감정평가서

Appraisal Report

경상남도 거제시 사등면 사등리 2283-14 외 소재 부동산
NC2022-0419-0001

2022-04-22

(주)하나자산신탁

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,개작(改作),전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:031)238-5600 전송:031)231-1841

인증번호 : 2022-04600

본사가격심사인증서

감정평가서번호	NC2022-0419-0001	심 사 일	2022-04-26
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 경기지역본부		
물 건 소 재 지	경상남도 거제시 사등면 사등리 2283-14 외 소재 부동산		
감 정 평 가 액	\5,272,089,650		

審 査 畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여

공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2022-04-26

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 김 동 일

(토지 · 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 재 호 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경 기 지 역 본 부
본 부 장 이 재 호 (서명 또는 인)

감정평가액	오십이억칠천이백팔만구천육백오십원정 (₩5,272,089,650.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목 적	공 매	
제 출 처	(주)하나자산신탁	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	수탁자 (주)하나자산신탁	감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 의 뢰 목 록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2022.04.21	2022.04.20~ 2022.04.21	2022.04.22

감정평가내용	공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	39,210	토지	39,210	-	3,964,858,000
	건물	3,331.15	건물	3,331.15	391,000	1,302,479,650
	제시외 건물	(28.8)	제시외 건물	28.8	-	4,752,000
		이	하	여	백	
	합 계					\5,272,089,650.-

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 신 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	경상남도 거제시 사등면 사등리 2283-14 외		
물건종류	토지, 건물	건물구조	일반철골구조
용도지역	계획관리지역	이용상황	창고시설
개별공시지가	@214,000 외	도로조건	소로한면 외

2. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토 지	39,210.0	-	3,964,858,000	75.2%
건 물	3,331.15	391,000	1,302,479,650	24.7%
제시외건물	28.80	165,000	4,752,000	0.1%
합 계			**₩5,272,089,650**	**100%**

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	소규모 공장지대	공업용	소로변	@320,000 ~ @330,000 수준 호가	실거래가자료 및 현장조사 등
		자연림	맹지	@24,000 ~ @26,000 수준 호가	

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	임대현황은 평가의견 Ⅰ.7.4항 참조.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 사등면 사등리 소재 '사등저수지' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 본 평가는 ㈜하나자산신탁의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』 및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 토지는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조제1항 및『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 본건 건물은『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 04월 21일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 04월 20일자고, 가격조사 완료일은 2022년 04월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	지목, 구조, 규모 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2022년 04월 20일)

【도로명 주소 : 경상남도 거제시 사등면 지석로 248 】

전입세대주	전 입 일 자	관 계	등록구분	비 고
-	-	-	-	전입세대 없음

※『주민등록법 시행규칙』에 따라 각 전입 세대별 열람 대상자의 개인정보 표시 동의서에 동의를 받지 못한 경우 전입 세대주의 이름이 제한적으로 표시 되어 소유자와의 관계 및 거주 유·무 미상인 바, 업무 진행 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 상가건물임대차 현황서 내역 (열람일자 : 2022년 04월 20일)

[도로명 주소 : 경상남도 거제시 사등면 지석로 248]

사업자등록 신청일	위치	면적	임대차기간	보증금	비 고
				차임	
-	-	-	-		확정일자 임대차계약 해당없음

4) 임대차조사내역

본건은 조사일 현재 보온자재 생산업체인 ㈜티이에스에서 사용중이며, 현장 직원 탐문결과 소유자((주)새온테크)측에서 ㈜티이에스의 기계를 매입한 과정에서 채권 관계가 있어서, 별도의 임대차계약서는 작성하지 않고 2022년 초부터 본건 부동산을 사용중인 것으로 탐문조사 되었으니, 추후 재확인 요망됨.

5) 주요 등기사항 (열람일자 : 2022년 04월 20일)

기호	구분	순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1~5	-	-	-	-	-	주식회사 하나자산신탁 (수탁자)

6) 참고사항

- 본건은 조사일 현재 별도의 인허가사항 및 유치권은 없는 것으로 탐문조사됨.

- 본건 기호 1),2)토지는 토지이용계획확인서상 도시계획시설도로에 저촉된 것으로 등재되어 있으나, 그 정도가 미미하여 이에 구애됨이 없이 감정평가하였음.

- 본건 기호 1),2)는 일단의 합법적인 건물이 소재하는 창고 건부지로서, 소유자가 동일하고, 일단으로 이용되는 상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이며, 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하여 상호불가분성이 인정된다고 판단되는 바, 일단지로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가하였음.

- 본건 4),5)지상에 자생하는 소나무 등 활잡목은 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 감정평가하였음.

- 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 부합물 및 종물 ㉠, ㉡이 소재하여 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 등을 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 지상 컨테이너, 이동식 화장실은 이동가능한 구조로서 이에 구애됨이 없이 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

경상남도 거제시 사등면 사등리 2283-14 외

	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
토 지	1	사등리 2283-14	창고 용지	3,271.0	공업용	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	214,000
	2	사등리 2283-15	창고 용지	6,623.0	공업용	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	214,000
	4	사등리 산58-62	임야	16,042.0	자연림	계획 관리	맹지	부정형 급경사	7,800
	5	사등리 산58-63	임야	13,274.0	자연림	계획 관리	맹지	사다리 급경사	7,800
	합 계			**39,210.0**					

	기호	구 조 (현 황)	총면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자 (증축일자)
건 물	3	일반철골구조 기타지붕	3,331.15	창고시설	단층	2009.04.15
	합 계		**3,331.15**			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

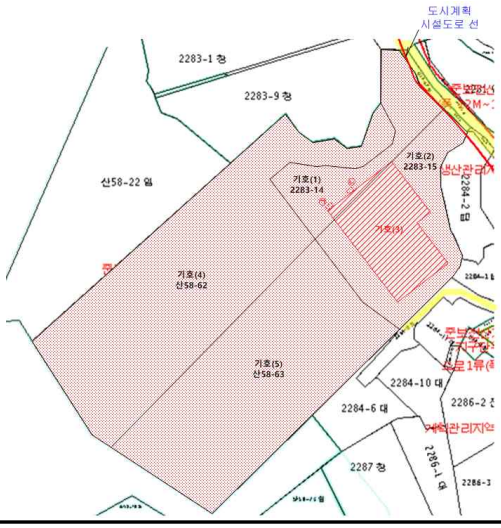
기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 경상남도 거제시 사등면 사등리 소재 '사등저수지' 서측 인근에 위치함.
간선도로 상황	전면으로 통과하는 '지석로'를 통하여 외곽 공도 연계됨.
전철역과의 거리	해당사항 없음.
버스정류장과의 거리	버스정류장까지의 거리, 노선, 배차간격 등으로 보아 대중교통 이용편의는 보통임.
주 위 환 경	본건 일대는 중소규모의 공장, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	1),2)일단의 북동하향 경사지를 옹벽을 쌓아 평탄하게 만든 부정형의 토지임. 4)자루형 급경사지 및 북동측 일부는 완경사지임. 5)사다리 급경사지임.
이 용 상 황	1),2)일단의 창고 건부지, 4),5)자연림상태임.
인접도로 상태	1),2)북동측으로 노폭 약 8미터 도로에 접함. 4),5)지적도 및 현황 맹지임.
도시계획 및 기타 공법관계	1),2)계획관리지역, 중로3류(폭 12M~15M)(저촉), 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)임. 4),5)계획관리지역, 가축사육제한구역(개 제한), 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한), 준보전산지임.
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지 적 개 황 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
건 물 구 조	3)일반철골구조 기타지붕 단층건으로서, 높이 : 11.2M, H-BEAM : 500×250, 내외벽 : 샌드위치판넬 마감, 바닥 : 몰탈위 하드너마감, 창호 : 하이샷시 창호.
이 용 상 황	창고로 이용중임.
부 대 설 비	전기설비 되어있음.
부 합 물 및 종 물 관 계	후첨 '지적 및 건물개황도', '건물이용상황' 및 '사진용지'와 같이 부합물 및 종물 ㉠, ㉡이 소재하나, 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 별 영향은 없을 것으로 판단됨.
공부와의 차이 및 임대상황	임대상황은 평가의견 Ⅰ.7.4항 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【경상남도 거제시】 【공시기준일 : 2022. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	**사등리 2286-6**	**창고 용지**	**13,128.0**	**공업용**	**계획관리**	**소로한면**	**사다리 완경사**	**222,000**
#B	사등리 1151	대	568.0	단독주택	계획관리	소로각지	부정형 평지	246,000
#C	**사등리 산52-1**	**임야**	**2,380.0**	**자연림**	**계획관리**	**맹 지**	**사다리 완경사**	**7,150**
#D	사곡리 산57-11	임야	4,795.0	자림	계획관리	소로한면	부정형 완경사	31,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**, **【기호 #C】**를 비교표준지로 선정함.

3. 시점수정

【경상남도 거제시 계획관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.02.28	0.124	2022년 2월 누계
2022.02.01 ~ 2022.02.28	0.084	2022년 2월
누 계 (2022.01.01 ~ 2022.04.21)	**0.280**	(1 + 0.00124) * (1 + 0.00084 * 52/28)≒ **1.00280**

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
※ 2022년 3월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2022년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.00**
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【공업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【임야지대】

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1, 2 일단지	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	**0.970**
결정 의견	본건은 비교표준지 #A와 비교하여 획지조건(토지의 형상, 지세 등)에서 다소 열세함.						

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	0.90	0.83	1.00	1.00	**0.747**
결정 의견	본건은 비교표준지 #C와 비교하여 접근조건(인근 취락과의 접근성 등 교통의 편부) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.				
5	0.90	0.80	1.00	1.00	**0.720**
결정 의견	본건은 비교표준지 #C와 비교하여 접근조건(인근 취락과의 접근성 등 교통의 편부) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.				

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538,1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일 수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가격자료

(1) 인근 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	사등리 2284-11	대	계획관리	소로한면	344,000	398,352,000	담보
		1,158.0	공업기타	사다리 완경사	214,000		2021-04-26
#2	**사등리 1316-43**	**대**	**계획관리**	**세로(가)**	**359,000**	**137,856,000**	**법원경매**
		384.0	**단독주택**	**사다리 완경사**	**177,600**		**2020-12-03**
#3	지석리 651	장	계획관리	소로한면	370,000	1,716,060,000	담보
		4,638.0	공업용	부정형 평지	237,600		2019-07-22
#4	사등리 1170-1	대	계획관리	세로(불)	285,000	96,900,000	담보
		340.0	단독주택	사다리 평지	201,700		2019-05-10
#5	사곡리 산62	임	계획관리	맹지	46,000	6,412,400	법원경매
		6,272.0	자연림	부정형 급경사	15,900		2021-07-29
#6	사등리 산25-19	임야	계획관리	맹지	36,000	135,828,000	담보
		3,773.0	임야	부정형 급경사	5,550		2021-07-20
#7	**청곡리 산5-1**	**임**	**계획관리**	**맹지**	**35,000**	**216,195,000**	**법원경매**
		6,177.0	**임야**	**부정형 급경사**	**8,400**		**2022-02-07**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본건 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#8	사등리 2283-14 외	창고용지	계획관리	소로한면	310,000	3,067,140,000	자산재평가
		9,894.0	공업용	사다리 완경사	210,000		2017-12-31
#9	사등리 산58-62 외	임야	계획관리	맹지	20,000	586,320,000	자산재평가
		29,316.0	자연림	자루형 급경사 외	4,530		2017-12-31
#10	사등리 2283-14 외	창고용지	계획관리	소로한면	300,000	2,968,200,000	담보
		9,894.0	공업용	사다리 완경사	214,000		2021-03-15
#11	사등리 산58-62 외	임야	계획관리	맹지	23,000	674,268,000	담보
		29,316.0	자연림	자루형 급경사 외	7,800		2021-03-15

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : KAPA HUB

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 거래사례

거래사례 #1	소재지	경상남도 거제시 사등면 사등리 388-4, -5				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	창고용지	376.0	360,000	150,000,000
	건 물	-		-	-	2021-11-21
토지단가		**150,000,000** / 376 ≒ **@399,000원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		소로한면, 부정형평지, 주거기타				
건물구조		-				

거래사례 #2	소재지	경상남도 거제시 사등면 사등리 2055				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	장	3,958.0	283,500	1,662,360,000
	건 물	-		-	-	2021-09-17
토지단가		**1,662,360,000** / 3,958 ≒ **@420,000원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		소로한면, 부정형평지, 공업용				
건물구조		-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 #3	소재지	경상남도 거제시 사등면 청곡리 산95-6				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	임	1,011.5	11,500	50,000,000
	건 물	-		-	-	2019-07-19
토지단가		**50,000,000** / 1,011.5 ≒ **@49,400원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		중로한면, 사다리완경사, 자연림				
건물구조		-				

거래사례 #4	소재지	경상남도 거제시 사등면 사등리 산54-8				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	임	4,737중 947.0	6,350	92,000,000
	건 물	-		-	-	2019-12-10
토지단가		**92,000,000** / 947 ≒ **@97,100원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		세로(불), 세장형급경사, 자연림				
건물구조		-				

※ 토지단가 = (거래가격 – 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)
※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	소규모 공장지대	공업용	소로변	@320,000 ~ @330,000 수준 호가	실거래가자료 및 현장조사 등
		자연림	맹지	@24,000 ~ @26,000 수준 호가	

(5) 인근 유사 부동산의 경매 감정평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점
최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.						

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 사례 선정

선정 사례	**평가사례 #2, #7**
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호 / 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례#2	359,000	1.00	1.01838	1.00	0.931	340,372	**1.529**
#A	222,000	-	1.00280	—	—	222,622	

사정보정	감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경상남도 거제시 계획관리지역】 2020. 12. 03 ~ 2022. 04. 21						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	1.00	0.97	1.00	0.96	1.00	1.00	**0.931**
	비교표준지#A는 사례와 비교하여 접근조건(인근 교통시설과의 접근성) 및 획지조건(토지의 규모)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지 #C 격차율 산정

사례 기호 / 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례#7	35,000	1.00	1.00550	1.00	0.950	33,433	**4.663**
#C	7,150	-	1.00280	—	—	7,170	

사정보정	감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경상남도 거제시 계획관리지역】2022. 02. 07 ~ 2022. 04. 21						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	-	-	**접근 조건**	**자연 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	-	-	0.95	1.00	1.00	1.00	**0.950**
	비교표준지는 사례와 비교하여 접근조건(인근 취락에서의 접근성등 교통의 편부)에서 열세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	**#A : 1.52, #C : 4.66**
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	222,000	1.00280	1.00	0.970	1.52	328,233	**328,000**
4	7,150	1.00280	1.00	0.747	4.66	24,959	**25,000**
5	7,150	1.00280	1.00	0.720	4.66	24,057	**24,000**

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1,2	9,894.0	328,000	3,245,232,000	일단지
4	16,042.0	25,000	401,050,000	-
5	13,274.0	24,000	318,576,000	-
합계	**39,210**		**3,964,858,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래사례 #1	소재지	경상남도 거제시 사등면 사등리 388-4, -5				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	창고용지	376.0	360,000	150,000,000
	건 물	-		-	-	2021-11-21
토지단가		**150,000,000** / 376 ≒ **@399,000원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		소로한면, 부정형평지, 주거기타				
건물구조		-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 #3	소재지	경상남도 거제시 사등면 청곡리 산95-6				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	임	1,011.5	11,500	50,000,000
	건 물	-		-	-	2019-07-19
토지단가		**50,000,000** / 1,011.5 ≒ **@49,400원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		중로한면, 사다리완경사, 자연림				
건물구조		-				

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

사 례	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
#1	경상남도 거제시 계획관리지역	2021.11.21 ~ 2022.04.21	0.324	**1.00324**
#3	경상남도 거제시 계획관리지역	2019.07.19 ~ 2022.04.21	3.433	**1.03433**

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	1.00	0.94	0.92	0.95	1.00	1.00	**0.822**
결정 의견	본건은 거래사례 #1과 비교하여 접근조건(인근 교통시설과의 접근성), 환경조건(인근 토지의 이용상황), 획지조건(토지의 규모 및 지세)에서 열세함.						

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	0.60	0.85	1.00	1.00	**0.510**
결정 의견	본건은 거래사례 #3과 비교하여 접근조건(접면도로의 상태, 인근 취락과의 접근성 등 교통의 편부) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.				
5	0.60	0.82	1.00	1.00	**0.492**
결정 의견	본건은 거래사례 #3과 비교하여 접근조건(접면도로의 상태, 인근 취락과의 접근성 등 교통의 편부) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	399,000	1.00	1.00324	1.00	0.822	329,041	**329,000**
4	49,400	1.00	1.03433	1.00	0.510	26,059	**26,000**
5	49,400	1.00	1.03433	1.00	0.492	25,139	**25,000**

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1,2	9,894.0	329,000	3,255,126,000	일단지
4	16,042.0	26,000	417,092,000	-
5	13,274.0	25,000	331,850,000	-
합계	**39,210**		**4,004,068,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	**3,964,858,000**	**4,004,068,000**	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1,2	9,894.0	328,000	3,245,232,000	일단지
4	16,042.0	25,000	401,050,000	-
5	13,274.0	24,000	318,576,000	-
합계	**39,210**		**3,964,858,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건물재조달원가자료집 **【2020년 기준】**

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널	3	632,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 소골슬레이트	4	610,000	35 (30~40)

(2) 한국부동산원 건물신축단가표 **【2021년 기준】**

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
5-1-6-10	일반창고	철골조 철골지붕틀 대골슬레이트잇기	4	618,000	35 (30~40)

(3) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	구 조	용 도	표준단가(원/㎡)	비 고
3	일반철골구조 기타지붕	창고시설	580,000	단층

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물 부대설비는 표준단가에 포함하여 감정평가하였음.

구 분	층	보정단가(원/㎡)	비 고
3	단층	-	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	층	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
3	단층	580,000	-	580,000	-

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자 (증축일자)	총 내용연수	실제 경과연수	적용 경과연수	잔존 내용연수	비 고
3	2009.04.15	40	13	13	27	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

구 분	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
3	단층	창고시설	580,000	27	40	**391,000**	-

4. 건물가액 결정

기 호	층	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
3	단층	3,331.15	391,000	1,302,479,650	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	39,210.0	-	3,964,858,000	-
건 물	3,331.15	391,000	1,302,479,650	-
제시외건물	28.8	165,000	4,752,000	-
합 계			₩5,272,089,650	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경상남도 거제시 사등면 사등리 2283-14	창고용지	계획관리지역	3,271	9,894	328,000	3,245,232,000	일단지
2	동 소 2283-15	창고용지	계획관리지역	6,623				
3	동 소 2283-14, 2283-15 (위양지상)	창고시설	일반철골구조 기타지붕 단층	3,331.15	3,331.15	391,000	1,302,479,650	580,000 x 27/40
4	동 소 산58-62	임야	계획관리지역	16,042	16,042	25,000	401,050,000	
5	동 소 산58-63	임야	계획관리지역	13,274	13,274	24,000	318,576,000	
	소 계						\5,267,337,650	
	(제시외 건물)							
ㄱ	동 소 2283-14, 2283-15 (양지상)	물탱크실	판넬조 판넬지붕 단층	(18)	18	165,000	2,970,000	
ㄴ	"	세면장	판넬조 판넬지붕 단층	(10.8)	10.8	165,000	1,782,000	

토지 · 건물 감정평가 명세표

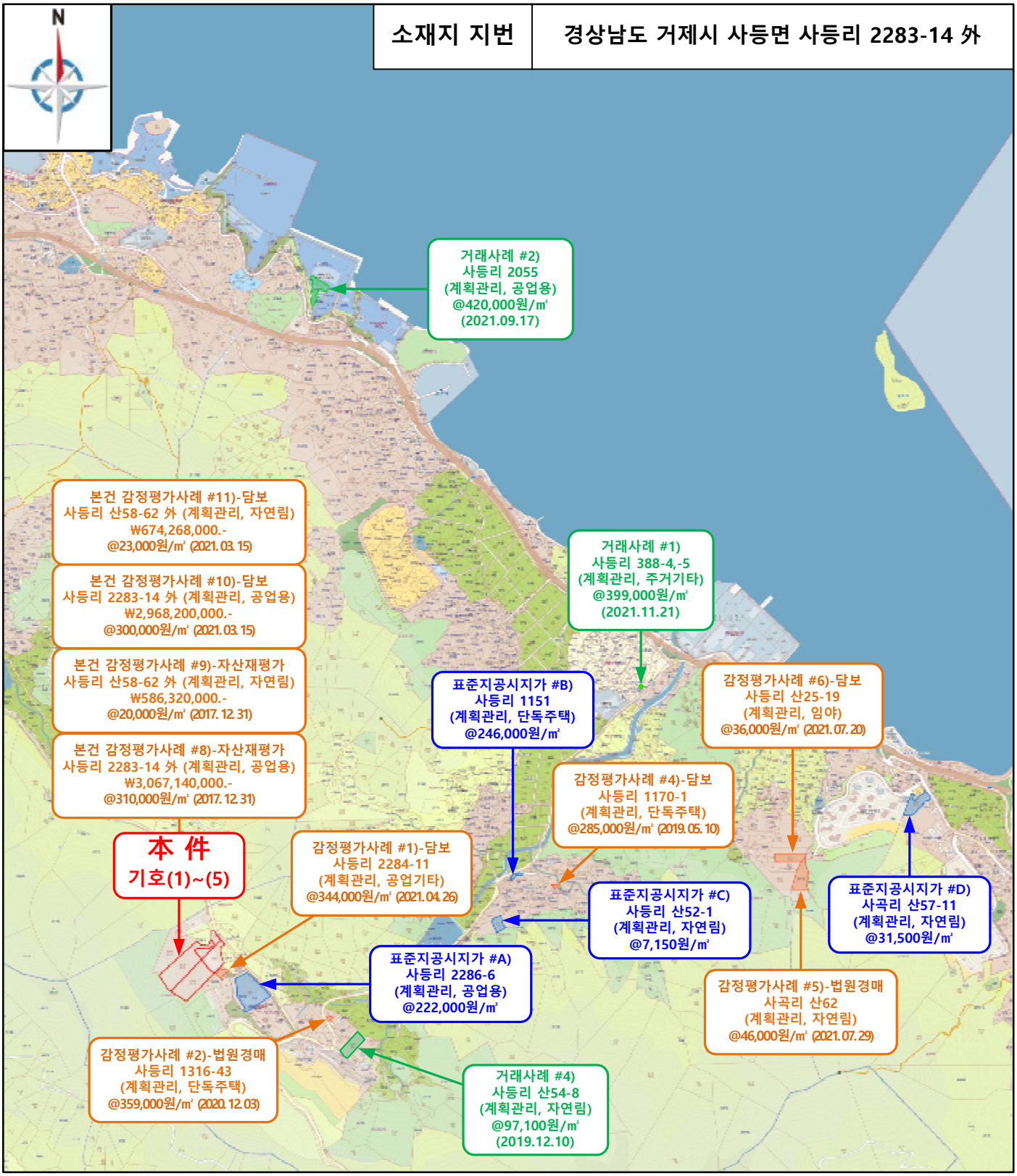
일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
	소 계						\4,752,000	
	합 계						\5,272,089,650.-	
		이	하	여	백			

광 역 위 치 도

소재지 지번	경상남도 거제시 사등면 사등리 2283-14 外

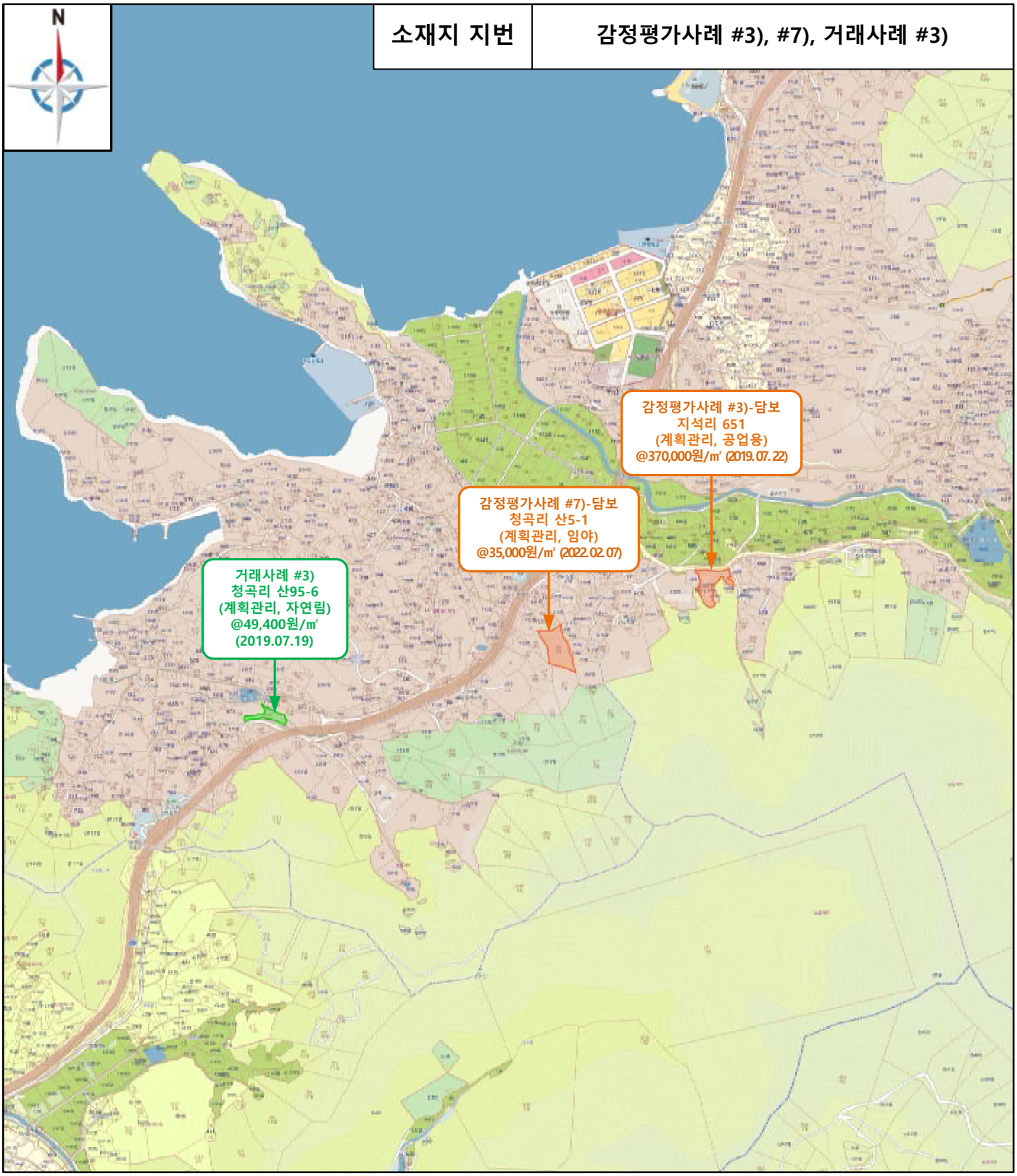
각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

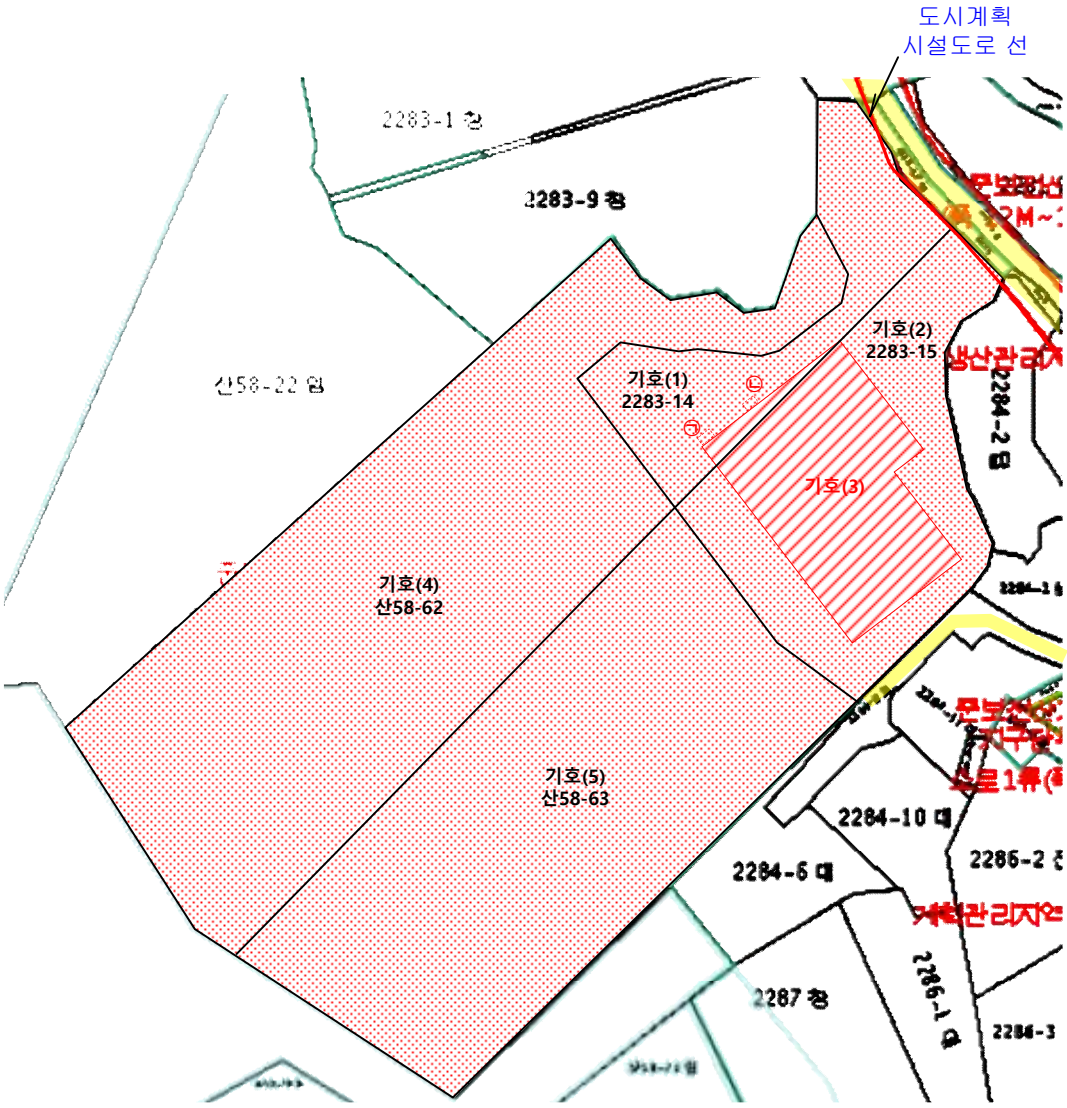
위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

지적 및 건물 개황도

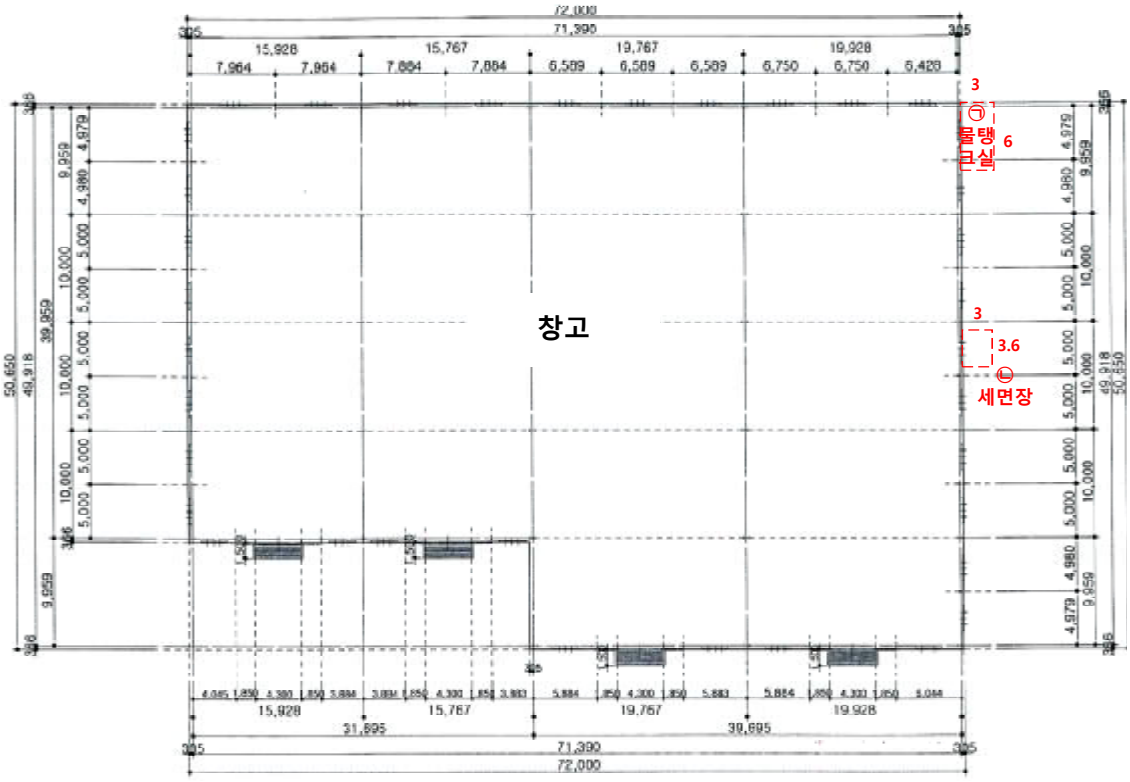
축 척 = 1 / 2,200



범 례					
	감정평가 대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물	제시외, 부합물, 종물
	도로	감정평가 외 건물			

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 축 척 = 1 / 400



[기호(3)]
공부면적 : 3,331.15㎡

사 진 용 지

본 건 전 경

북측 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

북동측 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

3)건물 촬영

사 진 용 지

내 부 전 경

3)건물 내부 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

4),5)북동측 촬영

사 진 용 지

주 위 환 경

남동측 촬영

사 진 용 지

주 위 환 경

북측 촬영

사 진 용 지

부합물 및 종물 ㉠

부합물 및 종물 ㉡

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중) 감정평가서번호 : NC2022-0419-0001

一金사백사십일만칠천육백원整 (\4,417,600.-)

의 뢰 문 서 번 호 :
의 뢰 일 자 : 2022-04-19
건 명 : 경상남도 거제시 사등면 사등리 2283-14 외 소재 부동산

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		3,668,370	((5,272,089,650×7/10,000)×0.8) + 716,000 = 3,668,370
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	10,000	
	여비교통비	321,000	
	공부발급비	9,500	
	특별용역비	0	
	기타 실비	8,000	
	실비 소계	348,500	
소 계		4,016,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		401,600	소계 금액의 10%
합 계		4,417,600	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		4,417,600	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "22-0419-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송 금 처
농협은행 문화로지점 1109-01-080293 <주>나라감정경기지사

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
경기지역본부 본부장 이 재 호

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주　　소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전　　화 : 031)238-5600　　전　　송 : 031)231-1841

문서번호 :　NC2022-0419-0001

시행일자 :　2022-04-22

수　　신 :　(주)하나자산신탁 귀중

참　　조 :

제　　목 :　감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처리과					
담당자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2022-04-19자 귀 제 『　-　』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경상남도 거제시 사등면 사등리　2283-14 외　소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨　　부 :　감 정 평 가 서　2 부
감정평가 보수료 청구서　1 부
전 자 세 금 계 산 서　1 부.　끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경기지역본부 본부장 이 재 호