감정평가서

Appraisal Report

대구광역시 동구 신서동 1149-1 소재
구분건물

NC2020-0327-0001

2020-04-01

(주)하나자산신탁



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행이 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.

나라감정평가법인
전화:031)238-5600 전송:031)231-1841

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 재 호 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경 기 지 역 본 부 본 부 장 김 신 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십이억칠천만원정 (\3,270,000,000.-)		
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목 적	공 매
채 무 자	-	제 출 처	(주)하나자산신탁
소유자 또는 대상 업체명	(주)하나자산신탁	기준가치	시 장 가 치
		감정평가 조 건	-
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 의 뢰 목 록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2020.04.01	2020.03.31~2020.04.01 / 2020.04.01

감정평가내용

공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	3,270,000,000
	이	하	여	백	
합 계					\3,270,000,000.-

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 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	**대구광역시 동구 신서동 1149-1**		
건 물 명 동, 층, 호수	서원킹스밀오피스텔 제1층 제101호 외 5개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕	**물건종류**	구분건물
용 도	근린생활시설	**사용승인일자**	2015년 11월 19일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가~바	제1층 제101호외	537.94	3,270,000,000	-	-
합 계			**₩3,270,000,000.-**	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
신서동 본건 일대	광대로변	상업용	1층 기준 @10,000,000 ~ @12,000,000원/전유㎡내외, 2층 기준 @2,900,000 ~ @4,000,000원/전유㎡내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	관리사무소측에 의하면 임대관계 없는 것으로 탐문조사 되었으나, 추후 재확인 요망됨.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 동구 신서동 소재 "새론중학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, ㈜하나자산신탁에서 공매를 목적으로 의뢰된 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2020년 04월 01일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조에 따라 실지조사 착수일은 2020년 03월 31일자이고, 가격조사 완료일은 2020년 04월 01일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장등본 도면 및 실제 점유 사용 부분으로 위치 확인하였음.

3) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2020년 03월 30일)

[도로명 주소 : 대구광역시 동구 이노밸리로 305, 서원킹스밀오피스텔 101호 외 5개호]

전입세대주	전 입 일 자	관 계	거주 유.무	비 고
-	-	-	-	전입세대가 존재하지 않음.

※『주민등록법 시행규칙』에 따라 각 전입 세대별 열람 대상자의 개인정보 표시 동의서에 동의를 받지 못한 경우 전입 세대주의 이름이 제한적으로 표시 되어 소유자와의 관계 및 거주 유·무 미상인 바, 업무 진행 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 상가건물임대차 현황서 내역 (열람일자 : 2020년 03월 31일)

[도로명 주소 : 대구광역시 동구 이노밸리로 305, 서원킹스밀오피스텔 101호 외 5개호]

사업자등록 신청일	위치	면적	임대차기간	보증금 / 차임	비 고
-	-	-	-		확정일자 임대차계약 해당없음

5) 참고사항

(1) 본건 기호 가)101호는 분양사무실로 이용되어 비품, 가구 등이 비치되어 있으며, 기호 다)110호, 마)208호는 소유 미상의 적치물이 있으니, 공매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건 기호 나)104호는 인접 호수인 105호와 간막이벽 없이 일체의 현황 공실상태이나, 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 경계벽 복원 용이한 것으로 판단됨.

(3) 본건 기호 라)207호는 후첨 "건물이용상태" 및 "사진용지"와 같이 관리사무소 및 장기간 미영업상태의 세탁소로 구분되어 있으니, 공매 진행시 별도의 확인조치 요망됨.

(4) 본건은 조사일 현재 관리사무소에서 조사된 내용에 의하면 임대관계, 유치권 관계는 없는 것으로 탐문조사되나, 추후 재확인 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 등기사항전부증명서상 압류 등 제한물권 현황 (열람일자 : 2020.03.30.)

구분	호수	순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자
가	101	9	압류	2019년11월12일 제169131호	2019년11월12일 압류(세무2과-16820)	동구(대구광역시) 2212
나	104	9	압류	2019년11월12일 제169134호	2019년11월12일 압류(세무2과-16820)	동구(대구광역시) 2212
다	110	9	압류	2019년11월12일 제169137호	2019년11월12일 압류(세무2과-16820)	동구(대구광역시) 2212
라	207	9	압류	2019년7월9일 제98927호	2019년07월09일 압류(교통과-58611)	대구광역시 동구
		10	압류	2019년11월12일 제169141호	2019년11월12일 압류(세무2과-16820)	동구(대구광역시) 2212
마	208	9	압류	2019년11월12일 제169145호	2019년11월12일 압류(세무2과-16820)	동구(대구광역시) 2212
바	209	9	압류	2019년11월12일 제169147호	2019년11월12일 압류(세무2과-16820)	동구(대구광역시) 2212

(6) 본건 현장 조사시 관리사무소에서 조사된 내용에 의하면 본건의 2020년 2월까지의 관리비 미납액은 아래와 같이 탐문조사 되었으니, 공매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

구분	호수	미납액(원)	비 고
가	101	4,692,790	-
나	104	2,676,980	-
다	110	3,879,060	-
라	207	4,012,710	-
마	208	4,161,040	-
바	209	9,889,330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 본건은 집합건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 기재하였으며, 배분 비율은 법원 감정평가실무 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표를 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 대상물건 현황

소 재 지	**대구광역시 동구 신서동 1149-1 서원킹스밀오피스텔**	**사용승인일**	**2015.11.19**
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕	**규 모**	지하3층~지상15층
주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	**호 수**	279호
용도지역	중심상업지역	**대지면적**	1,895.7㎡
연면적	21,747.354㎡	**용적률**	895.35%
건축면적	1,387.66㎡	**건폐율**	73.2%
주차장	자주식 118대, 기계식 120대	**승강기**	승용 4대, 비상용 1대
본건전경			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 호별 개요

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합산면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
가	1	101	80.23	52.8967	133.1267	12.5775	제2종근린생활시설 (일반음식점)
나	1	104	49.80	32.8338	82.6338	7.8070	제1종근린생활시설 (소매점)
다	1	110	72.16	47.5761	119.7361	11.3124	제1종근린생활시설 (소매점)
라	2	207	74.39	49.0463	123.4363	11.6620	제1종근린생활시설 (의원)
마	2	208	77.40	51.0309	128.4309	12.1337	제1종근린생활시설 (의원)
바	2	209	183.96	121.2873	305.2473	28.8390	제1종근린생활시설 (의원)
합 계			**537.94**	**354.6711**	**892.6111**	**84.3316**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 대구광역시 동구 신서동 소재 "새론중학교" 동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입 용이하고 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 무난한 편임.
주 위 환 경	본건 주위는 대단위 상업용 부동산, 주상복합건물, 업무용빌딩 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난한 편임.
토지형태 및 이 용 상 태	가장형평지로서, 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 남측 및 서측으로 각각 노폭 약 35미터, 약 25미터 포장도로에 접함.
전철역과의 거 리	본건에서 남동측으로 도보 약 20분 거리에 지하철1호선 안심역이 소재함.
버스정류장과의 거 리	본건 도보로 약 1분 거리에 시내버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30M~35M)(접합), 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 가축사육제한구역, 혁신도시개발예정지구(변경중), 공공주택지구임.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

<table>
<tr><th>기 재 항 목</th><th colspan="7">기 재 사 항</th></tr>
<tr><td>건 물 구 조</td><td colspan="7">철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 지하3층, 지상15층건 내 제1층 101호 외 2개호 및 제2층 207호 외 2개호로서,
외벽 : 복합판넬, 화강석 붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 몰탈위 페인팅, 타일마감 등,
창호 : 페어글라스 전면 창호, 알루미늄 샷시 창호임.</td></tr>
<tr><td>이 용 상 황</td><td colspan="7">가)~바)근린생활시설로서 세부 이용상황은 후첨 "건물이용상태" 참조.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">부 대 설 비</td><td>설비</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생
설비</td><td>소화
설비</td><td>승강기</td><td>주차
설비</td></tr>
<tr><td>유무</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td>주 차 여 건</td><td colspan="7">자주식 118대, 기계식 120대 주차시설 되어있음.</td></tr>
<tr><td>임대상황 및 공부와의 차 이 등</td><td colspan="7">관리사무소측에 의하면 임대관계 없는 것으로 탐문조사 되었으나, 추후 재확인 요망됨.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 (거래가격 단위 : 원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격(단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	**신서동 1149-1**	**서원킹스밀 오피스텔**	**1/103**	**35.34**	**5.5402**	**380,000,000 (@10,752,688)**	**등기사항 전부증명서**	**2018.10.17 2015.11**
#2	신서동 1149-1	서원킹스밀 오피스텔	1/106	45.0	7.0546	589,383,470 (@13,097,410)	등기사항 전부증명서	2017.04.10 2015.11
#3	신서동 1149-2	대복타운	1/104	54.56	21.08	640,000,000 (@11,730,205)	등기사항 전부증명서	2017.10.19 2014.10
#4	신서동 1147-4	혁신 이노시티	2/202	183.6	78.28	584,287,200 (@3,182,392)	등기사항 전부증명서	2017.02.20 2017.02

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(거래사례) : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	신서동 1149-1	서원킹스밀 오피스텔	1/103	35.34	5.5402	380,000,000 (@10,752,688)	등기사항 전부증명서	2018.10.17 / 2015.11

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 지수 중 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 활용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 대구】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2017년	0.45	0.56	0.42	0.61
2018년	0.72	1.04	0.47	0.17
2019년	0.29	0.38	0.21	0.69

【시점수정치 산출】

구 분	거래시점~기준시점	시점수정치
거례사례 #1	2018.10.17 ~ 2020.04.01	(1+0.0017*76/92)*(1+0.0029)*(1+0.0038) *(1+0.0021)*(1+0.0069*184/92) ≒ **1.02418**

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 외부요인은 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 내부요인은 동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	대상은 사례 대비 주출입구와의 거리 및 위치별 효용 다소 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		**0.990**		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 나 : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 외부요인은 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 내부요인은 동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		**1.000**		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 다 : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 외부요인은 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 내부요인은 동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	대상은 사례 대비 주동선과의 거리 및 위치별 효용 다소 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		**0.980**		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 라 : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 외부요인은 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 내부요인은 동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.27	대상은 사례 대비 층별효용, 위치별 효용, 조망에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		**0.270**		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 마 : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 외부요인은 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 내부요인은 동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.28	대상은 사례 대비 층별효용, 위치별 효용에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		**0.280**		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 바 : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 외부요인은 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지 내부요인은 동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.30	대상은 사례 대비 층별효용, 위치별 효용 및 전유면적의 크기에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		**0.300**		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준단가 산정

기호	층	호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인 비교	산출단가 (원/㎡)
가	1	101	10,752,688	1.00	1.02418	0.990	10,902,561
나	1	104	10,752,688	1.00	1.02418	1.000	11,012,688
다	1	110	10,752,688	1.00	1.02418	0.980	10,792,434
라	2	207	10,752,688	1.00	1.02418	0.270	2,973,426
마	2	208	10,752,688	1.00	1.02418	0.280	3,083,553
바	2	209	10,752,688	1.00	1.02418	0.300	3,303,806

7. 비준가액 산정

기호	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	1	101	80.23	10,902,561	874,712,469	875,000,000
나	1	104	49.80	11,012,688	548,431,862	548,000,000
다	1	110	72.16	10,792,434	778,782,037	779,000,000
라	2	207	74.39	2,973,426	221,193,160	221,000,000
마	2	208	77.40	3,083,553	238,667,002	239,000,000
바	2	209	183.96	3,303,806	607,768,152	608,000,000
합 계			**537.94**	**-**	**-**	**3,270,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점 신축년도
#1	신서동 1149-1	서원킹스밀오피스텔	1/105	40.45	27.3615	공매	551,000,000 (@13,621,755)	2018.02.20 2015.11
#2	신서동 1148-3	대신빌딩	1/107	58.8	10.3462	경매	646,000,000 (@10,986,395)	2019.06.27 2014.09
#3	신서동 1149-1	서원킹스밀오피스텔	2/201	164.98	108.7735	공매	681,000,000 (@4,127,773)	2020.01.28 2015.11
#4	신서동 1149-1	서원킹스밀오피스텔	2/202	82	54.723	공매	316,000,000 (@3,853,659)	2018.02.20 2015.11
#5	신서동 1148-3	대신빌딩	2/202	228	40.1177	경매	522,000,000 (@2,289,474)	2019.06.27 2014.09

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
신서동 본건 일대	광대로변	상업용	1층 기준 @10,000,000 ~ @12,000,000원/전유㎡내외, 2층 기준 @2,900,000 ~ @4,000,000원/전유㎡내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층	호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1	101	80.23	875,000,000	-
나	1	104	49.8	548,000,000	-
다	1	110	72.16	779,000,000	-
라	2	207	74.39	221,000,000	-
마	2	208	77.4	239,000,000	-
바	2	209	183.96	608,000,000	-
합 계			**537.94**	**3,270,000,000**	-

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
	대구광역시 동 구 신서동 1149-1 서원킹스밀 오피스텔 [도로명 주 소] 대구광역시 동 구 이노밸리로 305	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕					
		근린생활 시설						
		주차장	지하3층	1,243.0555				
		전기실	지하3층	220.78				
		발전기실						
		보일러실						
		주차장	지하2층	1,680.1955				
		기계식 주차장						
		주차관리실						
		주차장	지하1층	1,630.1705				
		근린생활시설	1층	768.1675				
		계단실	1층	119.54				
		승강기홈						
		복 도						
		부속실 (오피스텔)						
		주차장	1층	113.885				
		주차관리실						
		관리실						
		집중구내 통신실						
		계단실						
		부속실						
		근린생활시설	2층	1,192.21				
		계단실	2층	54.985				
		승강기						
		부속실						

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
		(오피스텔)						
		계단실 부속실	2층	22.73				
		업무시설 (오피스텔)	3층~15층	각 1130.895				
		계단실 승강기 기계실 (오피스텔 -연면적 제 외)	옥탑1층	(138.4)				
	1.대 구 광역시 동 구 신서동 1149-1	대	중심상업지역	1,895.7				
가		제2종 근린생활시설 (일반음식점)	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	80.23	80.23	-	875,000,000	비준가액 (공용면적 52.8967 포 함)
			1 소유권대지권	12.5775/1895.7	12.5775		※ 배분가액 토지 : 175,000,000 건물 : 700,000,000	
나		제1종 근린생활시설 (소매점)	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	49.8	49.8	-	548,000,000	비준가액 (공용면적 32.8338
			1 소유권대지권	7.807/1895.7	7.807			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적(㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
								포 함)
							※ 배분가액	
							토지 : 109,600,000	
							건물 : 438,400,000	
다		(내) 제1종 근린생활시설 (소매점)	철근콘크리트구조 제1층 제110호	72.16	72.16	-	779,000,000	비준가액 (공용면적
			1 소유권대지권	11.3124/1895.7	11.3124			47.5761 포 함)
							※ 배분가액	
							토지 : 155,800,000	
							건물 : 623,200,000	
라		(내) 제1종 근린생활시설 (의원)	철근콘크리트구조 제2층 제207호	74.39	74.39	-	221,000,000	비준가액 (공용면적
			1 소유권대지권	11.662/1895.7	11.662			49.0463 포 함)
							※ 배분가액	
							토지 : 66,300,000	
							건물 : 154,700,000	
마		(내) 제1종 근린생활시설 (의원)	철근콘크리트구조 제2층 제208호	77.4	77.4	-	239,000,000	비준가액 (공용면적
			1 소유권대지권	12.1337/1895.7	12.1337			51.0309 포 함)
							※ 배분가액	
							토지 : 71,700,000	
							건물 : 167,300,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
바		제1종 근린생활시설 (의원)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	183.96	183.96	-	608,000,000	비준가액 (공용면적 121.2873 포 함)
			1 소유권대지권	28.839/1895.7	28.839			
							※ 배분가액 토지 : 182,400,000 건물 : 425,600,000	
	합 계						**₩3,270,000,000**	

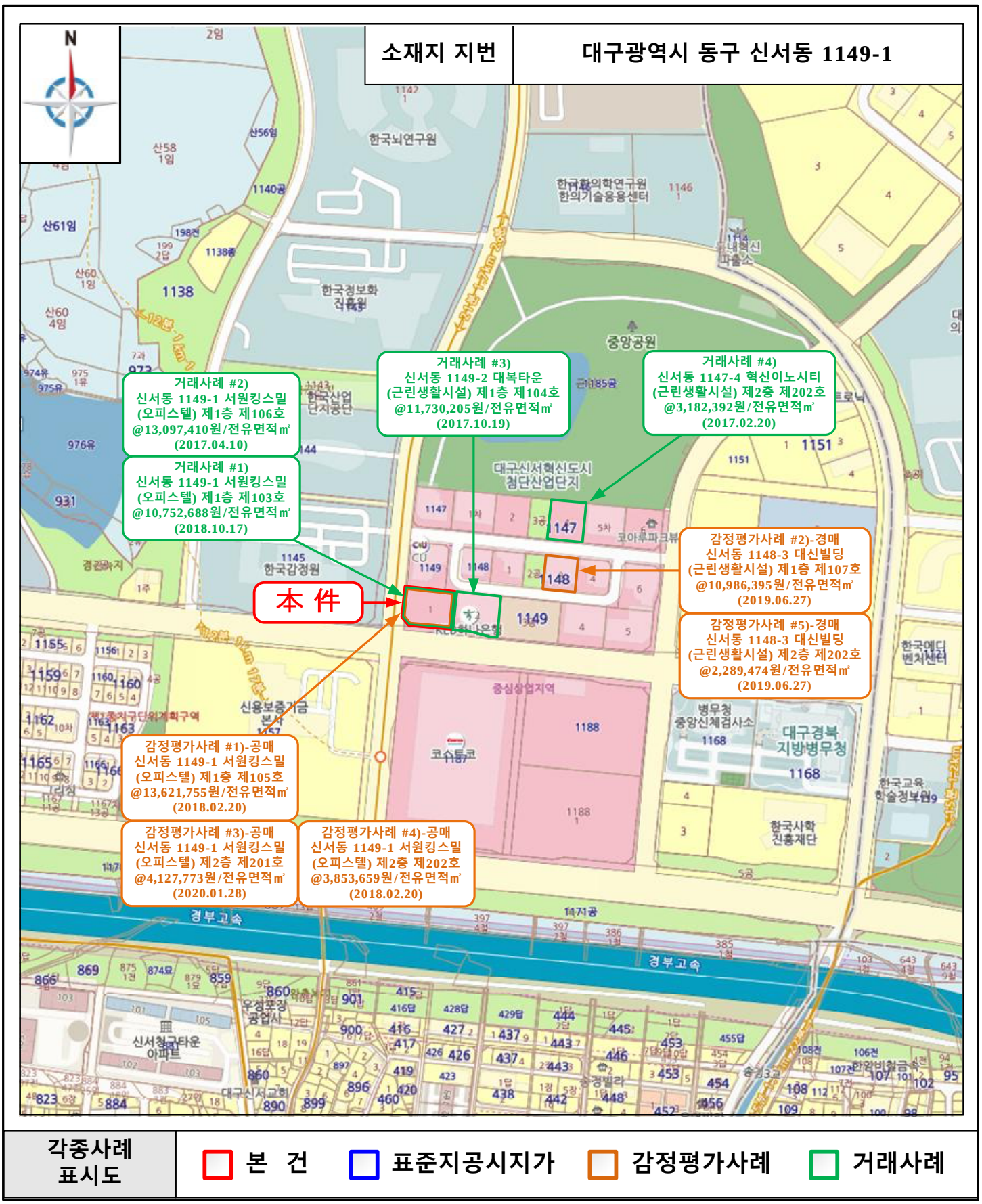
광 역 위 치 도

소재지 지번	대구광역시 동구 신서동 1149-1



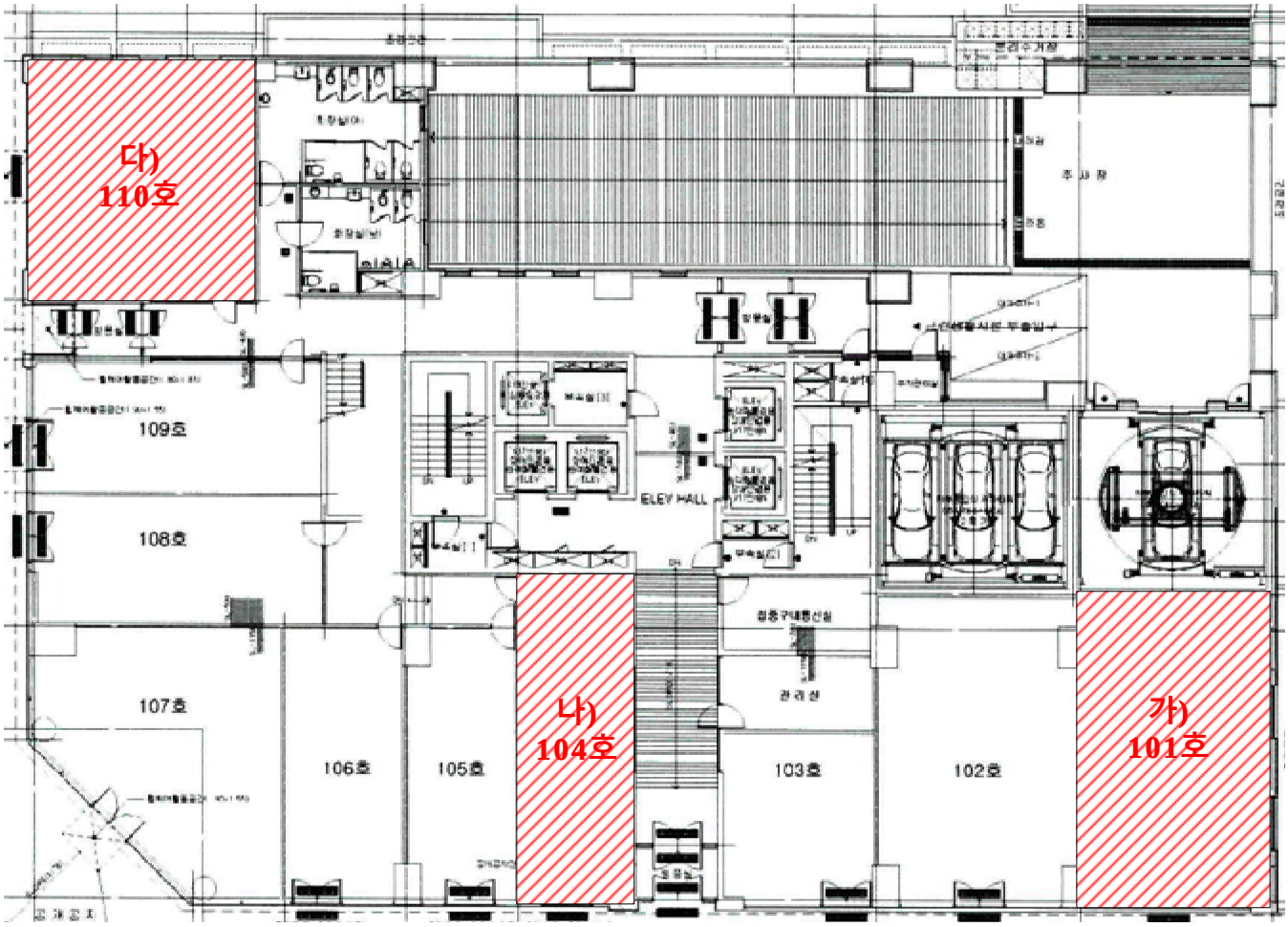
각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

위 치 도


소재지 지번
대구광역시 동구 신서동 1149-1
N
거래사례 #3)
신서동 1149-2 대복타운
(근린생활시설) 제1층 제104호
@11,730,205원/전유면적㎡
(2017.10.19)
거래사례 #4)
신서동 1147-4 혁신이노시티
(근린생활시설) 제2층 제202호
@3,182,392원/전유면적㎡
(2017.02.20)
거래사례 #2)
신서동 1149-1 서원킹스밀
(오피스텔) 제1층 제106호
@13,097,410원/전유면적㎡
(2017.04.10)
거래사례 #1)
신서동 1149-1 서원킹스밀
(오피스텔) 제1층 제103호
@10,752,688원/전유면적㎡
(2018.10.17)
本 件
감정평가사례 #2)-경매
신서동 1148-3 대신빌딩
(근린생활시설) 제1층 제107호
@10,986,395원/전유면적㎡
(2019.06.27)
감정평가사례 #5)-경매
신서동 1148-3 대신빌딩
(근린생활시설) 제2층 제202호
@2,289,474원/전유면적㎡
(2019.06.27)
감정평가사례 #1)-공매
신서동 1149-1 서원킹스밀
(오피스텔) 제1층 제105호
@13,621,755원/전유면적㎡
(2018.02.20)
감정평가사례 #3)-공매
신서동 1149-1 서원킹스밀
(오피스텔) 제2층 제201호
@4,127,773원/전유면적㎡
(2020.01.28)
감정평가사례 #4)-공매
신서동 1149-1 서원킹스밀
(오피스텔) 제2층 제202호
@3,853,659원/전유면적㎡
(2018.02.20)
한국뇌연구원
한국한의학연구원
한의기술융용센터
중앙공원
대구신서혁신도시
첨단산업단지
중심상업지역
한국감정원
신용보증기금
본사
병무청
중앙신체검사소
대구경북
지방병무청
한국사학
진흥재단
경부고속
각종사례
표시도
본 건
표준지공시지가
감정평가사례
거래사례

호 별 배 치 도

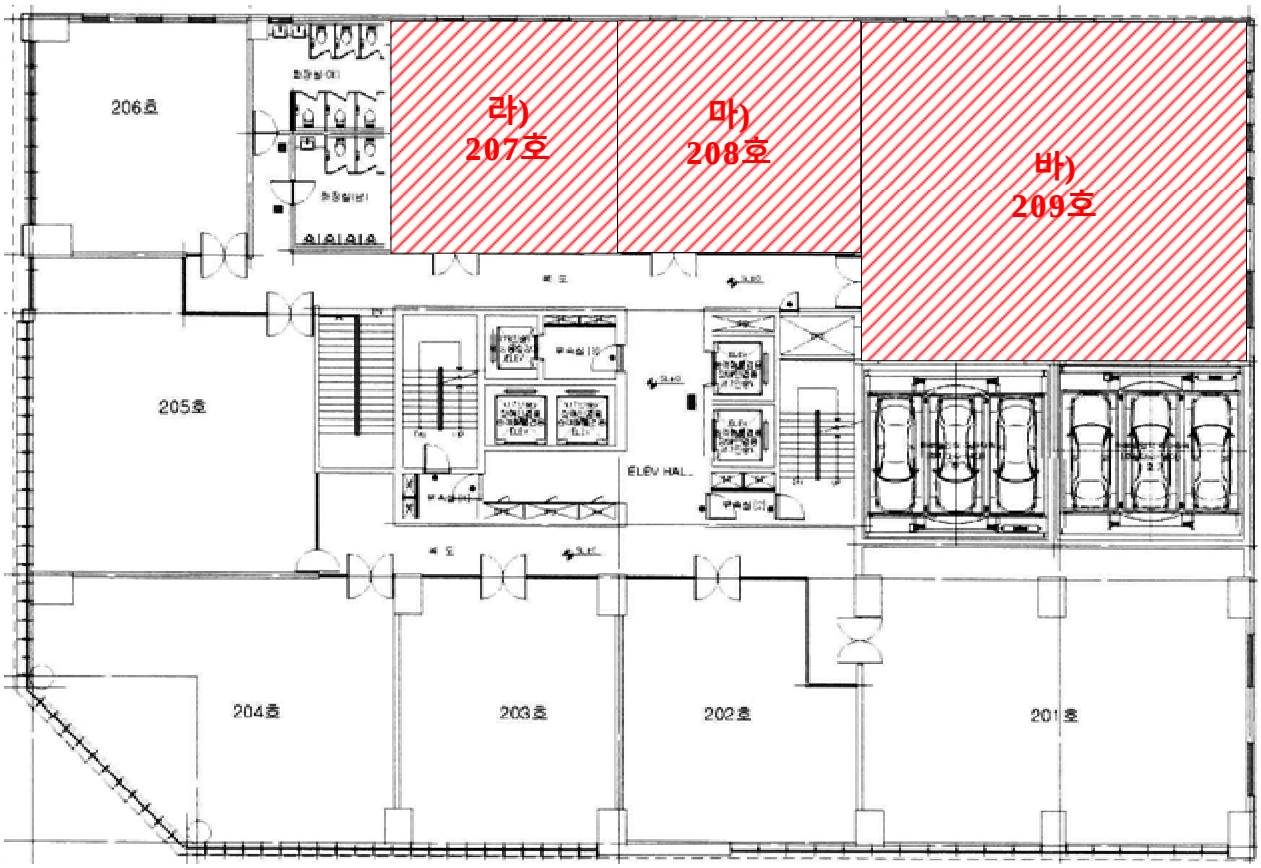
[1 층]



본건 : 서원킹스밀오피스텔 15층건중 가)101호, 나)104호, 다)110호

호 별 배 치 도

[2 층]



본건 : 서원킹스밀오피스텔 15층건중 라)207호, 마)208호, 바)209호

건 물 이 용 상 태

[1 층]



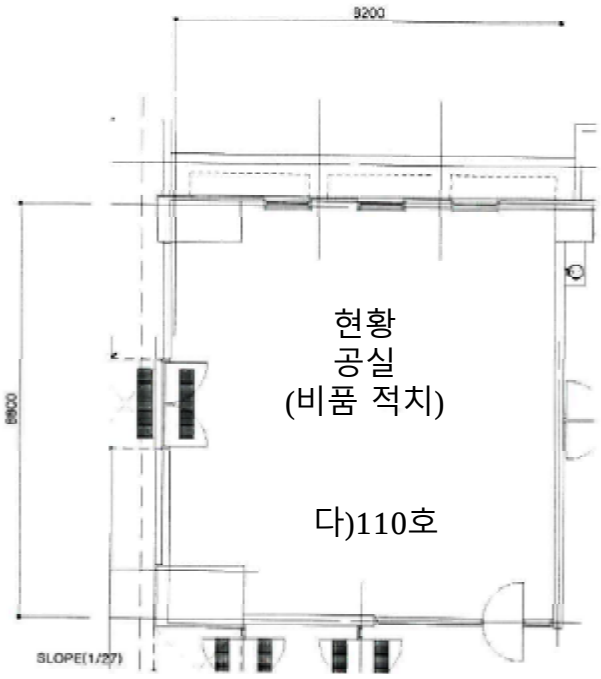
공부상 :
제2근린생활시설(일반음식점)



공부상 :
제1근린생활시설(소매점)

건 물 이 용 상 태

[1 층]



현황
공실
(비품 적치)

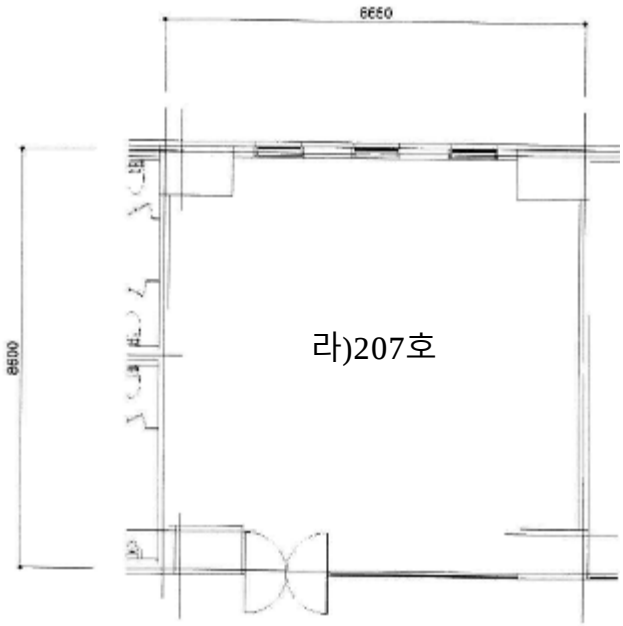
다)110호

공부상 :
제1근린생활시설(소매점)

건 물 이 용 상 태

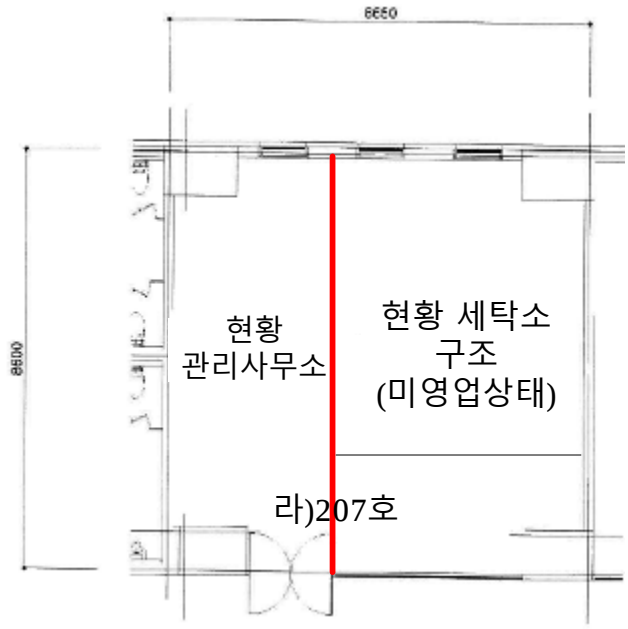
[2 층]

(공부상 도면)



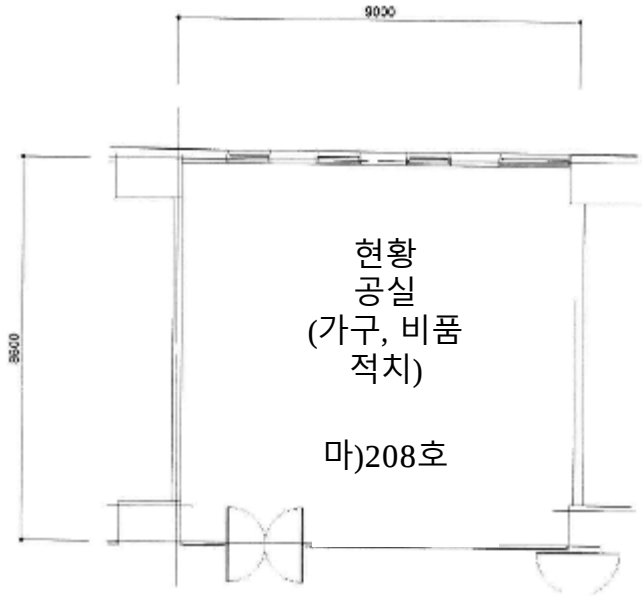
공부상 :
제1근린생활시설(의원)

(현황 도면)



건 물 이 용 상 태

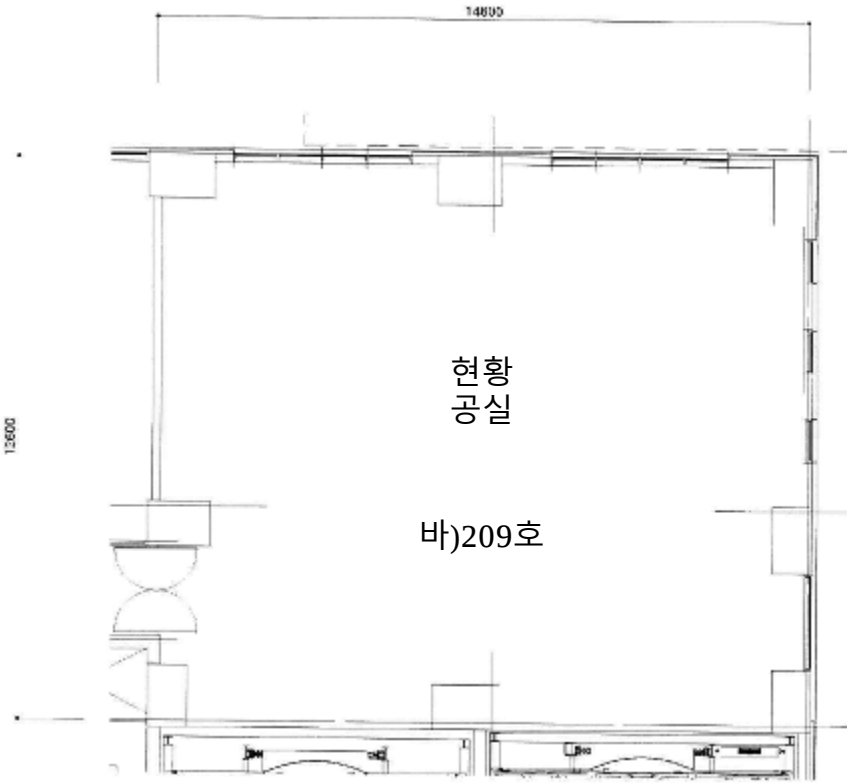
[2 층]



현황
공실
(가구, 비품
적치)

마)208호

공부상 :
제2근린생활시설(의원)



현황
공실

바)209호

공부상 :
제2근린생활시설(의원)

사 진 용 지

본 건 전 경



남서측 촬영

사 진 용 지



기호 가),나) 남측 촬영



기호 다) 북서측 촬영

사 진 용 지



기호 라)~바)북측 촬영



기호 가)내부전경

사 진 용 지



기호 나)내부전경



기호 다)내부전경

사 진 용 지

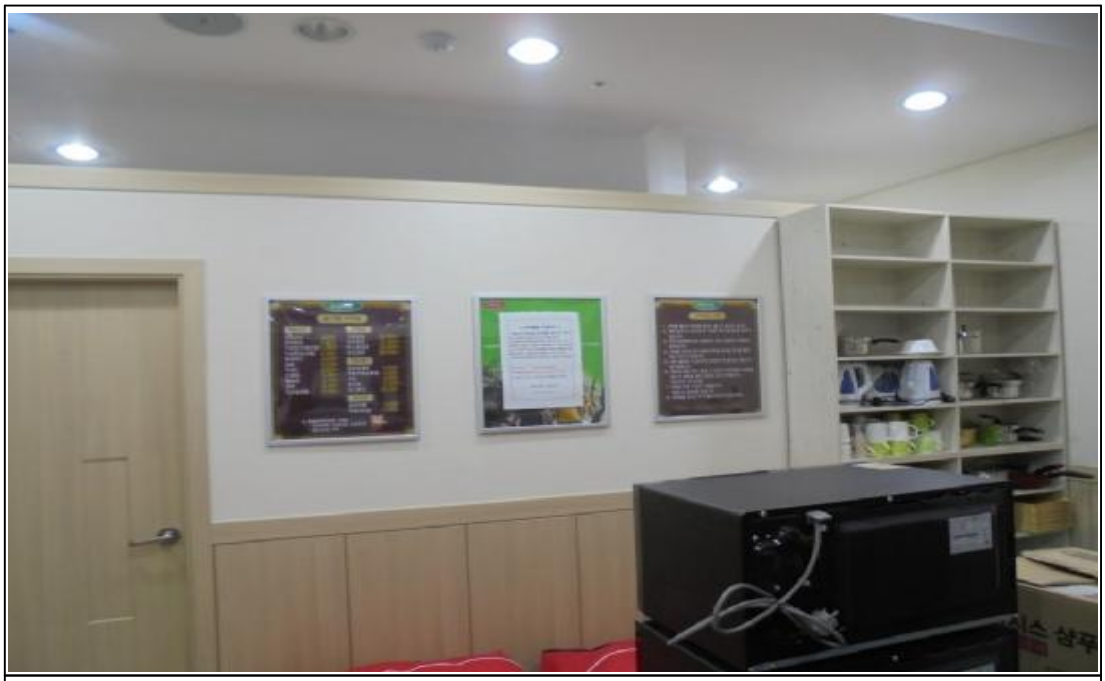


기호 라)복도에서 촬영



기호 라)내부전경(관리실 부분)

사 진 용 지



기호 라)내부전경(세탁소 촬영)



기호 마), 바)복도에서 촬영

사 진 용 지



기호 마)내부전경



기호 바)내부전경

사 진 용 지



서측 촬영

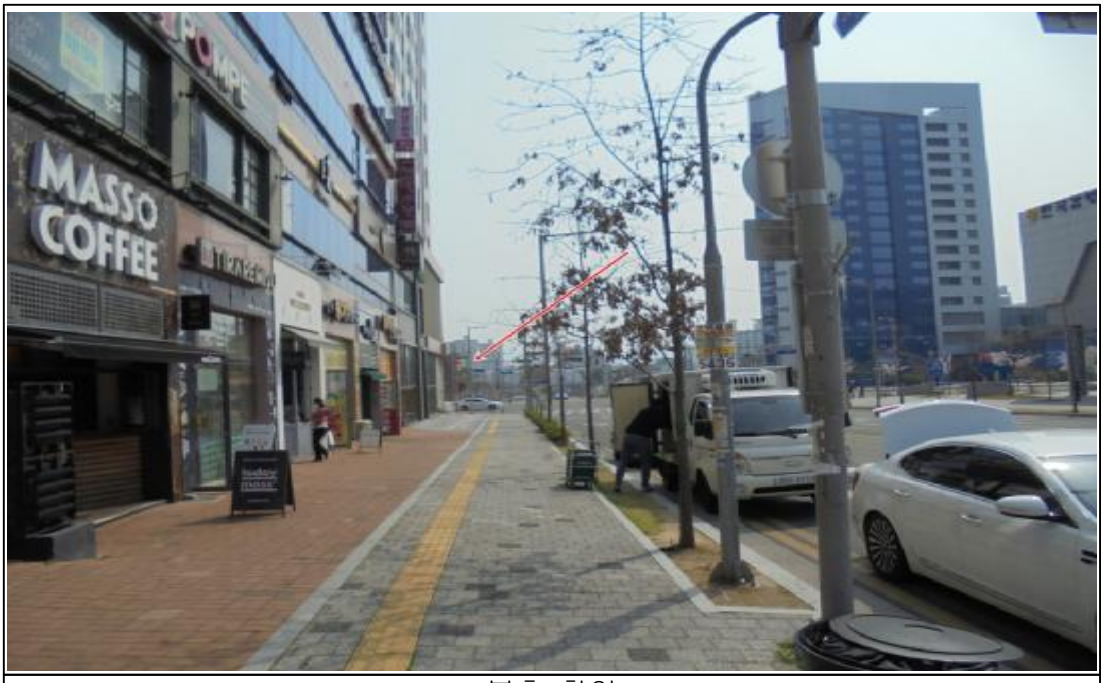


동측 촬영

사 진 용 지



남측 촬영



북측 촬영

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NC2020-0327-0001

一金삼백육십일만오천칠백원整 (\3,615,700.-)

의 뢰 문 서 번 호 :
의 뢰 일 자 : 2020-03-27
건 명 : 대구광역시 동구 신서동 1149-1 소재 구분건물

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		2,961,000	((3,270,000,000×8/10,000)×1.0) + 345,000 = 2,961,000
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	18,000	
	여비교통비	288,000	
	공부발급비	11,400	
	특별용역비	0	
	기타 실비	9,000	
	실비 소계	326,400	
소 계		3,287,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		328,700	소계 금액의 10%
합 계		3,615,700	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		3,615,700	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "20-0327-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송 금 처
하나은행 동수원　　416-165360-00104　　(주)나라감정 경기지역본부

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
경기지역본부 본부장 김　　신

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2020-0327-0001

시행일자 : 2020-04-01

수 신 : (주)하나자산신탁 귀중

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

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

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2020-03-27자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『대구광역시 동구 신서동 1149-1 서원킹스밀오피스텔 1층 101호 외 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
경기지역본부 본부장 김 신