

감정평가서

의뢰인 : 진흥저축은행(주)

건명 : 강원도 평창군 봉평면 면온리 946-7외 소재
콘도미니엄회원권

번호 : RB190712-01-1202

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)리얼티뱅크감정평가법인

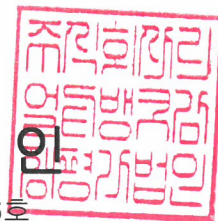
서울특별시 송파구 올림픽로35길 137, 7층 6호
(신천동, 한국광고문화회관)

TEL. (02)561-5656

FAX. (02)561-5650

대표이사

김기창



리얼티뱅크 감정평가법인

(콘도미니엄회원권) 감정평가표

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

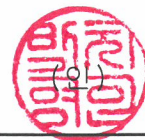
감정평가사
박길남

박길남



㈜리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 김기창 (서명 또는 인)

감정평가액		일억육천이백만원정 (₩162,000,000.-)							
의뢰인		진흥저축은행(주)		감정평가 목적		공매			
채무자		-		제출처		진흥저축은행(주)			
소유자 (대상업체명)		성원건설(주) (수탁자 케이비부동산신탁(주))		기준가치		시장가치			
				감정평가조건		-			
목록표시근거		귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외		기준시점		조사기간		작성일	
				2019. 07. 24		2019. 07. 12 ~ 2019. 07. 24		2019. 07. 25	
감정평가내용									
공부(公簿)(의뢰)			사정			감정평가액			
종류	면적(㎡) 또는 수량		종류	면적(㎡) 또는 수량		단가	금액		
콘도미니엄 회원권	1구좌(10/10)		콘도미니엄 회원권	1구좌(10/10)		-	162,000,000		
	이		하	여백					
합계							₩162,000,000		
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.									
심사자 : 감정평가사									
백지영 (인)									



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원도 평창군 봉평면 면온리 소재 “영동고속도로 면온IC” 북서측 근거리에 위치하는 한화 호텔앤리조트(주) 휘닉스파크레드앤핑크콘도미니엄 제8층 제856호로서, 공매목적의 감정평가임.

2. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2019년 07월 24일로 함.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2019년 07월 17일에서 2019년 07월 24일이며, 귀 제시목록 및 한화 호텔앤리조트(주)의 사실조회 회신 내용 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

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

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

6. 감정평가방법

본건 콘도회원권은 동종 및 유사 회원권의 거래시세 등을 참작한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불가능하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상 물건의 개요

소재지	강원도 평창군 봉평면 면온리 946-7 외 1필지 [도로명 주소 : 강원도 평창군 봉평면 태기로 228-33]		
건물명, 층, 호수	휘닉스파크레드앤핑크콘도미니엄 제8층 제856호		
용도	콘도미니엄	사용승인일	2004.10.30
면적(㎡)	면적	공용면적 (구분:주)	대지권면적
	62.9000	68.0439	61.6699

2. 본 콘도회원권의 개요

회원명	성원건설(주)	법인등록번호	110111-0211526
회원번호	16-1-1-00380 / 무기명, 등기제(O/S) 평창 131.69㎡, SUI형(10/10지분) / 1동 8층 856호		
임회일자	2005-05-24		
취득일자	2005-05-24	연사용가능일	360박 (여름:40,겨울:60,주말:80,평일:180)
회원권내역	완납/총 분양금:₩365,444,563(VAT포함) -건물분:₩338,773,193(VAT포함) -토지분:₩26,671,370		
권리제한	-평창지정객실 회원관리비 미납(공매예정) (O/S 부동산 등기압류는 별도확인 요망)		
비고	-회원관리비 미납금 납부할 필요없이 공매 진행 가능 -경매 또는 공매 시 10/10지분 전부를 1명에게 낙찰받게 해야 함 -경매 또는 공매 낙찰 후 당사 양식에 맞추어 본사로 명의개서 접수 -명의개서 수수료 낙찰자 지불 ₩396,000(VAT포함) -거래가격에 따른 인지세 별도 -회원권 공.경매 시 회원권 1구좌 소유권과 이용권을 같이 처리해야함 (낙찰통지서에 '회원권1구좌'로 표기할 것 -만기일:2025-05-23 -만기일 이후 재계약 시 시설유지관리 계약을 해야 회원으로 사용가능 (현재 재계약비용 20년 연장 시 약 570만원, 비용 변동가능)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 설비 및 층별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인과 인근 유사 물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권인 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단되어, 단서 규정에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상 물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
콘도미니움	약 2,000,000 ~ 3,000,000원/㎡ 수준	실거래가격 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	비고
강원도	콘도	69.39	73.35	1년 평균 (2018.07.01 ~2019.06.30)
평창군		64.60	67.86	
봉평면		0.00	0.00	

※자료출처 : 인포케어

1.3) 인근 유사물건 감정평가 및 거래사례

(강원도 평창군 봉평면)

기호	소재지	층, 호	면적(㎡)	거래(평가)시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	면온리 000	17층 000호	64.4325 *3/12	2018.04.24.	46,300,000	2,874,326	매각 평가사례
②	면온리 000	17층 000호	64.4325 *3/12	2018.02.27.	45,900,000	2,849,494	매각 평가사례
③	면온리 000	8층 000호	88.0831 *1/16	2016.09.05.	24,800,000	4,504,837	경매 평가사례
④	면온리 000	8층 000호	62.9000 *10/10	2014.08.25.	177,000,000	2,813,990	공매 평가사례 (본건)
⑤	면온리 000	8층 000호	62.9000 *1/12	2019.06.04	18,000,000	3,434,022	거래사례
⑥	면온리 000	8층 000호	89.8400 *1/16	2019.06.03	19,000,000	3,383,793	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국감정원)

2) 비교사례의 선정

대상물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 거래사례 ⑤를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

한국감정원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 강원도 자본수익률(집합상가)을 적용하여 산정하였음.

(2019.06.04 ~ 2019.07.24)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2019.01.01 ~ 2019.03.31	0.21	2019년 1분기
누계 (2019.06.04 ~ 2019.07.24)	0.119 (1.00119)	$(1+0.0021*51/90) \approx 1.00119$

*2019년 2분기 이후의 자본수익률은 미 고시 되어 2019년 1분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 동일지역에 위치하므로 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 사용일수, 선호도, 지정호수 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가	1.00	1.00	0.75	1.00	0.750
	본건은 사례 대비 호별요인(FULL구좌, 지정호수 등)에서 열세함.				

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	3,434,022	1.000	1.00119	1.000	0.750	2,578,581

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
가	62.90	2,578,581	162,192,745	162,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	비준가액(원)	감정평가액(원)
가	162,000,000	162,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

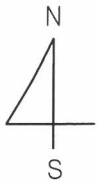
본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적절한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

구분건물(콘도미니엄회원권)감정평가명세표

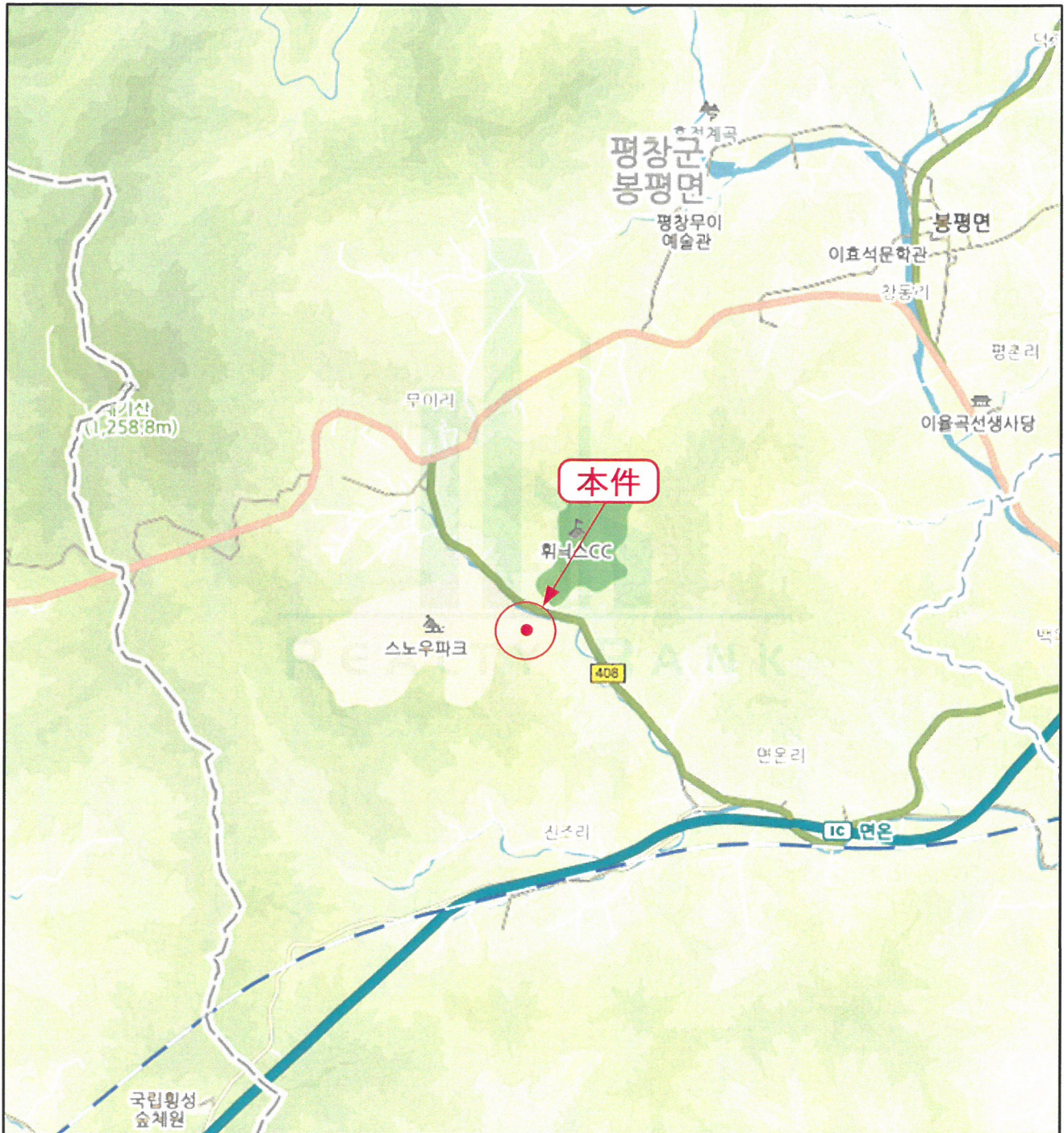
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	강원도 평창군 봉평면 면온리	946-7, 946-8	휴양 콘도미니엄	철골철근 콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 20층				
	[도로명주소] 강원도 평창군 태기로 228-33			지1층	9,266.1485			
				지2층	10,988.25			
				1층	8,446.9228			
				2층	3,772.9924			
				3층~9층(각)	3,158.947			
				10층, 11층(각)	3,068.3495			
				12층, 13층(각)	2,315.569			
				14층	2,004.949			
				15층~20층(각)	1,059.1045			
				계획관리지역	33,647			
	동 소	946-7	대	(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제856호	62.9000	62.9000	162,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	61.6699	61.6699		
				-----	-----			
				대지권	33,647			
				토지·건물 배분가격				
				토 지		48,600,000		
				건 물		113,400,000		
	합 계						₩162,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

광역 위치도

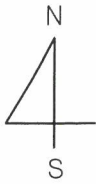


소 재 지

강원도 평창군 봉평면 면온리 946-7외 휘닉스파크레드앳핑크콘도미니엄 제8층 제856호

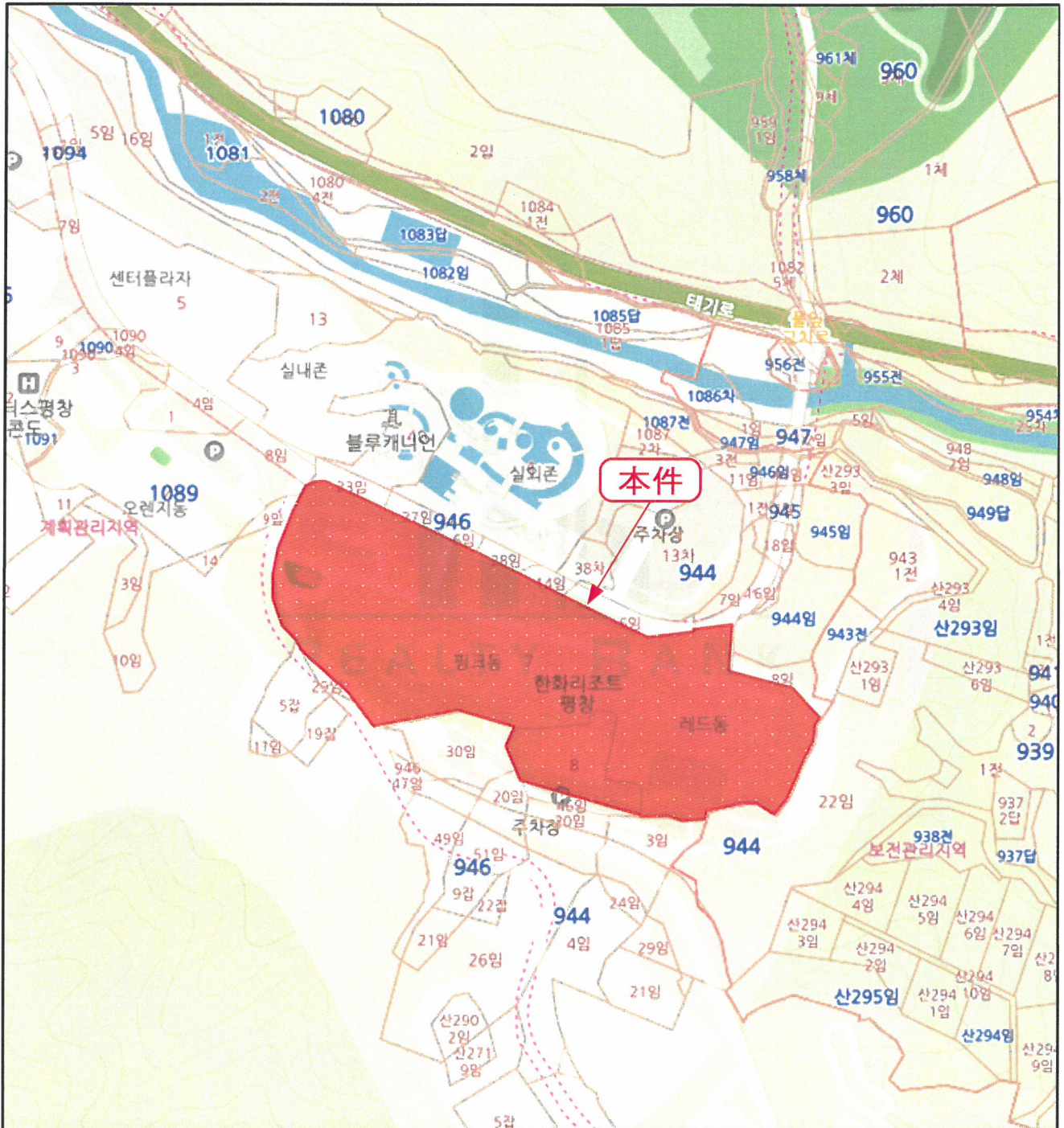


상 세 위 치 도



소 재 지

강원도 평창군 봉평면 면온리 946-7외 휘닉스파크레드앤핑크콘도미니엄 제8층 제856호



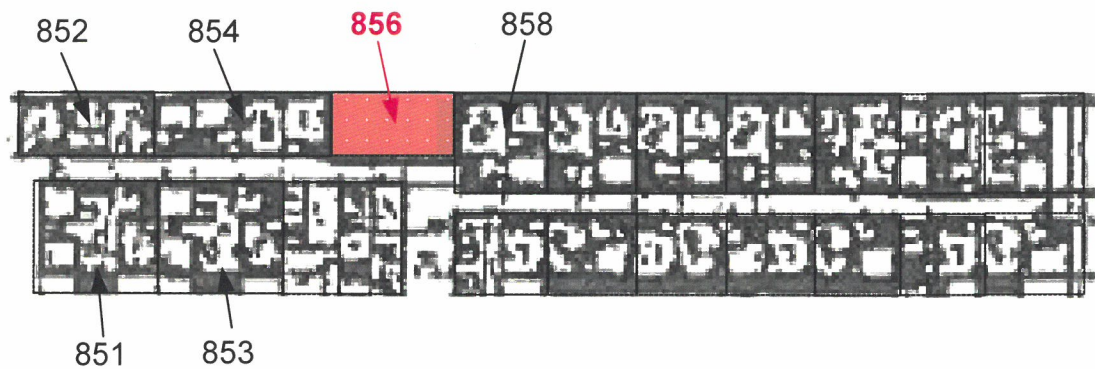
호별배치도 및 내부구조도



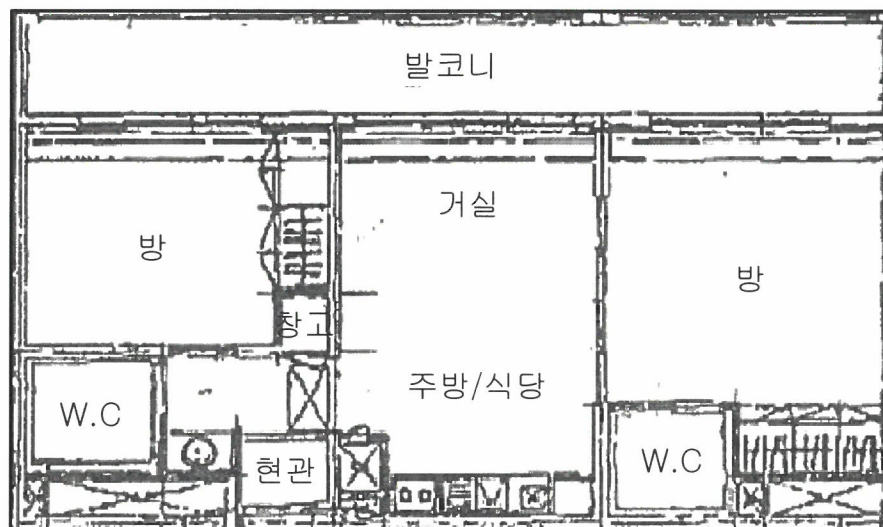
소 재 지

강원도 평창군 봉평면 면온리 946-7외 휘닉스파크레드앤핑크콘도미니엄 제8층 제856호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



사 진 용 지



[본건 전경1]



[본건 전경2]

사 진 용 지



[본건 주위전경1]



[본건 주위전경2]

사 진 용 지



[본건 내부전경1]



[본건 내부전경2]