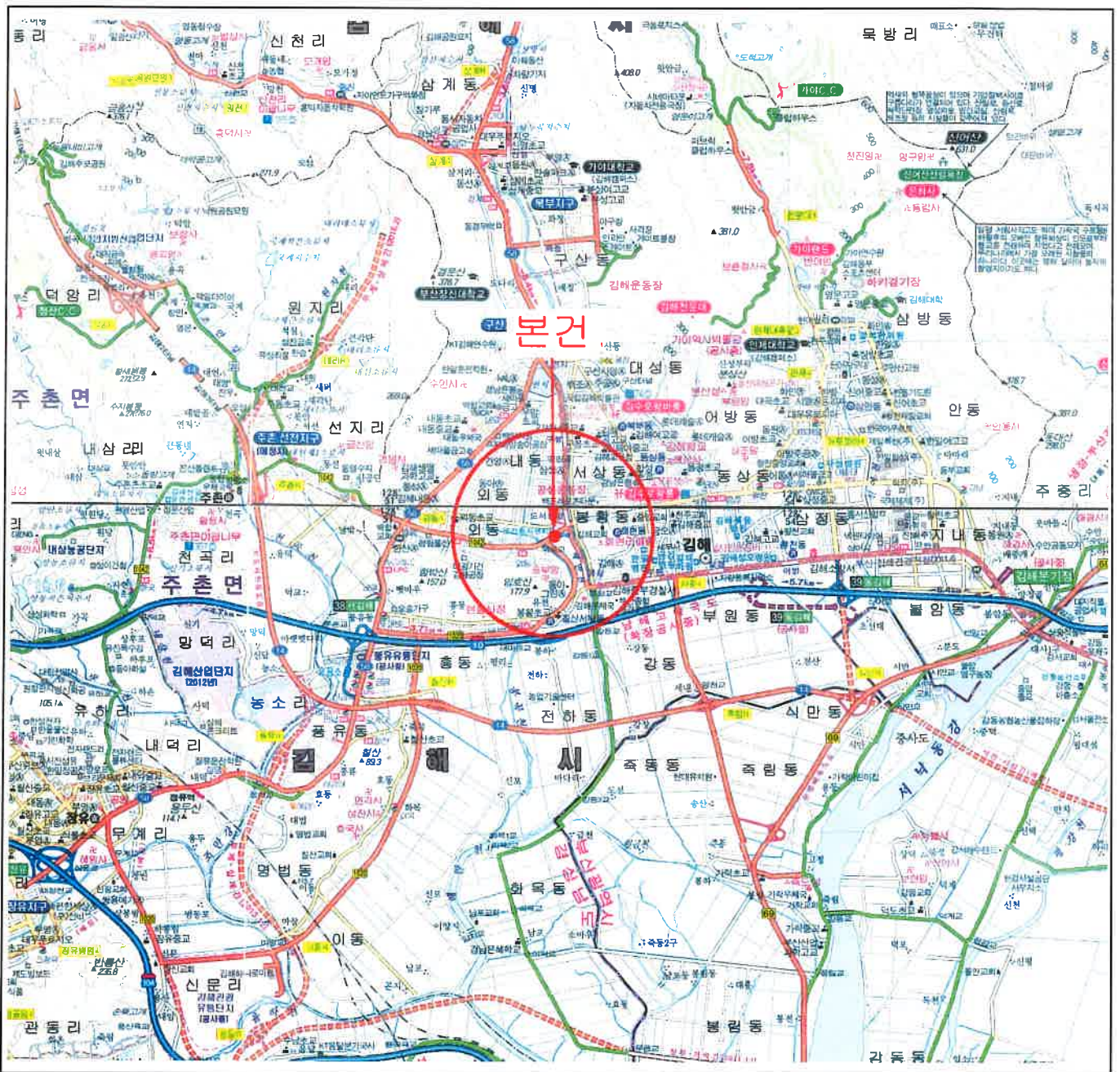
7. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상임.

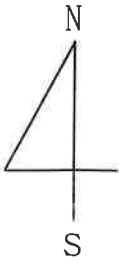
기 타 : 없 음.

# 광역위치도

소재지 김해시 외동 일대



# 상세위치도



소재지 김해시 외동 1263-2번지 1층 104호 외



**거래사례(1)**  
(16.08.30)  
외동 1255-4번지  
플러스원 1층 102호  
₩450,000,000  
(약 @13,130,000원/㎡)

**평가전례(1)**  
(16.10.04, 담보)  
외동 1253-1번지  
그린파크 1층 102호  
₩587,000,000  
(약 @13,610,000원/㎡)

**거래사례(2)**  
(15.01.02)  
외동 1255-6번지  
1층 101호  
₩480,000,000  
(약 @13,330,000원/㎡)

**평가전례(2)**  
(15.09.18, 담보)  
외동 1253-4번지  
임호빌딩 1층 101호  
₩530,000,000  
(약 @13,570,000원/㎡)

**본건**

**평가전례(3)**  
(16.10.27, 담보)  
외동 1262-3번지  
나비프라자 1층 105호  
₩407,000,000  
(약 @11,440,000원/㎡)

**평가전례(4)**  
(16.10.27, 담보)  
외동 1262-3번지  
나비프라자 1층 102호  
₩870,000,000  
(약 @11,230,000원/㎡)

# 호별배치도 및 임대사항표



※ 임대사항 : 임대관계미상임.

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경 및 주위환경]

# 사 진 용 지



[본건 전경 및 주위환경]



[일련번호(가)]

# 사 진 용 지



[일련번호(나) 전경]



# 사 진 용 지



[일련번호(나),(다) 전경]



[일련번호(나) 전경]

# 사 진 용 지



[일련번호(다) 전경]