구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 사천시 사남면 월성리 [도로명주소] 경상남도 사천시 사남면 진삼로 1271-4	13-9 9-21 9-9 10-1 9-20	업무시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 9층				
1	동소	13-9	대		1,095			
2	동소	9-21	창고용지		25			
3	동소	9-9	도로		76			
4	동소	10-1	도로		72			
5	동소	9-20	창고용지		75			
(1)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호		54.5382	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	28,800,000	
						건 물	115,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(2)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호		54.5382	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	28,800,000 115,200,000	
(3)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호		54.5382	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	28,800,000 115,200,000	
(4)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제204호		54.5382	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	28,800,000 115,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(5)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제205호		54.5382	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	28,800,000	
						건 물	115,200,000	
(6)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제206호		54.5382	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	28,800,000	
						건 물	115,200,000	
(7)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호		54.5382	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	29,200,000	
						건 물	116,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(8)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,200,000 116,800,000	
(9)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,200,000 116,800,000	
(10)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제304호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,200,000 116,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(11)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제305호		54.5382	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	29,200,000	
						건 물	116,800,000	
(12)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제306호		54.5382	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	29,200,000	
						건 물	116,800,000	
(13)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호		54.5382	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	29,200,000	
						건 물	116,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(14)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,200,000 116,800,000	
(15)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,200,000 116,800,000	
(16)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제404호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,200,000 116,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(17)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(18)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(19)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제503호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(20)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제504호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(21)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제505호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(22)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제601호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(23)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(24)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제603호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(25)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제604호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(26)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제605호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(27)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제701호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(28)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제702호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(29)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제703호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(30)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제704호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(31)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제705호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(32)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제801호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(33)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제802호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(34)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제803호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(35)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제804호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(36)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제901호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
(37)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제902호 1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	 34.4359 1,343x------- 1,343	 54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	29,400,000 117,600,000	
	합 계						₩5,411,000,000.-	

감정평가서

감정의뢰인	부산시중앙신용협동조합 이사장
건 명	경상남도 사천시 사남면 월성리 13-9 외 제2층 제201호 외 36개호
감정서번호	프라임P2411-9026호

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

PAC
프라임감정평가법인(주) 부산경남지사
(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)
Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 경 주 (인)

프라임감정평가법인㈜ 부산경남지사 지사장 이 인 호 (서명 또는 인)

감정평가액	金오십사억일천일백만원정(₩5,411,000,000.-)			
의 뢰 인	부산시중앙신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
채 무 자	삼도종합건설(주)	2024. 11. 22	2024. 11. 22	2024. 11. 25

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(원)
구분건물	37세대	구분건물	37세대	-	5,411,000,000
	이	하	여 백		
합 계					**₩5,411,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
이 인 호 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 본건 건물의 개요

소재지	경상남도 사천시 사남면 월성리 13-9외 4필지 (도로명주소: 경상남도 사천시 사남면 진삼로 1271-4)					
건물명	현칭 '아젤리아 102동'					
건물의 개황	용도지역 등	제2종일반주거지역		대지면적(㎡)	1,343	
	단지규모	39호		연면적(㎡)	2,966.26	
	주용도	오피스텔		건폐율(%)	32.07	
	주구조	철근콘크리트구조		용적율(%)	214.04	
	층수(지하/지상)	-1/9		사용승인일	2018.06.01	
주요 설비	개별난방	위생·급배수	소화	화재탐지	승강기	주차장
	○	○	○	○	○	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

본건 전경	위치도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상 물건의 개요

건물명	현칭 '아젤리아 102동'					
용도	오피스텔			사용승인일	2018.06.01	
기호	층 / 호	면적(㎡)				비고 (이용상황)
		전유	공용	계약	대지권	
(1)	제2층/ 제201호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(2)	제2층/ 제202호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(3)	제2층/ 제203호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(4)	제2층/ 제204호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(5)	제2층/ 제205호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(6)	제2층/ 제206호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(7)	제3층/ 제301호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(8)	제3층/ 제302호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(9)	제3층/ 제303호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(10)	제3층/ 제304호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(11)	제3층/ 제305호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층 / 호	면적(㎡)				비고 (이용상황)
		전유	공용	계약	대지권	
(12)	제3층/ 제306호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(13)	제4층/ 제401호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(14)	제4층/ 제402호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(15)	제4층/ 제403호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(16)	제4층/ 제404호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(17)	제5층/ 제501호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(18)	제5층/ 제502호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(19)	제5층/ 제503호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(20)	제5층/ 제504호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(21)	제5층/ 제505호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(22)	제6층/ 제601호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(23)	제6층/ 제602호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(24)	제6층/ 제603호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(25)	제6층/ 제604호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층 / 호	면적(㎡)				비고 (이용상황)
		전유	공용	계약	대지권	
(26)	제6층/ 제605호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(27)	제7층/ 제701호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(28)	제7층/ 제702호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(29)	제7층/ 제703호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(30)	제7층/ 제704호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(31)	제7층/ 제705호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(32)	제8층/ 제801호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(33)	제8층/ 제802호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(34)	제8층/ 제803호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(35)	제8층/ 제804호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(36)	제9층/ 제901호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔
(37)	제9층/ 제902호	54.5382	21.5195	76.0577	34.4359	주거용 오피스텔

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 사남면 유천리 소재 '한국산업단지공단 경남서부지사' 남동측 인근에 위치하는 현칭 '아젤리아 102동' 제2층 제201호 외 36개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 22일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2024년 11월 22일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건의 위치확인은 관련도면(건축물현황도 등)에 의거하였으며, 소재지, 지번, 면적 등은 관련공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)을 근거로 검토 및 확인한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.

- 본건 현장조사 시 이해관계인 등의 부재 등으로 부득이 일부 호실의 내부를 확인하지 못하였으며, 의뢰인과 협의 후 관련도면, 외부관찰, 부동산중개업소 탐문조사 등을 참고하여 내부의 통상적인 이용 및 관리상태를 기준으로 평가하였음.

- 본건 일련번호(1)~(37)는 관련공부(집합건축물대장 등)상 오피스텔이나, 현황 주거용 오피스텔임.

- 본건의 임대차조사는 평가목적 및 의뢰인의 요청에 따라 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

3. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 평가방법

본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 동 유형의 수익사례 포착이 어려운 바,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도/	건물명 동	층	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	거래시점
			호		사례단가(원/전유㎡)	사용승인일
#1	사천시 사남면 유천리 886외	사천위드필스카이 제1동 (오피스텔)	6층	24.0687	80,000,000	2024.03.28
			603호		3,323,818	2017.08.25
#2	사천시 사남면 유천리 886외	사천위드필스카이 제1동 (오피스텔)	5층	24.0687	70,000,000	2023.10.09
			503호		2,908,342	2017.08.25
#3	사천시 사남면 유천리 886외	사천위드필스카이 제1동 (오피스텔)	9층	23.837	90,000,000	2023.08.25
			913호		3,775,643	2017.08.25
#4	진주시 강남동 387	진주강남동일동미라주 제104동 (오피스텔)	10층	84.392	245,000,000	2023.07.21
			1001호		2,903,119	2021.01.29
#5	사천시 사남면 유천리 929	사천삼정 그린코아포레스트 제113동 (아파트)	15층	59.98	234,700,000	2024.09.05
			1503호		3,912,971	2023.09.12
#6	사천시 정동면 예수리 847	사천케이씨씨스위첸 제111동 (아파트)	11층	74.9818	289,500,000	2024.05.31
			1103호		3,860,937	2020.06.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 감정평가사례

[자료: 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지 (경상남도)	건물명 동	층 / 호	전유면적 (㎡)	사례가격(원) / 사례단가(원/전유㎡)	기준시점	비고
①	사천시 사남면 방지리 681-4	현칭 '굿모닝오피스텔' (오피스텔)	5층 / 506호	37.87	93,000,000 / 2,455,770	2024.06.03	법원 경매
②	진주시 평거동 10-10	-	5층 / 504호	57.58	197,000,000 (평균가격) / 3,421,327 (평균단가)	2023.12.19	매입
③	사천시 사남면 유천리 886외	사천위드필스카이 제1동 (오피스텔)	5층 / 503호	24.0687	80,000,000 / 3,323,819	2023.10.13	담보
④	사천시 사남면 유천리 886외	사천위드필스카이 제1동 (오피스텔)	6층 / 603호	24.0687	78,000,000 / 3,240,723	2021.03.25	법원 경매

(3) 인근 유사 부동산의 가격수준

용도	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
주거용 오피스텔	2,500,000 ~ 2,800,000원/㎡	인근 부동산

(4) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[기준 통계 기간: 2023/11/01 ~ 2024/10/31]

[자료: 인포케어(infocare)]

지역통계	경남		사천시		사남면	
집합건물/ 주거용 오피스텔	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	64.63%	100	44.78%	2	40.96%	1
6개월간 평균	62.44%	65	0%	0	0%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

비교적 최근의 거래사례로서, 본건과 인근지역에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 **기호#1** 을 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

다. 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경상남도 연립다세대 매매가격지수'(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경상남도 사천시 (연립다세대)	-0.00721% (0.99279)	거래시점 / 기준시점		2024.03.28./2024.11.22	
		매매가격지수	사례거래 당시 지수	2024.02	97.1
			기준시점 당시 지수	2024.10	96.4
		산식		1 + ((96.4 – 97.7) / 97.7) ≒ 0.99279	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 결정

■ 본건 기호(1)~(6) / 사례 기호 #1

조 건	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	0.88	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(차량이용의 편의성 등)에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수 등)에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.93	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용 및 전유부분의 면적 등)에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인		**0.802**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호(7)~(16) / 사례 기호 #1

조 건	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	0.88	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(차량이용의 편의성 등)에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수 등)에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.94	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용 및 전유부분의 면적 등)에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인		**0.811**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호(17)~(37) / 사례 기호 #1

조 건	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	0.88	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(차량이용의 편의성 등)에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수 등)에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.95	본건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인		**0.819**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
(1)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.802	2,646,482	2,646,480
(2)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.802	2,646,482	2,646,480
(3)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.802	2,646,482	2,646,480
(4)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.802	2,646,482	2,646,480
(5)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.802	2,646,482	2,646,480
(6)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.802	2,646,482	2,646,480
(7)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(8)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(9)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(10)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(11)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(12)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(13)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(14)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(15)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(16)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.811	2,676,181	2,676,180
(17)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
(18)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(19)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(20)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(21)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(22)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(23)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(24)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(25)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(26)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(27)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(28)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(29)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(30)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(31)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(32)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(33)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(34)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(35)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(36)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580
(37)	#1	3,323,818	1.00	0.99279	0.819	2,702,580	2,702,580

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	층 / 호	전유면적(㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	산출금액(원)	감정평가액(원)
(1)	제2층/ 제201호	54.5382	2,646,480	144,334,256	144,000,000
(2)	제2층/ 제202호	54.5382	2,646,480	144,334,256	144,000,000
(3)	제2층/ 제203호	54.5382	2,646,480	144,334,256	144,000,000
(4)	제2층/ 제204호	54.5382	2,646,480	144,334,256	144,000,000
(5)	제2층/ 제205호	54.5382	2,646,480	144,334,256	144,000,000
(6)	제2층/ 제206호	54.5382	2,646,480	144,334,256	144,000,000
(7)	제3층/ 제301호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(8)	제3층/ 제302호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(9)	제3층/ 제303호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(10)	제3층/ 제304호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(11)	제3층/ 제305호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(12)	제3층/ 제306호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(13)	제4층/ 제401호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(14)	제4층/ 제402호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(15)	제4층/ 제403호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(16)	제4층/ 제404호	54.5382	2,676,180	145,954,040	146,000,000
(17)	제5층/ 제501호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(18)	제5층/ 제502호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(19)	제5층/ 제503호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층 / 호	전유면적(㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	산출금액(원)	감정평가액(원)
(20)	제5층/ 제504호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(21)	제5층/ 제505호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(22)	제6층/ 제601호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(23)	제6층/ 제602호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(24)	제6층/ 제603호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(25)	제6층/ 제604호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(26)	제6층/ 제605호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(27)	제7층/ 제701호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(28)	제7층/ 제702호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(29)	제7층/ 제703호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(30)	제7층/ 제704호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(31)	제7층/ 제705호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(32)	제8층/ 제801호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(33)	제8층/ 제802호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(34)	제8층/ 제803호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(35)	제8층/ 제804호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(36)	제9층/ 제901호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
(37)	제9층/ 제902호	54.5382	2,702,580	147,393,849	147,000,000
합계		-	-	-	5,411,000,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 십만원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제2층/ 제201호	54.5382	144,000,000
(2)	제2층/ 제202호	54.5382	144,000,000
(3)	제2층/ 제203호	54.5382	144,000,000
(4)	제2층/ 제204호	54.5382	144,000,000
(5)	제2층/ 제205호	54.5382	144,000,000
(6)	제2층/ 제206호	54.5382	144,000,000
(7)	제3층/ 제301호	54.5382	146,000,000
(8)	제3층/ 제302호	54.5382	146,000,000
(9)	제3층/ 제303호	54.5382	146,000,000
(10)	제3층/ 제304호	54.5382	146,000,000
(11)	제3층/ 제305호	54.5382	146,000,000
(12)	제3층/ 제306호	54.5382	146,000,000
(13)	제4층/ 제401호	54.5382	146,000,000
(14)	제4층/ 제402호	54.5382	146,000,000
(15)	제4층/ 제403호	54.5382	146,000,000
(16)	제4층/ 제404호	54.5382	146,000,000
(17)	제5층/ 제501호	54.5382	147,000,000
(18)	제5층/ 제502호	54.5382	147,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층 / 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
(19)	제5층/ 제503호	54.5382	147,000,000
(20)	제5층/ 제504호	54.5382	147,000,000
(21)	제5층/ 제505호	54.5382	147,000,000
(22)	제6층/ 제601호	54.5382	147,000,000
(23)	제6층/ 제602호	54.5382	147,000,000
(24)	제6층/ 제603호	54.5382	147,000,000
(25)	제6층/ 제604호	54.5382	147,000,000
(26)	제6층/ 제605호	54.5382	147,000,000
(27)	제7층/ 제701호	54.5382	147,000,000
(28)	제7층/ 제702호	54.5382	147,000,000
(29)	제7층/ 제703호	54.5382	147,000,000
(30)	제7층/ 제704호	54.5382	147,000,000
(31)	제7층/ 제705호	54.5382	147,000,000
(32)	제8층/ 제801호	54.5382	147,000,000
(33)	제8층/ 제802호	54.5382	147,000,000
(34)	제8층/ 제803호	54.5382	147,000,000
(35)	제8층/ 제804호	54.5382	147,000,000
(36)	제9층/ 제901호	54.5382	147,000,000
(37)	제9층/ 제902호	54.5382	147,000,000
합계		-	5,411,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 평가목적 등을 감안하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 사천시 사남면 월성리 [도로명주소] 경상남도 사천시 사남면 진삼로 1271-4	13-9 9-21 9-9 10-1 9-20	업무시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 9층				
1	동소	13-9	대		1,095			
2	동소	9-21	창고용지		25			
3	동소	9-9	도로		76			
4	동소	10-1	도로		72			
5	동소	9-20	창고용지		75			
(1)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호		54.5382	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
(2)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호		54.5382	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(3)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(4)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제204호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(5)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제205호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(6)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제206호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	144,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(7)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(8)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(9)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(10)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제304호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(11)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제305호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(12)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제306호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(13)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(14)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(15)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호		54.5382	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권	34.4359	34.4359		
				------	1,343x-------			
				대지권	1,343			
(16)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제404호		54.5382	146,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권	34.4359	34.4359		
				------	1,343x-------			
				대지권	1,343			
(17)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권	34.4359	34.4359		
				------	1,343x-------			
				대지권	1,343			
(18)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권	34.4359	34.4359		
				------	1,343x-------			
				대지권	1,343			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(19)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제503호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(20)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제504호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(21)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제505호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(22)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제601호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(23)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(24)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제603호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(25)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제604호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(26)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제605호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(27)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제701호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(28)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제702호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(29)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제703호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(30)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제704호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(31)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제705호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(32)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제801호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(33)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제802호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
(34)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제803호 1,2,3,4,5 소유권 34.4359 ------ 1,343x------- 대지권 1,343		54.5382 34.4359	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(35)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제804호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
(36)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제901호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
(37)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제902호		54.5382	147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 76.0577㎡)
				1,2,3,4,5 소유권 ------ 대지권	34.4359 1,343x------- 1,343	34.4359		
	합 계						₩5,411,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 이용상태 7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
2. 교 통 상 황 5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로 9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 사천시 사남면 유천리 소재 '한국산업단지공단 경남서부지사' 남동측 인근에 위치하며 부근은 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건 인근토지(월성리 11-4 외, 지목 및 현황 도로)를 통하여 본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 일반버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상9층건 내
제2층 제201호 외 36개호로서 (사용승인일자: 2018.06.01)
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내 벽 : 벽지붙임 등 마감.
바 닥 : 장판지 및 타일깔기 등 마감.
창 호 : 하이샛시 이중창 구조임.

4. 이 용 상 태

주거용 오피스텔임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 이용상태 7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
2. 교 통 상 황 5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로 9. 임대관계 및 기타

5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 개별난방설비, 소화전설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

6. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 자루형 토지로 인근토지(월성리 11-4, 지목 및 현황 도로)를 통하여 동측으로 노폭 약 20미터 내외의 도로에 접함.

7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일련번호1~5: 제2종일반주거지역(2011-08-04(제2종일반주거지역) 가축사육제한구역(2022-10-06) (전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

8. 공부와의 차이

일련번호(1)~(37)는 관련공부(집합건축물대장 등)상 오피스텔이나, 현황 주거용 오피스텔임.

9. 임대관계 및 기타

1)임대관계: 본건의 임대차조사는 평가목적 및 의뢰인의 요청에 따라 생략하였음.

2)기 타: 해당사항 없음.

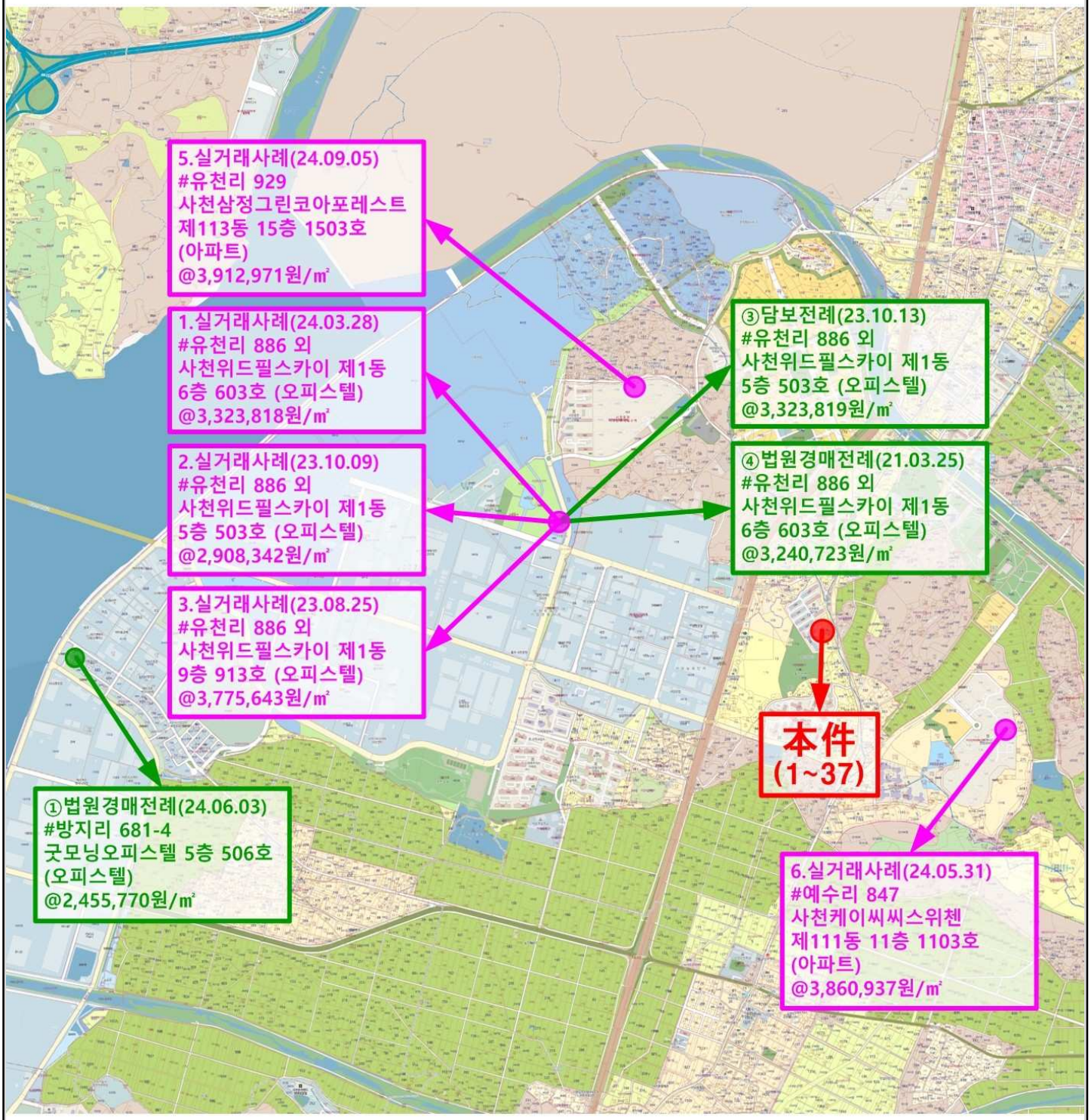
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 사남면 월성리 13-9 외 현칭 '아젤리아 102동' 제2층 제201호 외 36개호



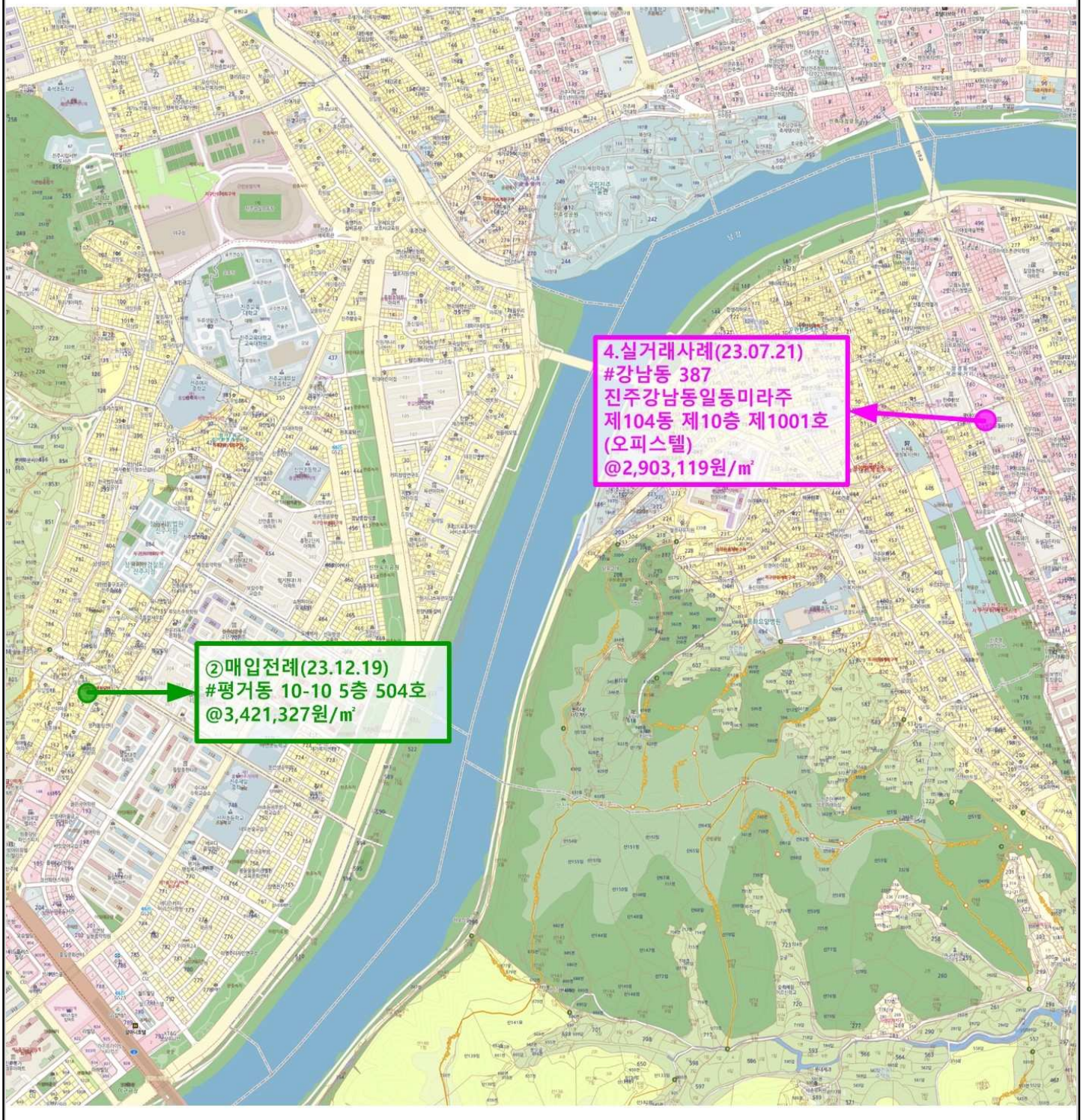
위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 사남면 월성리 13-9 외 현칭 '아젤리아 102동' 제2층 제201호 외 36개호



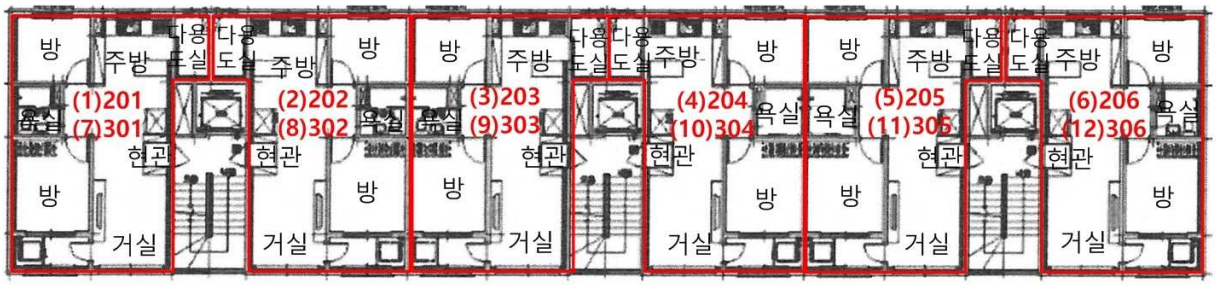
위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 사남면 월성리 13-9 외 현칭 '아젤리아 102동' 제2층 제201호 외 36개호



호 별 배 치 도

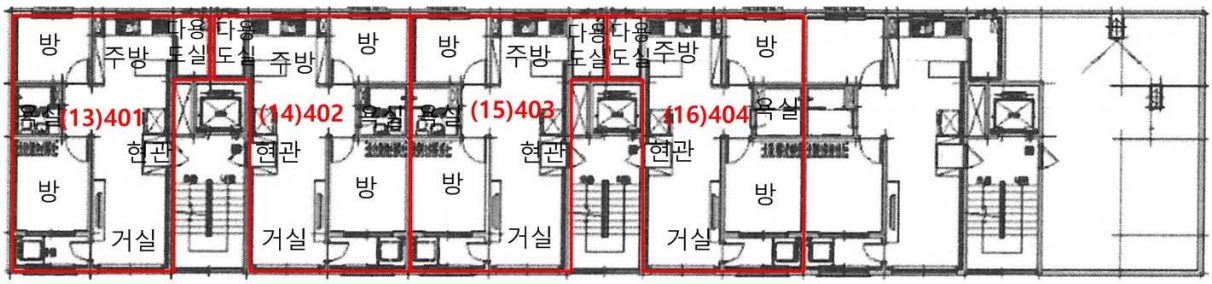
(NONE SCALE) [본건 : 아젤리아 제102동 제2, 3층]



P2411-9026.1

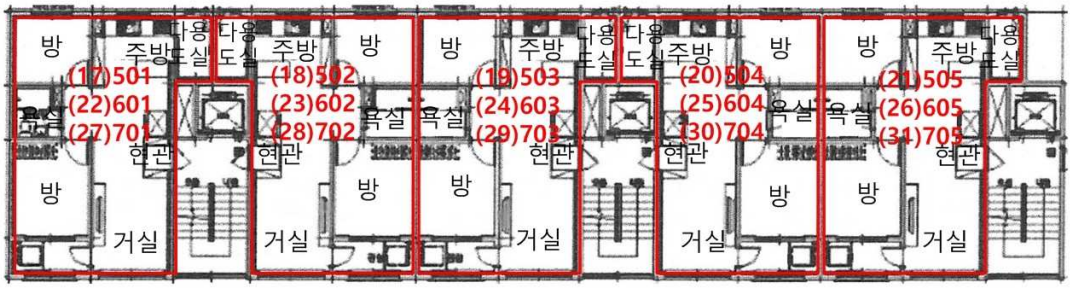
호 별 배 치 도

(NONE SCALE) [본건 : 아젤리아 제102동 제4층]



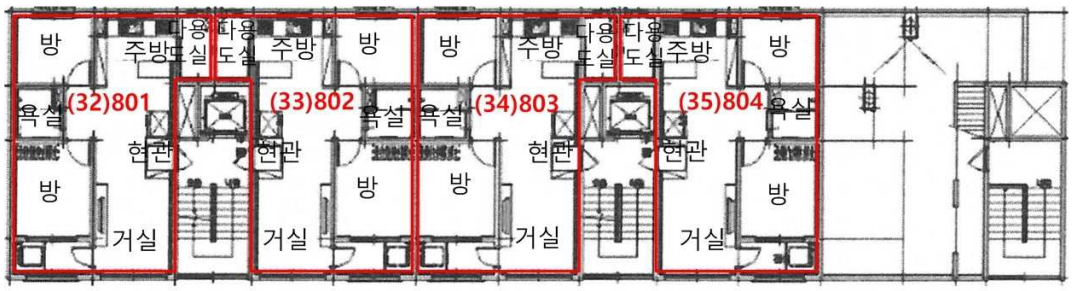
호 별 배 치 도

(NONE SCALE) [본건 : 아젤리아 제102동 제5~7층]



호 별 배 치 도

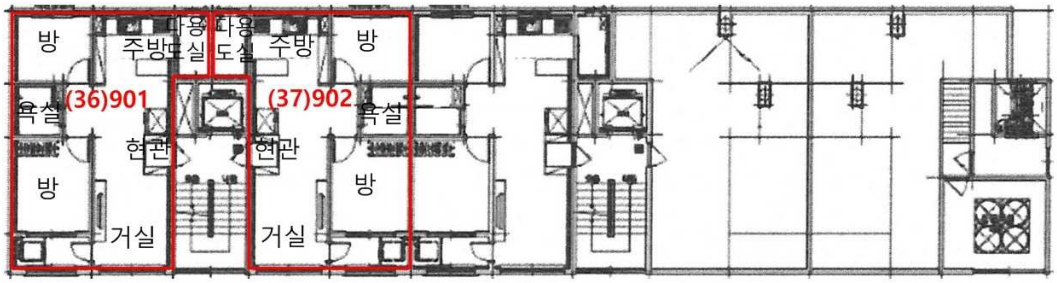
(NONE SCALE) [본건 : 아젤리아 제102동 제8층]



P2411-9026.4

호 별 배 치 도

(NONE SCALE) [본건 : 아젤리아 제102동 제9층]



사 진 용 지



[본건전경]

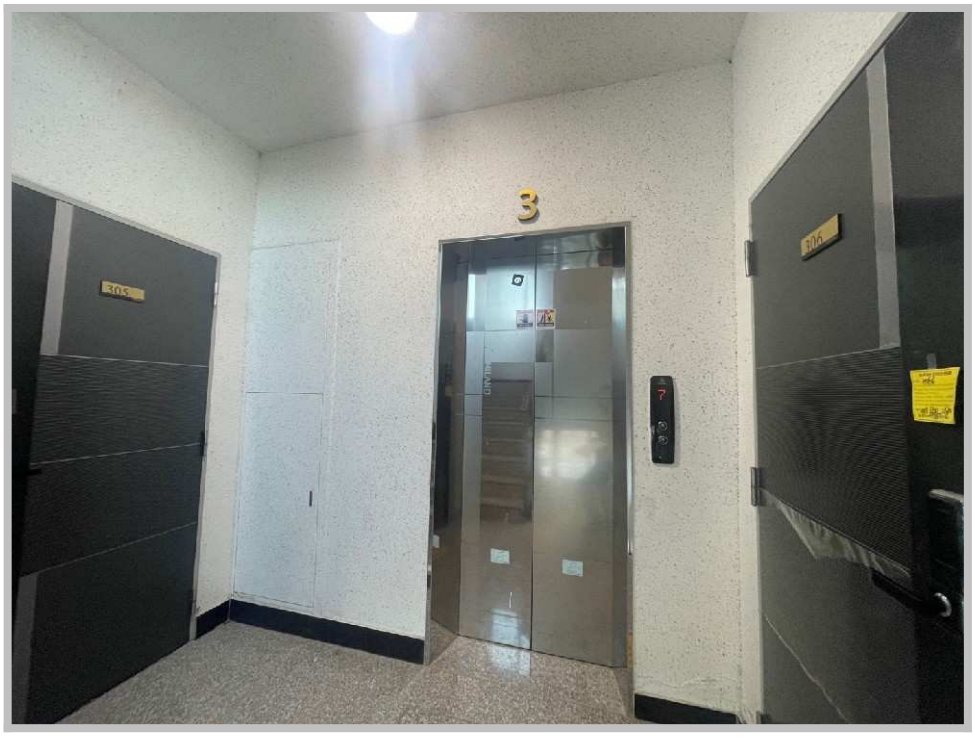


[본건전경]

사 진 용 지



[본건 주출입구]

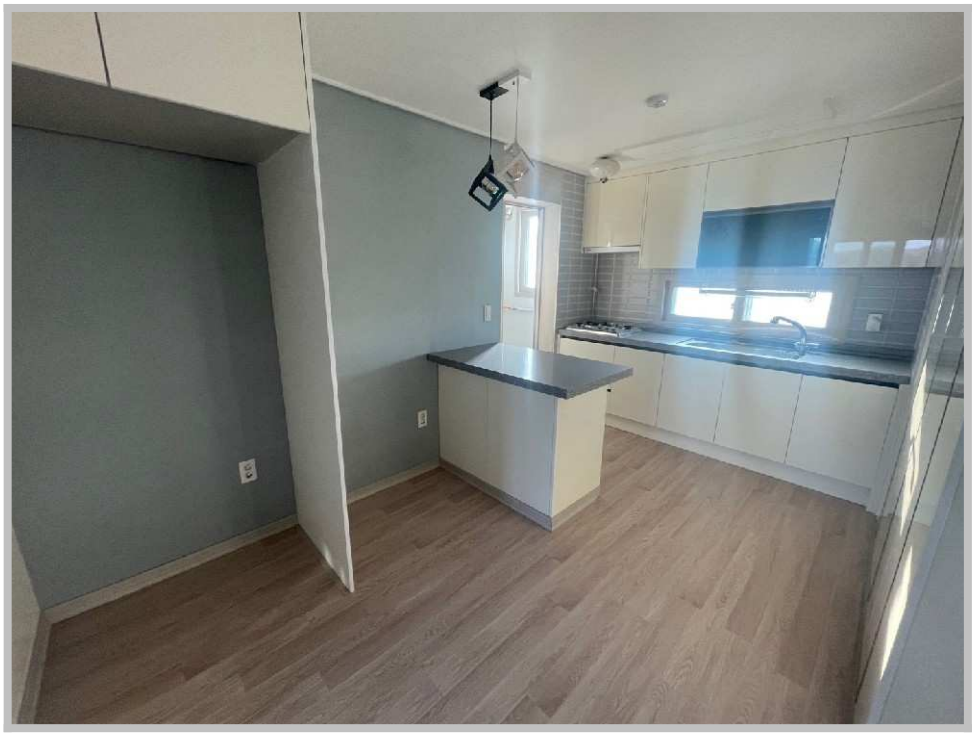


[각층 복도]

사 진 용 지

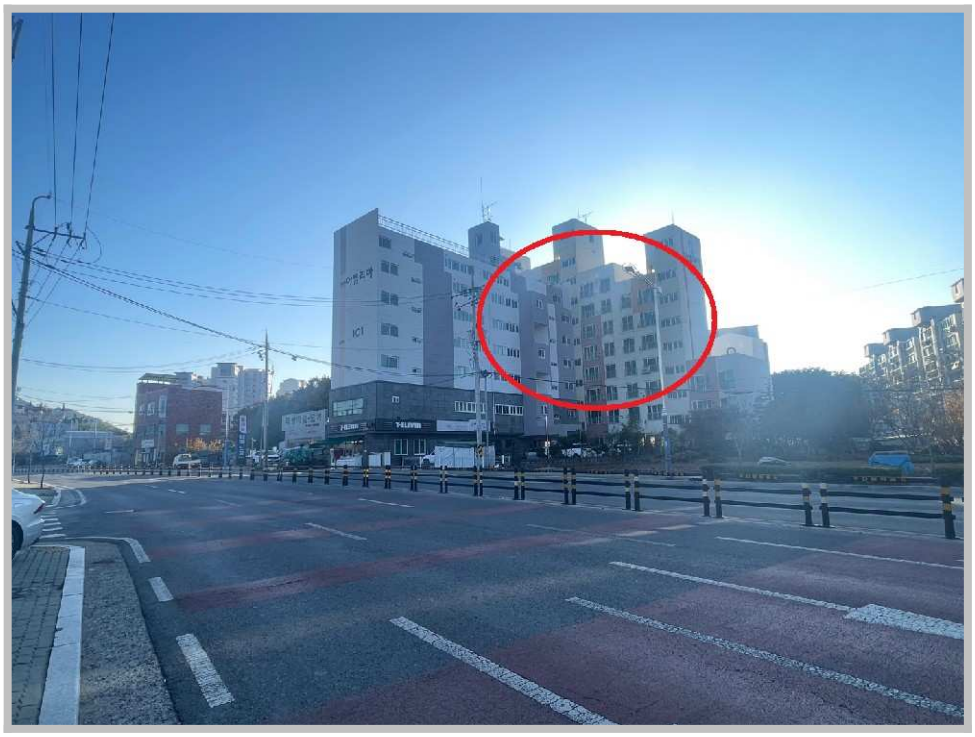


[본건 내부]

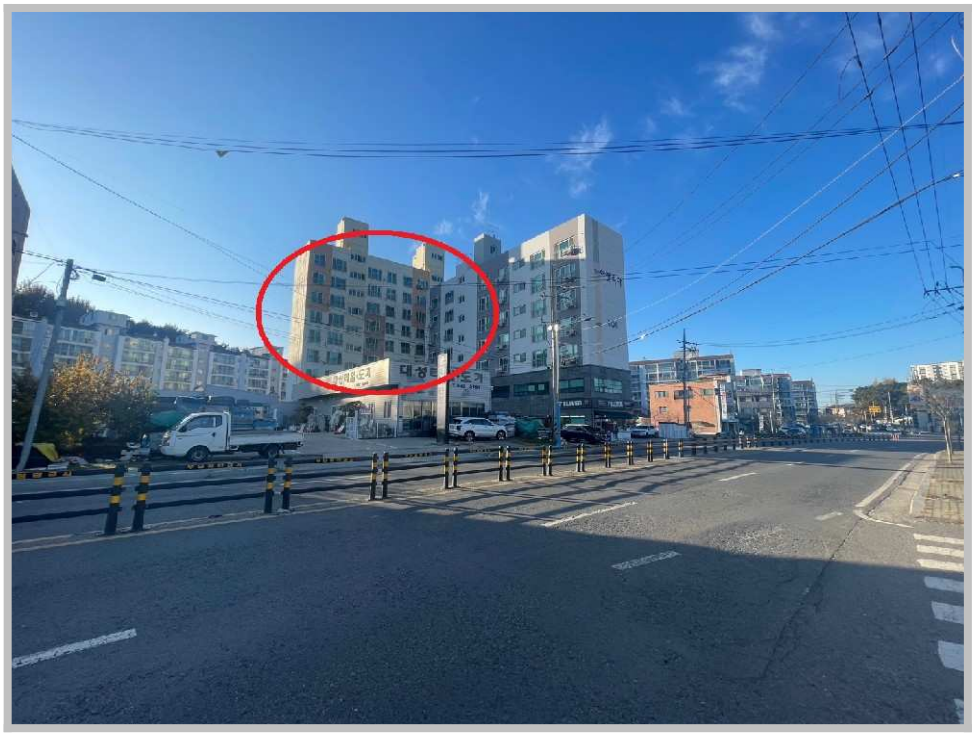


[본건 내부]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

프 라 임 감 정 평 가 법 인 ㈜

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층) /Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027

문서번호: 프라임P2411-9026

시행일자: 2024. 11. 26

수 신: 부산시중앙신용협동조합 이사장

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. 우리 프라임감정평가법인㈜의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 11. 21.자로 의뢰하신 『경상남도 사천시 사남면 월성리 13-9 아젤리아 제1층 제101호 외 36개호』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3.『부가가치세법』제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

프라임감정평가법인 ㈜ 부산경남지사
지 사 장 이 인 호

청 구 서

감정평가서번호 : 프라임P2411-9026호

부산시중앙신용협동조합 이사장 귀하

一金사백육십구만구천이백원整 (₩4,699,200.-)

2024. 11. 21자로 의뢰하신 『 경상남도 사천시 사남면 월성리 13-9 아젤리아 제1층 제101호 외 36개호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
(가)	평 가 수 수 료	3,746,160	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) 3,516,000 + (5,411,000,000 - 5,000,000,000) x 7/10,000 x 0.8 = ₩3,746,160 등기부37부 : 37,000원 사진8매 : 8000원
(나) 실비	여 비	111,200	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	370,000	
	공 부 발 급 비	37,000	
	기 타 실 비	8,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	526,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		**₩4,272,000**	
부 가 가 치 세		₩427,200	
총 계		**₩4,699,200**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩4,699,200**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(P2411-9026)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 신협 131-020-923333 프라임감정평가법인(주)

2024년 11월 25일

프라임감정평가법인㈜ 부산경남지사

부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

Tel.(051)635-0056 Fax.(051)635-0027

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-25555]