감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상남도 창녕군 남지읍 마산리 892번지 외 동국쉐르빌 제2층 제201호 외 소재 부동산
의뢰인	우리자산신탁(주)
평가서 번 호	대화 02-2404-4-0060

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

발송 No. 2024.05.03 (주)대화감정평가법인 부산·경남지사

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

무산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층

대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2404-4-0060

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 정경운

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 김 기 대 (서명 또는 인)

감정평가액	일십억육천칠백만원정 (₩1,067,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가 목적	일반거래(공매)	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 : 국제자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2024. 04. 26	2024. 04. 26	2024.04.26

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	1,067,000,000
	합 계					₩1,067,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 차현석

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	경상남도 창녕군 남지읍 마산리 892번지외 1필지 "동국쉐르빌"
주용도	업무시설 및 제2종근린생활시설
사용승인일자	2017.02.01
건물의 구조	철근콘크리트구조/슬래브지붕
층수	지상7층
건물의 규모	19호/0가구/0세대

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	제2층 제201호	443.57	86.7004	530.2704	227.517	83.65	제2종근린 생활시설
나	제3층 제301호	77.3868	22.7415	100.1283	39.6935	77.29	오피스텔
다	제3층 제302호	77.3868	22.7415	100.1283	39.6935	77.29	오피스텔
라	제4층 제401호	77.3868	22.7415	100.1283	39.6935	77.29	오피스텔
마	제4층 제402호	77.3868	22.7415	100.1283	39.6935	77.29	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

경상남도 창녕군 남지읍 마산리 소재 "남지중학교" 남측 인근에 위치하는 동국쉐르빌 제2층 제201호 외 4개호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 4월 26일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 4월 26일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6-1. 대상물건의 위치는 관련공부 및 점유부분, 건출물현황도면에 의거하여 위치확인 하였으며, 물적동일성이 인정되므로 업무진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가 방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

2.1. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익확원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

경상남도 창녕군, 함안군 (출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	비 고
사례1	남지읍 남지리 294-26	제2층 제203호	132.9100	2021.03.04 1993.12.17	140,769,000 1,060,000	선정
사례2	가야읍 말산리 233 아람데파트2차	제1층 제103호	23.9400	2023.07.12 1995.02.17	60,000,000 2,510,000	-
사례3	남지읍 남지리 987-5 도원휴먼빌	제2층 제202호	71.0650	2023.06.03 2015.06.10	149,000,000 2,100,000	-
사례4	가야읍 말산리 18-5 소소헌제주1동	제7층 제702호	84.2592	2022.03.28 2019.07.08	175,000,000 2,080,000	선정

2.2. 유사 물건의 평가선례

경상남도 창녕군 (출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	목적	감정평가액(원) 평가단가(원/㎡)	비 고
선례 1	남지읍 마산리 892외 동국쉐르빌	제2층 제201호외 4개호	227.517 (201호) 77.3868 (301호외)	2023.08.11 2017.02.01	공매	1,102,000,000 1,130,000(201호) 1,940,000(301호외)	**본건**
선례 2	남지읍 마산리 892외 동국쉐르빌	제3층 제303호	77.3868	2022.01.26 2017.02.01	법원 경매	163,000,000 2,110,000	-
선례 3	남지읍 남지리 284-7외	제2층 제201호	276.5720	2023.10.31 사용승인 예정	법원 경매	308,000,000 1,110,000	-
선례 4	남지읍 남지리 992-2 썬빌	제3층 제302호	81.2000	2024.03.12 2017.08.28	법원 경매	191,000,000 2,352,217	-

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
근린생활시설	1,150,000원/㎡ 내외	-
오피스텔	1,950,000원/㎡ 내외	-

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율

(출처: 지지옥션)

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
근린시설	경상남도 창녕군	최근1년	4건	58.71%	-
오피스텔			1건	54.66%	

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1, 4>을 선정하였음.

경상남도 창녕군, 함안군 (출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례 1	남지읍 남지리 294-26	제2층 제203호	132.9100	2021.03.04	140,769,000	근린생활시설
				1993.12.17	1,060,000	
사례 4	가야읍 말산리 18-5 소소헌제주1동	제7층 제702호	84.2592	2022.03.28	175,000,000	오피스텔
				2019.07.08	2,080,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2. 사정보정

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수 및 자본수익률자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수 및 자본수익률을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본수익률(매장용(집합))

경남 (자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구분	변 동 률			
기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	-0.04	0.56	0.53	0.47
2022년	0.46	0.50	0.39	-0.12
2023년	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
2024년	-0.28	-	-	-

■ 시점수정치 결정

적용기간	변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2021-03-04 ~ 2024-04-26	1.500 (1.01500)	(1-0.0004*28/90)*(1+0.0056)*(1+0.0053)*(1+0.0047)*(1+0.0046)*(1+0.005)*(1+0.0039)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0028*26/91) ≒ 1.01500

※기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2024년 1분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **연립다세대주택 매매가격지수(경남)(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)**

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	101.0	101.1	101.1	101.2	101.2	101.3	101.4	101.5	101.4	101.1	100.5	99.6
2023년	99.2	98.8	98.6	98.4	98.2	98.1	98.1	98.0	97.8	97.7	97.5	97.3
2024년	97.2	97.1	97.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

"거래사례 4"의 거래시점(2022. 02) 적용 지수	101.1
대상물건의 기준시점(2024. 03) 적용 지수	97.0

거래시점 : 2022.03.28, 2022년 02월 지수를 적용 함
기준시점 : 2024.04.26, 2024년 03월 지수를 적용 함

■ **시점수정치 결정**

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	97.0 / 101.1 ≒ 0.95945

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(상업용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주 출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	0.90	1.12	1.00	1.000	**1.008**
나 ~ 마	사례 4	1.00	0.95	1.00	1.000	**0.950**

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가	단지외부요인	용도지역 및 상업시설과의 접근성에서 열세함.
	단지내부요인	경과연수에 따른 노후도에서 우세함.
	호별요인	대등함.
	기타요인	대등함.
나 ~ 마	단지외부요인	대등함.
	단지내부요인	경과연수에 따른 노후도에서 열세함.
	호별요인	대등함.
	기타요인	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제2층 제201호	1,060,000	1.000	1.01500	1.008	1,084,507	**1,080,000**	-
나	제3층 제301호	2,080,000	1.000	0.95945	0.950	1,895,873	**1,900,000**	-
다	제3층 제302호	2,080,000	1.000	0.95945	0.950	1,895,873	**1,900,000**	-
라	제4층 제401호	2,080,000	1.000	0.95945	0.950	1,895,873	**1,900,000**	-
마	제4층 제402호	2,080,000	1.000	0.95945	0.950	1,895,873	**1,900,000**	-

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제201호	443.5700	**1,080,000**	479,055,600	**479,000,000**	-
나	제3층 제301호	77.3868	**1,900,000**	147,034,920	**147,000,000**	-
다	제3층 제302호	77.3868	**1,900,000**	147,034,920	**147,000,000**	-
라	제4층 제401호	77.3868	**1,900,000**	147,034,920	**147,000,000**	-
마	제4층 제402호	77.3868	**1,900,000**	147,034,920	**147,000,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	**479,000,000**	제2종근린생활시설
나	**147,000,000**	오피스텔
다	**147,000,000**	오피스텔
라	**147,000,000**	오피스텔
마	**147,000,000**	오피스텔

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가사에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제201호	443.5700	1,080,000	479,055,600	**479,000,000**	-
나	제3층 제301호	77.3868	1,900,000	147,034,920	**147,000,000**	-
다	제3층 제302호	77.3868	1,900,000	147,034,920	**147,000,000**	-
라	제4층 제401호	77.3868	1,900,000	147,034,920	**147,000,000**	-
마	제4층 제402호	77.3868	1,900,000	147,034,920	**147,000,000**	-
합 계		-			**1,067,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	경상남도 창녕군 남지읍 마산리	892 941-1 동국 쉐르빌	업무시설 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 7층				
1	동소	892	대		705			
2	동소	941-1	대		237			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	443.57	443.57	479,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 전유+공유 530.2704㎡)
					227.517	227.517		
				1,2소유권대지권	-------	-------		
					942	942		
							배분내역	
						토지	143,700,000	
						건물	335,300,000	
나				철근콘크리트구조 제3층 제301호	77.3868	77.3868	147,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 전유+공유 100.1283㎡)
					39.6935	39.6935		
				1,2소유권대지권	-------	-------		
					942	942		
							배분내역	
						토지	44,100,000	
						건물	102,900,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
다				철근콘크리트구조				
				제3층 제302호	77.3868	77.3868	147,000,000	비준가격
								(집합건축물
					39.6935	39.6935		대장등본상
				1,2소유권대지권	-------	-------		전유+공유
					942	942		100.1283㎡)
							배분내역	
						토지	44,100,000	
						건물	102,900,000	
라				철근콘크리트구조				
				제4층 제401호	77.3868	77.3868	147,000,000	비준가격
								(집합건축물
					39.6935	39.6935		대장등본상
				1,2소유권대지권	-------	-------		전유+공유
					942	942		100.1283㎡)
							배분내역	
						토지	44,100,000	
						건물	102,900,000	
마				철근콘크리트구조				
				제4층 제402호	77.3868	77.3868	147,000,000	비준가격
								(집합건축물
					39.6935	39.6935		대장등본상
				1,2소유권대지권	-------	-------		전유+공유
					942	942		100.1283㎡)
							배분내역	
						토지	44,100,000	
						건물	102,900,000	
	합 계						**₩1,067,000,000.-**	

구분건물 감정평가요항표

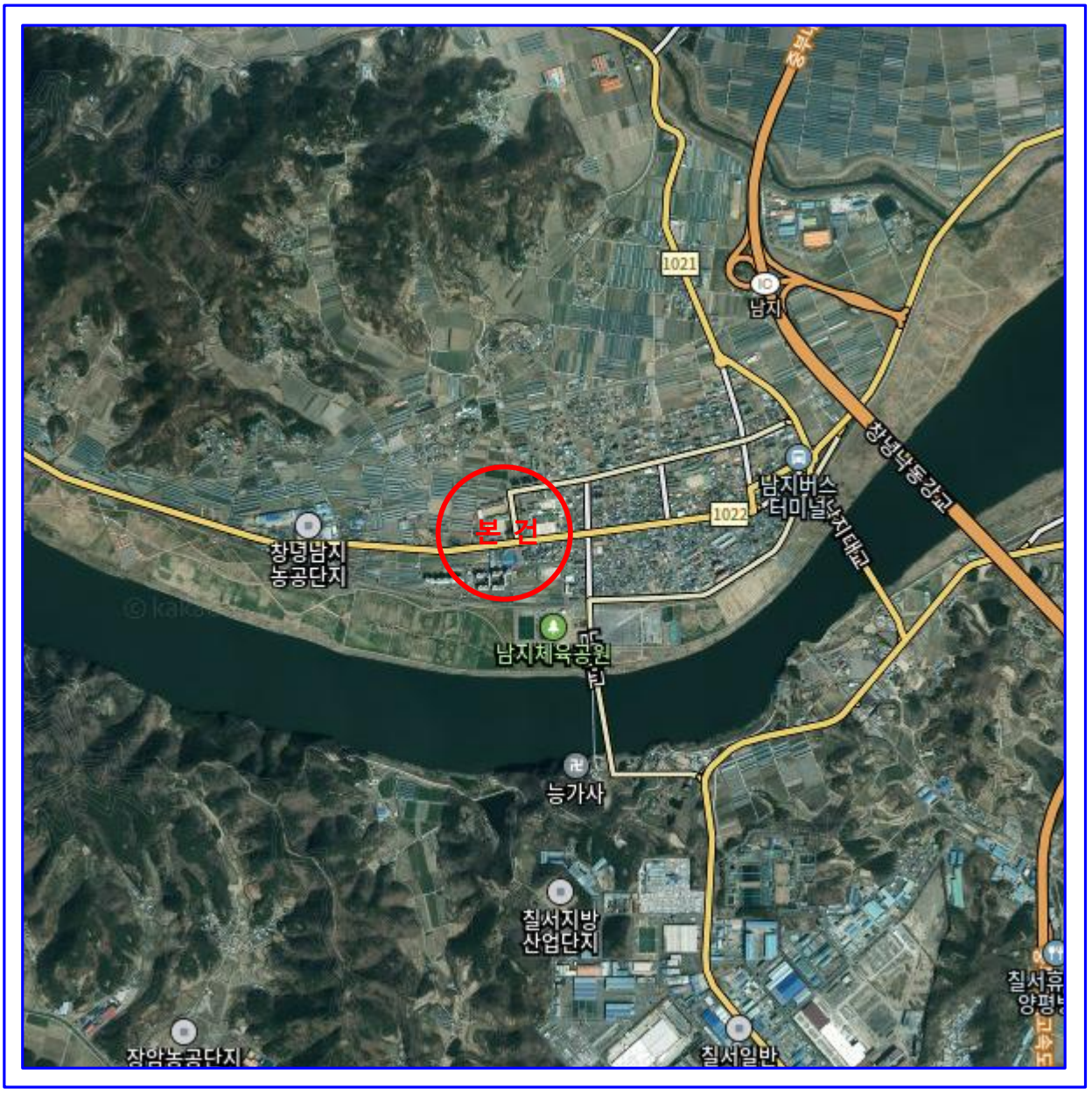
위치 및 주위환경	경상남도 창녕군 남지읍 마산리 소재 "남지중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 주거용 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주택 및 상가혼용지대로서, 전반적인 주위환경은 보통시됨.
교 통 상 황	기호(1) 대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	(1) 건물의 구조 2017.02.01일 사용승인된 철근콘크리트구조 슬래브지붕 7층 건물내, 제2층 제201호외 4개호로서, 외벽 : 외장석재 및 스톤코트 마감 등. 창호 : 하이샷시임. (2) 이용상태 기호 가는 학원, 기호 나 ~ 마는 주거용 오피스텔로 이용중임.
위생,냉난방설비등	위생 및 급·배수 설비, 개별 냉·난방 설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	2필 일단의 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.
도로상태 및 주차장시설등	동측으로 왕복4차선 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호(1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(2022-12-12)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(남지중학교,남지여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 기호(2) 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(2022-12-12)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(남지중학교,남지여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	-

광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	경상남도 창녕군 남지읍 마산리 일대



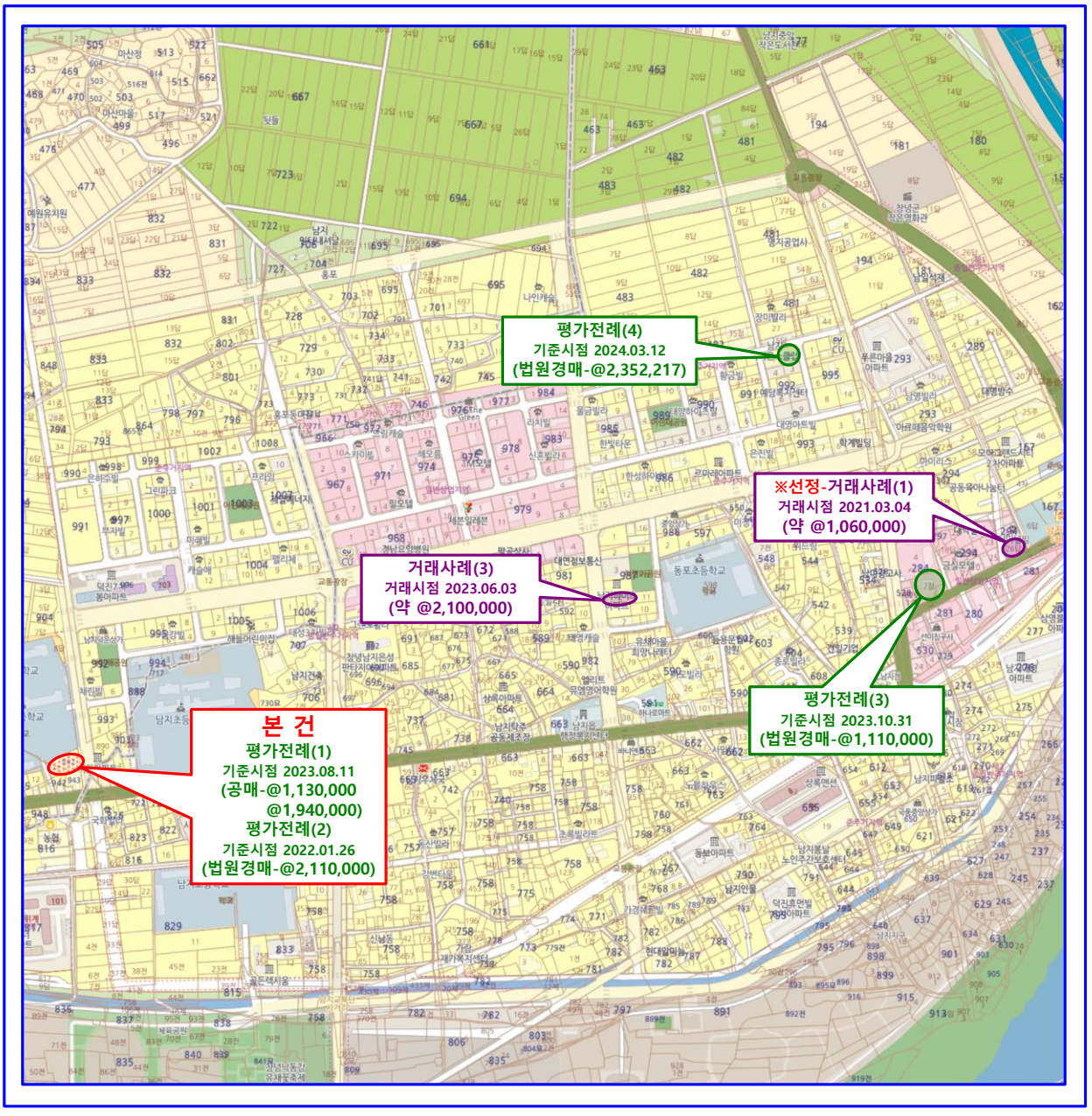
상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	경상남도 창녕군 남지읍 마산리 892번지 외

[본 건 명 : 동국쉐르빌 제2층 제201호 외]



상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	경상남도 창녕군 남지읍 마산리 892번지 외

[본 건 명 : 동국쉐르빌 제2층 제201호 외]

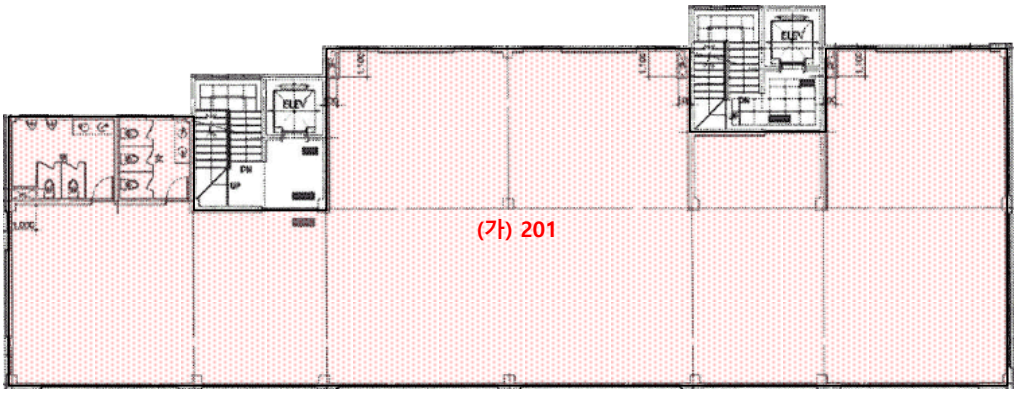


호 별 배 치 도

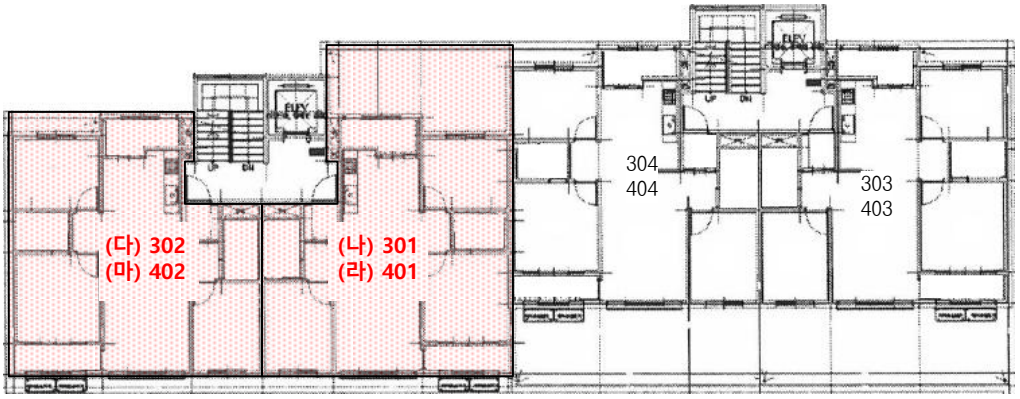
N

S

2 ~ 4 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



[2층]



[3, 4층]

[동국쉐르빌 제2층 제201호 외]

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 남동측 인근에서	2024. 04. 26.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남동측 인근에서	2024. 04. 26.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북동측 인근에서	2024. 04. 26.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30 전문건설회관 6층 TEL.(051)632-3300 FAX.(051)632-0900

문서번호 : 대화 02-2404-4-0060호

시행일자 : 2024-04-26

수 신 : 우리자산신탁(주)

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-04-24자로 의뢰하신 『경상남도 창녕군 남지읍 마산리892번지 외 동국쉐르빌 제2층 제201호 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

발송 No. 2024.05.02 (주)대화감정평가법인 부산.경남지사

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사
지 사 장 김 기 대

DAEHWA

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 02-2404-4-0060호

우리자산신탁(주) 귀하

一金일백사십구만구천삼백원整 (₩1,499,300.-)

2024-04-24 일자로 의뢰하신 『경상남도 창녕군 남지읍 마산리892번지 외 동국쉐르빌 제2층 제201호 외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,198,600	◐ 평 가 수 수 료 ◑
실비	여 비	106,400	1,145,000+((1,067,000,000-1,000,000,000)x8/10,000) ≒1,198,600
	물 건 조 사 비	50,000	
	공 부 발 급 비	5,000	◎감정평가수수료 체계◎
	기 타 실 비	3,000	1,145,000원 + 10억원 초과금액의 8/10,000
	특 별 용 역 비		
소 계		₩164,400	
합 계		₩1,363,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩136,300.-	
총 계		₩1,499,300.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩1,499,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 부산은행 : 058-01-019865-4 (예금주 :(주)대화감정평가법인)
◈ 국민은행 : 551101-95-201515 (예금주 :(주)대화감정평가법인)

◈ 사업자번호 : 605-85-25176

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사
지 사 장 김 기 대

(TEL. : (051)632-3300 FAX. : (051)632-0900)

DAEHWA