

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
건명	김상찬 소유물건(2025타경10684)
감정서번호	250909-1ssh

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

삼성현감정평가사사무소

경상북도 경산시 옥산로 35, 201-가호(사정동)

TEL. 053-812-1359 FAX. 053-815-1359

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 **이 덕 근** (인)
이 덕 근

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김상찬 (2025타경10684)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.09	2025.09.08 ~ 2025.09.09	2025.09.12

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1	구분건물	1	-	200,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩200,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 감포읍 나정리 681번지 소재 “베스투웨스턴플러스경주” 숙박시설(수익형호텔) 제2동 제2층 제비204호 단위구분건물에 대하여 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법의 적용규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 거래를 위하여 충분한 기간 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 감정평가조건

별도의 평가조건은 없음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 실지조사 기간은 2025.09.8.~2025.09.10이고, 공부를 기준으로 건물의 위치 교통 주위환경 등 입지적 조건, 건물의 구조 및 마감상태 층별 향별 효용성 일조 및 조망상태 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.09.10일로 하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가대상물건의 개요

소재지	경상북도 경주시 감포읍 나정리 681 제2동 제2층 제비204호			
명칭	베스트웨스턴플러스경주	공동주택가격 (2022.01.01.)	-	
용도	숙박시설	사용승인일자	2018.08.21	
면적 (㎡)	전유면적	공용면적	분양면적	대지권
	25.99	34.7849	60.7749	41.77

II. 감정평가의 방법 및 기타사항

- 본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 본건 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으나, 귀원 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하여 “구분건물감정평가명세표”에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

본건은 상가로서 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 한국부동산원]

일련 번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	거래가액	단가 (원/㎡)	거래 일자	비고
1	나정리 681	베스터웨스턴 플러스경주 5동 E30*호	25.99	210,000,000	8,080,000	2025. 03.11	
2	나정리 681	베스터웨스턴 플러스경주 3동 C10*호	25.99	210,000,000	8,080,000	2024. 04.17	
3	나정리 681	베스터웨스턴 플러스경주 5동 A11*호	25.99	202,000,000	7,781,000	2024. 02.25	
4	나정리 681	베스터웨스턴 플러스경주 1동 A30*호	25.99	207,000,000	7,964,000	2023. 06.24	
5	나정리 681	베스터웨스턴 플러스경주 2동 B10*호	25.99	197,000,000	7,579,000	2023. 06.24	

2) 비교사례의 선택

본건 인근지역의 거래사례 중 기호(1)이 개인간거래로서 본건과 거래시기 및 물적유사성이 높으므로 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

별도사정보정요인 없음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

1) 한국감정원에서 발표하는 상업용가격지수를 활용하되 미고시 기간은 직전고시율을 연장 적용함.

2) 매매가격지수

오피스

지역 : 경북 (25.03.11~25.09.09)

2025년 01분기 : - 0.04

2025년 02분기 : - 0.82

2025년 03분기 : - 0.82 (2025년 02분기 자료)

$$(1 - 0.0004 * 21/90) * (1 - 0.0082) * (1 - 0.0082 * 71/91) \approx 0.98536$$

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 (1)	대상 (133호)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	유사건물로서 동일함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	사례건물에 비해 대등함
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별효용	1.00	1.00	동별, 위치별효용우세하나 층별효용 열세하여 종합 대등함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	향별효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.97	인근건물 거래실종 및 경기부진 감안
누 계		0.97		1.00× 1.00 × 1.00× 0.97

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

기 호	거래사례	사정 보정	시점수 정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	비고
1	210,000,000	1.00	0.98536	0.97	25.99/25.99	200,717,832	

IV. 가액 결정 참고자료

1. 본건 및 인근 평가사례[출처: 협회 감정평가정보]

소 재 지	명 칭	면적 (㎡)	평가금액	단가 (원/㎡)	가격 시점	평가 목적
나정리 681	베스터웨스턴플러 스경주 2동 B204호	25.99	163,600,000	6,292,000	2018. 11.12	담보
나정리 681	베스터웨스턴플러 스경주 3동 C10*호	25.99	216,000,000	8,310,000	2025. 02.26	공매
나정리 681	베스터웨스턴플러 스경주 2동 B20*호	25.99	203,000,000	7,810,000	2025. 04.05	담보

2. 본건 유사 동류형 상가 시세수준 호가는 @8,000,000 /㎡당 수준임

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격과 인근 평가사례 가격 수준 등을 종합 고려하여 본건 상가의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

\ 200,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	(1동의 경상북도 경주시 감포읍 나정리	건물의 681	표시) 숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층				(도로명주소) 경상북도 경주시 감포읍 동해안로 1819-21	
	(대지권의 경상북도 경주시 감포읍 나정리	목적인 681	토지의 대	표시)	9,493.2				
	(전유부분의 경상북도 경주시 감포읍 나정리	건물의 681	표시)	(내) 2층 204호 철근콘크리트구조	25.99	25.99	200,000,000		비준가격
			표시)	대지권 종류 1소유권 대지권	41.77				
			표시)	대지권 비율 1소유권	9,493.2x----- 9,493.2	41.77			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 40,000,000 160,000,000	
합 계							₩200,000,000.-		
			이	하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

경상북도 경주시 감포읍 나정리 681번지 "베스트웨스턴플러스경주" 제2동 제2층 204호
단위세대로서 부근은 경주감포관광단지, 해안가 숙박시설 등으로 형성됨.

(2) 교통상황

차량출입 자유로우며 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트붕 지하1층. 지상3층 숙박시설 구분건물내 2층 204호
단위상가로(사용승인일:20118.08.21)

외벽 : 석재 및 타일 등 마감

내벽 : 벽지 및 타일등

바닥 : 목재 및 타일 등 마감

창호 : 패어글래스새시 창호임.

(4) 이용상태

숙박시설(객실)로 이용중임

(5) 설비내역

위생설비, 화재탐지 및 경보시설, 엘리베이터시설 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

사다리형 대평수 숙박시설 건물 부지로서 환경사지임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 20미터 내외의 포장 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 관광휴양개발진흥지구, 지구단위계획구역
가축사육제한구역, 관광단지, 영농여건불리농지

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임

광역위치도



소재지

경상북도 경주시 감포읍 나정리 681 베스트웨스턴플러스 경주 제2동 제2층 제비204호



위치도



소재지	경상북도 경주시 감포읍 나정리 681 베스트웨스턴플러스 경주 제2동 제2층 제비204호
------------	--



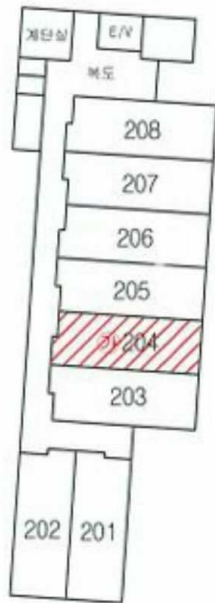
내부구조도



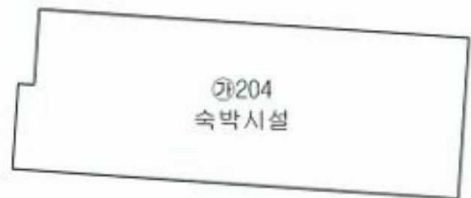
소재지	경상북도 경주시 감포읍 나정리 681 베스트웨스턴플러스 경주 제2동 제2층 제비204호
------------	--



<호별배치도>



<내부구조도>



기호양("라마다호텔앤리조트" 제2동 제2층 제비204호)

사 진 용 지



북측에서 촬영한 단지 전체 전경



본건 위치한 제2동 전경

사 진 용 지



204호 내부전경