감정평가서

Appraisal Report

경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2 외 소재 구분건물
NC2023-0831-0001

2023-09-04

(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 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 김 기 현 (서명 또는 인)

감정평가액	구억일천이백만원정 (\912,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목 적	공매	
제 출 처	(주)하나자산신탁	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	(주)하나자산신탁	감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 귀의뢰목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.09.01	2023.08.31~ 2023.09.01	2023.09.04

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
	구분 건물	4개호	구분 건물	4개호	-	912,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\912,000,000.-

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 신 (인)

I. 감정평가 개요 및 평가방법

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 합천군 삼가면 금리 소재『삼가시외버스터미널』북서측 인근에 위치하는 일명 "노블레스빌라" 제102동 제4층 제401호 외 3개호로서 (주)하나자산신탁에서 공매 목적으로 의뢰된 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 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 가격조사완료일인 2023년 09월 01일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 08월 31일자이고, 가격조사완료일은 2023년 09월 01일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장 건축물 현황도 및 건물외벽 동표시, 현관 출입문의 표시 등을 참고하여 위치 확인하였음.

2) 등록사항 열람 내역

발급대상 :	**기호 1~4 경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2외 7필지 제102동 제4층 제401호 외 3개호**
접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가함.	

3) 전입세대 열람 내역

【도로명 주소 : 경상남도 합천군 삼가면 금리1길 22-10】

전입세대주	전 입 일 자	등록구분	거주 유.무	비 고
기호 1~4 기준시점 현재 해당 주소의 세대주가 존재하지 않음.				

4) 임대차 정보제공 요청 내역

【도로명 주소 : 경상남도 합천군 삼가면 금리1길 22-10】

임대차목적물 :	**기호 1~4 경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2외 7필지 제102동 제4층 제401호 외 3개호**
현재 위 임대차 목적물에 대하여 부여된 확정일자가 없음.	

5) 본건 부동산의 임대, 관리비체납, 유치권행사 등에 관한 내역

본건 단지내 별도의 관리사무소가 없으며, 임대관계 및 관리비체납내역, 유치권행사는 확인이 불가하였으니 업무시 재확인을 요함.

6) 본건 주요 등기 사항

기호	동, 호수	순위번호	접수	등기원인	권리자 및 기타사항	대상소유자
1	102동 401호	3	2022년3월16일 제3948호	2022년3월16일 압류(재무과-6285)	권리자 합천군 3849	주식회사 하나자산신탁
2	102동 402호	3	2022년3월16일 제3952호	2022년3월16일 압류(재무과-6294)	권리자 합천군 3849	주식회사 하나자산신탁
3	102동 501호	3	2022년3월16일 제3958호	2022년3월16일 압류(재무과-6295)	권리자 합천군 3849	주식회사 하나자산신탁
4	102동 502호	3	2022년3월16일 제3961호	2022년3월16일 압류(재무과-6297)	권리자 합천군 3849	주식회사 하나자산신탁

7) 기타 참고사항

가. 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 기재 하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 연립 및 다세대주택의 최종 토지, 건물 배분비율표를 참고하되, 당해 토지, 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합 고려하여 토지 30%, 건물 70%를 적용 하였음.

나. 본건 기호 1~4 는 귀의뢰목록상 제2호 제4층 제401호 외 3개호는 집합건물등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 2020년 12월 24일부로 제102동 제4층 제401호 외 3개호로 명칭 변경되어 현황에 부합되는 공부를 기준으로 감정평가 하였으니 업무에 참고 바람.

II. 대상 부동산의 개요 및 현황

1. 대상부동산의 개요

소 재 지	경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2외 7필지						
건 물 명	일명 "노블레스빌라"						
건축개요							
대지면적	2,530㎡	연면적	2,481.465㎡	지역	제1종일반주거지역		
건축면적	833.19㎡	주용도	도시형생활주택	건축물수	3		
건폐율	32.93%	용적률	98.08%	총세대수	24세대	총주차대수	26

102동			
주구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	층수	지상5층
건축면적	277.73㎡	연면적	827.155㎡
주용도	도시형생활주택	사용승인일	2019.12.10

2. 대상부동산의 호별 개요

기호	동	층	호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	전용률	비고
				전유	공용	전체			
1	102	4	401	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	82.1%	-
2	102	4	402	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	82.1%	-
3	102	5	501	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	82.1%	-
4	102	5	502	84.8725	18.521875	103.394375	105.4166	82.1%	-

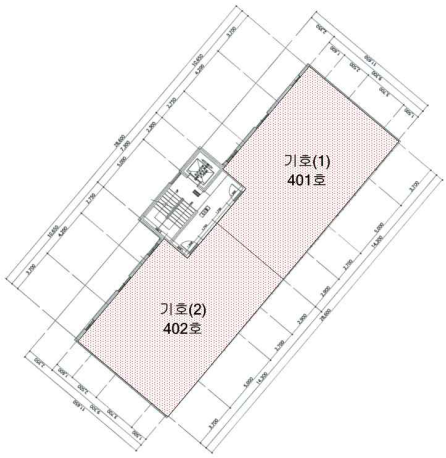
3. 입지 및 토지 현황

기재항목	기 재 사 항
지리적 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 합천군 삼가면 금리 소재 "삼가시외버스터미널" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 기존주택, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 입지 여건은 보통임.
간선도로 및 교통상황	본건까지 차량 접근 용이하고 남측 인근에 60번 지방도 소재하며, 남동측 근거리에 33번 국도 소재하는 등 간선도로 및 교통상황은 보통임.
토지형태 및 이용상태	8필 일단의 대체로 부정형 평지로서, 도시형생활주택 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 북서측으로 노폭 약8미터 정도의 포장도로에 접함.
전철역과의 거리	-
버스정류장과의 거리	본건 인근에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공법관계	도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 조례로정한지역<문화재보호법>
공부와의 차이	-
그 밖의 사항	-

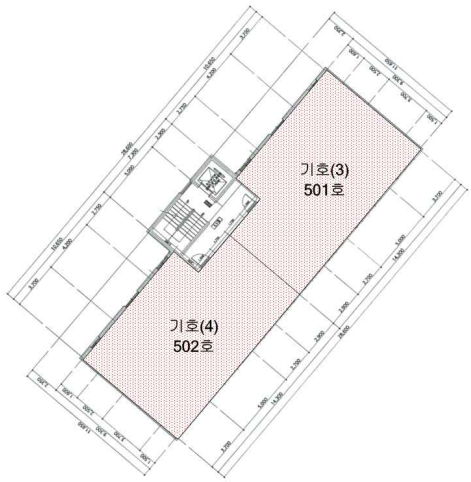
4. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
건 물 구 조	기호 1~4 철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층건 중 제4층 제401호 외 3개호로서, - 외벽 : 몰탈위페인팅 및 치장벽돌쌓기 등 마감. - 내벽 : 벽지도배, 타일붙임, 페인팅 등 마감. - 창호 : 하이샷시 등 마감.
이 용 상 황	기호 1~4 도시형생활주택(방3, 거실, 주방, 욕실, 발코니, 현관 등)으로 이용중임. (후면 "건물이용상황" 참조)
부 대 설 비	위생 및 급탕설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등 되어 있음.
주 차 여 건	본 단지내 총 주차면수 26대 임.
공부와의 차이	-
그 밖의 사항	-

5. 층별 호별배치도



102동 4층 호별배치도



102동 5층 호별배치도

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 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 감정평가하는 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

<경상남도 합천군>

기호	소재지	건물명/용도	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#1	삼가면 금리 505-9	하이페리온 / 연립주택	- / 3 / 304	39.81	80,000,000	2022.09.02
					(2,000,000)	2018.12
#2	삼가면 금리 505-9	하이페리온 / 연립주택	- / 4 / 405	79.13	170,000,000	2021.04.13
					(2,150,000)	2018.12
#3	**삼가면 금리 576**	**스위트캐슬 / 연립주택**	**1호 / 3 / 303**	**61.16**	**139,000,000**	**2022.11.18**
					(2,270,000)	**2018.11**
#4	합천읍 합천리 965-2	더블루빌 / 다세대주택	- / 3 / 301	67.52	205,000,000	2023.05.08
					(3,040,000)	2021.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #3】** 을 비교사례로 선정함.

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 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

<월별 경상남도 연립다세대 매매가격지수>

구분	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**					

[2021.06 = 100.0]

<시점수정치 산출>

사례기호	구 분	기준시점 지수		거래사례시점 지수		시점수정치				
#3	**매매가격지수**	**98.1**	**(2023.07)**	**101.1**	**(2022.10)**	**98.1**	**/**	**101.1**	**=**	**0.97033**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 2023.09.01., 2023년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2023년 07월 지수를 적용함.

▶ 거래시점 지수 : 2022.11.18., 2022년 10월 지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교

【기호 1~4 : 비교사례 #3】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	**1.00**	대상과 사례의 외부요인은 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업・업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망・풍치・경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	**1.06**	대상은 사례와 비교할 때 경과년수에 따른 노후도 및 단지내 총 세대수 등 내부요인에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 (대형・중형・소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	**1.15**	대상은 사례와 비교할 때 평면 및 내부상태 등 개별요인에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유・공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	**1.00**	
누 계		**1.219**		-

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	139,000,000 (@2,270,000)	1.00	0.97033	1.219	84.8725 61.16	228,158,936	**228,000,000** (@2,690,000)
2	139,000,000 (@2,300,000)	1.00	0.97033	1.219	84.8725 61.16	228,158,936	**228,000,000** (@2,690,000)
3	139,000,000 (@2,300,000)	1.00	0.97033	1.219	84.8725 61.16	228,158,936	**228,000,000** (@2,690,000)
4	139,000,000 (@2,300,000)	1.00	0.97033	1.219	84.8725 61.16	228,158,936	**228,000,000** (@2,690,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례(담보, 경매 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명/용도	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	삼가면 금리 541 외	노블레스 / 다세대주택	2호 / 2 / 201	67.93	담보	197,000 (@2,900)	2019.12.17 2019.12
#2 (본건)	삼가면 금리 570-2 외	노블레스 / 다세대주택	2호 / 4 / 401	84.8725	담보	233,500 (@2,750)	2019.12.17 2019.12
#3	삼가면 금리 576	스위트캐슬 / 연립주택	1호 / 3 / 302	61.16	시가참고	133,000 (@2,170)	2021.02.18 2018.11
#4	합천읍 합천리 959-28	웰스토리 / 다세대주택	- / 3 / 302	70.467	경매	201,000 (@2,850)	2022.02.14 2016.07

▶ 단가 : 전유면적 기준
▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적 기준)	비 고
삼가면 금리 본건 일대	도시형생활주택	@2,200,000 ~ @2,700,000원/㎡ 수준 호가	-
인근지역의 가격수준에 관한 의견			
본건 인근 연립주택의 가격수준은 상기와 같은 수준으로 탐문 조사되며, 규모별, 층별, 향별, 건물의 면적, 노후도, 시공의 정도에 따라 가격 편차가 있음.			

(3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【경상남도 합천군, 최근1년】

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	707,704,680원	330,489,999원	46.7%	24건	20건	4건(16.7%)	8건
집합건물	661,000,000원	517,180,100원	78.2%	10건	5건	5건(50.0%)	2건
- 다세대	329,000,000원	246,200,000원	74.8%	5건	3건	2건(40.0%)	0건
- 아파트	307,000,000원	244,980,100원	79.8%	4건	2건	2건(50.0%)	2건
- 연립	25,000,000원	26,000,000원	104.0%	1건	0건	1건(100.0%)	0건
상가	1,606,448,700원	946,600,000원	58.9%	5건	3건	2건(40.0%)	0건
공장	2,303,560,090원	1,345,000,000원	58.4%	8건	6건	2건(25.0%)	2건
특수부동산	353,893,160원	353,910,000원	100.0%	2건	1건	1건(50.0%)	3건
토지	2,598,356,122원	1,944,300,500원	74.8%	205건	145건	60건(29.3%)	9건
기타토지	19,372,000원	13,500,000원	69.7%	3건	2건	1건(33.3%)	0건
합계	8,250,334,752원	5,450,980,599원	66.1%	257건	182건	75건(29.2%)	24건

▶ 자료출처 : 인포케어

【용도 : 집합건물 / 다세대주택, 단위 : %】

지역통계	경상남도	합천군	삼가면
1년간 평균	59.84	74.83	-
6개월 평균	62.54	75.00	-

▶ 자료출처 : 인포케어

2. 감정평가액

기호	동	층	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
1	102	4	401	84.8725	228,000,000	@2,690,000	-
2	102	4	402	84.8725	228,000,000	@2,690,000	-
3	102	5	501	84.8725	228,000,000	@2,690,000	-
4	102	5	502	84.8725	228,000,000	@2,690,000	-
			합 계		**₩912,000,000**		

3. 결정의견

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

V. 귀의뢰요청 및 평가목적을 고려한 토지, 건물 배분내역

1. 연립 및 다세대주택의 최종 토지,건물 배분비율표

구분	신축~5년		6~10년		11~15년		16~20년	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5
서울	7	3	7	3	7	3	7	3
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3
수도권(서울제외)	4	6	4	6	5	5	5	5
경기도	4	6	4	6	5	5	5	5
경부권	5	5	5	5	6	4	6	4
서해안권	4	6	5	5	5	5	6	4
경의권	4	6	4	6	5	5	5	5
경원권	3	7	3	7	4	6	5	5
동부권	4	6	4	6	4	6	5	5
인천	4	6	5	5	5	5	5	5
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6

▶ 자료출처 : 한국부동산연구원

2. 토지, 건물 배분내역

본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 기재 하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 연립 및 다세대주택의 최종 토지, 건물 배분비율표를 참고하되, 당해 토지, 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합 고려하여 토지 30%, 건물 70%를 적용 하였음.

기호	토지감정평가액(원)	건물감정평가액(원)	총액(원)
	30%	70%	100%
1~4	273,600,000	638,400,000	912,000,000

※ 상세 내역은 후면 "집합건물감정평가명세표" 참조

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2, 541-3, 542, 542-1, 542-3, 570-6, 811-1, 811-4 제102동 [도로명주소] 경상남도 합천군 삼가면 금리1길 22-10	도시형생활주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층				
			1층	29.635			
			2층	199.38			
			3층	199.38			
			4층	199.38			
			5층	199.38			
1.	동 소 542	대		391			
2.	동 소 570-2	대		633			
3.	동 소 811-1	대		116			
4.	동 소 542-1	대		1,227			
5.	동 소	대		27			

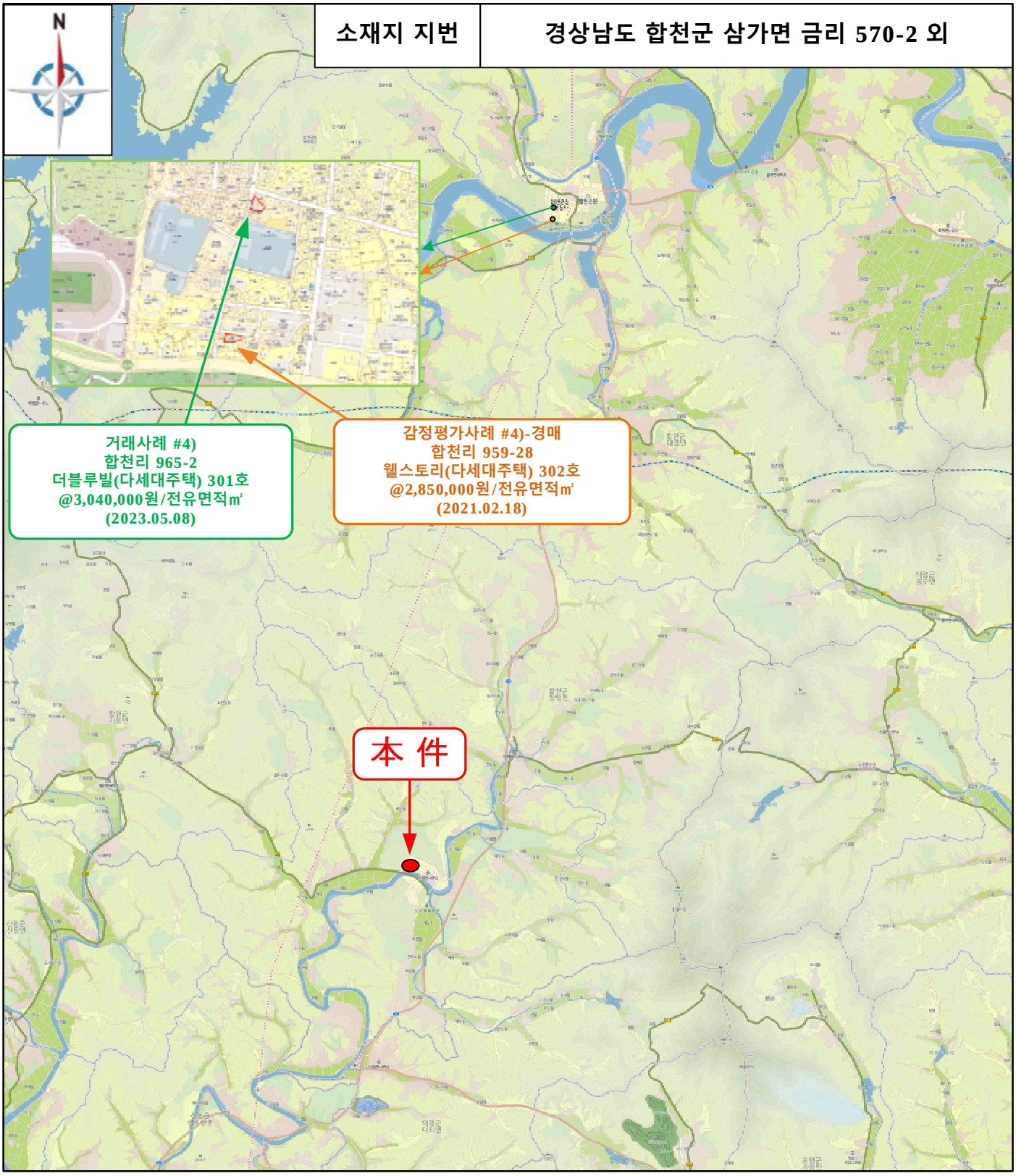
구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	570-6						
6.	동 소 811-4	대		7			
7.	동 소 542-3	대		120			
8.	동 소 541-3	대		9			
(1)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	84.8725	84.8725	228,000,000	공용면적 18.521875㎡
			1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	1 2,530x-- 24	105.4166	배분내역 토지: 68,400,000 건물: 159,600,000	
(2)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.8725	84.8725	228,000,000	공용면적 18.521875㎡
			1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	1 2,530x-- 24	105.4166	배분내역 토지: 68,400,000 건물: 159,600,000	
			(내) 철근콘크리트구조				

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(3)			제5층 제501호	84.8725	84.8725	228,000,000	공용면적 18.521875㎡
			1,2,3,4,5,6,7,8	1 2,530x-- 24	105.4166		
			소유권			배분내역	
			대지권		토지:	68,400,000	
					건물:	159,600,000	
			(내) 철근콘크리트구조				
(4)			제5층 제502호	84.8725	84.8725	228,000,000	공용면적 18.521875㎡
			1,2,3,4,5,6,7,8	1 2,530x-- 24	105.4166		
			소유권			배분내역	
			대지권		토지:	68,400,000	
					건물:	159,600,000	
	합 계					\912,000,000.-	
			이 하	여	백		

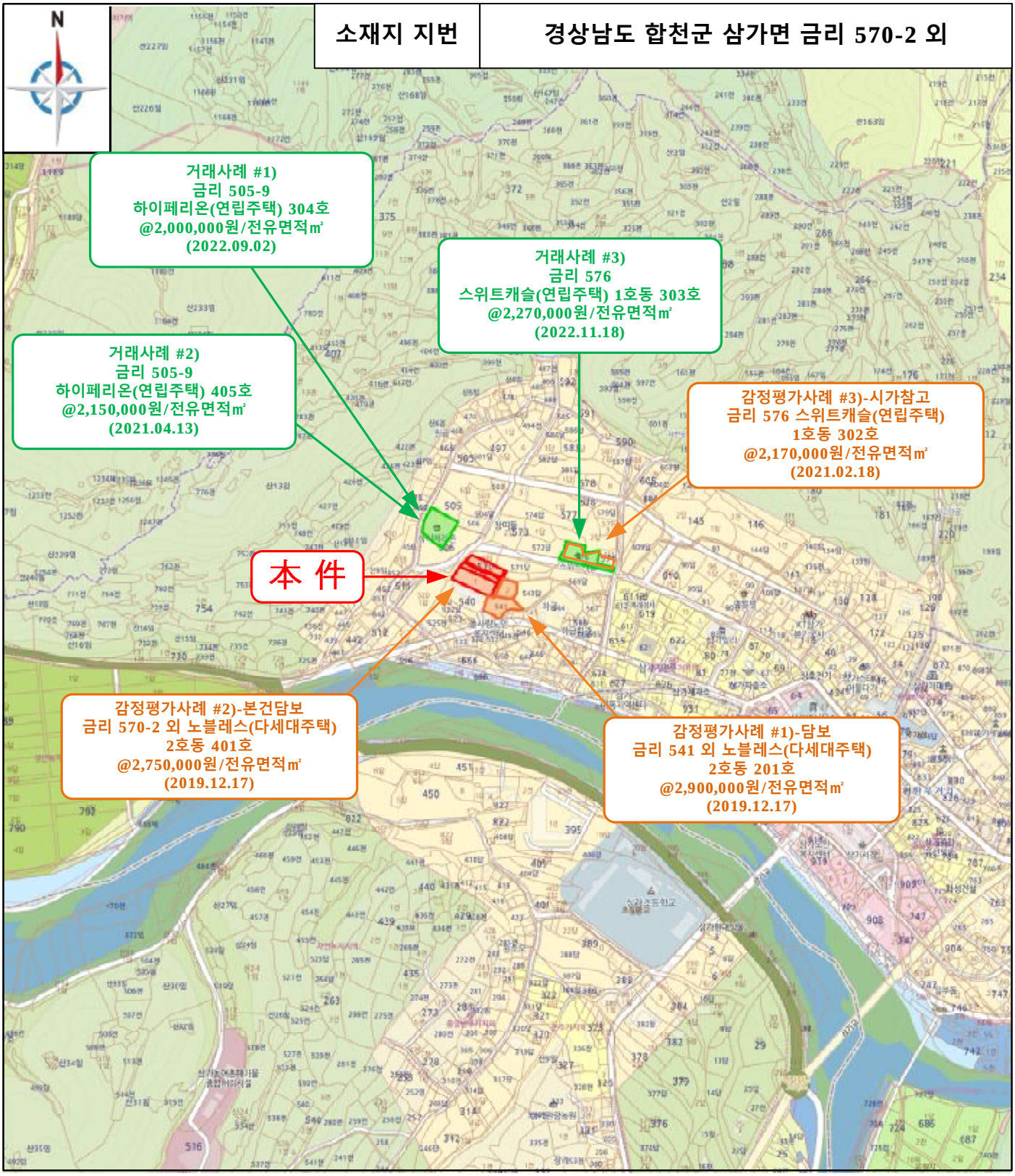
광 역 위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

위 치 도

소재지 지번	경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2 외

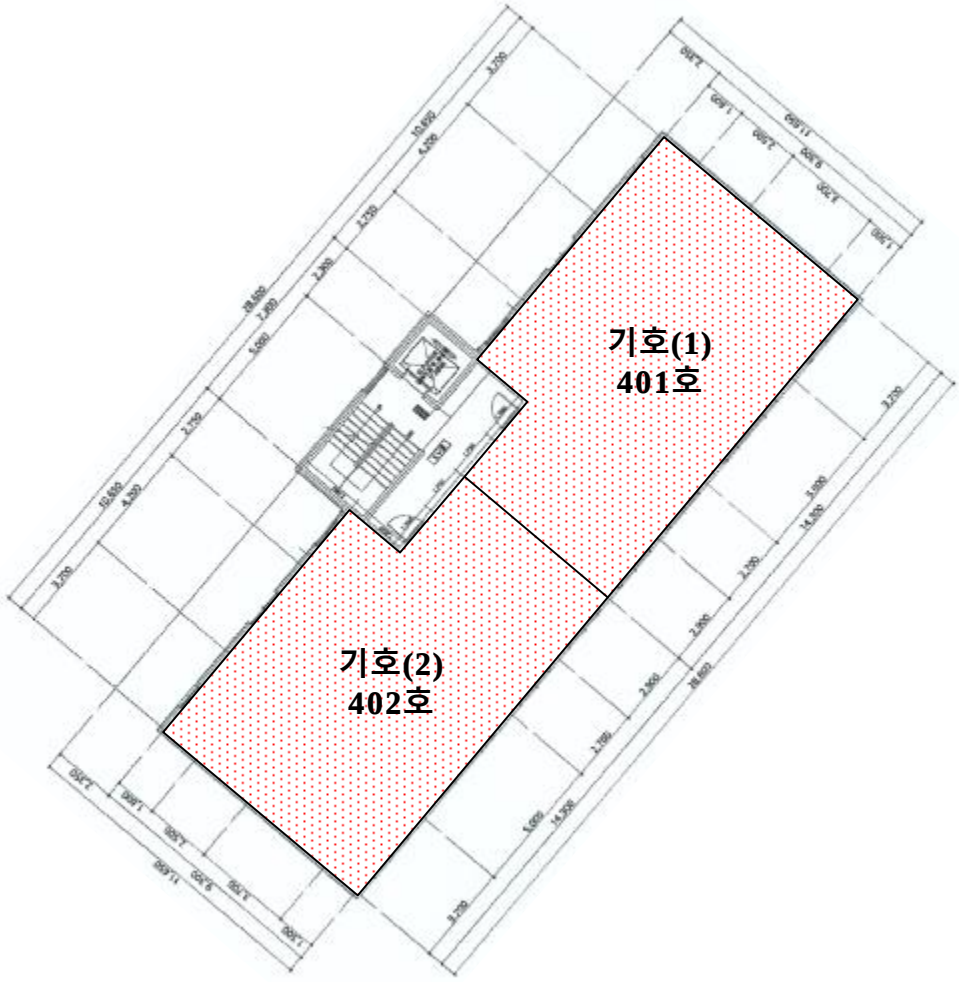


각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

호별 배치도

4

축 척 = None Scale

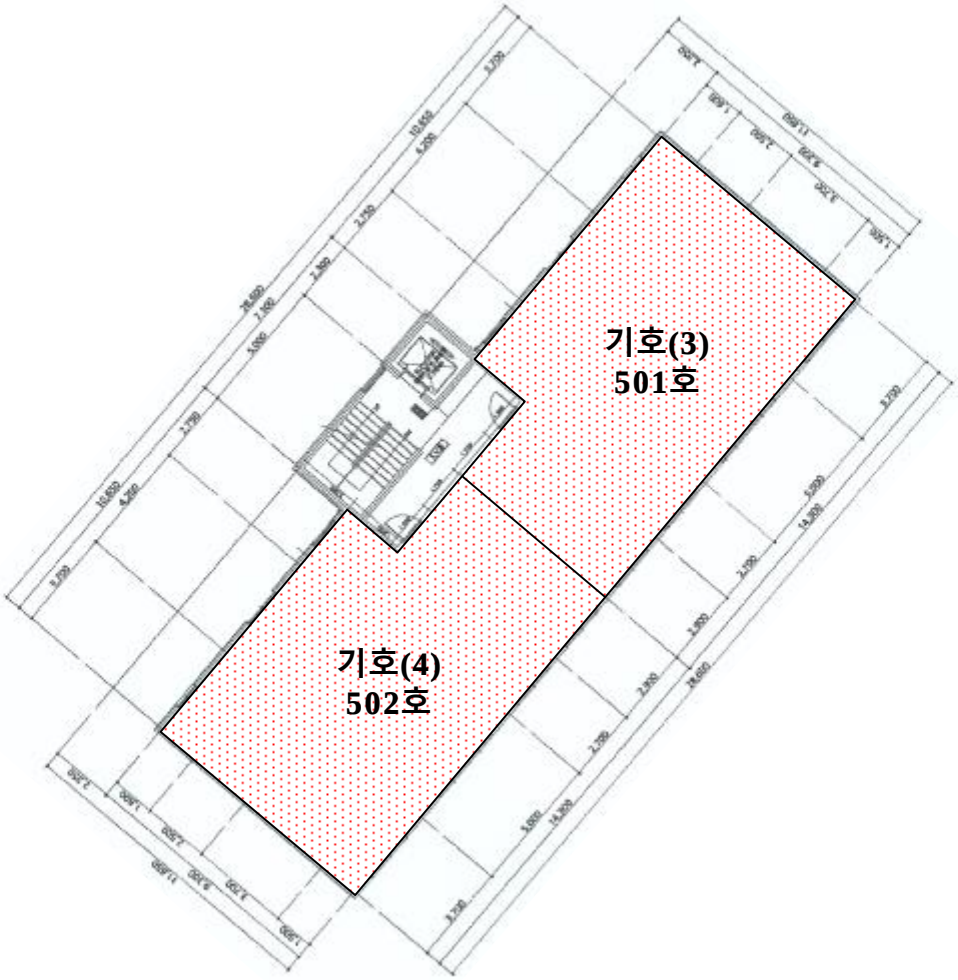


본건 : 일명 노블레스빌라 제102동 제4층 제401호, 제402호

호별 배치도

4

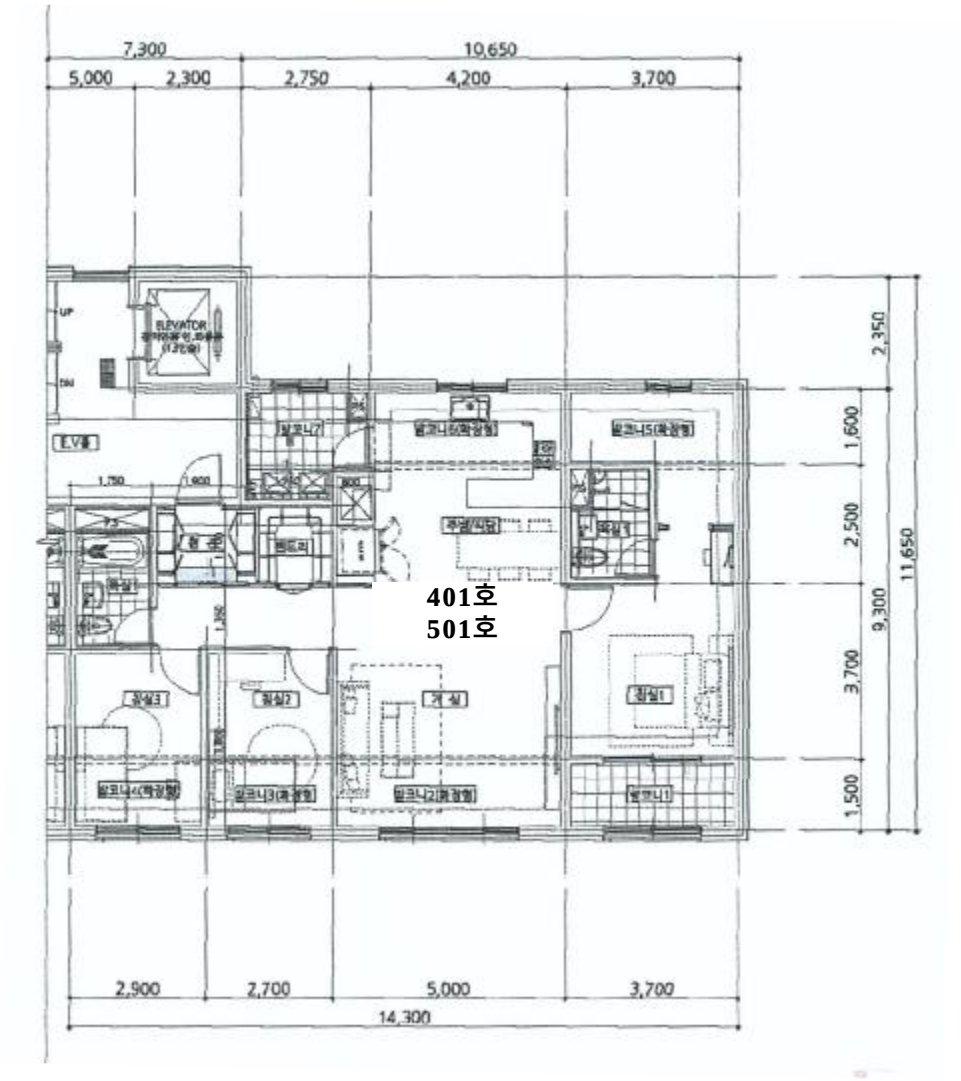
축 척 = None Scale



본건 : 일명 노블레스빌라 제102동 제5층 제501호, 제502호

건 물 이 용 상 태

축 척 = None Scale

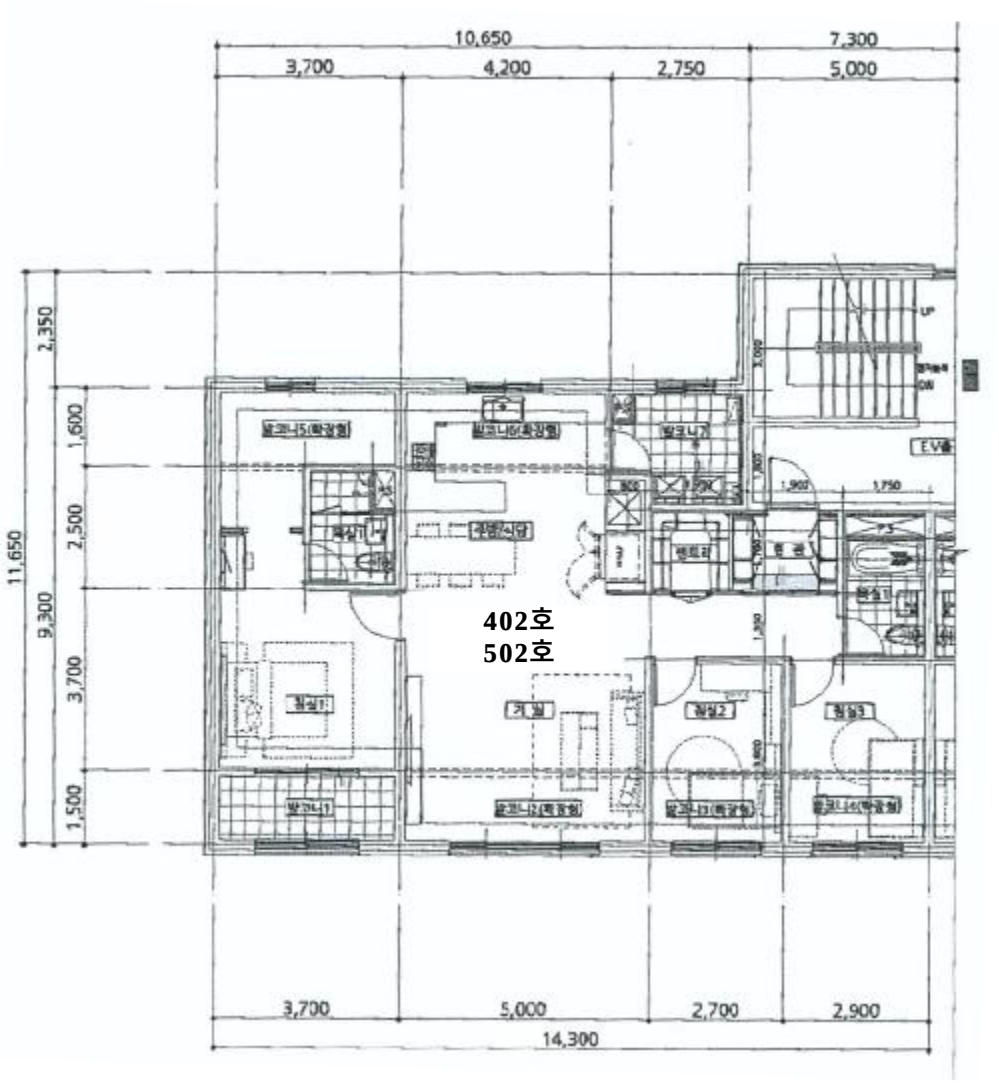


[기호(1) : 제102동 제4층 제401호]

[기호(3) : 제102동 제5층 제501호]

건 물 이 용 상 태

축 척 = None Scale



[기호(2) : 제102동 제4층 제402호]

[기호(4) : 제102동 제5층 제502호]

사 진 용 지

【 본건 서측에서 촬영 】

【 본건 북서측에서 촬영 】

사 진 용 지

【 제102동 촬영 】

【 본건 북동측에서 촬영한 주위환경 】

사 진 용 지

【 기호(1) 제4층 제401호 촬영 】

【 기호(1) 제4층 제401호 내부 촬영 】

사 진 용 지

【 기호(2) 제4층 제402호 촬영 】

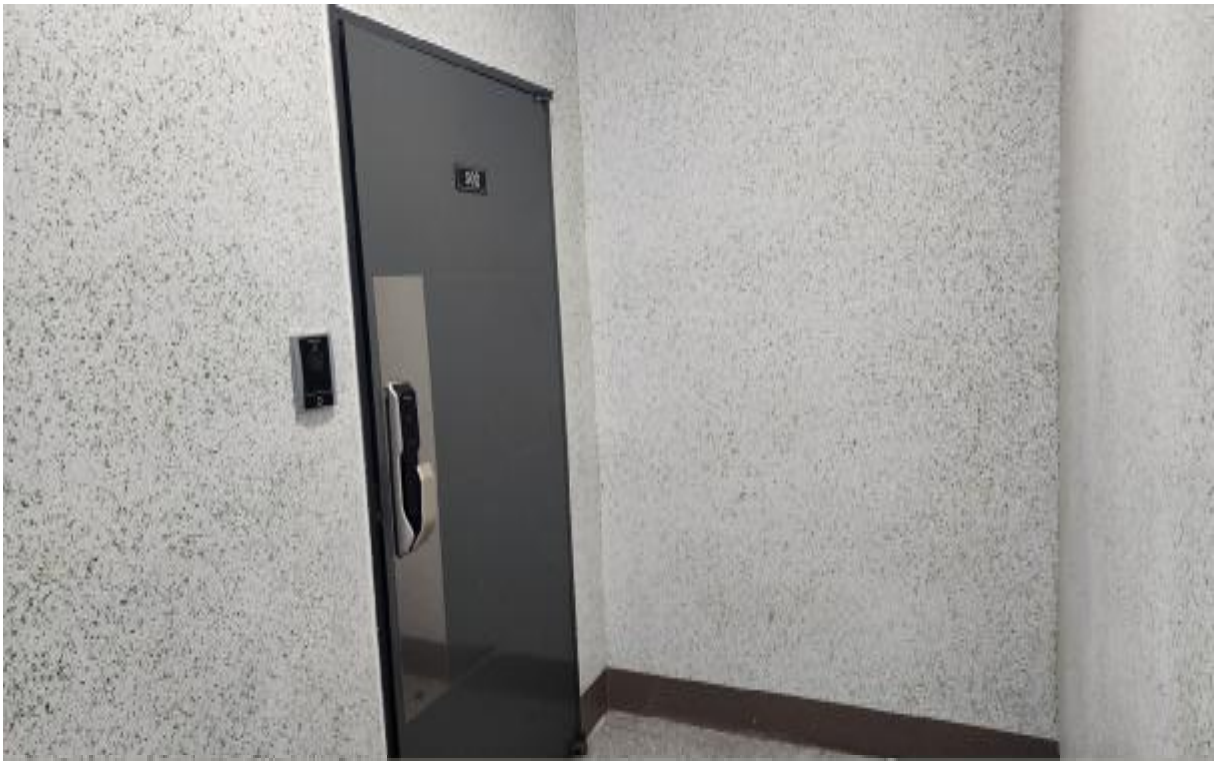
【 기호(2) 제4층 제402호 내부 촬영 】

사 진 용 지

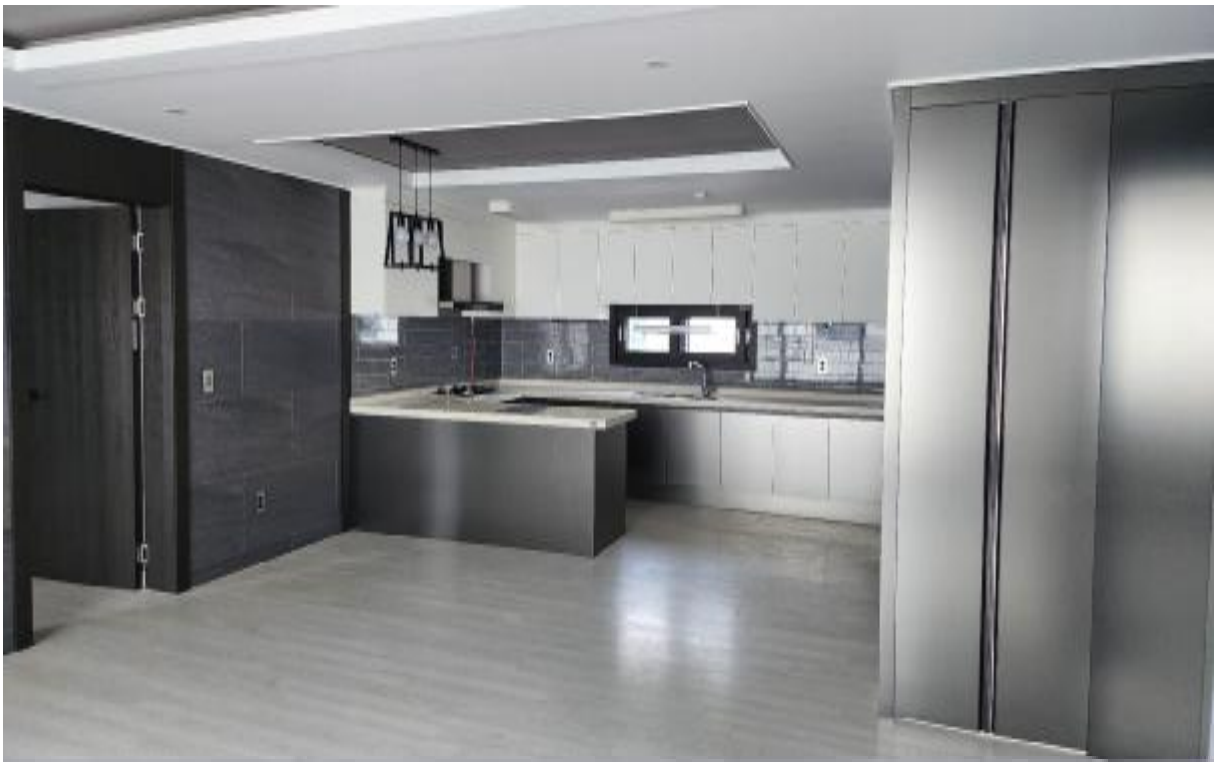
【 기호(3) 제5층 제501호 촬영 】

【 기호(3) 제5층 제501호 내부 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(4) 제5층 제502호 촬영 】



【 기호(4) 제5층 제502호 내부 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 :　NC2023-0831-0001

시행일자 :　2023-09-04

수　　신 :　(주)하나자산신탁

참　　조 :

제　　목 :　감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

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

2. 2023-08-31자 귀 제 『　-　』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2 외 소재 구분건물』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

(주)하나자산신탁 귀하(귀중) 감정평가서번호 : NC2023-0831-0001

一金일백오십팔만칠백원整 (\1,580,700.-)

의 뢰 문 서 번 호 :
의 뢰 일 자 : 2023-08-31
건 명 : 경상남도 합천군 삼가면 금리 570-2 외 소재 구분건물

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		1,065,800	((912,000,000×9/10,000)×1.0) + 245,000 = 1,065,800
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	40,000	
	여비교통비	312,000	
	공부발급비	12,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	8,000	
	실비 소계	372,000	
소 계		1,437,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		143,700	소계 금액의 10%
합 계		1,580,700	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		1,580,700	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "23-0831-0001" 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 김 기 현