

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA22100405호
건 명	경상남도 사천시 사남면 방지리 727번지 소재 부동산

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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김상국

김 상 국



(인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십육억구천육백이십이만칠천오백원 (₩3,696,227,500.-)					
평가의뢰인	우리자산신탁		감정평가 목적		공매	
			제 출 처		우리자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁		기 준 가 치		시 장 가 치	
			감정평가조건		-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자
			2022. 10. 05		2022. 10. 05	2022. 10. 06
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
	토지	630.7㎡	토지	630.7㎡	790,000	498,253,000
	건물	2,710.795㎡	건물	2,710.795㎡	-	3,197,974,500
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,696,227,500.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사		김 영 수			
					(인)	

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2022-10-05]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 사천시 사남면 방지리	727	대	준공업지역	630.7	630.7	790,000	498,253,000	
소 계								\ 498,253,000	
가	동 소	727	업무시설 및 제1,2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 8층 1층	316.745	270.755	900,000	243,679,500	근린생활시설 1,000,000 x 45/50
						45.99	-	234,000,000	주차타워 260,000,000 x 45/50
				2층	328.79	328.79	900,000	295,911,000	근린생활시설 1,000,000 x 45/50
				3층	320.02	1,920.12	1,215,000	2,332,945,800	주거용O/T 1,350,000 x 45/50
				4층	320.02				
				5층	320.02				
				6층	320.02				
				7층	320.02				
				8층	320.02				
				지하1층	145.14	145.14	630,000	91,438,200	기계실 외 700,000 x 45/50

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2022-10-05]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	소 계							₩ 3,197,974,500	
	합 계							₩3,696,227,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 10월 05일을 기준시점으로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2022년 10월 05일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

다. 토지의 개요

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	경상남도 사천시 사남면 방지리	727	대	630.7	준공업	중로한면	정방형 평지	-

라. 건물의 개요

기호	소재지	지번	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인 일자	비 고
가	경상남도 사천시 사남면 방지리	727	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 8층	업무시설 및 제1,2종 근린생활 시설	2,710.795	건축법상 사용승인 받지 않은 건물.	2017.02.06 대위등기

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

대상 물건은 경상남도 사천시 사남면 방지리 소재 ‘방지마을’ 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 및 공장 등으로 형성되어 있음.

2) 교통상황

차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

3) 형상 및 지세

정방형의 토지로서, 지세는 인접지와 등고 평탄함.

4) 이용상태

주상용 건부지임.

5) 도로상태

북동측으로 노폭 15미터의 도로가 소재함.

6) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

준공업지역(2011-08-04), 중로2류(폭 15m~20m)(2011-08-04)(중로2-21호선)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(2011-12-29)(사천제2일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(2018-08-16)(사천제2일반산업단지)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>.

7) 제시목록외의 물건

없 음.

8) 공부와의 차이

없 음.

9) 임대관계

바. 건물감정평가요항 6)항 임대관계란 참조.

10) 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 건물감정평가요항

1) 구조 및 현상

철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 8층 건물로서, 건축법상 사용승인 받지 않은 상태임.

- 외 벽 : 드라이비트 및 전면 일부 화강석판 마감.
- 내 벽 : 콘크리트, MDF, 벽지마감 등.
- 창 호 : 샤시 단창 등.

2) 이용상태

- 1층 : 근린생활시설, 주차장.
- 2층 : 근린생활시설.
- 3~8층 : 주거용오피스텔. (각층 6개호)
- 지하1층 : 기계실 외.

3) 부대설비

공동설비(승강기설비, 소화전설비) 및 개별설비(위생 및 급배수설비, 난방설비) 등이 되어 있으나, 사용가능 여부는 미상임.

4) 부합물 및 종물관계

--

5) 공부와의 차이

없 음.

6) 임대관계

대상 물건의 임대관계 조사는 평가목적에 고려하여 생략함.

7) 기타 참고사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 사천시 사남면 방지리 소재 ‘방지마을’ 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본 감정평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

다. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

라. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

마. 그 밖의 사항

- 1) 대상 건물은 건축법상 사용승인 받지 않은 건물임.
- 2) 대상 물건은 등기사항전부증명서상 ‘우리자산신탁주식회사’에 신탁 등재되어 있음.
(2019년 12월 30일자로 국제자산신탁(주)에서 우리자산신탁(주) ‘로 상호변경함.)
- 3) 대상 물건의 임대관계 조사는 평가목적에 고려하여 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 개관

1) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

- 1) 감정평가 대상토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(이하 ‘시산가액’)으로 결정하되, 다른 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.
- 2) 감정평가 대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조, 「감정평가실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 산정한 시산가액으로 결정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교검토는 하지 아니함.

다. 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가액 산출근거

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(경상남도 사천시 사남면)

[공시기준일 : 2022. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	방지리 691	대	1,431	상업용	준공업	중로각지	가장형 평지	532,000	1

(2) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
공업지역	0.348	경상남도 사천시 (22.01.01~22.10.05) 2022.01.01 ~ 2022.08.31 : 0.334 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.012 $(1 + 0.00334) * (1 + 0.00012 * 35/31)$ ≈ 1.00348

※ 2022년 09월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사 · 발표되지 아니하여, 2022년 08월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(3) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
가로 조건	가 로 의 폭,의 구조상 태	폭	1.00	1.00	상호 대등함 .
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설 과의 근접성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함 .
	상가와 의 접근성	인근 상가와 의 거리 및 편의성			
	공공시설 과의 근접성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함 .
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도			
		하수도			
	도시가스 등				
위험 및 오염시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면 적, 점 면 너 비, 형 상 등	면적	1.00	1.00	비교표준지 대비 대상토지는 면적에서 우등하나, 접면도로상태에서 열등하여 전체적으로 대등함 .
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고 저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함 .
		기타규제(임채이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함 .
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 감정평가 사례

(경상남도 사천시 사남면)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	감정평가액(원) (원/㎡)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경매	방지리 ***-*(대, 350.4㎡)	2021.06.11	765,000	494,000	준공업
2	담보	방지리 *** (대, 1,523.1㎡)	2021.03.31	740,000	537,400	준공업
3	담보	방지리 *** (대, 341㎡)	2020.01.28	720,000	477,200	준공업
4	자산 재평가	방지리 *** (대, 579.1㎡)	2021.12.31	779,000	475,500	준공업
5	공매	감정평가 대상토지	2019.12.05	783,000	469,700	준공업

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 거래사례

(경상남도 사천시 사남면)

(자료출처: 감정평가정보체계)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	방자리 ***-*(대, 702.4㎡)	2017.12.03	\528,000,000.- (약 751,000/㎡)	-	준공업
의견	1) 상기 거래금액은 토지만의 거래금액임. 2) 토지단가: $528,000,000 \div 702.4\text{㎡} \approx 751,000/\text{㎡}$				
B	방자리 ***-*(대, 1,677㎡)	2019.07.19	\1,200,000,000.- (약 715,000/㎡)	500,400	준공업
의견	1) 상기 거래금액은 토지만의 거래금액임. 2) 토지단가: $1,200,000,000 \div 1,677\text{㎡} \approx 715,000/\text{㎡}$				

(라) 감정평가 대상물건 거래사례

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
C	감정평가 대상 토지, 건물 일괄	2019.12.02	\2,350,000,000.-	469,700	준공업
의견	감정평가 대상 토지, 건물 일괄 거래 금액으로 인근 지가 대비 저가인 것으로 조사됨.				

(마) 감정평가 대상토지의 개별공시지가

공시기준일	2020. 01. 01	2021. 01. 01	2022. 01. 01	비고
일련번호(1)	477,200	508,600	542,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위: 원/㎡)	조사처
감정평가 대상토지 및 인근 유사 토지	800,000/㎡ 내외 수준	인근 부동산 중개업소

(사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분		금액 (원/㎡)		시점수정		지역요인		개별요인		산출금액 (원/㎡)		
①감정평가 사례(1)기준 표준지의 가액		765,000		주1) 1.00463		주2) 1.00		주3) 1.03		791,598		
②표준지의 기준시점 현재가액		532,000		1.00348		-		-		533,851		
주1) 시점수정		경상남도 사천시 공업지역 (2021.06.11 ~ 2022.10.05)									1.00463	
주2) 지역요인		평가사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.									1.00	
주3) 개별요인	조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계				
	격차율	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03				
	비고	획지조건: 사례 대비 표준지는 접면도로상태에서 열등하나, 면적에서 우등하여 전체적으로 우등함.										
그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)										1.483		

(아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 감정평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	1.48

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 적용단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	532,000	1.00348	1.00	1.00	1.48	790,100	790,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	630.7	790,000	498,253,000	-
합 계			498,253,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나) 토지가액 산출근거

(1) 거래사례 선택

(경상남도 사천시 사남면)

(자료출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	방자리 ***_*	준공업	대	702.4	751,000	2017.12.03	-	1

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 '기호(A)'를 선택함.

(2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
공업지역	6.694	경상남도 사천시 (17.12.03~22.10.05) 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.359 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 4.511 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 0.855 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 0.255 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 0.279 2022.01.01 ~ 2022.08.31 : 0.334 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.012 $(1 + 0.00359 * 29/31) * (1 + 0.04511) *$ $(1 + 0.00855) * (1 + 0.00255) *$ $(1 + 0.00279) * (1 + 0.00334) *$ $(1 + 0.00012 * 35/31) \approx 1.06694$

※ 2022년 09월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2022년 08월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
가로 조건	가 로 의 폭, 구조 상 태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시 의 접근 근접	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.
	상가와 의 접근 성	인근 상가와와의 거리 및 편의성			
	공공의 시설접 근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도			
		하수도 도시가스 등			
위험 및 오염시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면 적, 접 면 너 비, 형 상 등	면적	1.00	1.00	상호 대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고 저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제(임채이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	751,000	1.00	1.06694	1.00	1.00	801,272	800,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	630.7	800,000	504,560,000	-
합 계			504,560,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 원가법에 의한 건물가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

나) 건물가액 산출근거

(1) 건물표준신축단가 [2021년 한국부동산연구원 발행 건물재조달원가 참조]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,142,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,391,000	50 (45~55)

(2) 적용 표준단가 결정

기호	해당층	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
가	1,2층	근린생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕	3급이하	1,000,000	50
	1층	주차타워	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕	3급이하	260,000,000 (일괄평가)	50
	3~8층	주거용오피스텔	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕	3급이하	1,350,000	50
	지하1층	기계실외	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕	3급이하	700,000	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 부대설비 보정요인

설비명	설치장소	산 정 내 역	보정단가 (원/㎡)	비 고
위생설비	각층	표준단가에 포함	-	-
냉난방설비	3~8층	표준단가에 포함	-	가스보일러
소화설비	각층	표준단가에 포함	-	옥내소화전
승강기설비	각층	표준단가에 포함	-	-
주차관제설비	주차타워	표준단가에 포함	-	-
기타설비	-	-	-	-
소 계	-		-	

(4) 재조달원가 결정

기호	구분	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	합 계	적용단가 (원/㎡)	비고
가	1,2층	3급 이하	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000	-
	1층	3급 이하	260,000,000	-	260,000,000	260,000,000	주차설비 포함
	3~8층	3급 이하	1,350,000	-	1,350,000	1,350,000	
	지하1층	3급 이하	700,000	-	700,000	700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 건물단가의 결정

기호	구분	사용 승인일자	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	경제적 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	1,2층	-	1,000,000	45	50	900,000	900,000	-
	1층	-	260,000,000	45	50	234,000,000	234,000,000	주차 타워
	3~8층	-	1,350,000	45	50	1,215,000	1,215,000	-
	지하1층	-	700,000	45	50	630,000	630,000	-
관찰감가 적용사유			-					

(6) 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
가	1층	270.755	900,000	243,679,500	근린생활시설
		45.99	-	234,000,000	주차타워
	2층	328.79	900,000	295,911,000	근린생활시설
	3~8층	1,920.12	1,215,000	2,332,945,800	주거용오피스텔
	지하1층	145.14	630,000	91,438,200	기계실 외
합 계				3,197,974,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액(원)	건물 시산가액(원)	비고
공시지가기준법	498,253,000	-	-
거래사례비교법	504,560,000	-	-
원가법	-	3,197,974,500	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

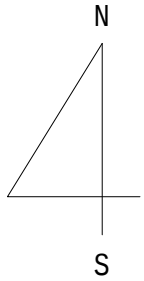
- 1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.
따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.
- 2) 감정평가 대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.
- 3) 감정평가 대상물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합계액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 결정

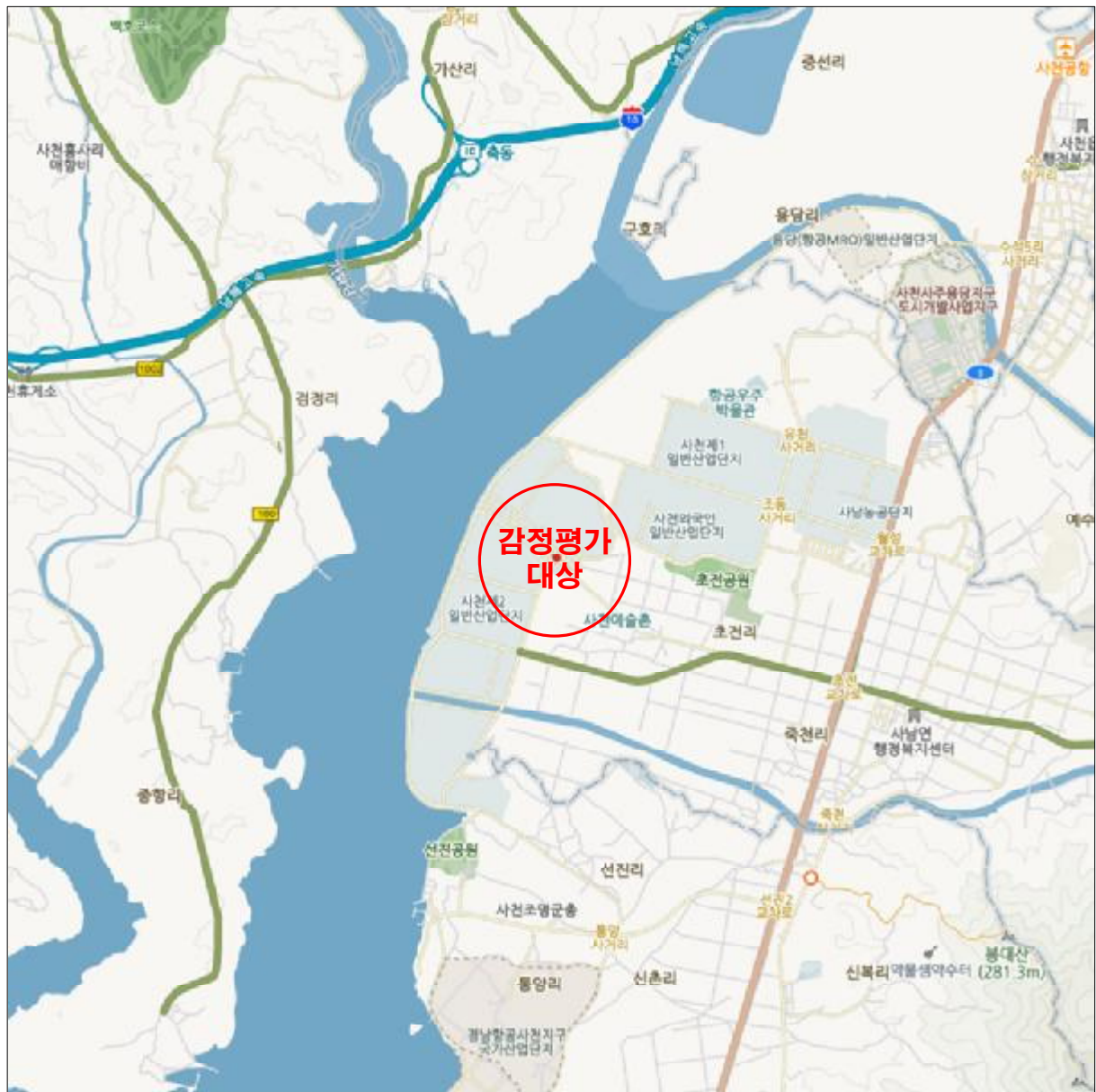
구분	감정평가액(원)
토지	498,253,000
건물	3,197,974,500
합 계	3,696,227,500

광역위치도

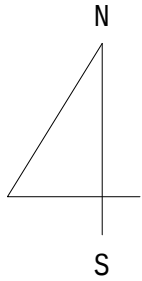


감정평가대상

경상남도 사천시 사남면 방지리 727



상세위치도

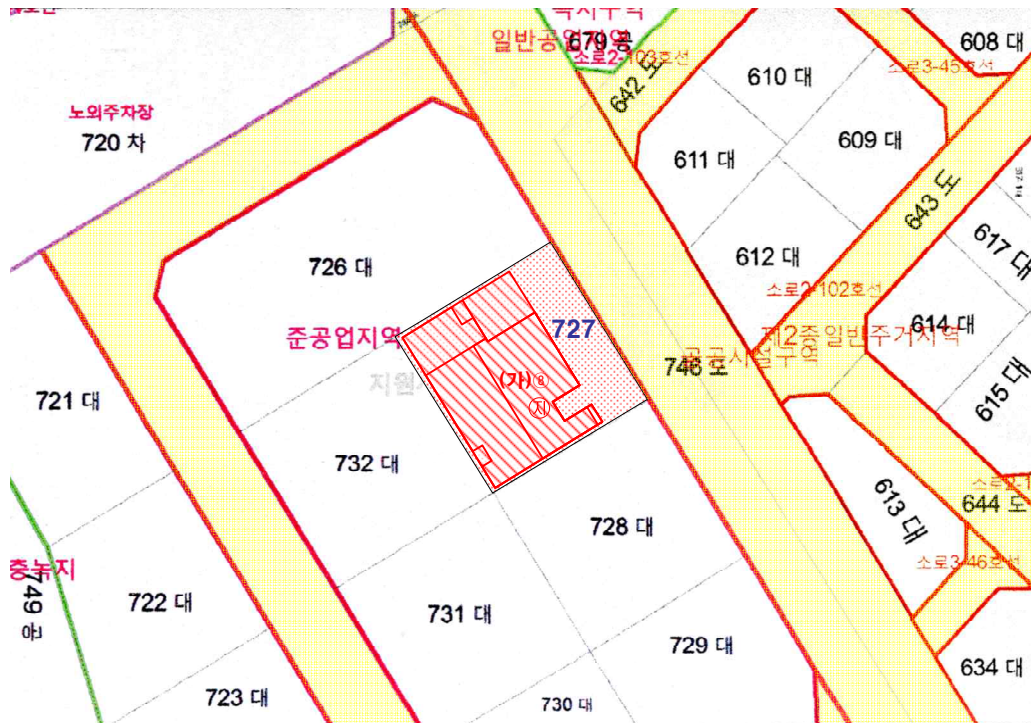
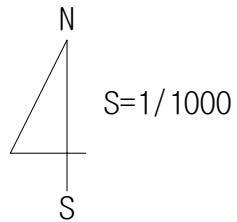


감정평가대상

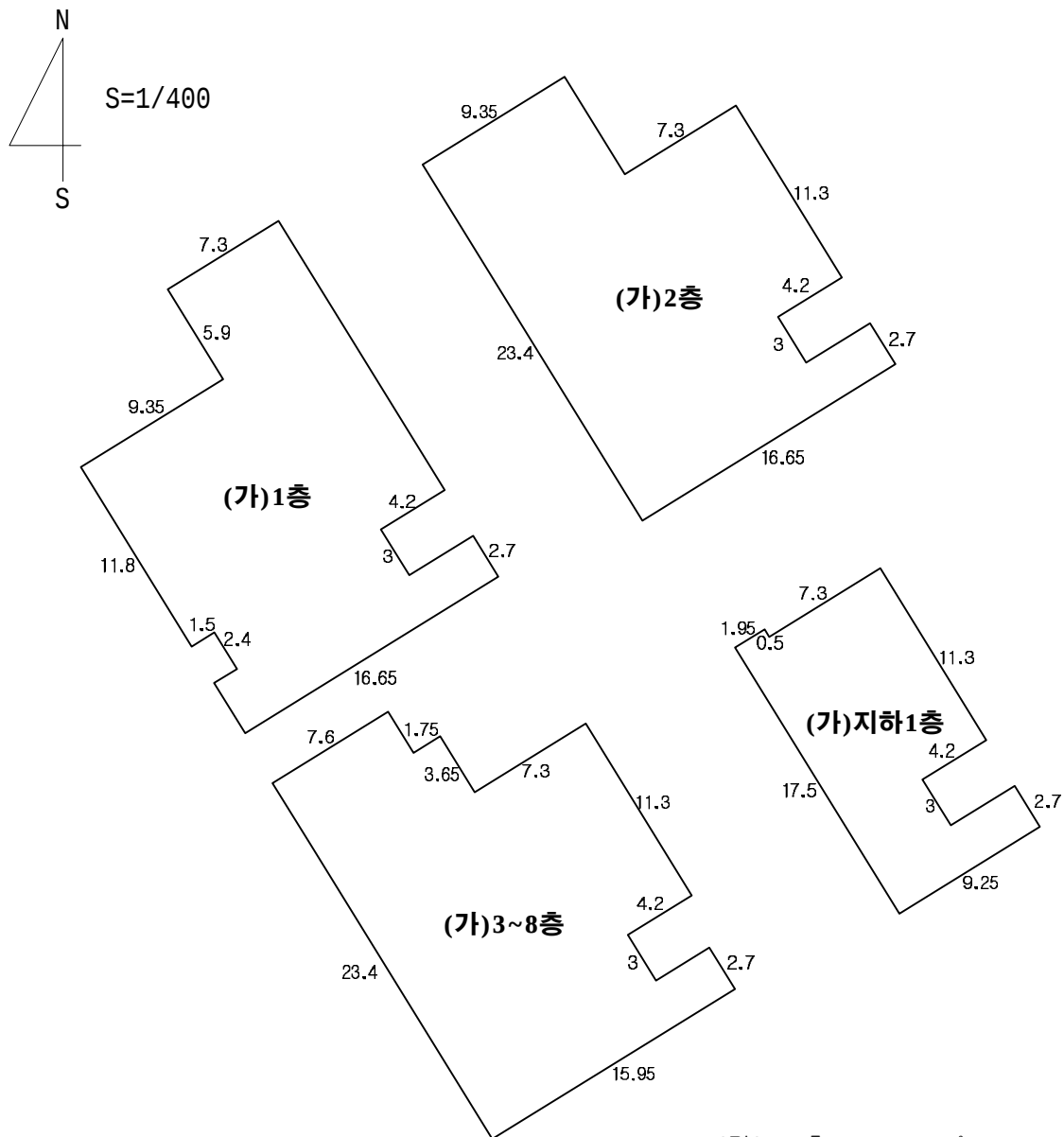
경상남도 사천시 사남면 방지리 727



지 적 개 황 도



건물개황도



(가)	1층: 316.745㎡
	2층: 328.79㎡
	3~8층(면적동일): 각 320.02㎡
	지하1층: 145.14㎡

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2022. 10. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2022. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2022. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 1층 내부	-	2022. 10. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 2층 내부	-	2022. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 2층 내부	-	2022. 10. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 4층 복도내부	-	2022. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 주거용 오피스텔 내부	-	2022. 10. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 주거용 오피스텔 내부	-	2022. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 지하1층 내부	-	2022. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
설비(승강기)	-	2022. 10. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
설비(옥내소화전)	-	2022. 10. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
주차타워 입구	-	2022. 10. 05

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA22100405호

우리자산신탁 귀하

—금삼백구만오천사백원整 (₩3,095,400.-)

1. 2022.10.04자로 의뢰하신 『경상남도 사천시 사남면 방지리 727번지 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	2,681,585	956,000 + (2,696,227,500 x (8/10,000 x 0.8)) ≒ 2,681,585 * 2부 발송. * 사업자등록번호 : 607-85-24120
나. 여 비	94,200	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	3,000	
기 타 실 비	26,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	133,200	
합 계	2,814,000	
부 가 가 치 세	281,400	
총 계	3,095,400	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩3,095,400.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA22100405) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산은행 033-13-000654-6 예금주: (주)제일감정평가법인
남부산농협 351-0926-3784-53 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
부산지사장 이 승 준

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)