

감정평가서

Appraisal Report

감정의뢰인	대한토지신탁(주), 삼익신용협동조합이사장
건명	경상북도 구미시 옥계동 831-3 소재 굿모닝빌딩 제3층 제301호 외 구분건물
평가서번호	통일대구 I210421-3004호

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 본 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 대구경북지사
지 사 장 한 태 균 (인)

대구광역시 수성구 지범로 65(지산동), 4층
TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
문 광 호

문 광 호 (인)

㈜통일감정평가법인 대구경북지사 지사장 한 태 균 (서명 또는 인)

감정평가액	사십오억사천만원정 (₩4,540,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주), 삼익신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주), 삼익신용협동조합이사장		
소유자 (대상업체명)	(주)휴드림스파웰리스	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2021. 04. 27	2021. 04. 27	2021. 04. 28	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	4,540,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩4,540,000,000

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

심사자 : 감정평가사

한 태 균 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 옥계동 소재 “옥계지하차도” 북측 인근에 위치하는 “굿모닝빌딩” 제3층 제301호 외 2개호 구분상가로서, ‘공매’ 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2021년 04월 27일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2021년 04월 27일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대신토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대신토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대신토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가 라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료와 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 호별 위치확인은 건축물현황도 및 현장탐문으로 조사된 내용을 근거로 하였습니다.
- 구분소유권물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 공매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

소재지	경상북도 구미시 옥계동 831-3번지			
대상물건	'굿모닝빌딩' 제3층 제301호 외 2개호			
용 도	생활숙박시설, 체력단련장	사용승인일		2012.11.01
구 분	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가	3층/301호	572.75	264.28	118.572
나	6층/601호	615.76	284.13	127.476
다	7층/701호	613.89	283.26	127.089
부대설비	위생설비	급배수설비	승강기설비	소화전설비
	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래 금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
ㄱ (선정)	송정동 74	송정 태왕아너스타워	8층/806호	35.7256	97,000	2,715,130	2021.02.27
							2017.10.17
ㄴ (선정)	옥계동 831-2	리더스8타워	5층/504호	204.94	560,000	2,732,500	2020.06.22
							2019.12.06
ㄷ	송정동 77	구미송정 유성푸르나임 오피스텔	7층/713호	23.96	61,000	2,545,900	2020.11.07
							2016.02.24
ㄹ	옥계동 831-2	리더스8타워	3층/304호	204.94	635,000	3,098,460	2020.06.02
							2019.12.06

2) 거래사례 선정

대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례ㄱ, ㄴ>을 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다(1.00)

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국감정원에서 발표하는 연립주택매매가격지수(경상북도)를 활용하여 산정하였습니다.

[출처 : 한국감정원 지역별 매매가격지수]

본건	사례	산정기간	시점수정치	비고
가,다	<ㄷ>	2021.02.27 ~ 2021.04.27	0.217% (0.99783)	92.1/92.3 ≒0.99783

거래시점 : 2021.02.27, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2021년02월 지수를 적용합니다.

기준시점 : 2021.04.27, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2021년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2021년03월 지수를 적용합니다.

한국감정원이 발표하는 주요지역별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 구미산업단지 매장(집합상가) 자본수익률”을 활용하여 산정합니다.

본건	사례	구분	1분기	2분기	3분기	4분기
나	<ㄴ>	2019	0.46	-0.22	0.11	0.33
		2020	0.06	-0.20	-0.26	0.00
		2021	-	-	-	-

- 기호(나) 시점 수정치 산출

▶ 시점 수정치 ≒ 0.99720

$$(1-0.002*9/91)*(1-0.0026)*(1+0*209/92) \approx 0.9972$$

※ 2021년도 01 및 02분기 자료의 미발표로 2020년도 04분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가,다) /비교사례<ㄱ>	0.95	0.95	1.15	1.00	1.038
기호(나) /비교사례<ㄴ>	0.90	0.95	0.90	1.00	0.770

결정의견

기호(가,다)

비교사례<ㄱ> 대비 외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 고객의 유동성과의 적합성 등), 건물요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물의 규모 및 최고층수 등)에서 열세, 개별요인(이용상황(생활숙박시설-레지던스호텔) 등)에서 우세합니다.

기호(나)

비교사례<ㄴ> 대비 외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등), 건물요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등), 개별요인(층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별))에서 열세합니다.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가 산정(산정단가=사례단가×사정보정×시점수정×가치형성요인비교×적용률)

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	적용률	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가,다	2,715,130	1.00	0.99783	1.038	1.00	2,812,189	2,800,000
나	2,732,500	1.00	0.99720	0.770	1.00	2,098,134	2,000,000

2) 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
가	2,800,000	572.75	1,603,700,000	301호
나	2,000,000	615.76	1,231,520,000	601호
다	2,800,000	613.89	1,718,892,000	701호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	유사부동산 상가 및 오피스텔 경우 면적 및 위치에 따라 오피스텔: @2,500,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡, 집합상가 3~7층 : @1,900,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 내외 수준입니다.
------	--

2. 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	송정동 77	구미송정 유성푸르나임 오피스텔	4층/429호	23.96	2,712,850	2021.03.10	시가 참고
b	송정동 74	송정태왕 아너스타워	7층/702호	35.7256	3,079,020	2020.11.27	담보
c	옥계동 831-2	리더스8타워	6층/601호	110.5	2,488,680	2019.12.06	담보
d	옥계동 841-4	코스모빌딩	6층/601호	422.1	2,039,800	2020.01.03	담보
e	옥계동 831-3	본건 선례(기준시점: 2015.08.05) (301호: ₩1,540,000,000원정, @2,688,780) (601호: ₩1,100,000,000원정, @1,786,410) (701호: ₩1,650,000,000원정, @2,687,770)					담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	3층/301호	572.75	1,600,000,000	-
나	6층/601호	615.76	1,230,000,000	-
다	7층/701호	613.89	1,710,000,000	-
감정평가액(합계)			<u>4,540,000,000</u>	

구분건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상북도 구미시 옥계동 [도로명주소] 경상북도 구미시 산호대로29길 13-19	831-3 굿모닝 빌딩	제1,2종 근린생활 시설, 운동시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 8층				
			목욕장 (주차장)	지2층	427.7			
			목욕장 (기계실, 발전기실)	지2층	223.51			
			의원 (주차장)	지1층	578.2			
			사무소	지1층	122.83			
			기타 사무소	지1층	75.13			
			소매점	1층	657.81			
			의원	2,3층 각	711.36			
			목욕장	4,5층 각	711.36			
			체력 단련장	6층	711.36			
			휴게 음식점	7층	711.36			
			옥상	8층				
	"	831-3	대	일반상업지역	900			

구분건물감정평가명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가			의원	(내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제301호	572.75	572.75	1,600,000,000	비준가액 생활 숙박시설
				1.소유권	118.572	118.572		
				대지권	900	900		
				토지·건물 배분가격				
				토 지	320,000,000			
나			체력 단련장	(내) 철골철근 콘크리트구조 제6층 제601호	615.76	615.76	1,230,000,000	비준가액
				1.소유권	127.476	127.476		
				대지권	900	900		
				토지·건물 배분가격				
				토 지	246,000,000			
다			휴게 음식점	(내) 철골철근 콘크리트구조 제7층 제701호	613.89	613.89	1,710,000,000	비준가액 생활 숙박시설
				1.소유권	127.089	127.089		
				대지권	900	900		
				토지·건물 배분가격				
				토 지	342,000,000			
합 계							₩4,540,000,000.-	
< 이 하					여	백 >		

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 구미시 옥계동 소재 "옥계지하차도" 북측 인근에 위치하는 "굿모닝 빌딩" 제3층 제301호 외 2개호 구분상가로서, 부근일대는 대규모의 고층아파트, 업무 및 상업용시설, 금융기관, 식당, 근린생활시설 등이 소재하는 성숙중인 상가지대입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입 용이하며, 대중교통수단인 시내버스승강장이 인근에 위치하여 기타 제반교통사정 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

(가~다) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층 / 지상 8층 건중

제3층 제301호 외 2개호 구분상가로서, [사용승인일: 2012.11.01]

외벽: 화강석 돌붙임 및 세멘물탈위 페인트등 마감,

내벽: 타일 및 벽지도배(가,다), 세멘물탈위 페인트, 인테리어 마감,

바닥: 장판지 및 타일(가,다), 강화마루 마감,

천장: 벽지도배 및 콘크리트노출, 인테리어 마감,

창호: 페어그라스 마감 입니다.

이용상태 : (가),(다) - 생활숙박시설(R&D 레지던스호텔)로 이용중입니다.

(나) - 체력단련장(휴드림 SPA&WELLNESS)으로 이용중입니다.



구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, 화재경보기 및 탐지기설비, 승강기설비, 소화전설비, 스프링클러설비, 천정매립형냉·난방설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비(기호(가,다)) 등이 설치되어있습니다.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

(1) 토지형태 및 이용상태

가장형의 토지로서, '상업용 건부지'로 이용중입니다.

(2) 인접도로

서측으로 완충녹지를 사이에 두고 폭 약 35미터, 동측 폭 약 10미터 포장도로와 각각 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 일반상업지역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 가축사육제한구역, 국가산업단지 입니다.

7. 공부와의 차이

기호(가),(다)는 집합건물 등기사항전부증명서상 용도가 '의원' 및 '휴게음식점' 으로 되어 있으나, 2016.02.26 숙박시설(생활숙박시설)로 용도변경 되었습니다.

8. 임대 관계

미상입니다.



구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

9. 기타 참고사항

없습니다.



광역위치도



소재지

경상북도 구미시 옥계동 831-3번지
[굿모닝빌딩 제3층 제301호 외 2개호]

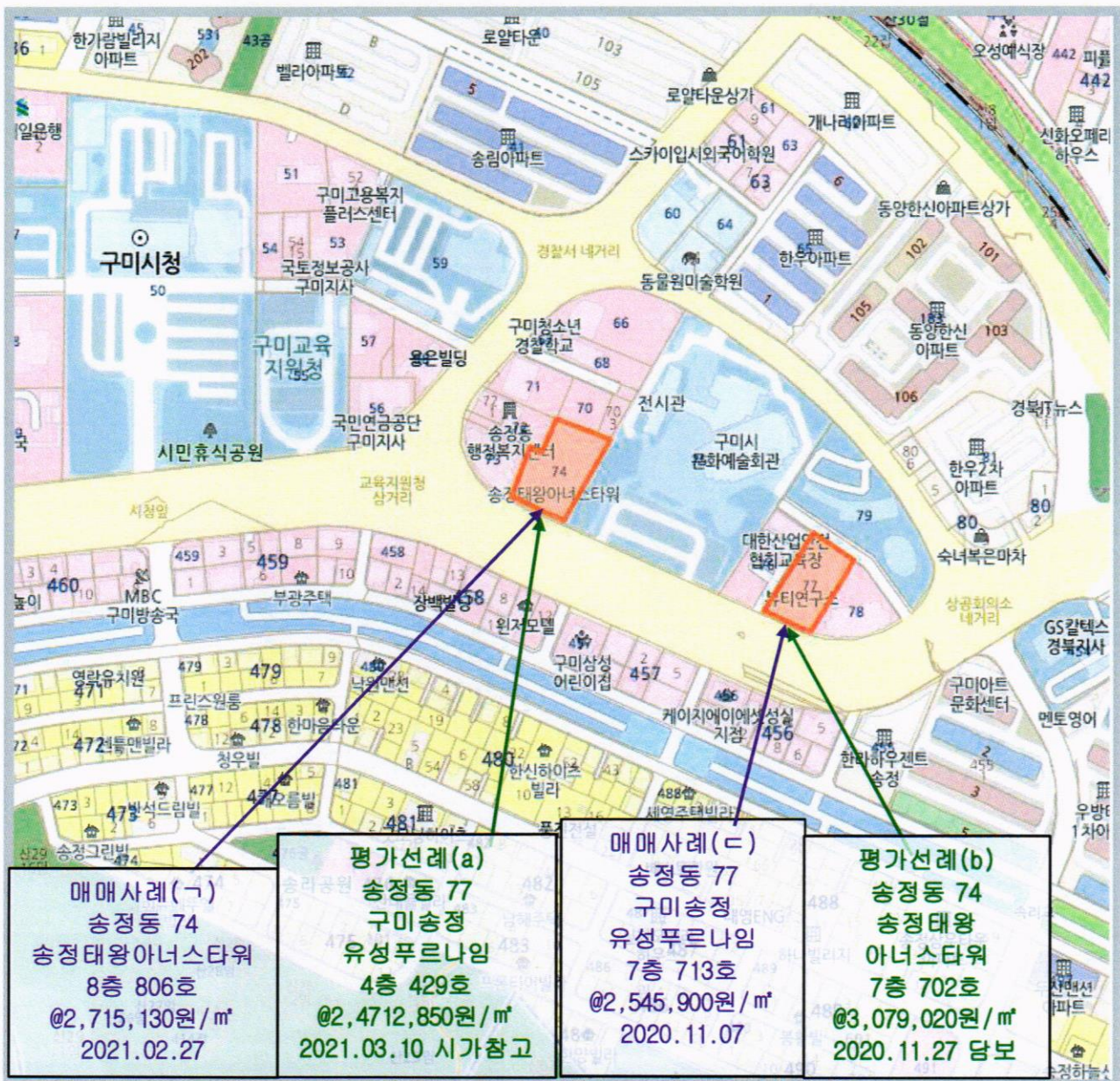


위 치 도



소재지

경상북도 구미시 옥계동 831-3번지
[굿모닝빌딩 제3층 제301호 외 2개호]



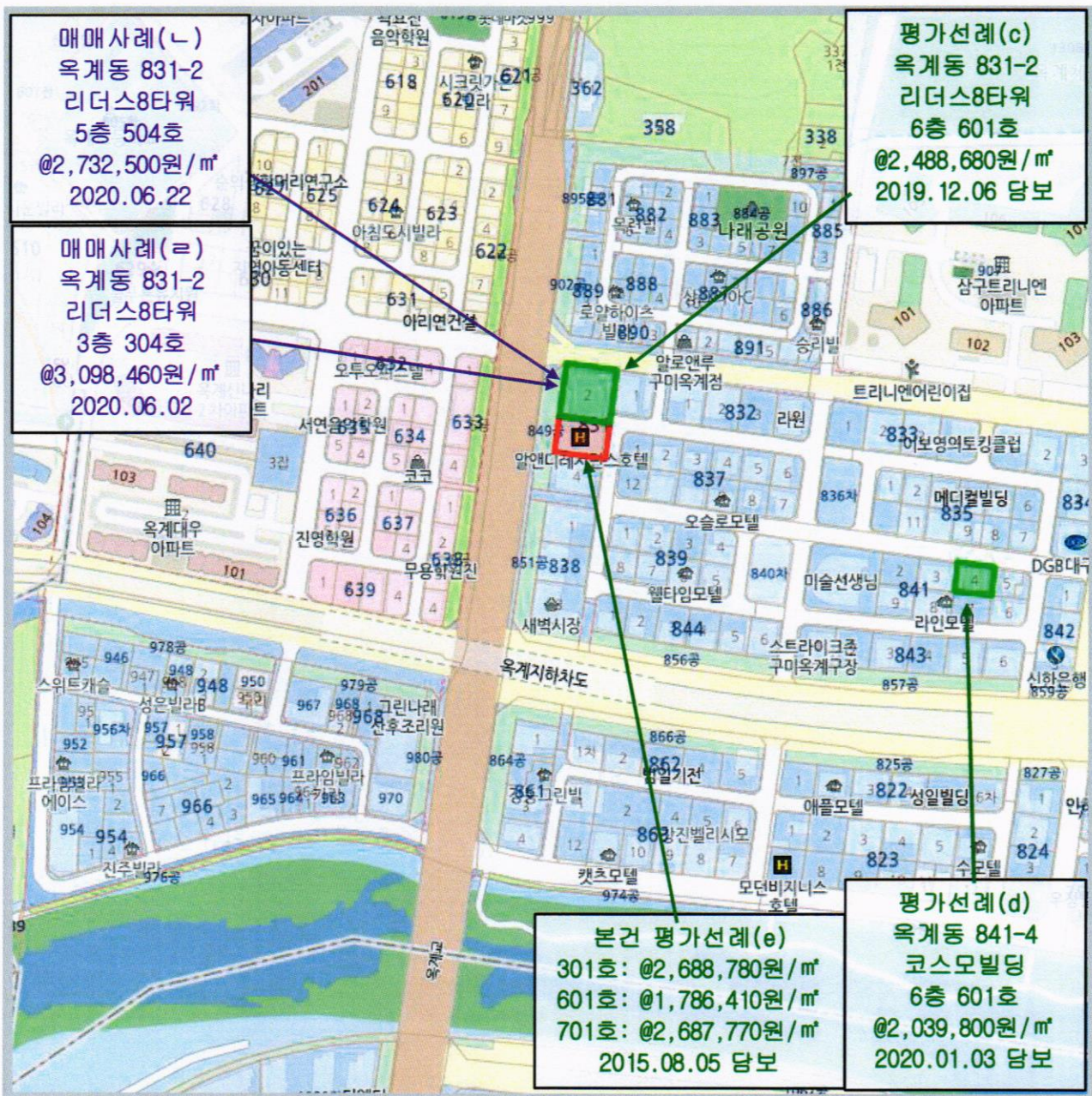
위 치 도

기 호 : ()



소재지

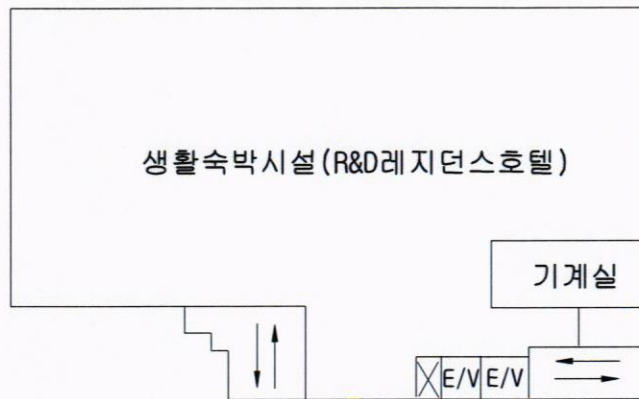
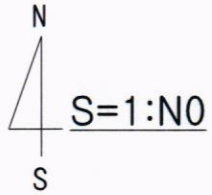
경상북도 구미시 옥계동 831-3번지
[굿모닝빌딩 제3층 제301호 외 2개호]



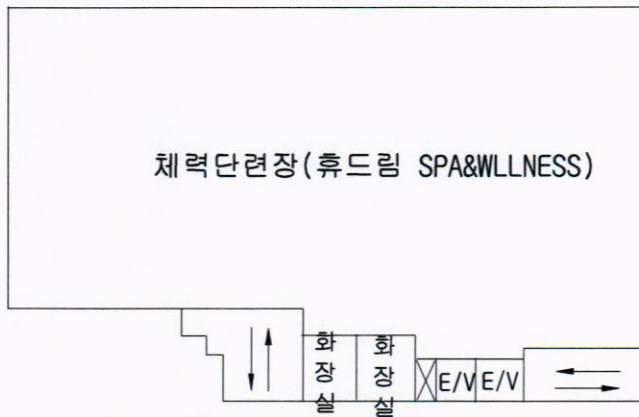
호 별 배 치 도

기호 : ()

S : 1



본건(굿모닝빌딩 제3층 제301호, 제7층 제701호)



본건(굿모닝빌딩 제6층 제601호)

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]



사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 내부 전경]



사 진 용 지



[본건 기호(가,다) 내부 전경]



[본건 기호(가,다) 내부 전경]



사 진 용 지



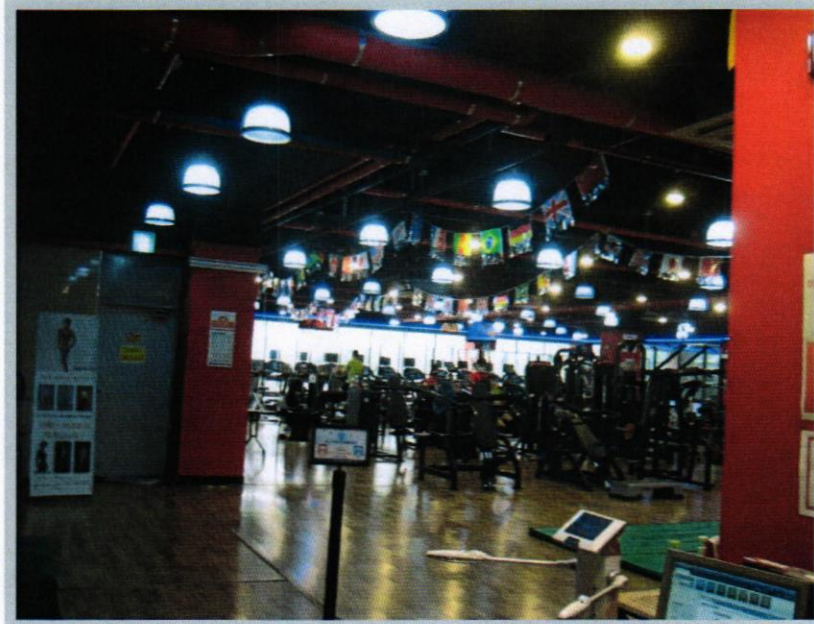
[본건 기호(가,다) 내부 전경]



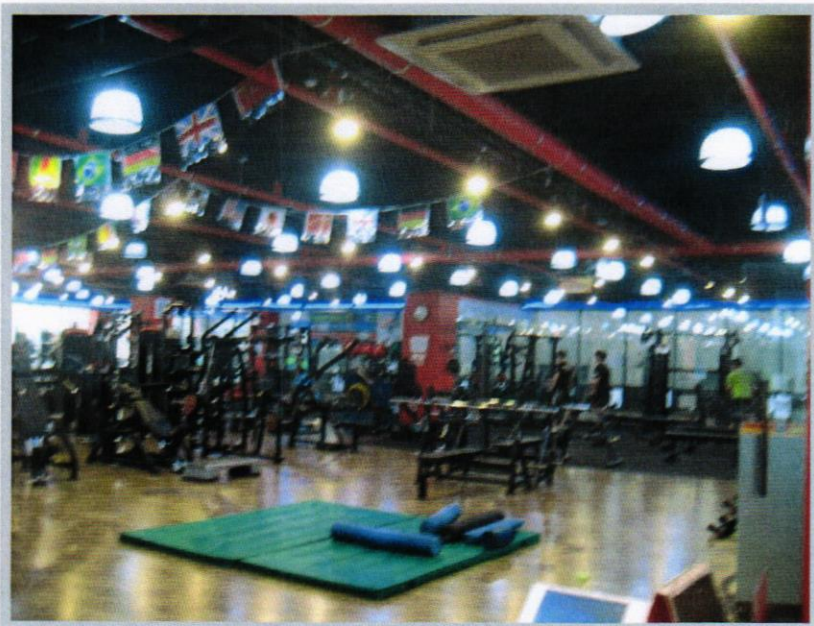
[본건 기호(가,다) 내부 전경]



사 진 용 지



[본건 기호(나) 내부 전경]



[본건 기호(나) 내부 전경]

