

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA25071503호
건 명	경상남도 사천시 용현면 송지리 644-10번지 로벨리아 제202동 제3층 제302호 소재 구분건물

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 임재길

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	일억오천만원(₩150,000,000.-)					
평가의뢰인	승학신용협동조합 이사장		감정평가 목적		공매	
			제 출 처		승학신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	구유현 (수탁자: 국제자산신탁(주))		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
			2025. 07. 16		2025. 07. 16	2025. 07. 17
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	1개호	구분건물	1개호	-	150,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩150,000,000.-
심 사 확 인	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 书 2 书 2 书 2 (인)					

[기준시점 : 2025-07-16]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 구분건물의 개요

기호	소재지 및 건물명칭	동·층·호수	구조	용도	면적(㎡)		
					전유	공용	합계
(가)	경상남도 사천시 용현면 송지리 644-10 로벨리아	제202동 제3층 제302호	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 5층	다세대주택: 도시형생활주택	61.4976	19.3518	80.8494

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 구분건물 감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

감정평가 대상물건은 경상남도 사천시 용현면 송지리 소재 '용현초등학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등으로 형성되어 있음.

2) 교통상황

차량접근 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

3) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 10미터 및 북동측으로 노폭 약 2~3미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

4) 구조 및 현상

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상5층 건물 내 제3층 제302호로서, 2017년 05월 17일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통임.

- 외 벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등.
- 내 벽 : 벽지 마감 등.
- 창 호 : 하이샷시창호 등.

5) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택)임.

6) 부대설비

공동설비(승강기설비 등) 및 개별설비(위생 및 급배수설비, 난방설비 등) 등이 되어 있음.

7) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

제1종일반주거지역(2011-08-04), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-54호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2017-05-25)(소로2-144호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)임.

8) 공부와의 차이

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

9) 임대관계

감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적 등을 고려하여 생략함.

10) 기타 참고사항

감정평가 대상물건은 현장조사시 건축물현황도상의 호수와 현지호칭(문패)의 호수가 상이한 것으로 조사되며 귀 요청 등에 의거 공부상 호수 302호를 기준으로 감정평가 하였으니 업무 취급시 재확인 하시기 바람.

구분	건축물현황도 기준	현지호칭(문패)	비고
1 라인	301호	302호	-
2 라인	302호	301호	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경상남도 사천시 용현면 송지리 소재 '용현초등학교' 서측 인근에 위치하는 '로벨리아 제202동 제3층 제302호'로서, 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 근거

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

다. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제 9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 16일을 기준시점으로 함.

라. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

마. 실지조사 여부

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2025년 07월 16일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 기타 참고사항

- 1) 감정평가 대상물건은 등기사항전부증명서상 '국제자산신탁주식회사'로 신탁 등기되어 있음.
- 2) 감정평가 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 곤란하여 관련공부(집합건축물대장, 건축물현황도 등) 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가함.
- 3) 감정평가 대상물건은 현장조사시 건축물현황도상의 호수와 현지호칭(문패)의 호수가 상이한 것으로 조사되며 귀 요청 등에 의거 공부상 호수 302호를 기준으로 감정평가 하였으니 업무 취급시 재확인하시기 바람.

구분	건축물현황도 기준	현지호칭(문패)	비고
1 라인	301호	302호	-
2 라인	302호	301호	-

- 4) 감정평가 대상물건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권·대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일괄로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기함.
- 5) 감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적을 고려하여 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식

가) 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.

나) 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 감정평가방법임.

다) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

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

2) 대상물건에 적용한 감정평가방법

감정평가 대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거 유사한 이용가치를 지닌 유사 구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄로 한 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교 검토는 하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가액 산출과정

1) 거래사례비교법에 의한 가액 산정

가) 감정평가방법 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권 대지권을 일괄로 한 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용함.

(1) 거래사례의 선택

(경상남도 사천시 용현면)

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	비고
A	송지리 644-10 로벨리아 제201동 제4층 제402호 (전유면적: 61.8906㎡)	2022.08.17	₩160,000,000.- (약 @2,590,000/㎡)	다세대주택 사용승인: 2017.05.17

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성 요인의 비교가 가능한 거래사례 '기호A'를 선택함.

(2) 사정보정

상기 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

감정평가 대상물건은 다세대주택으로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향 조사 중 “경상남도 연립주택 매매가격지수” 및 KB국민은행에서 발표하는 “경상남도 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

구분	적용지수		시점수정치	비고
	매매시점 (2022.08.17)	기준시점 (2025.07.16)		
한국부동산원 연립주택 매매가격지수	105.7 (2022년 07월)	99.7 (2025년 06월)	0.94324	경상남도
KB국민은행 연립주택 매매가격지수	100.1 (2022년 07월)	97.8 (2025년 06월)	0.97702	경상남도
결정의견	대상 부동산은 다세대주택으로서, 대상 부동산의 위치, 감정평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 연립주택 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.			경상남도 연립주택 매매가격지수 0.94324

※ 기준시점이 속한 기간의 연립주택 매매가격지수는 미발표 상태인바 최근 발표된 연립주택 매매가격지수를 기준으로 적용함.

(4) 지역요인 비교

감정평가 대상물건은 거래사례와 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	상호 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 산정액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)
(가)	2,590,000	1.000	0.94324	1.000	1.000	2,442,991	61.4976	150,238,083

(7) 감정평가 대상물건의 감정평가액결정

(가) 인근지역 감정평가사례

(경상남도 사천시 용현면)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	평가액	비 고
1	공매	송지리 644-10 로벨리아 제201동 제3층 제301호 (전유면적: 61.8906㎡)	2024.02.15	₩152,000,000- (약 @2,460,000/㎡)	다세대주택 사용승인: 2017.05.17
2	공매	송지리 644-10 로벨리아 제202동 제2층 제201호 (전유면적: 61.4976㎡)	2024.02.15	₩151,000,000- (약 @2,460,000/㎡)	다세대주택 사용승인: 2017.05.17
3	경매	송지리 644-10 로벨리아 제201동 제3층 제302호 (전유면적: 61.8906㎡)	2024.02.20	₩154,000,000- (약 @2,490,000/㎡)	다세대주택 사용승인: 2017.05.17
4	경매	송지리 644-1 제1동 제5층 제502호 (전유면적: 61.2512㎡)	2024.11.21	₩145,000,000- (약 @2,370,000/㎡)	다세대주택 사용승인: 2015.09.25
5	공매	감정평가 대상물건	2024.02.15	₩151,000,000- (약 @2,460,000/㎡)	다세대주택 사용승인: 2017.05.17

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준(원/㎡)	조사처
감정평가 대상물건 및 인근 유사 구분건물	@2,400,000 내외	실거래가 조회

(다) 감정평가액 결정

대상물건의 감정평가액은 상기 산정액과 유사물건의 감정평가사례, 시세수준, 감정평가목적 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정함.

기호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)	비고
(가)	2,442,991	61.4976	150,238,083	150,000,000	-
합 계				150,000,000	

다. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

4. 감정평가액 결정 의견

감정평가 대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 거래사례비교법에 의한 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 토지건물 배분

가. 토지건물 배분비율표

〈표 4-21〉 최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)

구분	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기도	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

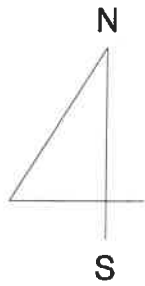
나. 토지건물 배분비율의 결정

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였으며, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가 가액을 토지분 및 건물분 가액으로 배분하고, 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물배분비율표 등을 고려하여 토지(30%): 건물(70%)로 결정함.

다. 감정평가액 및 배분내역

기호	호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (A+B)	배분내역		
				토지(30%) (A)	건물(70%) (B)	비고
(가)	302	61.4976	150,000,000	45,000,000	105,000,000	다세대주택

광역위치도

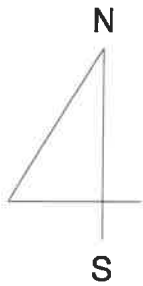


감정평가대상

경상남도 사천시 용현면 송지리 644-10
로벨리아 제202동 제3층 제302호

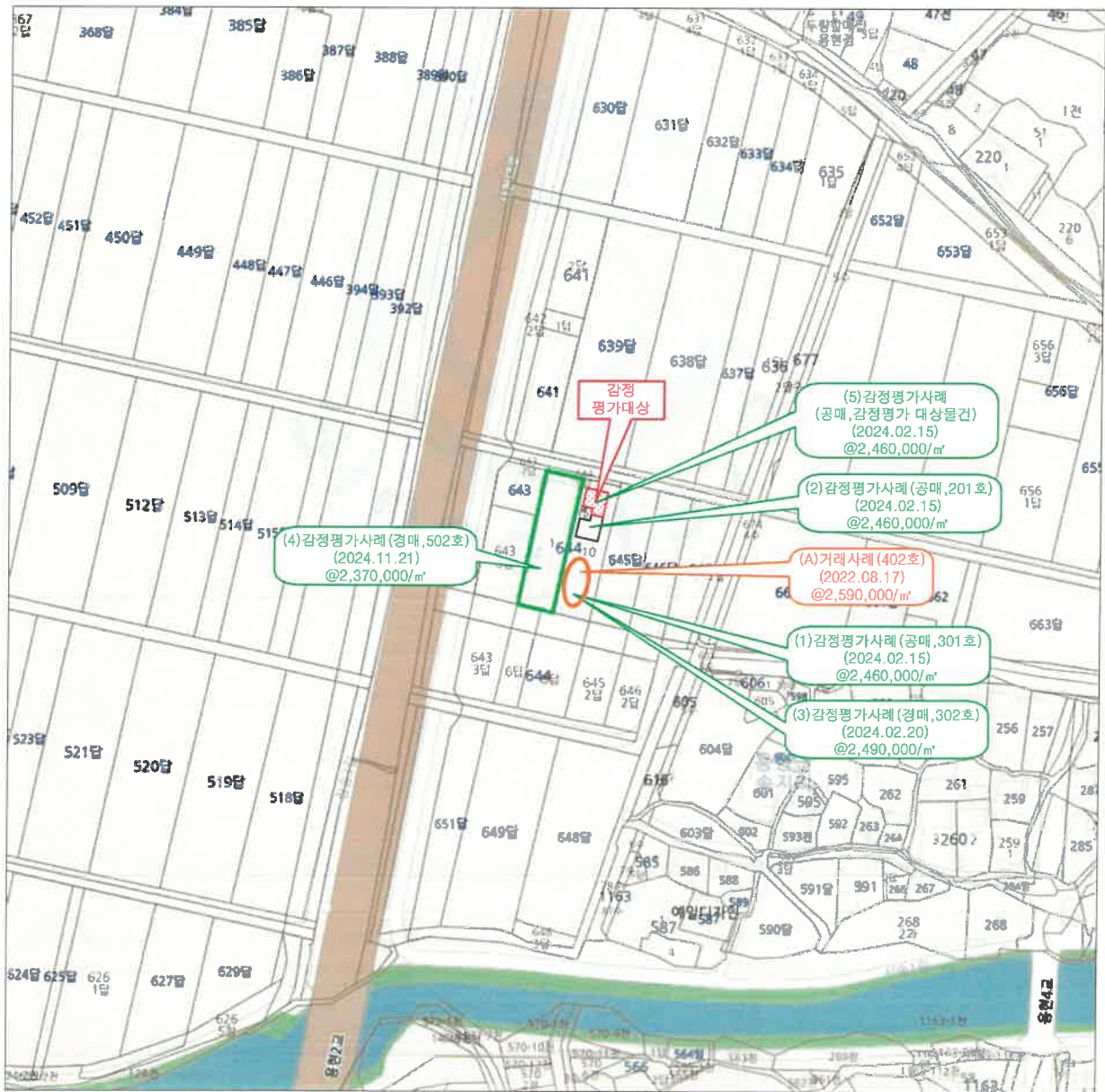


상세위치도



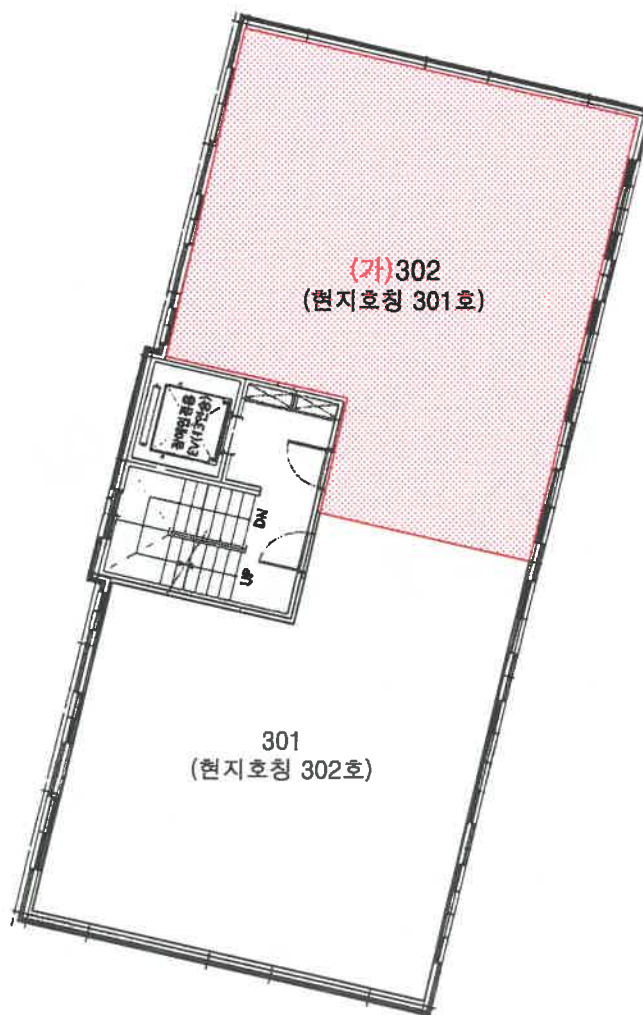
감정평가대상

경상남도 사천시 용현면 송지리 644-10
로벨리아 제202동 제3층 제302호



배 치 도

로벨리아 제202동 제3층 호별배치도



사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 위 치	촬영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2025. 07. 16



사 진 설 명	촬영 위 치	촬영 일 자
감정평가대상 전경	-	2025. 07. 16

사진용지



사진 설명	촬영 위치	촬영 일자
감정평가대상 소재 3층 복도	-	2025. 07. 16



사진 설명	촬영 위치	촬영 일자
감정평가대상 소재 3층 복도	-	2025. 07. 16

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA25071503호

승학신용협동조합 이사장 귀하

—金오십일만칠천원整 (₩517,000.-)

1. 2025.07.15자로 의뢰하신 『경상남도 사천시 용현면 송지리 644-10번지 로벨리아 제202동 제3층 제302호 소재 구분건물』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 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	338,000	250,000 + (100,000,000 x (11/10,000 x 0.8)) ≒338,000 * 1부 발송. * 사업자등록번호 : 607-85-24120
나. 여 비	111,200	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	2,300	
기 타 실 비	9,300	
특 별 용 역 비	-	
소 계	132,800	
합 계	470,000	
부 가 가 치 세	47,000	
총 계	517,000	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩517,000.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA25071503) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산시중앙신협 131-020-387702 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

부산지사장 이 승 준

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

