

감정평가서

Appraisal Report

경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2 외
소재 구분건물

NC2023-0404-0003

2023-04-06

(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



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
 이 재 호

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경 기 지 역 본 부
 본 부 장

김 기 현

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	일십삼억육천팔백만원정 (\1,368,000,000.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목 적	공 매			
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시 장 가 치			
소유자 또는 대상 업체명	수탁자 (주)하나자산신탁	감정평가 조 건	-			
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본, 귀의뢰목록	기준시점	조 사 기 간		작 성 일	
기 타 참고사항	-	2023.04.05	2023.04.05		2023.04.06	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	6개호	구분 건물	6개호	-	1,368,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\1,368,000,000.-
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 시		(인)	

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2 외 7필지		
건물명 동, 층, 호수	노블레스빌라 101동 2층 201호 외 5개호		
건물구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	물건종류	구분건물
용도	도시형생활주택	사용승인일자	2019년 12월 10일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가~바	제2층 제201호외	509.2350	1,368,000,000	-	-
합계			₩1,368,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
삼가면 금리 본건 일대	소로변	도시형 생활주택	@2,200,000 ~ @2,700,000원/전유㎡ 수준 호가	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	미상임	월 임대료(원)	미상임
참고 및 유의사항	'평가의견 1.7.5)참고사항' 참조			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 합천군 삼가면 금리 소재 “삼가시외버스터미널” 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, (주)하나자산신탁에서 공매를 목적으로 의뢰된 감정평가 건임.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 04월 06일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 04월 06일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 04월 06일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

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

2) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장등본 도면, 건물외벽 동표시, 현관문 표지로 위치 확인하였음.

3) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2023년 04월 06일)

[도로명 주소 : 경상남도 합천군 삼가면 금리1길 22-10 201외 5개호]

기호	전입세대주	전 입 일 자	관 계	거주 유·무	비 고
가	김 * *	2023-03-23	거주자	동거인	101동 201호
마	오 * *	2021-05-10	거주자	동거인	101동 401호
나~라,바	-	-	-	-	전입세대가 존재하지 않음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 상가건물임대차 현황서 내역 (열람일자 : 2023년 04월 06일)

[도로명 주소 : 경상남도 합천군 삼가면 금리1길 22-10 101동 201호 외 5개호]

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

5) 참고사항

- (1) 본건 기호 가)~바)귀의뢰목록상 제1호 제201호 외 5개호는 집합건물등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 2020년 12월 24일부로 제101동 제201호 외 5개호로 명칭 변경되어 현황에 부합되는 공부를 기준으로 감정평가하였으니, 공매 진행시 업무에 참고하시기 바람.
- (2) 본건 기호 가)201호(1세대 전입)는 현장조사시 공사관련자 업체에서 사용중으로 탐문조사 되었으며, 나머지 호수 전체는 조사일 현재 공실이나 마)401호는 1세대가 전입되어 있는 상태로서, 이해관계인 부재중으로 임대여부는 미상으로 공매진행 시 추후 재확인 요망됨.
- (3) 본건 기호 바)402호는 조사일 현재 후첨 '사진용지'와 같이 일부 누수되어 보수 작업중이며 천정 마감재 공사가 미비한 부분이 있으니 현장조사를 통한 확인 및 공매진행시 업무에 참고하시기 바람.
- (4) 본건 단지내 별도의 관리사무소가 없으며, 유치권 현수막 등은 확인되지 않았으나 추후 재확인 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 등기사항전부증명서상 압류 등 제한물권 현황

(열람일자 : 2023.04.04.)

구 분	호수	순위 번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자
가	201	3	압류	2022년3월16일 제3937호	2022년3월16일 압류(재무과-6272)	합천군 3849
나	202	3	압류	2022년3월16일 제3938호	2022년3월16일 압류(재무과-6275)	합천군 3849
다	301	3	압류	2022년3월16일 제3940호	2022년3월16일 압류(재무과-6276)	합천군 3849
라	302	3	압류	2022년3월16일 제3942호	2022년3월16일 압류(재무과-6281)	합천군 3849
마	401	3	압류	2022년3월16일 제3946호	2022년3월16일 압류(재무과-6282)	합천군 3849
바	402	3	압류	2022년3월16일 제3947호	2022년3월16일 압류(재무과-6284)	합천군 3849

(6) 본건 현장 조사시 관리사무소 부재 등으로 관리비 미납액은 확인 불가하였음.

(7) 본건은 집합건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 기재하였으며, 배분 비율은 법원 감정평가실무 공동주택 토지·건물 연립/다세대주택 기타 도지역 경과년수 5년이하 토지·건물 배분비율표를 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 대상물건 현황

소 재 지	경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2 외 7필지	사용승인일	2019.12.10
구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	규 모	지상 5층
주용도	도시형생활주택	동 · 세대	3동 24세대 규모
용도지역	제1종일반주거지역	대지면적	2,530㎡
연면적	2,481.465㎡	용적률	98.08%
건축면적	833.19㎡	건폐율	32.93%
주차장	자주식 26대	승강기	유

본건전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 호별 개요

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합산면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
가	2	201	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	도시형생활주택
나	2	202	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	도시형생활주택
다	3	301	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	도시형생활주택
라	3	302	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	도시형생활주택
마	4	401	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	도시형생활주택
바	4	402	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	도시형생활주택
합 계			509.235	111.13125	620.36625	632.4996	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경상남도 합천군 삼가면 금리 소재 "삼가시외버스터미널" 북서측 인근에 위치 하며, 본건까지 차량 출입 용이하고 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 주위는 공동주택, 기존주택, 농경지 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	8필 일단의 부정형평지로서, 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북서측으로 노포 약 8미터 도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버스정류장과 의 거 리	본건에서 도보 약 7분 거리에 삼가시외버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	1)~8)제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 조례로정한지역<문화재보호법>임.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상5층건 중 제2층 201호 외 5개호로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 치장벽돌쌓기 마감 등, 내벽 : 벽지도배, 몰탈위 페인팅, 타일마감 등, 창호 : 하이샷시 창호임.						
이 용 상 황	가)~바)도시형생활주택으로서, 각호 공히 방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니2, 현관 구조임.(확장형 구조) (세부 이용상황은 후첨 "건물이용상태" 참조)						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	주차 설비
	유무	○	-	○	-	○	-
주 차 여 건	자주식 주차장 26대 규모임.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	본건 기호 가)201호(1세대 전입)는 현장조사시 공사관련자 업체에서 사용중으로 탐문조사 되었으며, 나머지 호수 전체는 조사일 현재 공실이나 마)401호는 1세대가 전입되어 있는 상태로서, 이해관계인 부재중으로 임대여부는 미상으로 공매진행 시 추후 재확인 요망됨.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 원)

사 례	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	금 리 570-2외	노블레스 빌라	103동 5/501	84.8725	105.4166	245,000,000 (@2,890,000)	등기사항 전부증명서	2020.01.02 2019.12
#2	금 리 505-9	하이페리온	4/405	79.1298	84.8501	170,000,000 (@2,150,000)	등기사항 전부증명서	2022.11.18 2018.12
#3	금 리 576	스위트캐슬	1호동 2/203	61.16	82.9375	133,000,000 (@2,170,000)	한국부동산 원 실거래	2019.07.25 2018.11
#4	금 리 576	스위트캐슬	1호동 3/303	61.16	82.9375	139,000,000 (@2,270,000)	등기사항 전부증명서	2022.11.18 2018.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사 례	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#5	합천리 965-2	더블루빌	2/201	67.52	56.9076	210,000,000 (@3,110,000)	등기사항 전부증명서	2023.02.24
								2021.12
#6	합천리 1276-4	해피타운동	2/202	68.6697	65.8413	205,000,000 (@2,990,000)	등기사항 전부증명서	2023.01.06
								2021.05

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(거래사례) : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사
례 #4】를 비교사례로 선정함.

사 례	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#4	금 리 576	스위트캐슬	1호동 3/303	61.16	82.9375	139,000,000 (@2,270,000)	등기사항 전부증명서	2022.11.18
								2018.11

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및
지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【월별 경상남도 연립/다세대 매매가격지수】

【2021.06= 100.0】

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#4	매매가격 지수	98.8 (2023.02)	101.1 (2022.10)	98.8 / 101.1 = 0.97725

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 거래시점 지수 : 2022년 10월 지수를 적용 함
- ▶ 기준시점 지수 : 2023년 02월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가, 나 : 비교사례 #4】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.06	본건은 사례와 비교하여 경과연수에 따른 노후도 및 단지내 총 세대수에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.13	본건은 사례와 비교하여 층별 효용에서 다소 열세하나, 평면 및 내부상태에서 우세하여 전체적으로는 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인 유사함.
누 계		1.198		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 다~마 : 비교사례 #4】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.06	본건은 사례와 비교하여 경과연수에 따른 노후도 및 단지내 총 세대수에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.15	본건은 사례와 비교하여 평면 및 내부상태에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인 유사함.
누 계		1.219		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 바 : 비교사례 #4】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.06	본건은 사례와 비교하여 경과연수에 따른 노후도 및 단지내 총 세대수에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.13	본건은 사례와 비교하여 층별 효용, 주방 천정부분 일부 누수로 다소 열세하나, 평면 및 내부상태에서 우세하여 전체적으로는 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인 유사함.
누 계		1.198		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준단가 산정

기호	층	호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인 비교	산출단가 (원/㎡)
가	2	201	2,270,000	1.00	0.97725	1.198	2,657,592
나	2	202	2,270,000	1.00	0.97725	1.198	2,657,592
다	3	301	2,270,000	1.00	0.97725	1.219	2,704,178
라	3	302	2,270,000	1.00	0.97725	1.219	2,704,178
마	4	401	2,270,000	1.00	0.97725	1.219	2,704,178
바	4	402	2,270,000	1.00	0.97725	1.198	2,657,592

7. 비준가액 산정

기호	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	2	201	84.8725	2,657,592	225,556,477	226,000,000
나	2	202	84.8725	2,657,592	225,556,477	226,000,000
다	3	301	84.8725	2,704,178	229,510,347	230,000,000
라	3	302	84.8725	2,704,178	229,510,347	230,000,000
마	4	401	84.8725	2,704,178	229,510,347	230,000,000
바	4	402	84.8725	2,657,592	225,556,477	226,000,000
합 계			509.2350	-	-	1,368,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	금 리 541 외	노블레스 빌라	105동 2/201	67.93	미정리 (적정 대지지분)	담보	197,000,000 (@2,900,000)	2019.12.17
								2019.12
#2	금 리 570-2외	노블레스 빌라	102동 4/401	84.8725	105.4166	담보	233,000,000 (@2,750,000)	2019.12.17
								2019.12
#3	금 리 576	스위트캐슬	1호동 3/302	61.16	82.9375	담보	133,000,000 (@2,170,000)	2021.02.18
								2018.11
#4	금 리 576	스위트캐슬	1호동 4/401	61.16	82.9375	담보	126,000,000 (@2,060,000)	2018.11.08
								2018.11
#5	합천리 959-28	웰스토리	3/302	70.467	63.7373	경매	201,000,000 (@2,850,000)	2022.02.14
								2016.07
#6	합천리 965-2	더블루빌	4/402	70.36	59.3012	담보	216,000,000 (@3,070,000)	2021.12.30
								2021.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
삼가면 금리 본건 일대	소로변	도시형 생활주택	@2,200,000 ~ @2,700,000원/전유㎡ 수준 호가	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

2. 감정평가액

기호	층	호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	2	201	84.8725	226,000,000	-
나	2	202	84.8725	226,000,000	-
다	3	301	84.8725	230,000,000	-
라	3	302	84.8725	230,000,000	-
마	4	401	84.8725	230,000,000	-
바	4	402	84.8725	226,000,000	-
합 계			509.2350	1,368,000,000	-

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
	경상남도 합천군 삼가면 금 리 570-2, 541-3, 542, 542-1, 542-3, 570-6, 811-1, 811-4 제 101 동 [도로명 주 소] 경상남도 합천군 삼가면 금리 1 길 22-10	도시형생활주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층				집합건물 등기사항 전부증명서 근 거
	1. 경상남도 합천군 삼가면 금 리 542	대	제 1 종일반 주거지역	391			
	2. 동 소 570-2	대	제 1 종일반 주거지역	633			
	3. 동 소 811-1	대	제 1 종일반 주거지역	116			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
가	4. 동 소 542-1	대	제1종일반 주거지역	1,227			
	5. 동 소 570-6	대	제1종일반 주거지역	27			
	6. 동 소 811-4	대	제1종일반 주거지역	7			
	7. 동 소 542-3	대	제1종일반 주거지역	120			
	8. 동 소 541-3	대	제1종일반 주거지역	9			
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	84.8725	84.8725	226,000,000	(공용면적: 18.521875)
			1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	1 2,530x-- 24	105.4166		
						배분내역	
					토지:	67,800,000	
					건물:	158,200,000	
나			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	84.8725	84.8725	226,000,000	(공용면적: 18.521875)

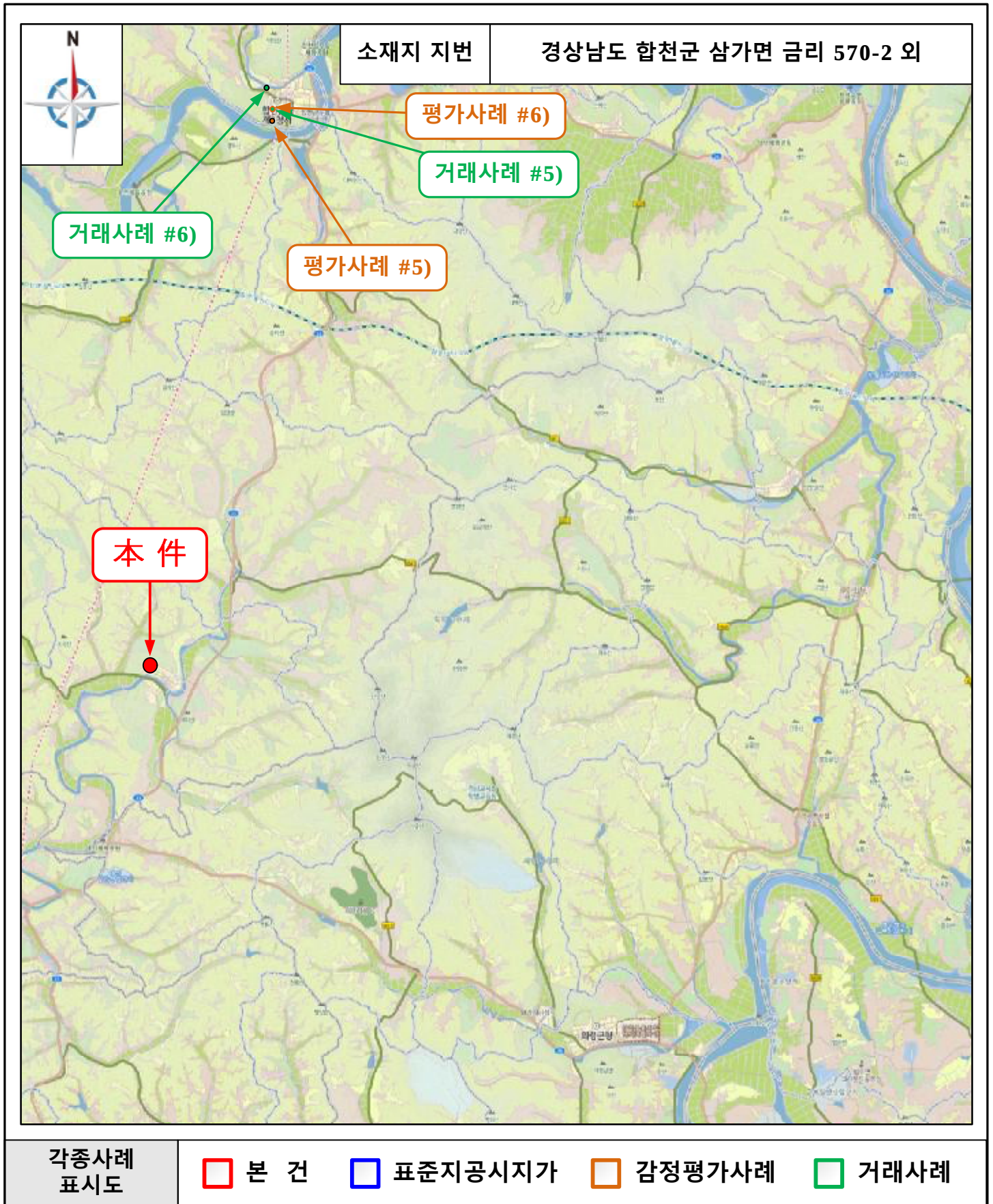
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
다			1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	1 2,530x-- 24	105.4166	배분내역 토지: 건물:	(공용면적: 18.521875)
			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.8725	84.8725	230,000,000	
			1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	1 2,530x-- 24	105.4166	배분내역 토지: 건물:	
			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.8725	84.8725	230,000,000	
라			1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	1 2,530x-- 24	105.4166	배분내역 토지: 건물:	(공용면적: 18.521875)
			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.8725	84.8725	230,000,000	
			1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	1 2,530x-- 24	105.4166	배분내역 토지: 건물:	
			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.8725	84.8725	230,000,000	

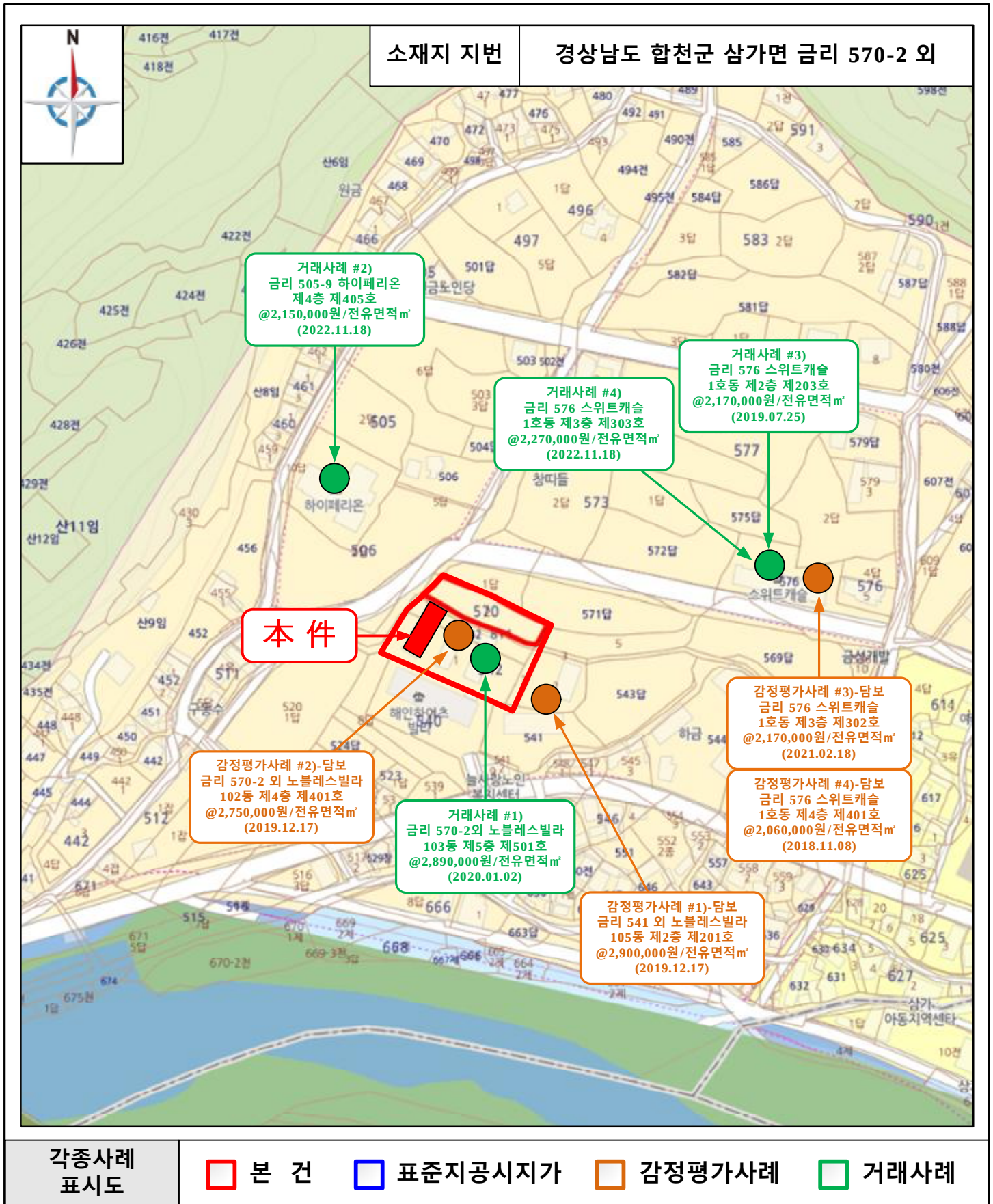
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
마			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	84.8725	84.8725	230,000,000	(공용면적 : 18.521875)
			1 2,530x-- 24	105.4166			
바			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	84.8725	84.8725	226,000,000	(공용면적 : 18.521875)
			1 2,530x-- 24	105.4166			
		합 계				배분내역 토지 : 69,000,000 건물 : 161,000,000	
						토지 : 67,800,000 건물 : 158,200,000	
			이 하	여	백	\1,368,000,000.-	

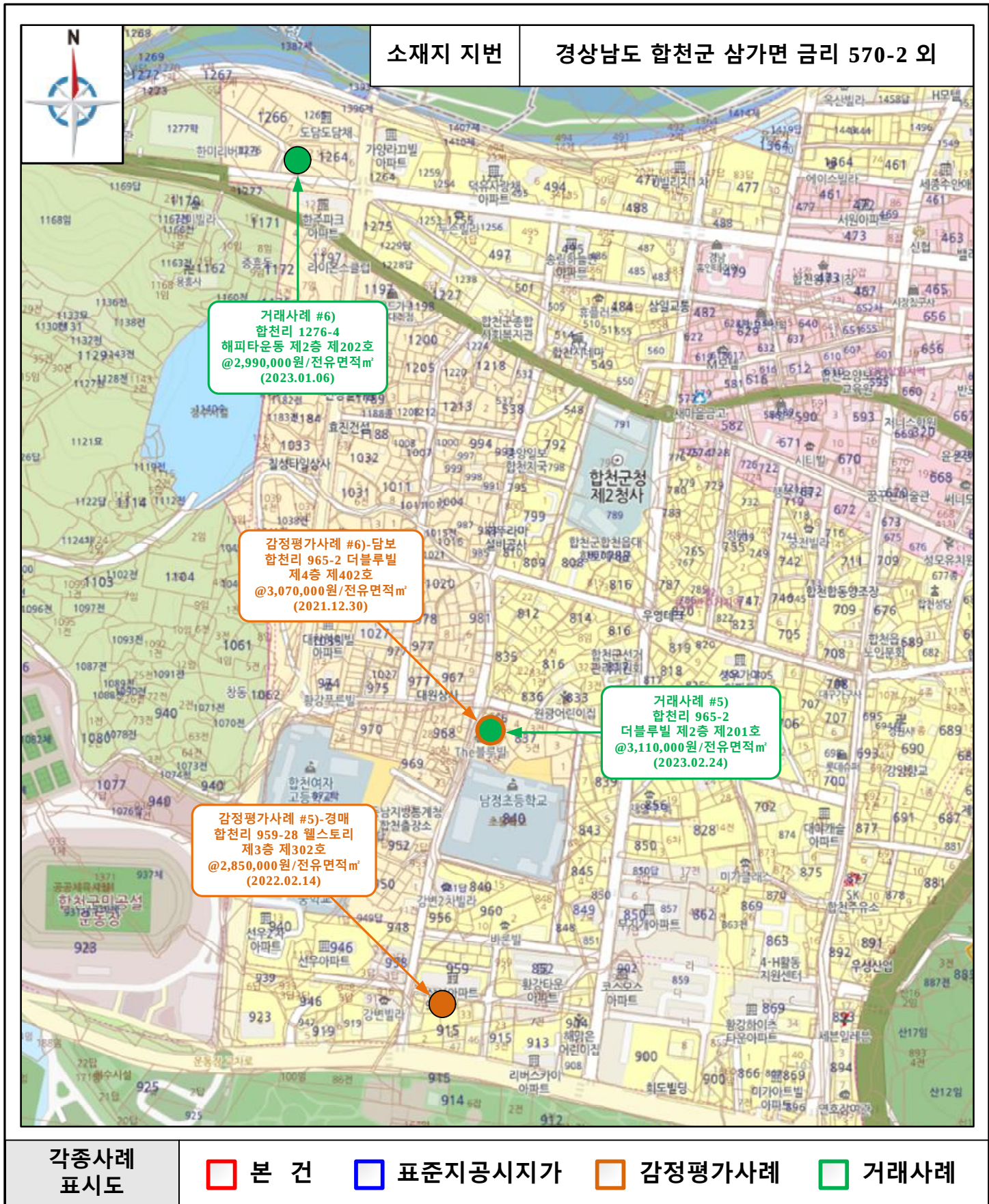
광역 위치도



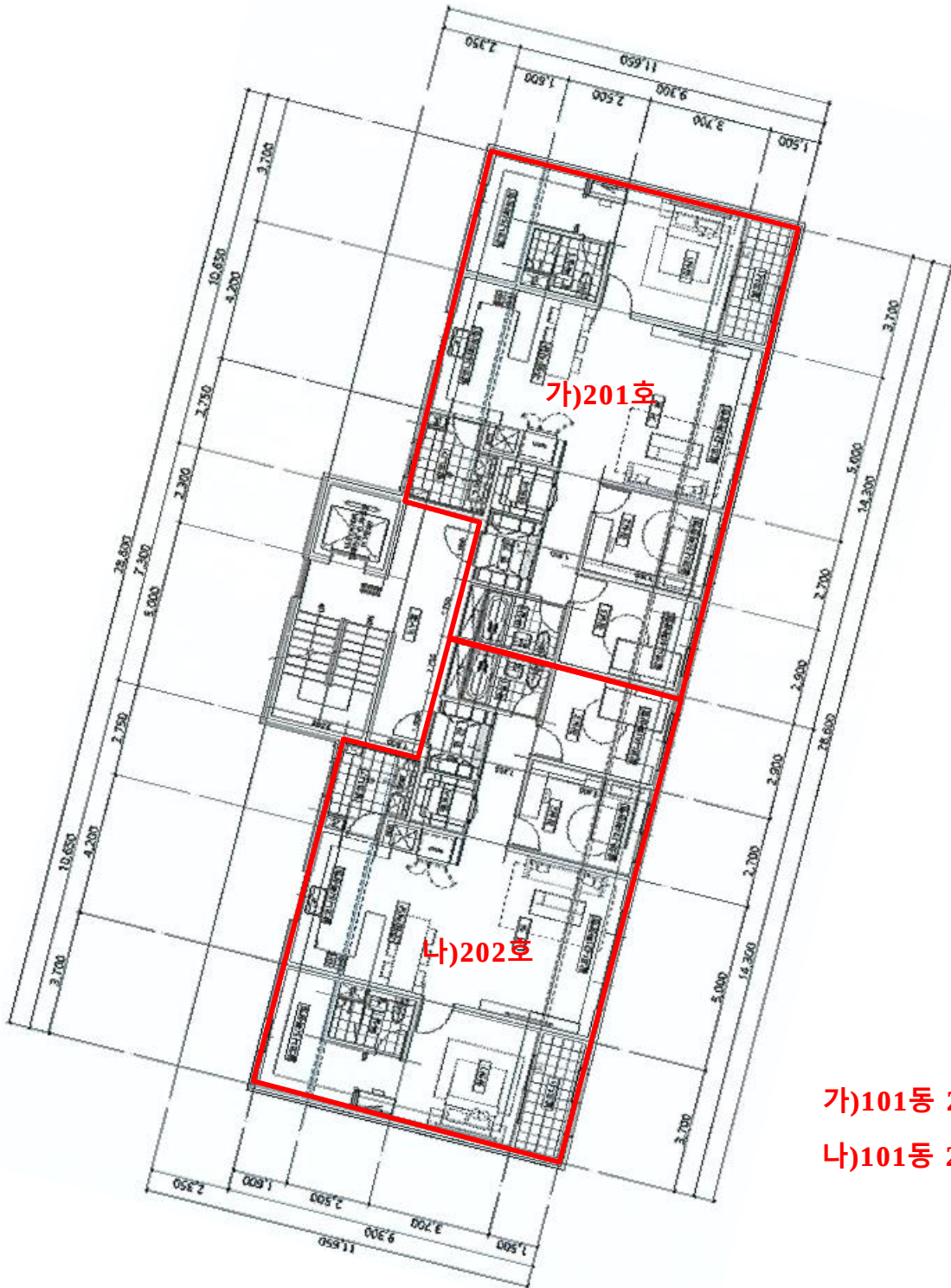
위 치 도



위 치 도



호별 배치도

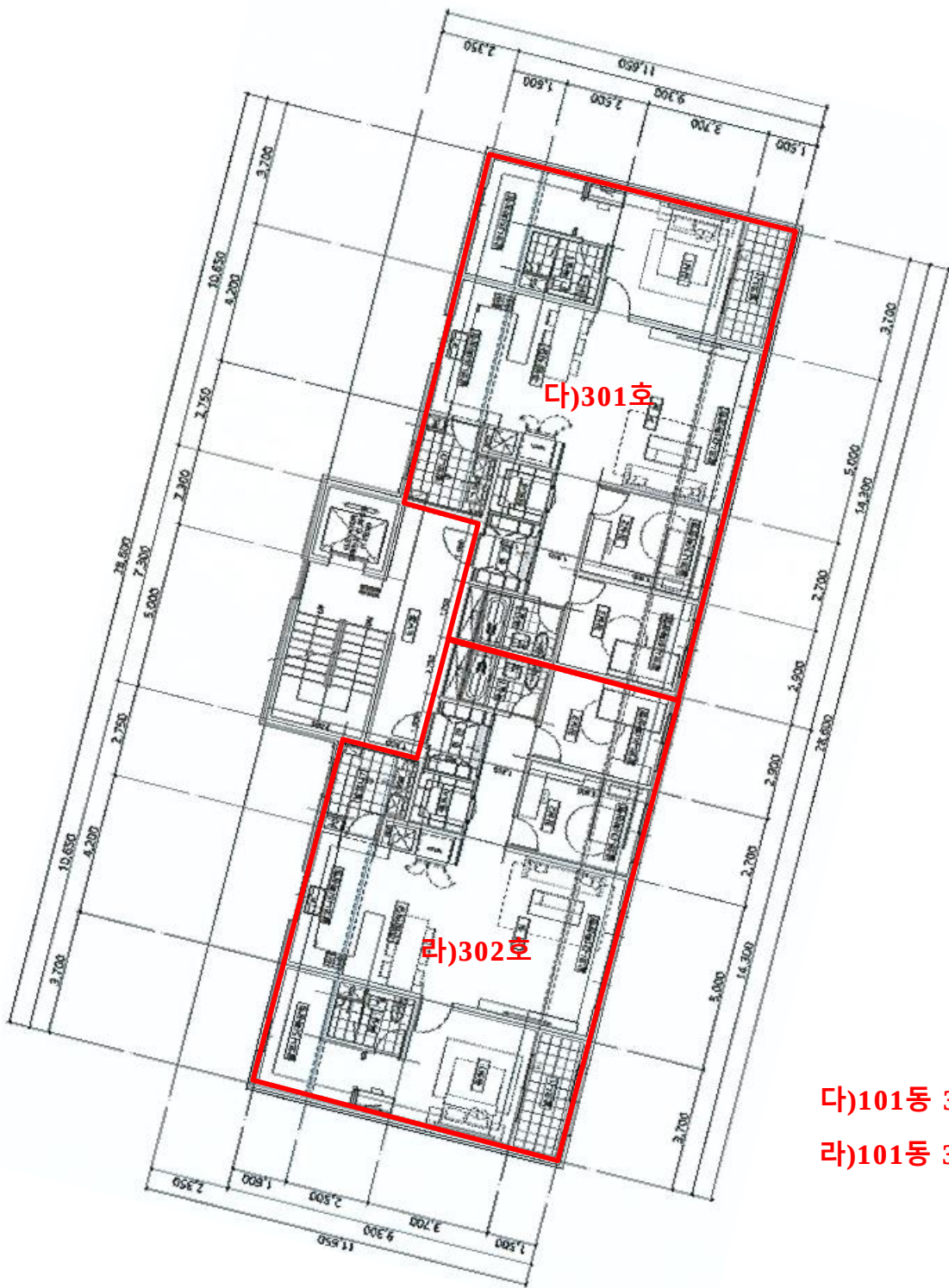


가)101동 2층 201호

나)101동 2층 202호

(2층)

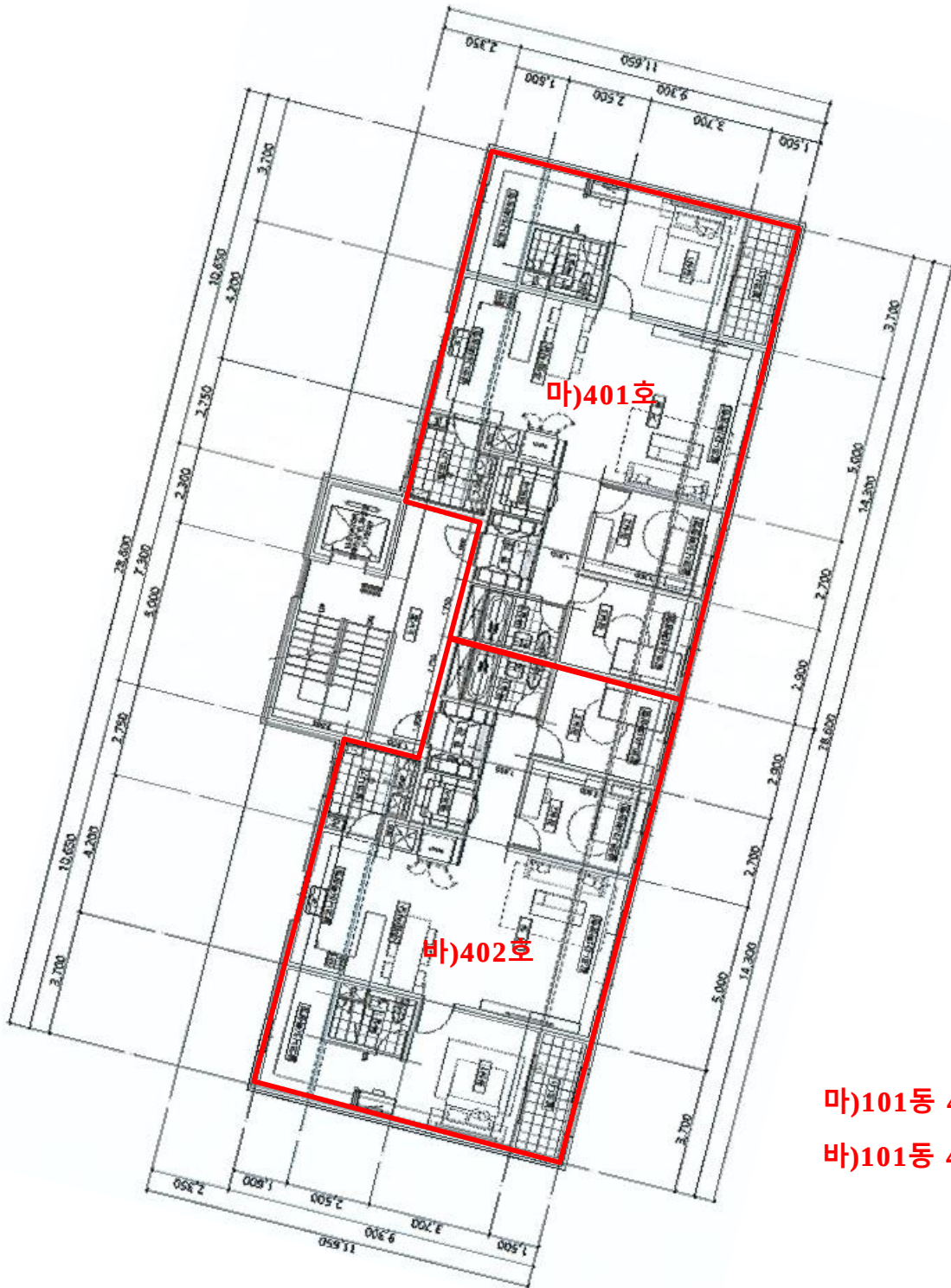
호별 배치도



다)101동 3층 301호
라)101동 3층 302호

(3층)

호별 배치도

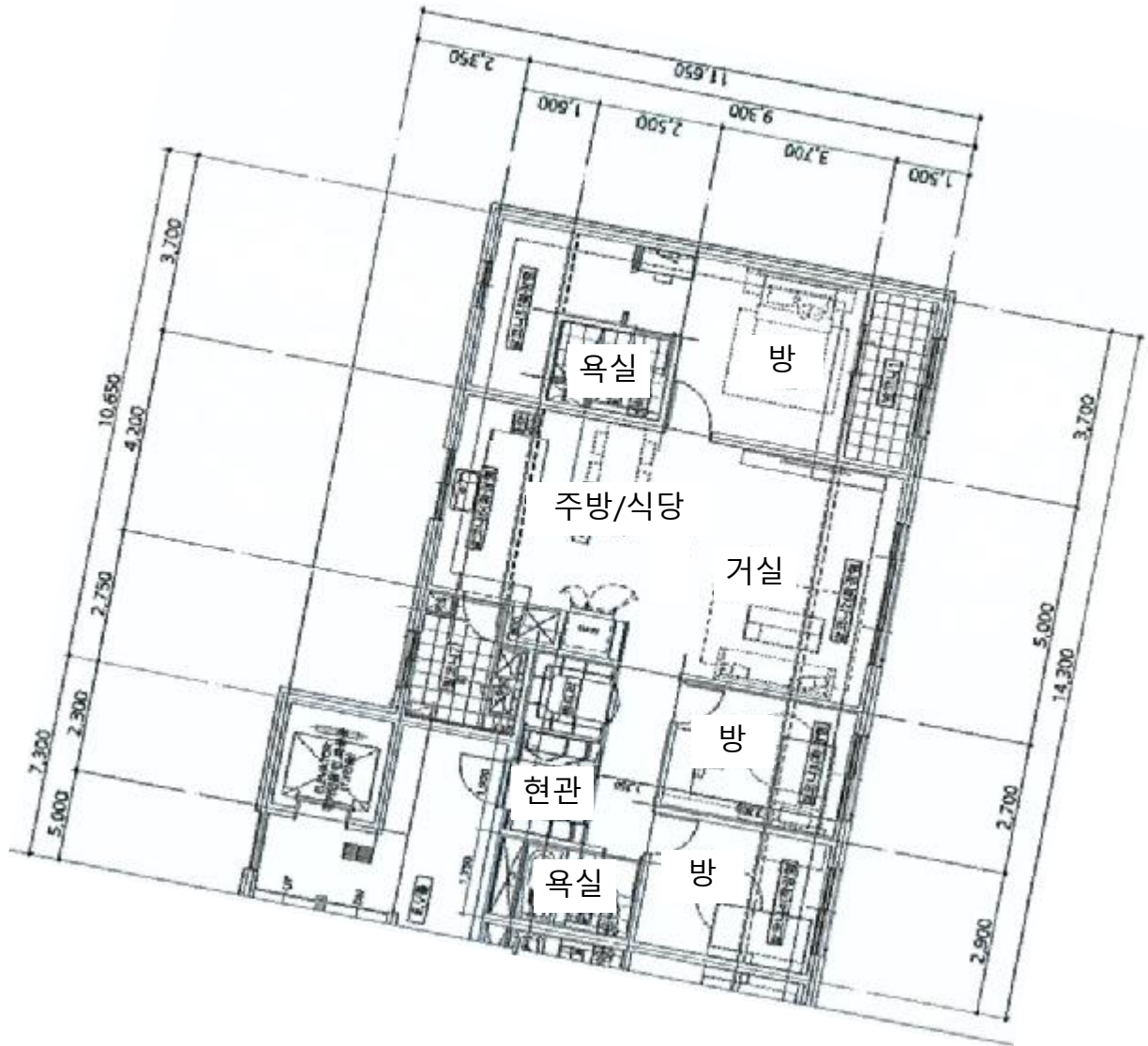


마)101동 4층 401호

바)101동 4층 402호

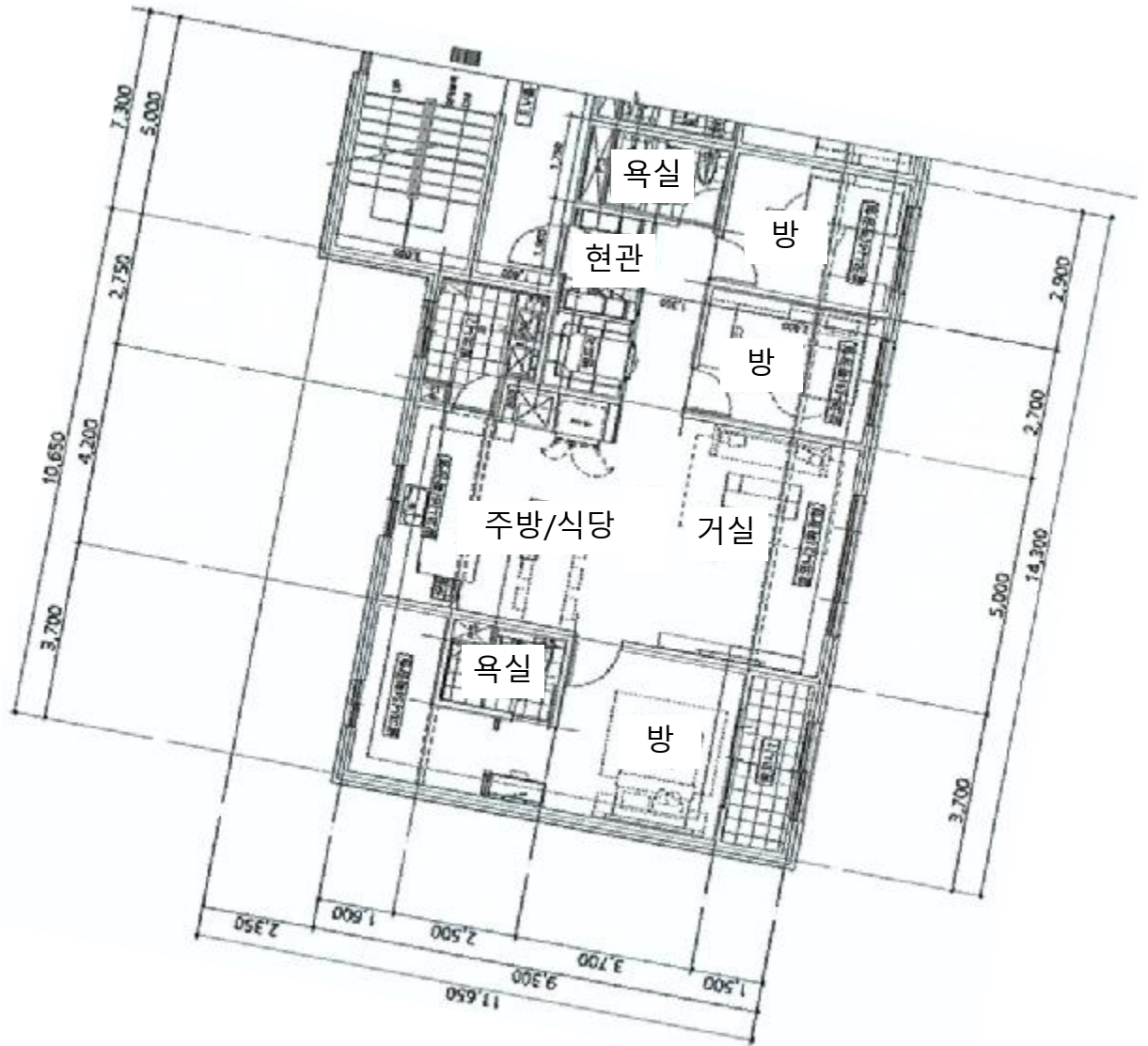
(4층)

건 물 이 용 상 태



가)201호
다)301호
마)401호

건 물 이 용 상 태



나)202호
라)302호
바)402호

사 진 용 지

본 건 전 경



동측 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경



동측 촬영

사 진 용 지



거실 촬영



주방 촬영

사 진 용 지



방 촬영



다용도실 촬영

사 진 용 지



가)201호 촬영



나)202호 촬영

사 진 용 지



다)301호 촬영



라)302호 촬영

사 진 용 지



마)401호 촬영



바)402호 촬영

사 진 용 지

주 위 환 경



동측 촬영

(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 : NC2023-0404-0003

시행일자 : 2023-04-06

수 신 : (주)하나자산신탁 귀중

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접	일 시 간		결 재 · 공 람		
수	번 호				
	처 리 과				
	담 당 자				

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

2. 2023-04-04자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2 외 노블레스빌라 101동 2층 201호 외 』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 김 기 현

감정평가 보수료 청구서

하나자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2023-0404-0003

一금이백만칠천오백원整 (\2,007,500.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023-04-04

건명 : 경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2 외 노블레스빌라 101동 2층 201호 외

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		1,439,400	$((1,368,000,000 \times 8/10,000) \times 1.0) + 345,000 = 1,439,400$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	60,000	
	여비교통비	312,000	
	공부발급비	6,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	8,000	
	실비 소계	386,000	
소계		1,825,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		182,500	소계 금액의 10%
합계		2,007,500	
기납부착수금		0	
정산청구액		2,007,500	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "23-0404-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

농협은행 문화로지점

1109-01-080293

<주>나라감정경기지사

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 김기현