감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	화순새마을금고
건 명	전라남도 여수시 봉산동 751-1 이노하임빌리지 제1층 제102호 외
감정평가서번호	DD244-101003

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가법인
대일감정원 광주·전남지사
61504 광주광역시 동구 남문로 523, 2층(용산동)
TEL : (062)385-3100 | FAX : (062)385-3105 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 종 호 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 광주·전남지사 지 사 장 추 민 수 (인)

감 정 평 가 액	육억칠천일백만원정(₩671,000,000.-)			
의 뢰 인	화순새마을금고이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	화순새마을금고	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 상운	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2024.10.14.	2024.10.10. ~2024.10.14.	2024.10.14.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	3세대	구분건물	3세대	-	671,000,000
합 계					₩671,000,000.-
		- 이 하 여 백 -			

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 여수시 봉산동 소재 "진성여자중학교" 서측 인근에 위치하는 집합건물(이노하임빌리지 제1층 제102호 외)로서, 화순새마을금고의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.14.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.11일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"

   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"

   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(연립주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 감정평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있으니 업무에 참고하시기 바람.

2. 본건 일련번호(가) ~ (다) 집합건물(연립주택)는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인은 집합건축물대장등본상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	전라남도 여수시 봉산동 751-1				건 물 명		이노하임빌리지		
구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕				규 모		지하1층/지상4층		
용 도	연립주택				사용승인일		2019.05.21		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	-	-	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제1층/제102호	131.1666	83.27	13.36	96.63	86.2
나	제1층/제103호	131.1666	83.27	13.36	96.63	86.2
다	제2층/제203호	131.1666	83.27	13.36	96.63	86.2

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	봉강동 189-1	파라곤 제5층/제501호	69.565	260,000,000	3,730,000	2022.12.28 2022.08.26
2	봉산동 751-1	이노하임빌리지 제2층/제202호	83.27	247,000,000	2,960,000	2021.07.15 2019.05.21
3	봉산동 751-1	이노하임빌리지 제4층/제401호	83.27	221,000,000	2,650,000	2020.10.22 2019.05.21

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2022.12.28	69.565	-	-	-	3,730,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2022년 11월	99.7	(97.2-99.7) / 99.7×100	-2.508% (0.97492)
	2024년 08월	97.2		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 전라남도 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(1)봉강동 189-1 파라곤 제5층/제501호	0.77	1.00	0.96	1.00	0.739
	본건 일련번호(가)는 거래사례(1) 대비 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
나	(1)봉강동 189-1 파라곤 제5층/제501호	0.77	1.00	0.96	1.00	0.739
	본건 일련번호(나)는 거래사례(1) 대비 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
다	(1)봉강동 189-1 파라곤 제5층/제501호	0.77	1.00	0.97	1.00	0.747
	본건 일련번호(다)는 거래사례(1) 대비 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 (이노하임빌리지)	연립주택	2,600,000 ~ 2,800,000	일련번호 (가) ~ (다) 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	봉산동 751-1	이노하임 빌리지 제4층/제402호	83.27	법원경매	286,000,000	3,430,000	2023.08.28 2019.05.21
2	봉산동 751-1	이노하임 빌리지 제2층/제202호	83.27	법원경매	246,000,000	2,950,000	2022.07.26 2019.05.21

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
전남 여수시	최근1년	다세대	63.95	3	총 10건 중
		연립	57.21	2	총 5건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)3,730,000	1.00	0.97492	1.00	0.739	2,680,000
나	(1)3,730,000	1.00	0.97492	1.00	0.739	2,680,000
다	(1)3,730,000	1.00	0.97492	1.00	0.747	2,710,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제102호	83.27	2,680,000	223,000,000
나	제1층/제103호	83.27	2,680,000	223,000,000
다	제2층/제203호	83.27	2,710,000	225,000,000
합계		249.81		671,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	전라남도 여수시 봉산동 [도로명주소] 전라남도 여수시 한산사길 42-1	751-1 이노하임 빌리지	연립주택	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 4층				
				지하1층	70.85			
				1층	272.18			
				2층	272.18			
				3층	272.18			
				4층	272.18			
				옥탑1층	26.01			
1	전라남도 여수시 봉산동	751-1	대	자연녹지지역	1,574			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제1층 제102호	83.27	83.27	223,000,000	비준가액
				소유권 /대지권	131.1666 /1,574	131.1666		
나				철근콘크리트구조 제1층 제103호	83.27	83.27	223,000,000	비준가액
				소유권 /대지권	131.1666 /1,574	131.1666		

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
다				철근콘크리트구조 제2층 제203호	83.27	83.27	225,000,000	비준가액
				소유권 /대지권	131.1666 /1,574	131.1666		
	합 계						₩671,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 전라남도 여수시 봉산동 소재 "진성여자중학교" 서측 인근에 위치하는 집합건물(이노하임빌리지 제1층 제102호 외)임.

2. 부근상황

본건 부근은 단독주택, 연립·다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 제반교통사정은 대체로 무난시 됨.

4. 접면도로 상황

본건 남동측으로 노폭 약 5 ~ 6m의 아스팔트포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2019-05-23)(일부제한구역 200m), 상대보호구역(진성여자중고등학교), 중점경관관리구역(2017-01-06)임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층/지상4층 중 제1층 제102호외로서,
(사용승인일 : 2019.05.21.)
외벽 : 외장석 붙임 및 몰탈위페인팅 등.
창호 : 새시창호 등 마감임.

2. 이용상태

일련번호(가) ~ (다) : 연립주택으로 이용중이며, 관리상태 무난함.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

본건 임대차 내용은 실지조사시 임차인과의 면담 및 확인이 불가능하여 귀 금고와 협의하여 생략하였으니 업무진행시 재확인 등 별도 조치를 취하시기 바람.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

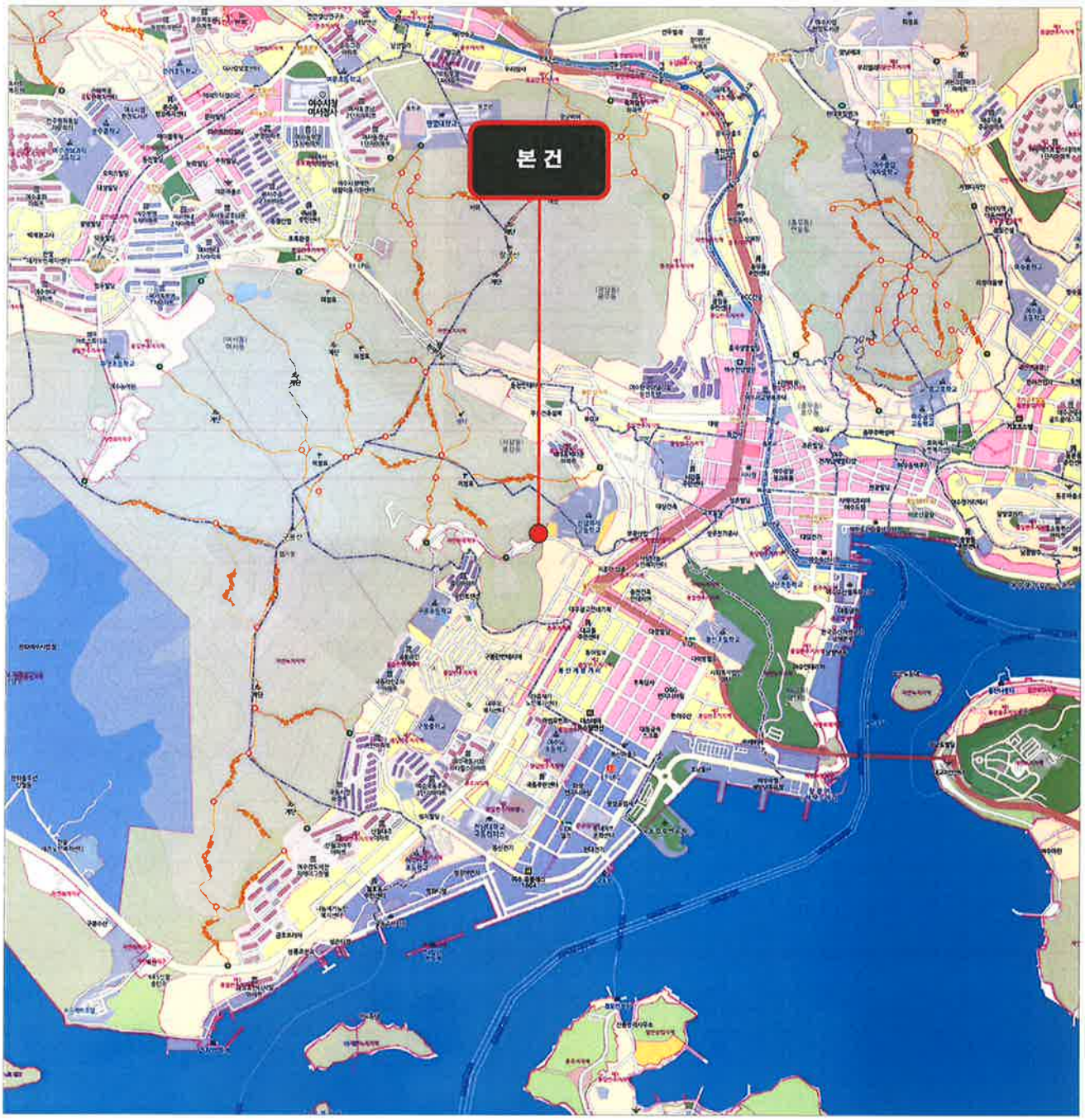
광 역 위 치 도

기호 : ( )

N

S

소 재 지	전라남도 여수시 봉산동 751-1번지

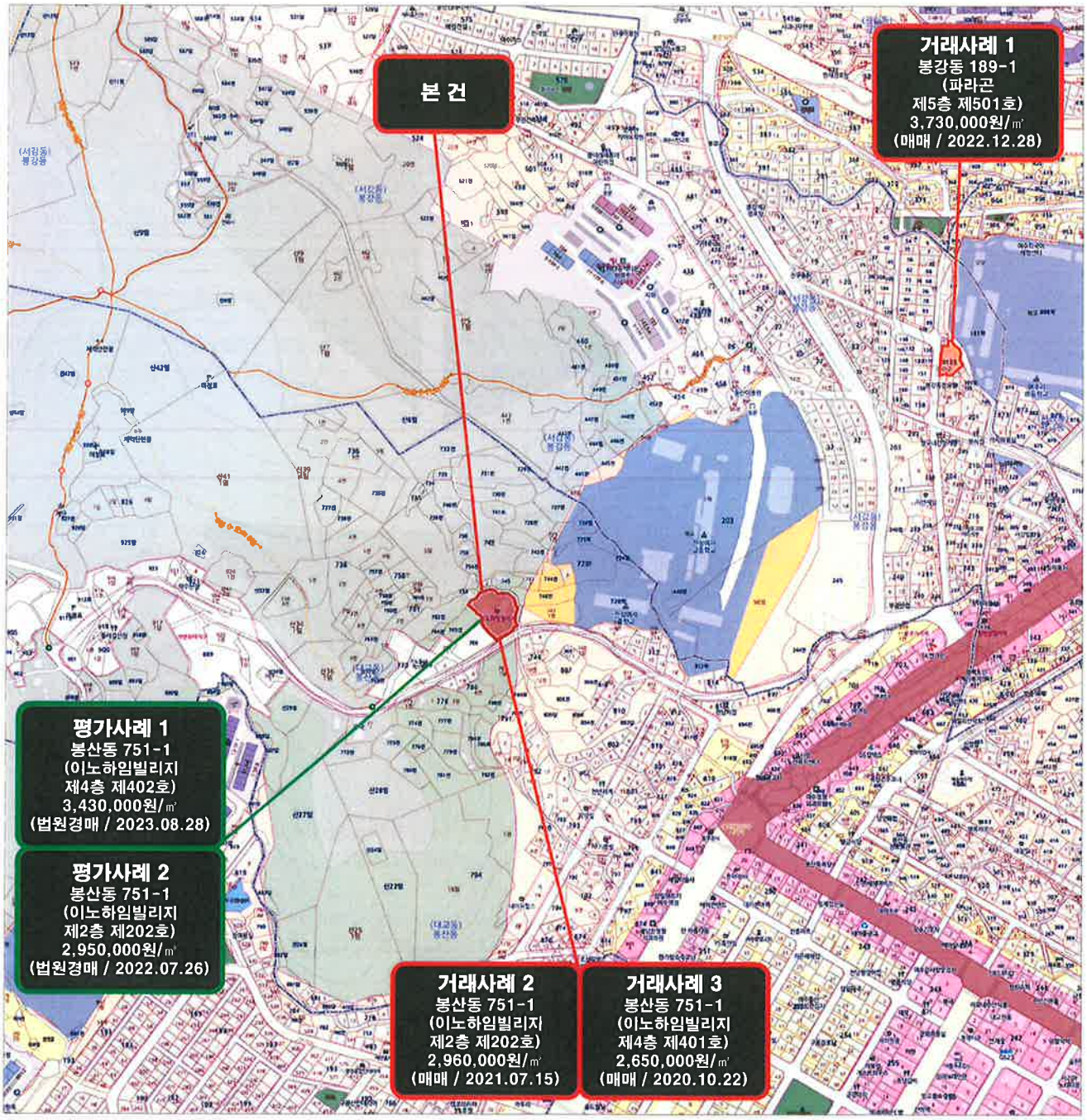


대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

기호 : ( )

소 재 지	전라남도 여수시 봉산동 751-1번지



대일감정원
Daeil Appraisal Board

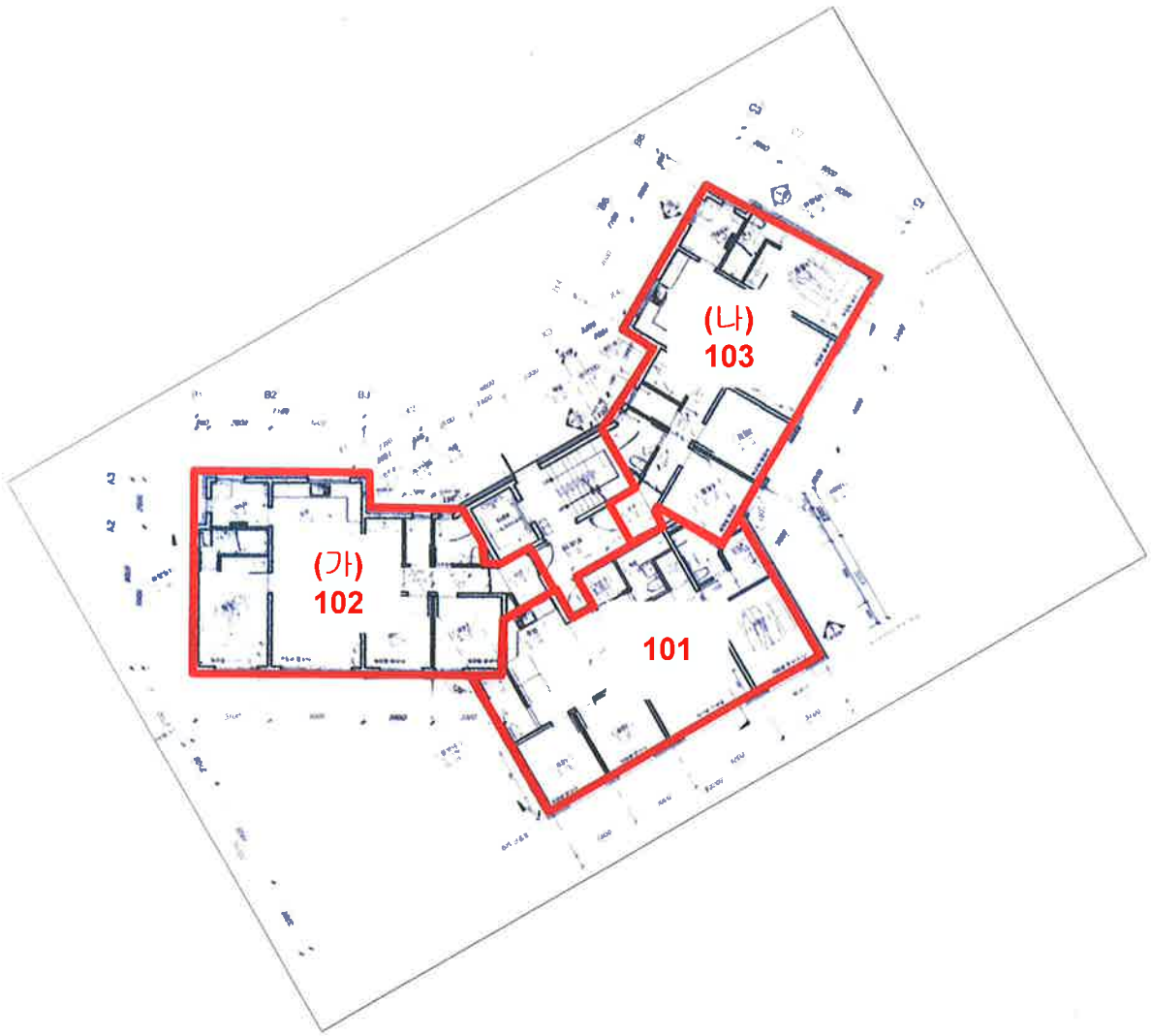
호 별 배 치 도

기호 : ( )

N

S

축 척 없 음



일련번호(가) : 이노하임빌리지 제**1**층 제**102**호
일련번호(나) : 이노하임빌리지 제**1**층 제**103**호

호 별 배 치 도

기호 : ( )

N

S

축 척 없 음



일련번호(다) : 이노하임빌리지 제**2**층 제**203**호

대일감정원
Daeil Appraisal Board

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[일련번호(가)]



[일련번호(나),(다)]