

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상북도 경주시 진현동 850-1
사조리조트휴양콘도미니엄 2층 228호
소재 물건 (2024-04312-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 대구경북지역본부장

감정평가서번호: N250306-B021

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

남포감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김미란

감정평가액	이천팔백만원정 (₩28,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정희	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.13	2025.03.13	2025.03.18		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	28,000,000
	합계					₩28,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 진현동 소재 "불국사119안전센터" 남서측 인근에 위치하는 '사조리조트휴양콘도미니엄 2층 228호'로서 한국자산관리공사 대구경북지역본부의 '공매'목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

소재지		경상북도 경주시 진현동 850-1			
건물명/동/층/호		사조리조트휴양콘도미니엄 제2층 제228호			
건물의 구조		철근콘크리트조 한식골기와지붕 지하1층, 지상4층			
건물의 용도		휴양콘도미니엄	사용승인일	1990.07.21	
기호	동/층/호	면적(㎡)			용도
		전유	공용	대지권	
가	-/2/228	39.00	37.66	37.05	휴양콘도미니엄

3. 기준시점 및 조사기간

본건 실시조사기간은 2025년 03월 13일로서, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 03월 13일로 하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적은 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건은 이해관계인 폐문부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 동일 단지 내의 유사 구분건물의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였습니다.
- 본건 리조트 관리자에 의하면 대상 물건은 내부 수리 공사가 되지 아니한 상태로 장기간 방치 및 관리비 미납 등으로 이용 등에 제한이 있다고 탐문조사되오니 공매 진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거합니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

· 본건은 집합건물로서 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였습니다.

나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

· 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근 지역의 실거래 사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당 층 /최고층	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래가격(원) (전유면적당가) (원/㎡)	거래일자
A	진현동 850-1 사조리조트 휴양콘도미니엄 ***호	2층 /4층	39	1990.07.21	21,000,000 (@ 538,461/㎡)	2024. 10. 10
B	진현동 850-1 사조리조트 휴양콘도미니엄 ***호	3층 /4층	29.25	1990.07.21	30,000,000 (@ 1,025,641/㎡)	2023.04. 19
C	진현동 850-1 사조리조트 휴양콘도미니엄 ***호	4층 /4층	29.25	1990.07.21	30,000,000 (@ 1,025,641/㎡)	2023.04. 19
D	진현동 850-1 사조리조트 휴양콘도미니엄 ***호	3층 /4층	39	1990.07.21	39,000,000 (@ 1,000,000/㎡)	2021.10.22

※ 거래사례 (B),(C)는 상기 기재한 구분건물외 6개호와 일괄 거래된 사례이며 2020.03.20. 매매
예약에 의한 거래이므로 정상적인 거래인지의 여부가 불분명합니다.

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정
상가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래 사례 중 사례(D)를
비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

상기 사례는 인근지역의 유사건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인은 없습니다.(1.00)

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

· 주거용 구분건물(아파트, 주거용 오피스텔, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정합니다.

나) 시점수정의 산정

- 경상북도 / 집합상가 매매가격지수 (2021.10.22 ~ 2025.03.13)

시점자료	시점수정치 산정	시점수정치
경상북도 / 집합상가 매매가격지수	2021년 04분기 : 0.44/2022년 01분기 : 0.51 2022년 02분기 : 0.28/2022년 03분기 : 0.3 2022년 04분기 : -0.2/2023년 01분기 : -0.45 2023년 02분기 : -0.16/2023년 03분기 : -0.05 2023년 04분기 : -0.03/2024년 01분기 : 0.26 2024년 02분기 : 0.39/2024년 03분기 : 0.11 2024년 04분기 : -0.15/2025년 01분기 : -0.15 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0044*71/92)*(1+0.0051)*(1+0.0028)*(1+0.003)*(1-0.002)*(1-0.0045)*(1-0.0016)*(1-0.0005)*(1-0.0003)*(1+0.0026)*(1+0.0039)*(1+0.0011)*(1-0.0015)*(1-0.0015*72/92) \approx 1.01032$	1.01032 (1.032% 상승)

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역 내에 위치하므로 지역요인 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(가) vs 사례(D)

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
건물 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)				
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등				
개별 요인	층별효용	3층/4층	2층/4층	0.70	본건은 장기간 방치된 상태로 사례호 대비 내부 마감상태 등에서 열세합니다.
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향 (환가성, 안정성 등)	보통	보통	1.00	대등합니다.
외부요인 × 건물요인 × 개별요인 × 기타요인				0.700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	사용 승인일	평가금액(원)	기준시점	비고
					전유면적단가 (원/㎡)		
a	진현동 850-1 사조리조트 휴양콘도미니엄 ***호	4층 /4층	29.25	1990.07.21	17,000,000	2024.02.07	법원 경매
					(@ 581,196/㎡)		
b	진현동 850-1 사조리조트 휴양콘도미니엄 ***호	3층 /4층	29.25	1990.07.21	15,000,000	2023.04.11	법원 경매
					(@ 512,820/㎡)		

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 대체로 20,000,000원~ 30,000,000원 내외인 것으로 조사되었습니다.

7. 시산가격 산출

대상 기호	비교사례		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교 (d)	개별 요인 비교 (e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가격(원) (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격(a)					대상	사례	
가	D	39,000,000	1.00	1.01032	1.00	0.700	39	39	27,581,736 (@707,224/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가격은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근 지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가 수준 등을 종합 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	전용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
가	39	37.05	28,000,000	-

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’를 참조하시기 바랍니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 경주시 진현동 [도로명주소] 경상북도 경주시 영불로 223	850-1 사조 리조트 휴양 콘도 미니엄	휴양콘도 미니엄 휴양콘도 미니엄 다방 기념품점 청소년전 자유기장 휴양콘도 미니엄 휴양콘도 미니엄 휴양콘도 미니엄 세미나실, 부대시설 노래 연습장 일반 목욕장 대중 음식점 소매점 스벅코너	철근콘크리트조 한식골기와지붕 4층 1층 2층 3층 4층 지층	 2,089.57 100.75 39.00 39.00 2,222.78 2,222.78 1,717.74 505.04 136.96 1,063.80 423.93 111.60 50.85			

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 진현동 소재 ‘불국사119안전센터’ 남서측 인근에 위치하며, 주위는 불국사 인근 관광집단지설지구로서 각종 점포, 숙박업소, 식당 등이 밀집되어 있습니다.

2. 교통 상황

제반 차량 출입 자유로우며, 대중 교통사정은 편리한 편입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 한식골기와지붕 지하1층, 지상4층 건 중 2층 228호 콘도미니엄으로서,

외벽 : 치장 타일 및 몰탈위 페인팅 마감 등

내벽 : 벽지 및 타일 마감 등이나, 내부 수리가 안된 상태인 것으로 탐문조사되었습니다.

바닥 : 장판지 및 타일 마감 등이나, 내부 수리가 안된 상태인 것으로 탐문조사되었습니다.

창호 : 샷시조 이중창호입니다.

4. 위생,냉난방시설등

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기 설비 등 되어 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상태

자체 지반 대체로 등고평탄하게 조성된 세장형의 토지로서 콘도미니엄 건부지로 이용중입니다.

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 리조트 남동측으로 왕복 4차선 포장도로와 접하며, 북동측 및 북서측으로 노폭 약 8미터, 약 12미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일반상업지역, 특화경관지구(2021-07-08), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천지구(온천원보호지구)<온천법>입니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

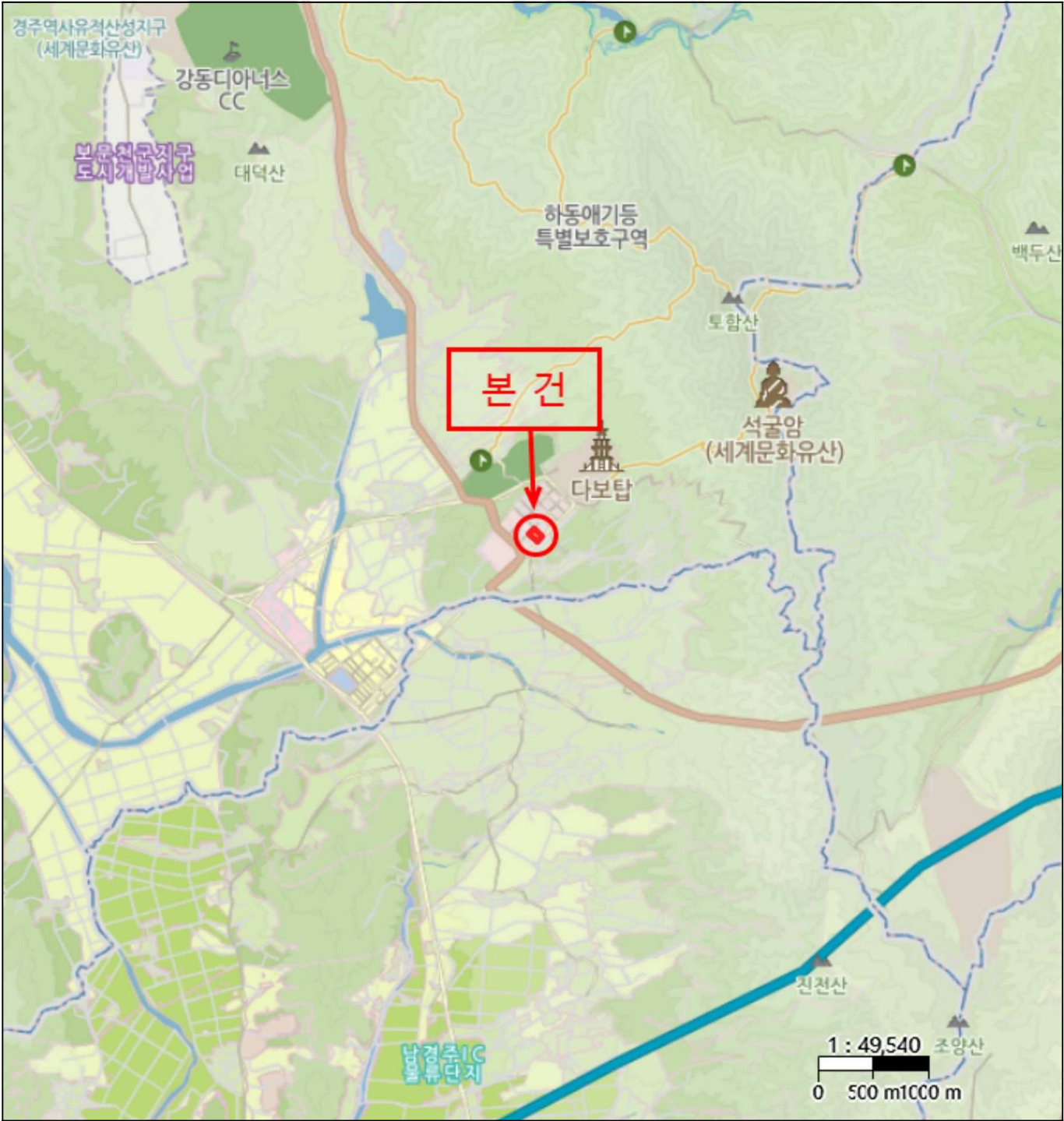
- 임대관계 : 미상입니다.

- 기타 : 본건의 귀 제시목록상 소유자는 ‘윤태호’ 이나, 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 소유자는 ‘정희’ 이므로 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	경상북도 경주시 진현동 850-1 사조리조트휴양콘도미니엄 2층 228호
-----	---



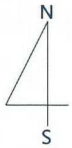
위 치 도



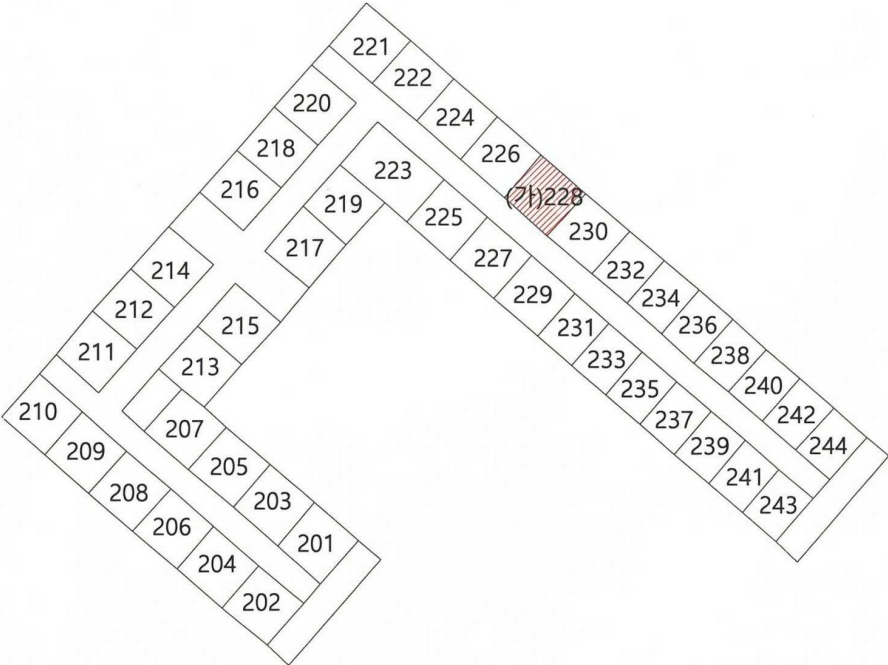
소 재 지	경상북도 경주시 진현동 850-1 사조리조트휴양콘도미니엄 2층 228호
-------	---



호 별 배 치 도



S : No-Scale



[본 건 기 호 가]

<사조리조트휴양콘도미니엄 2층 228호>



1



()