

의뢰인의 요청에 따라  
( [ ] 시장가치 외의 가치로  
[●] 감정평가조건을 붙여 )  
감정평가함

# 감정평가서

## Appraisal Report

전라북도 장수군 천천면 월곡리  
662-15번지 소재 건물

(월곡학원-18)

NN2021-0414-0007

2021-04-15

학교법인월곡학원 이사장

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

또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 ( [ ] 시장가치 외의 가치로 [●] 감정평가조건을 붙여) 감정평가한  
것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.



나라감정평가법인

전화:063)283-8866 전송:063)283-8855



# ( 건 물 ) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사  
전 문 태





(인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인  
본 부 장

전 북 지 역 본 부  
전 문 태



(서명 또는 인)

감정평가액 육천사백삼십육만삼천육백팔십원정 (\64, 363, 680. -)						
의뢰인	학교법인월곡학원 이사장		감정평가 목 적	일반거래(시가참고)		
채무자	—		제출처	학교법인월곡학원		
소유자 또는 대상 업체명	학교법인월곡학원		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1. 3. 항 참조.		
목 록 표시 근거	귀 의뢰목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2021. 04. 15	2021. 04. 14~ 2021. 04. 15	2021. 04. 15	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)( 의뢰 )		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	미완성 건물	1, 340. 91	미완성 건물	1, 340. 91	—	64, 363, 680
		이	하	여	백	
	합 계					\64, 363, 680. -
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 (인)</p>					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 전라북도 장수군 천천면 월곡리 소재 「나봄리조트」 남서측 인근에 위치하는 건물(무허가 미완성 건물)로서 일반거래(시가참고)를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항 제2호 및 제3호의 규정에 의거 평가의뢰인(학교법인월곡학원)이 토지와 무허가 건물을 일괄하여 매각하기 위하여 본건 지상에 소재하는 무허가 건물에 대한 평가 요청을 하였는 바 미완성 건물에 대한 건축허가, 적법성, 양성화, 철거 여부에 구애없이 현재 상태를 기준으로 평가하였음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 귀 행 요청에 의거 토지를 수반하지 않은 건물만의 감정평가로서, 토지는 당사에서 감정평가하여 귀행에 발송한 감정평가서(NN2020-1103-0005)를 참고하시기 바람.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하였으며, 건물의 경우 거래 사례가 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 2021년 04월 15일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2021년 04월 14일자이고, 가격조사 완료일은 2021년 04월 15일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본건은 무허가 미완성 건물로서 현재 상태를 기준으로 평가하였으며, 양성화 여부 등은 미상임.

## II. 대상 부동산의 개요

전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15

건 물	기 호	구 조	총면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자
	가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1,340.91	교육연구시설 (본관)	지상3층	무허가건물 2007년 3~5월경 공사중단
	합 계		1,340.91			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

### 1. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건으로서 철근콘크리트 골조 공사 이후 중단된 상태로 1~2층 외벽 : 시멘트블록쌓기 등 마감, 내벽 칸막이 시설을 위한 시멘트블럭 및 벽돌쌓기, 창호 하이새시창호 창틀 끼우기, 3층 : 철근콘크리트 골조만 있는 상태이며, 일부 전기배선 및 위생배관 공사 등 시공되어 있음.						
이 용 상 황	학교교실(본관)로서, 1~3층 교실임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	—	—	—	—	—	—	—
부 합 물 및 종 물 관 계	해당사항 없음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 건물가액 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가 결정

##### (1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집[2019년 1월 기준]

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
13-01-05-09	학교	철근콘크리트조/사립 /평지붕	1	1,379,000	55 (50~60)
13-01-05-09	학교	철근콘크리트조/국공립 /평지붕	2	1,154,000	55 (50~60)
13-01-05-09	학교	철근콘크리트조/국공립 /평지붕	3	1,077,000	55 (50~60)

#### (2) 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.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가	철근콘크리트조 슬래브지붕	230,000	교육연구시설

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 부대설비 보정단가 결정

별도의 부대설비 보정을 아니함.

## 3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	230,000	—	230,000	-

## 3. 감가수정 및 건물단가 결정

### 1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 물리적 감가 및 기능적·경제적감가 등을 병용하였음.

### 2) 물리적 감가

공사 중단 후 약 14~15년 정도 시간이 경과되었는 바, 15년 물리적 감가 적용함.

구 분	사용승인일자	내용연수	경과연수	잔존연수	비 고
가	미상	50	15	35	-

### 3) 기능적 감가, 경제적 감가

공사 중단 후 상당 기간이 지나 골조 상태에 대한 기능적, 경제적 감가가 필요한 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 건물단가 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	물리적감가	기능적, 경제적감가	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	230,000	35/50	0.30	48,300	48,000	-

## 4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
가	1,340.91	48,000	64,363,680	-
합 계	1,340.91		\ 64,363,680.-	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
건 물	1,340.91	48,000	64,363,680	-
합 계			\ 64,363,680	

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 원가법에 의한 건물의 감정평가액으로 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 검토할 때 그 적정성이 지지되고 있으므로 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적절한 것으로 판단됨.

## 건 물 감정평가 명세표

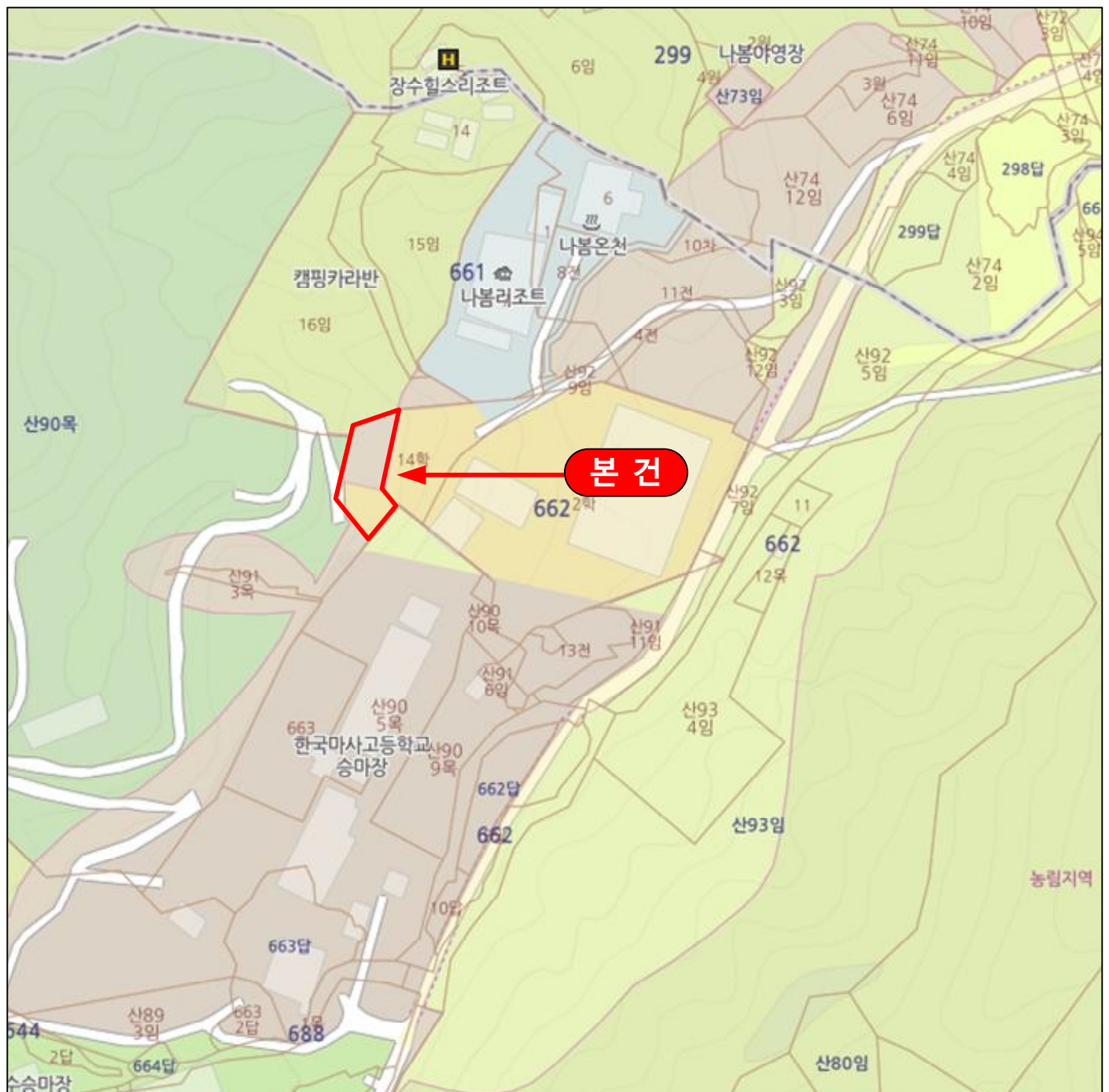
일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
가	전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15	교육연구시설 (본관)	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					무허가 미완성건물 : 건축이 중단된상태
			1층	447.1	1,340.91	일괄	64,363,680	
			2층	434.6				
			3층	459.21				
	합 계						\64,363,680. -	
		이	하	여	백			

위 치 도



소재지 지번

전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지



## 각종사례 표시도

**■ 본 건**

공시지가

## 경락사례

**방매사례**

### 거래사례

**평가사례**

# 사 진 용 지



[본 건]

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)55038 전북 전주시 완산구 전라감영5길 18 한국산업은행 4층  
전 화 : 063)283-8866 전 송 : 063)283-8855

문서번호 : NN2021-0414-0007

시행일자 : 2021-04-15

수 신 : 학교법인월곡학원 이사장

참 조 : 법인실장

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, 귀 학원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2021-04-14자 귀 제 『월곡학원-18』호로 우리 법인에 의뢰하신 『전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 소재 건물』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

전북지역본부 본부장 전 문 태

감정평가 보수료 청구서

학교법인월곡학원 이사장 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NN2021-0414-0007

一金삼십사만오천사백원整 (\345,400.-)

의뢰문서번호 : 월곡학원-18

의뢰일자 : 2021-04-14

건명 : 전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 소재 건물

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		215,800	$((64,363,680 \times 11/10,000) \times 1.0) + 145,000 = 215,800$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	3,000	
	여비교통비	93,500	
	공부발급비	0	
	특별용역비	0	
	기타 실비	2,000	
	실비 소계	98,500	
소계		314,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		31,400	소계 금액의 10%
합계		345,400	
기납부착수금		0	
정산청구액		345,400	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.  
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "21-0414-0007" 로 하여주시기바랍니다.  
법인 사업자 등록번호 : 402-85-23318

※ 송금처  
전북은행 541-23-0316278 (주)나라감정평가법인 전북지역본부  
전주농협 351-0693-9621-63 주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인  
전북지역본부 본부장 전 문 태