

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

감정평가서번호 : 태평양 제 D12104-D-1401

2021 04 15

감정평가서

번 호	D12104-D-1401
건 명	전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 소재 "건물"(일반거래) (월곡학원-18)
의뢰인	학교법인월곡학원이사장

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다. 또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라([] 시장가치 외의 가치로 [u] 감정평가 조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려드립니다.

(주)태평양감정평가법인 전북지사

P A C I F I C A P P R A I S A L C O M P A N Y

전북 전주시 완산구 백제대로 259 어은빌딩2층 (중화산동2가 629-5)

대표전화 : (063)221-9820 FAX : (063)221-9821

(건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(주)태평양감정평가법인 전북지사
지 사 장

오

태

열

(인)
(서명 또는 인)

감정평가액 육천일백육십팔만일천팔백육십원정 (₩61,681,860.-)

의뢰인	학교법인월곡학원이사장		감정평가목적	일반거래(시가참고)		
채무자	-		제출처	학교법인월곡학원		
소유자 (대상업체명)	학교법인월곡학원		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	"감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조		
목록표시 근거	귀 의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.04.15	2021.04.14 ~ 2021.04.15	2021.04.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	미완성건물	1,340.91	미완성건물	1,340.91	-	61,681,860
		이	하	여	백	
	합계					₩61,681,860.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감 정 평 가 사</p>					

(주)태평양감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라북도 장수군 천천면 월곡리 소재 “나봄리조트” 남서측 인근에 위치하는 건물(무허가 미완성건물)로서 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

3.2.1. 감정평가 조건의 내용

본건 건물은 미완성 무허가건물이나 건축허가, 적법성, 양성화, 철거 여부와 관계없이 현재 상태를 기준으로 감정평가를 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2.2. 감정평가 조건을 부가한 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제2항 제2호 및 제3호의 규정¹⁾에 의거 평가의뢰인(학교법인월곡학원)이 토지와 무허가 건물을 일괄하여 매각하고자 감정평가 의뢰문서에 감정평가조건을 붙여 감정평가를 요청하였습니다.

3.2.3. 감정평가 조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성의 검토사항

내 용	검 토 사 항
합 리 성	토지 처분시 지상의 건물을 일괄하여 매각할 예정인 바, 건물을 평가하여 포함하는 방법은 합리성이 인정됩니다.
적 법 성	미완성 무허가건물로서 적법성은 없으나 이로 인하여 토지 및 건물의 처분 사유에 해당합니다.
실 현 가 능 성	현재의 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

3.2.4. 그 밖의 내용

본 감정평가는 상기의 감정평가조건을 전제로 할 때에만 성립될 수 있습니다.

-
- 1) 제6조(현황기준 원칙) ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 “감정평가조건”이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.
1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가 실무기준」 620.1.3.4 구축물²⁾의 감정평가방법

- ① 구축물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 구축물이 주된 물건의 부속물로 이용중인 경우에는 주된 물건에 대한 기여도 및 상관관계 등을 고려하여 주된 물건에 포함하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가 실무기준」 610.4.3.3 입목의 감정평가방법

- ① 입목을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 거래사례비교법을 적용하는 것이 곤란하거나 적절하지 않은 경우에는 조림비용 등을 고려한 원가법을 적용할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

감정평가업자는 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

2) 구축물이라고 하는 것은 건축물이 아닌 모든 공작물을 말합니다. 구축물이란 용어는 주로 회계학적 측면에서 자산의 항목으로 구축물로 호칭합니다. 예를 든다면 댐, 수로, 콘베어시설, 펌프시설, 양수장시설, 방화벽, 옹벽, 철탑 등으로 건축물로 분류하지 않은 공작물을 말하는 것입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

4.2.1. 건물 감정평가방법의 선정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 04월 15일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2021년 04월 14일 ~ 04월 15일에 실시하였습니다. 실지 조사내용은 후첨 ‘건물감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

7.1. 적법성 여부

본건은 미완성 무허가건축물로서 현재의 상태를 기준으로 감정평가하였으며, 양성화 여부 등은 미상입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7.2. 임대관계

현장조사시 “공실” 상태입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 건물

일련 번호	소재지	지 번	구 조	층 수	면적	주용도	사용승인일
가	전라북도 장수군 천천면 월곡리	662-15	철근콘크리트조 슬래브지붕	3층	1,340.91	교육연구시설 (본관)	무허가건축물로서 2007년 3~5월경 공사 중단

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

1.1.1. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 조	용 도	표준단가(원/㎡)				
		1급	2급	3급	4급	5급
철근콘크리트조 슬래브지붕	공공업무시설	-	1,206,000	1,180,000	-	-
철근콘크리트조 슬래브지붕	학교	1,141,000	1,022,000	1,013,000	-	-
철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층 이하)	일반업무시설	1,199,000	1,115,000	1,046,000	886,000	783,000
철근콘크리트조 슬래브지붕	점포 및 상가	1,330,000	1,224,000	1,022,000	852,000	655,000

[출처: 『건물신축단가표』, 한국감정원, 2020.]

1.1.2. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 난방설비, 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 피뢰침설비 등을 의미합니다.

구 분	일련번호	수변전	위생	급배수	소화전	승강기	냉난방	기타
부대설비 내역	가	-	-	-	-	-	-	-

1.1.3. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 제반 부대설비 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구 조	이용상황	재조달원가(원/㎡)
가	1~3층	철근콘크리트조	교육연구시설	230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

[감가누계액: 원 미만 올림]

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)	비고
				실제	유효			
가	1~3층	230,000	50	14	15	15/50	69,000	물리적 감가

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	기능적 · 경제적 감가	감가누계액 (원/㎡)	비고
가	1~3층	230,000	50	230,000 × 0.50(감가율)	115,000	

1.3. 원가법에 의한 시산가액

1.3.1. 적용단가

[적용단가: 천 원 미만 절사]

일련 번호	구분	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	1~3층	230,000	184,000	46,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	구분	적용단가(원/㎡)	의뢰면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	1~3층	46,000	1,340.91	1,340.91	61,681,860
	합계		1,340.91	1,340.91	61,681,860

IV. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 건물 감정평가액 결정

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
가	61,681,860	61,681,860
합 계	61,681,860	61,681,860

2. 대상물건 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비고
미완성건물	61,681,860	
합 계	61,681,860	

건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 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	교육연구 시설 (본관)	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					무허가 미완성건물 (건축이 중단된 상태)
				1층	447.1	1,340.91	일괄	61,681,860	
				2층	434.6				
				3층	459.21				
합 계							\61,681,860. -		
				이 하		여	백		

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

일련번호 가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층으로서 철근콘크리트 골조 공사 이후
1~2층 : 외벽 시멘트블럭쌓기,
내벽 칸막이 시설을 위한 시멘트블럭 및 벽돌쌓기,
창호 하이새시창호 창틀 끼우기,
3층 : 철근콘크리트 골조만 있는 상태이며,
일부 전기배선 및 위생배관 공사 등 시공되어 있습니다.

2. 이 용 상 태

학교교실(본관)로서 1~3층 교실입니다.

3. 냉난방설비

해당사항 없습니다.

4. 위생 및 기타설비

해당사항 없습니다.

5. 부합물 및 종물관계

해당사항 없습니다.

6. 공부와의 차이

건축공사가 중단되어 상당기간 방치된 상태의 무허가 건축물입니다.

7. 임대관계

현장조사시 "공실" 상태입니다.

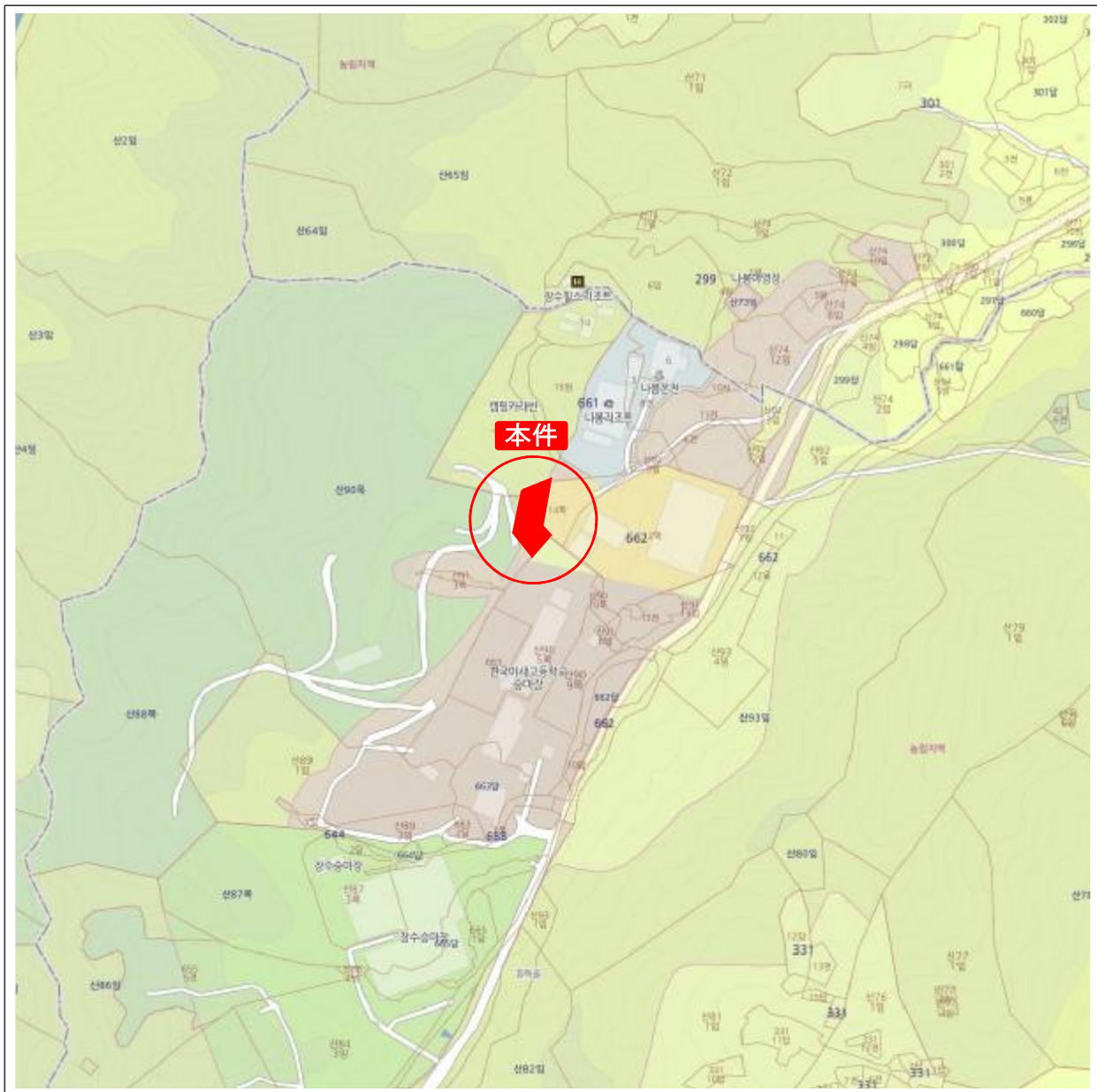
8. 기타

없습니다.

위 치 도



전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15



사 진 용 지



【본건 전경】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 태평양 D12104-D-1401호

학교법인월곡학원이사장 귀하

一금삼십사만이천일백원整 (\342, 100. -)

1. 2021-04-14 일자 귀 제 『 월곡학원-18 』 호로 의뢰하신 『 전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 소재 "건물"(일반거래) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		212, 850	200, 000+(11, 681, 860x11/10, 000) ≒212, 850
실 비	여 비	93, 500	
	물 건 조 사 비	3, 000	
	공 부 발 급 비	-	
	기 타 실 비	2, 000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	98, 500	
합 계(공급가액)		\311, 000	* 1, 000원미만절사
부 가 가 치 세(세액)		\31, 100	
총 계		\342, 100	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		\342, 100. -	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D12104-D-1401)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 전북은행 중산지점 : 544-13-0312058 (예금주 : (주)태평양감정평가법인 전북지사)
◆ 전주농협 화산로지점 : 501016-51-014438 (예금주 : (주)태평양감정평가법인 전북지사)

2021. 04. 15

(주)태평양감정평가법인 전북지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 402-85-18004]

지 사 장 오 태 열

(TEL. : (063)221-9820 FAX. : (063)221-9821)

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우) 54977 전북 전주시 완산구 백제대로 259(어은빌딩2층 (중화산동2가 629-5))

☎ (063) 221-9820 FAX. (063) 221-9821

문서번호 : 태평양 D12104-D-1401 호

시행일자 : 2021. 04. 15.

수 신 : 학교법인월곡학원이사장

참 조 : 법인실장

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 * 공 람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 전북지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 학원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2021-04-14자 귀 제 월곡학원-18 호로 의뢰하신 『전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 소재 "건물"(일반거래)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 전자세금계산서 E-mail 발송(packjb@kapaland.co.kr) 끝.

(주)태평양감정평가법인 전북지사
지 사 장 오 태 열