

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 부산치과의사신용협동조합장

건명 : 대구광역시 북구 칠성동2가 1-2번지 외
소재 부동산

번호 : 삼창 제 B20195-05013 호

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)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

부산광역시 부산진구 부전동

341-5 삼정기업빌딩 1401호

TEL. (051)806-3040 / FAX. (051)806-3041




(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김인로



(주)삼창감정평가법인 부산경남지사장 안창환 (서명 또는인)

감정평가액	이억팔백만원정 (₩208,000,000)					
의뢰인	부산치과의사신용협동조합		감정평가목적	공매(NPL)		
채무자	--		제출처	부산치과의사신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사 (주식회사다산엔트테인먼트)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2019. 05. 27	2019.05.27	2019. 05. 27	
감정평가내용	공부(公簿) (의리)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	208,000,000
	합계					₩208,000,000
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	대구광역시 북구 철성동2가, 대구광역시 북구 침산동	1-2 400-7	업무시설 (오피스텔), 제1.2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상20층				
	(엠에이치 엘퍼스트 오페라)		주차장	지하3층	1,626.565			
			기계실	지하3층	238.11			
			주차장	지하2층	1,987.825			
	[도로명주소] 대구광역시 북구 침산로21길 41		주차장	지하1층	1,928.575			
			제2종근린 생활시설 (일반음식점, 사무소, 휴게음식점)	1층	410.4815			
			제1종근린 생활시설 (소매점)	1층	371.584			
			제1종근린 생활시설 (의원)	2층	478.9936			
			제2종근린 생활시설 (일반음식점, 휴게음식점)	2층	474.8869			
			오피스텔 (22호)	3층	901.91			
			오피스텔 (22호)	4층	901.91			

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
			오피스텔 (22호)	5층	901.91			
			오피스텔 (22호)	6층	901.91			
			오피스텔 (22호)	7층	901.91			
			오피스텔 (22호)	8층	901.91			
			오피스텔 (22호)	9층	901.91			
			오피스텔 (22호)	10층	901.91			
			오피스텔 (22호)	11층	901.91			
			오피스텔 (22호)	12층	901.91			
			오피스텔 (22호)	13층	901.91			
			오피스텔 (22호)	14층	901.91			
			오피스텔 (22호)	15층	901.91			
			오피스텔 (22호)	16층	901.91			
			오피스텔 (22호)	17층	901.91			

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	대구광역시 북구 칠성동2가	1-2	오피스텔 (22호)	18층	901.91				
			오피스텔 (22호)	19층	901.91				
			오피스텔 (22호)	20층	901.91				
2	대구광역시 북구 침산동	400-7	대	일반상업지역	1,547.5				
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제420호	30.99	30.99	104,000,000	비준가액	
					1. 소유권대지권 2,445.5x	5.68	5.68		

					2,445.5				
나				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제422호	30.99	30.99	104,000,000	비준가액	
					1. 소유권대지권 2,445.5x	5.68	5.68		

					2,445.5				
합 계			이	하	여	백	₩208,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 대구광역시 북구 침산동 소재 '대구일중학교' 동측 인근에 위치하는 '엠에이치엘퍼스트오페라' 제4층 제420호 외 1개호로서, 부산치과 의사 신용협동조합에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

없 음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2019년 05월 27일로 함.

나. 실지조사(2019년 05월 27일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 1-2 (대구광역시 북구 침산로21길 41)								
건물명 및 층·호수	엠에이치엘퍼스트오페라 제4층 제420호 외 1개호								
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	일반상업지역		2,445.5		23,751.401		-3/20	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		업무시설(오피스텔) 제1.2종근린생활시설		2015.10.16		동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	○	-	○	○	○	○	○	-	

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	4/420	30.99	24.2734	55.2634	5.68	오피스텔
나)	4/422	30.99	24.2734	55.2634	5.68	
합계		61.98	48.5468	110.5268	11.36	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	철성동2가 1-2 외	4/419	30.99	오피스텔	매입	2019.03.18	105,000,000
						2015.10.16	(약 3,390,000)
②	철성동2가 1-2 외	5/522	30.99	오피스텔	매입	2019.03.18	105,000,000
						2015.10.16	(약 3,390,000)
③	철성동2가 1-2 외	3/317	30.99	오피스텔	법원경매	2017.12.04	112,000,000
						2015.10.16	(약 3,610,000)
④	철성동2가 1-2 외	4/415	29.33	오피스텔	체납처분	2017.05.24	102,000,000
						2015.10.16	(약 3,480,000)
⑤	철성동2가 1-2 외	3/303	32.8	오피스텔	담보	2017.03.14	105,000,000
						2015.10.16	(약 3,200,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	철성동2가 1-2 외	4/419	30.99	오피스텔	2019.04.12	104,500,000	국토교통부 실거래자료
					2015.10.16	(약 3,370,000)	
㉡	철성동2가 1-2 외	5/519	30.99	오피스텔	2018.05.20	114,116,000	국토교통부 실거래자료
					2015.10.16	(약 3,680,000)	
㉢	철성동2가 1-2 외	4/407	29.33	오피스텔	2017.05.27	98,392,800	국토교통부 실거래자료
					2015.10.16	(약 3,350,000)	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
오피스텔	전유면적당: 3,700,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계 구분	대구			북구			칠성동, 칠성동1가, 칠성동2가		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔	86.54	84.83	3	91.12	91.12	1	0.00	0.00	0
집합건물/오피스텔	72.34	72.34	1	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0

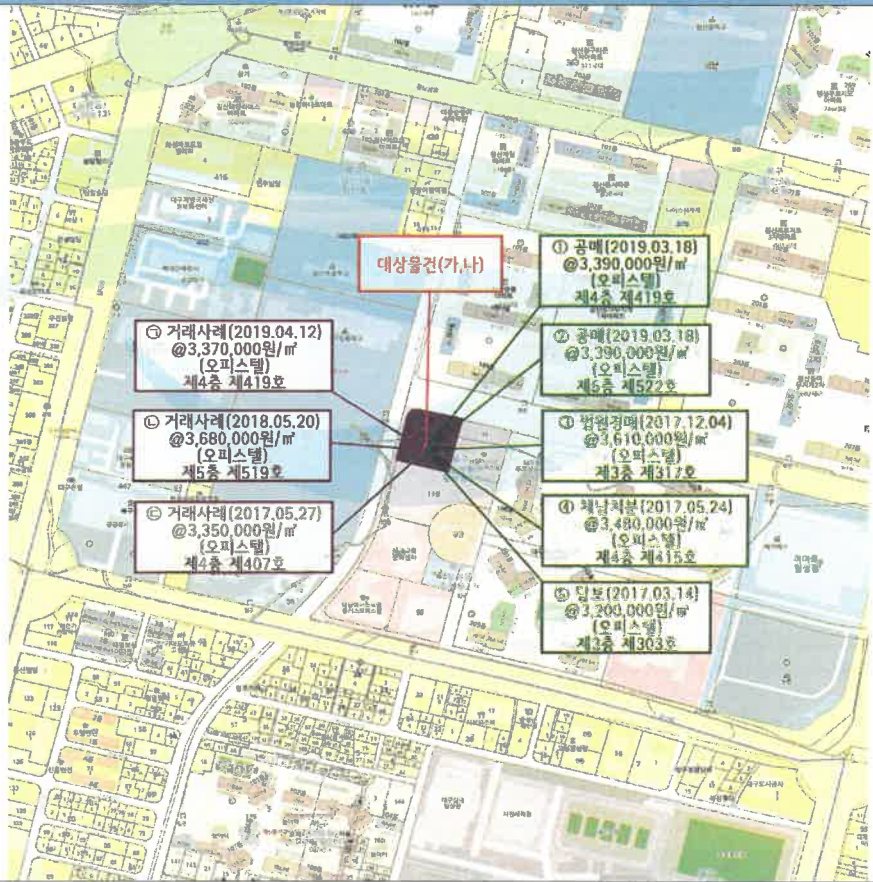
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	칠성동2가 1-2 외	4/419	30.99	오피스텔	2019.04.12	104,500,000	국토교통부 실거래자료
					2015.10.16	(약 3,370,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

다. 시점수정

■ 일련번호 가,나)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 한국감정원이 매월 발표하는 '대구 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2019.04.12~2019.05.27)

$$\frac{2019\text{년 } 04\text{월}}{2019\text{년 } 03\text{월}} = \frac{103.2}{103.3} \approx 0.99903$$

※ 거래시점 : 2019.04.12, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2019년 03월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 : 2019.05.27, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2019년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전
이므로 2019년 4월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음.(0.99903)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교사례㉠	일련번호 가,나)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 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	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가,나)	3,370,000	1.000	0.99903	1.000	3,366,731

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	4/420	30.99	5.68	3,366,731	104,334,994	104,000,000
나)	4/422	30.99	5.68	3,366,731	104,334,994	104,000,000
합 계		61.98	11.36	-	-	208,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 북구 칠성동2가, 대구광역시 북구 침산동	1-2 400-7	업무시설 (오피스텔), 제1.2층 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상20층				
	(엠에이치 엘퍼스트 오페라)		주차장	지하3층	1,626.565			
			기계실	지하3층	238.11			
			주차장	지하2층	1,987.825			
	[도로명주소] 대구광역시 북구 침산로21길 41		주차장	지하1층	1,928.575			
			제2종근린 생활시설 (일반음식점, 사무소, 휴게음식점)	1층	410.4815			
			제1종근린 생활시설 (소매점)	1층	371.584			
			제1종근린 생활시설 (의원)	2층	478.9936			
			제2종근린 생활시설 (일반음식점, 휴게음식점)	2층	474.8869			
			오피스텔 (22호)	3층	901.91			
			오피스텔 (22호)	4층	901.91			

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
			오피스텔 (22호)	5층	901.91			
			오피스텔 (22호)	6층	901.91			
			오피스텔 (22호)	7층	901.91			
			오피스텔 (22호)	8층	901.91			
			오피스텔 (22호)	9층	901.91			
			오피스텔 (22호)	10층	901.91			
			오피스텔 (22호)	11층	901.91			
			오피스텔 (22호)	12층	901.91			
			오피스텔 (22호)	13층	901.91			
			오피스텔 (22호)	14층	901.91			
			오피스텔 (22호)	15층	901.91			
			오피스텔 (22호)	16층	901.91			
			오피스텔 (22호)	17층	901.91			

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	대구광역시 북구 칠성동2가	1-2	오피스텔 (22호)	18층	901.91				
			오피스텔 (22호)	19층	901.91				
			오피스텔 (22호)	20층	901.91				
2	대구광역시 북구 침산동	400-7	대	일반상업지역	1,547.5				
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제420호	30.99	30.99	104,000,000	비준가액	
					1. 소유권대지권 2,445.5x	5.68	5.68		

					2,445.5				
나				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제422호	30.99	30.99	104,000,000	비준가액	
					1. 소유권대지권 2,445.5x	5.68	5.68		

					2,445.5				
합 계			이	하	여	백	₩208,000,000		

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 대구광역시 북구 침산동 소재 '대구일중학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 관공서, 각종 업무시설 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교통상황	본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 지하철(북구청역) 및 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통사정은 양호함.
토지의 형상 및 이용상태	등고평탄한 세장형의 토지로서, 오피스텔 및 상업용 건부지로 이용중임.
도로상태	본건 북측으로 약 30m 및 서측으로 약 17m 폭의 포장도로에 각각 접함.
건물의 구조 및 이용상태	가,나) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상20층건 내 제4층 제420호 외 1개호로서, 외 벽 : 화강석 및 복합판넬 및 몰탈위 페인팅 마감 등 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등. 바 닥 : 강화마루 및 일부 타일 마감 등. 창 호 : 강화유리 및 하이샷시 창호 구조임. 이용상황 : 가,나) - 오피스텔(주거용)로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생·급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 스프링클러 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	--
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	임대관계 : 별지 '건물개황도 및 임대상황' 참조. 기 타 : 없 음.

광역 위치도



소재지

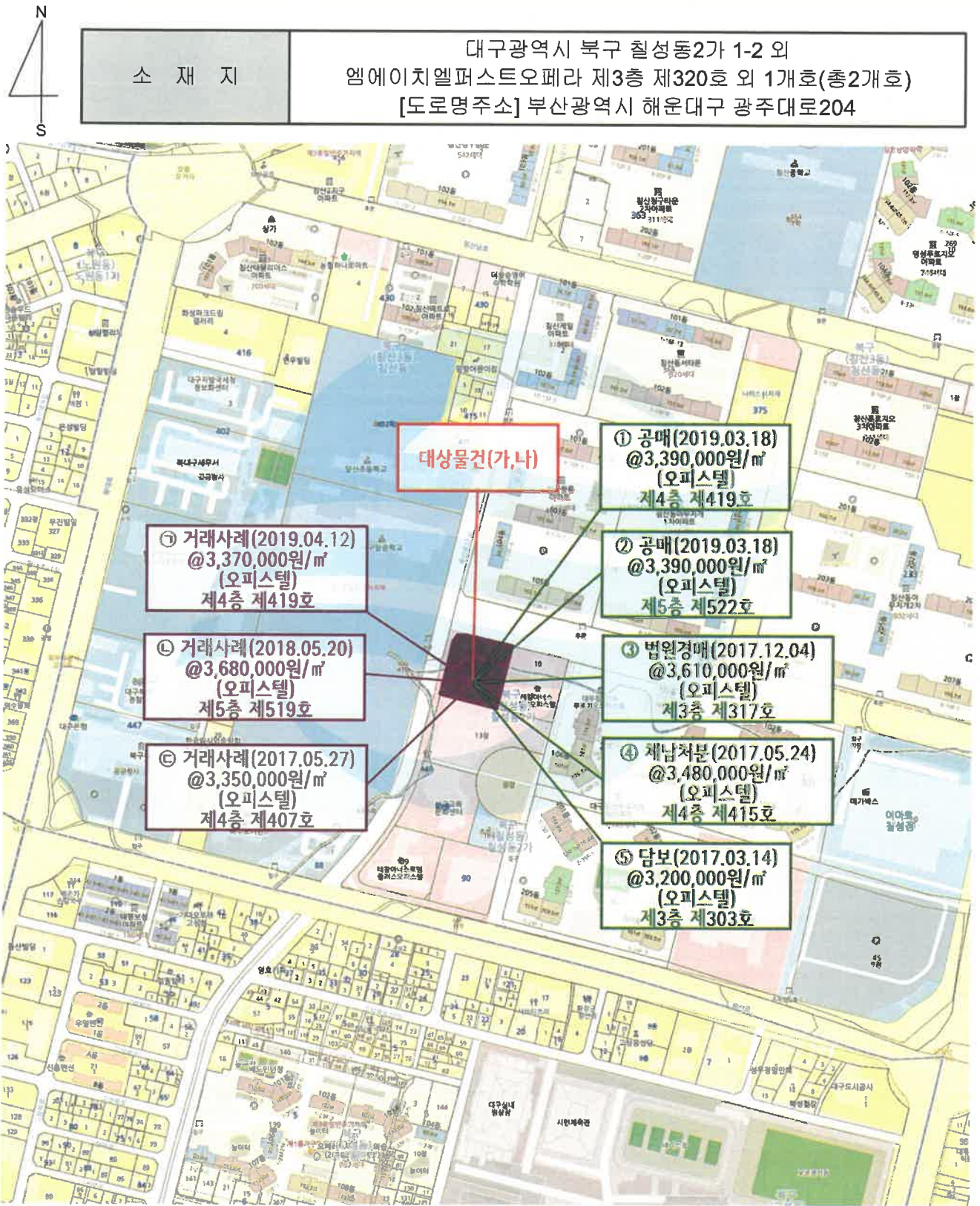
대구광역시 북구 칠성동2가 1-2 외
 엠에이치엘퍼스트오페라 제3층 제320호 외 1개호(총2개호)
 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 광주대로204



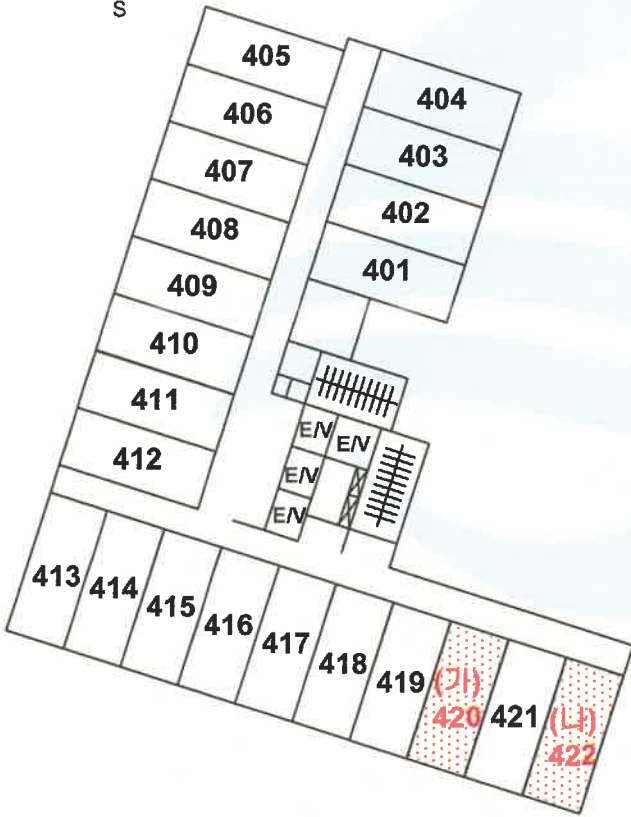
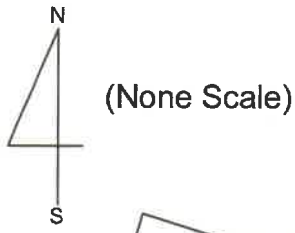
상 세 위 치 도

소재지

대구광역시 북구 칠성동2가 1-2 외
 엠에이치엘퍼스트오페라 제3층 제320호 외 1개호(총2개호)
 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 광주대로204



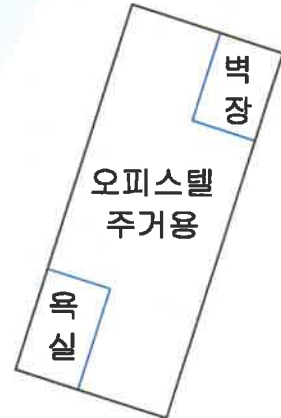
건물임대개황도 및 임대상황



[엠에이치엘퍼스트오페라 제4층 호별배치도]



[제4층 제 420호 내부개황도]



[제4층 제 422호 내부개황도]

사 진 용 지



【주위전경】

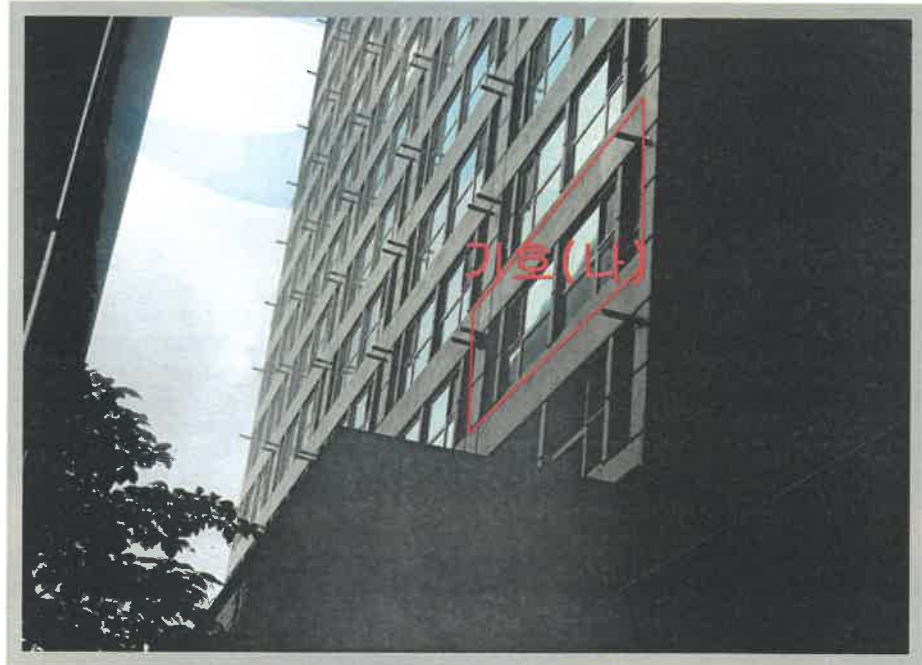


【주위전경】

사 진 용 지



【본건전경】



【외부전경】
일련번호(나) 422호

사 진 용 지



【내부전경】
일련번호(가) 420호



【내부전경】
일련번호(나) 422호