



# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	임경란 담보물 (전라남도 순천시 인제동 370-2 제1층 제101호 외)
평가서 번호	대화 08-1602-3-0099
의뢰인	방림신용협동조합 봉선지점장



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시  
확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한  
결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



**(주)대화감정평가법인 호남지사**



광주광역시 동구 무등로304번길 8 2,3층(계림동)  
대표전화 : (062)366-5800 FAX : (062)365-5300

# (부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 강효성

姜 佼 成 (인)

(주)대화감정평가법인

호남지사                      지사장                      박 성 광 (인)

감정평가액	—금팔억사천만원整 (₩840,000,000.-)		
의뢰인	방림신용협동조합 봉선지점장	감정평가 목적	담보
		제출처	방림신용협동조합 봉선지점
채무자	임경란	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	임경란	감정평가조건	의견란 참고
목록표시 근거	집합건축물대장	기준시점	조사기간      작성일
		2016. 02. 03	2016. 02. 02 ~ 2016. 02. 03      2016.02.03

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
평	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	840,000,000
가	합 계					₩840,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

박성광

박성광 (인)

심사확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 순천시 풍덕동 “남부시장사거리” 남서측 인근에 위치하고 있는 구분건물 제1층 제101호 외 4개호로서 방림신용협동조합 봉선지점 제출을 위한 담보 목적의 감정평가건임.

### 2. 대상 부동산의 현황

소재지	전라남도 순천시 인제동 370-2				
이용상황	공동주택, 제2종근린생활시설	사용승인일자	2016.02.01		
건물의 구조, 층수 / 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕 지하1층~지상11층/양호	단지규모	1동 /상가-2개호 아파트-19개호		
용도지역	일반상업지역	기 타 (토지개별지가 등)	467,100원/㎡		
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가 제1층 제101호	83.595	19.4245	103.0195	38.3403	81.1445
나 제2층 제201호	132.57	30.8048	163.3748	60.3919	81.1445
다 제2층 제301호	84.84	19.7137	104.5537	38.9250	81.1445
라 제4층 제401호	84.84	19.7137	104.5537	38.9250	81.1445
마 제11층 제1101호	81.675	18.9789	100.6539	37.4214	81.1445

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가액조사를 완료한 2016년 2월 3일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2016년 2월 2일 ~ 2월 3일임.

5. 소유권 : 기준시점 현재 본건은 미등기로 집합건축물대장상 '하애숙, 임경란, 박봉규' 소유  
이나, 귀 신탁의 요청으로 소유자를 '임경란' 으로 명기하였음.

## 6. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건" 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

기준시점 현재 본건은 미등기로 귀 신탁의 요청으로 차후 본건에 귀속될 적정 대지권 면적을 감안하여 평가하였음.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

(1) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분 소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

- (2) 본 감정평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.(대상물건은 구분상가 및 주거용 부동산으로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여, 적정한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

## 2. 감정평가액 산출과정

### (1) 거래사례비교법에 의한 평가

#### 가. 감정평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 위치별 효용성, 인근 유사 물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인을 고려하여, 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### 나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

##### 1) 유사 물건의 거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(전라남도 순천시)

(자료출처 : 감정평가정보체계)

구 분		거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3	거래사례 4
소재지·명칭		장천동 85-81 외 2필지	인제동 373-3	인제동 373-3	인제동 373-3
동·층·호수		제1~3층 제103호	제2층 제201호	제4층 제401호	제8층 제807호
용도지역		일반상업	일반상업	일반상업	일반상업
사용승인일		1983.12.12	2007.09.18	2007.09.18	2007.09.18
면적 (㎡)	전유면적	66.69	26.8	26.8	27.88
	대지권면적	-	-	-	-
거래가액		120,000,000	60,000,000	60,000,000	64,000,000
분석 단가 (원/㎡)	전유면적	@1,799,000	@2,238,000	@2,238,000	@2,295,000
	대지권면적	-	-	-	-
거래 일자		2011.01.11	2015.11.15	2015.11.15	2015.11.15
비 고		-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 유사 물건의 평가선례

(전라남도 순천시)

(자료출처 : 한국감정평가협회)

구 분		평가선례 1	평가선례 2	평가선례 3
소재지·명칭		인제동 373-3	인제동 373-3	인제동 242-17 정원빌라
동·층·호수		제3층 제301호	제8층 제806호	제2층 제201호
용도지역		일반상업	일반상업	자연녹지
사용승인일		2007.09.18	2007.09.18	2013.07.04
면적 (㎡)	전유면적	26.8	27.47	59.04
	대지권면적	-	-	-
평가금액		61,000,000	65,000,000	119,000,000
평가목적		담보	담보	경매
분석 단가 (원/㎡)	전유면적	@2,276,000	@2,366,000	@2,015,000
	대지권면적	-	-	-
기준시점		2015.12.14	2015.12.28	2015.08.19
비 고		-	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 호가수준 등

기준시점 현재 본건과 유사한 아파트의 가격수준은 전유면적 기준 @2,000,000원/㎡ ~ @2,200,000원/㎡ 내외로 조사되었음.

### 4) 최근 1년 경매 낙찰가율(2015.02.01 ~ 2016.01.31)

(자료출처 : 인포케어)

용도	소재지	낙찰가율(%) (총낙찰가/총감정가)	낙찰율평균(%) (총낙찰율/총낙찰건수)	낙찰건수
아파트	전라남도 순천시	87.18	86.48	21

### 다. 가액산출근거

#### 1) 사례의 선정

상기 거래자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래되고 본건과 지리적으로 근접하게 소재한 거래사례 1,3 을 선정하여 비교하였음.

구 분		거래사례 1	거래사례 3
소재지 · 명칭		장천동 85-81	인제동 373-3
동 · 층 · 호수		제1~3층 제103호	제4층 제401호
용도지역		일반상업	일반상업
사용승인일		1983. 12. 12	2007. 09. 18
면적(㎡)	전유면적	66.69	26.8
거래가액		120,000,000	60,000,000
분석단가(원/㎡)	전유면적	@1,799,000	@2,238,000
거래일자		2011.01.11	2015.11.15

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 사정보정(1.00)

상기 "사례1,3"의 거래가액은 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가사례 등을 참작시 정상적인 가액에 거래된 것으로 판단되는 바 사정보정은 불필요하다고 판단됨.

## 3) 시점수정

시점수정이란 가액의 산정에 있어서 거래사례자료의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불치하여 가액수준의 변동이 있을 경우에 사례가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표한 해당 시·군·구의 상업지역 지가변동률과 한국감정원의 상업용부동산 자본수익률표 및 아파트 실거래가격지수를 검토한 바, 국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 본 평가적용에 있어 적정치 않아 한국감정원의 상업용부동산 자본수익률표 및 아파트 실거래가격지수를 참작하여 하기와 같이 시점수정 하였음.

### ① 상업용부동산 자본수익률

(전라남도 순천시 - 집합매장용)

(자료출처 : 한국감정원)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	비고
2011년	0.58	0.53	0.29	0.19	전체 중대형매장용
2012년	0.36	0.29	-0.48	0.20	전체 중대형매장용
2013년	0.26	-0.07	-0.01	0.21	순천시 중대형매장용
2014년	-0.02	0.06	-0.19	0.36	순천시 집합매장용
2015년	0.33	-0.11	0.01	0.79	순천시 집합매장용

※ 2011년 ~ 2013년은 전라남도 순천시 집합매장용 자본수익률 미공시로, 2011년 ~ 2012년은 전체 중대형매장용을, 2013년은 순천시 중대형매장용을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② (전라남도 순천시 - 매매가격지수(아파트)) (자료출처 : 한국감정원, 2015.6=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2015년	101.5	101.1	100.8	100.5	100.3	100	99.8	99.8	99.6	99.6	99.6	99.8
2016년	100.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점수정치 산출

※ 사례 1 : 기호(가),(나)

구분	시점수정치
사례1 거래시점(2011.01.11)	$(1+0.0058*80/90)*1.0053*1.0029*1.0019*1.0036*1.0029*(1-0.0048)*1.0020*1.0026*(1-0.0007)*(1-0.0001)*1.0021*(1-0.0002)*1.0006*(1-0.0019)*1.0036*1.0033*(1-0.0011)*1.0001*(1+0.0079*126/92)= 1.03867$
본건 기준시점(2016.02.03)	

※ 기준시점 당시 자본수익률이 고시되지 않아, 2015년 4분기 수익률을 연장 적용함.

※ 사례 3 : 기호(다)~(마)

구분	가격지수	시점수정치
사례3 거래시점(2015.11.15)	99.6	$100.1/99.6 = 1.00502$
본건 기준시점(2016.02.03)	100.1	

4) 제 요인비교

뒷장 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ① 외부요인비교

※ 사례(1) : 기호(가),(나)

조건	항 목	세부항목	격차율		비 고
			사례	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	도로의 폭, 포장상태, 보도	1.00	0.70	본건은 사례 대비 가로조건 및 환경조건 등에서 열세함.
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성			
		인근 교통시설과의 거리			
환경 조건	고객의 이동성과의 적합성	고객의 이동성과의 적합성			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등			
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타			
격차율			1.00	0.70	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 사례(3) : 기호(다)~(마)

조건	항 목	세부항목	격차율		비 고
			사례	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	도로의 폭, 포장상태, 보도	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역에 소재하여 제반 외부요인 유사함.
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성			
		인근 교통시설과의 거리			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등			
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타			
격차율			1.00	1.00	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 건물요인비교

※ 사례(1) : 기호(가),(나)

조 건	항 목	세부항목	격차율		비 고
			사례	대상	
시공 상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안전성 등	최근 안전성과 관련하여 관심이 높아짐	1.00	1.35	본건 (사용승인일 :2016.02.01) 이 사례 (사용승인일 1983. 12. 12) 대비 노후도 및 공용시설 등에서 우세함.
설계 및 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류, 수준 등	거실 크기, 방 및 화장실수, 난방방식, 계단식, 복도식, 승강기 크기·수 등			
노후도	준공시점, 입주시점 등 실제 경과연수 및 잔존내용연수				
공용 시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	지상 및 지하주차장의 편부가 공동주택의 선호도에 영향력이 증가하고 있음.			
규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	전체 세대수는 관리비 수준과 공용의 부대시설 수준과 관계가 있음.			
건물의 용도	대상건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태				
관리 체계	관리체계 및 관리 현황	정기적인 전체의 건물의 유지보수 등의 체계			
격차율					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 사례(3) : 기호(다)~(마)

조 건	항 목	세부항목	격차율		비 고
			사례	대상	
시공 상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안전성 등	최근 안전성과 관련하여 관심이 높아짐	1.00	1.05	본건 (사용승인일 :2016.02.01) 이 사례 (사용승인일 :2007.09.18) 대비 노후도 등에서 우세함.
설계 및 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류, 수준 등	거실 크기, 방 및 화장실수, 난방방식, 계단식, 복도식, 승강기 크기·수 등			
노후도	준공시점, 입주시점 등 실제 경과연수 및 잔존내용연수				
공용 시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	지상 및 지하주차장의 편부가 공동주택의 선호도에 영향력이 증가하고 있음.			
규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	전체 세대수는 관리비 수준과 공용의 부대시설 수준과 관계가 있음.			
건물의 용도	대상건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태				
관리 체계	관리체계 및 관리 현황	정기적인 전체의 건물의 유지보수 등의 체계			
격차율					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 개별요인비교

※ 사례(1) : 기호(가)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	대상	
층별 효용 (수익성 및 능률성)	층별 고객의 출입 및 흐름의 계통	1.00	1.50	본건(1층)이 사례(1층~3층) 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	층별 설계의 양부			
	점포의 유형			
	채광의 정도, 층고			
위치별 효용 (수익성 및 능률성)	고객의 흐름의 계통과 관계위치	1.00	1.00	유사함.
	간구(접면너비)와 오행(도로깊이)			
	형상			
	엘리베이터, 계단으로의 접근성			
	형오시설에서의 거리			
	점포의 유형			
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	1.00	1.00	유사함.
관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태	1.00	1.00	유사함.
격차율		1.00	1.50	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 사례(1) : 기호(나)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	대상	
층별 효용 (수익성 및 능률성)	층별 고객의 출입 및 흐름의 계통	1.00	0.60	본건(2층)이 사례(1층~3층) 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	층별 설계의 양부			
	점포의 유형			
	채광의 정도, 층고			
위치별 효용 (수익성 및 능률성)	고객의 흐름의 계통과 관계위치	1.00	1.00	유사함.
	간구(접면너비)와 오행(도로깊이)			
	형상			
	엘리베이터, 계단으로의 접근성			
	형오시설에서의 거리			
	점포의 유형			
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	1.00	1.00	유사함.
관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태	1.00	1.00	유사함.
격차율		1.00	0.60	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 사례(3) : 기호(다)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	대상	
층별 효용 (수익성 및 능률성)	층별 고객의 출입 및 흐름의 계통	1.00	0.95	본건(3층)이 사례(4층)대비 층별 효용 등에서 열세함.
	층별 설계의 양부			
	점포의 유형			
	채광의 정도, 층고			
위치별 효용 (수익성 및 능률성)	고객의 흐름의 계통과 관계위치	1.00	1.00	유사함.
	간구(접면너비)와 오행(도로깊이)			
	형상			
	엘리베이터, 계단으로의 접근성			
	형오시설에서의 거리			
	점포의 유형			
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	1.00	1.00	유사함.
관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태	1.00	1.00	유사함.
격차율		1.00	0.95	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 사례(3) : 기호(라),(마)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	대상	
층별 효용 (수익성 및 능률성)	층별 고객의 출입 및 흐름의 계통	1.00	1.00	유사함.
	층별 설계의 양부			
	점포의 유형			
	채광의 정도, 층고			
위치별 효용 (수익성 및 능률성)	고객의 흐름의 계통과 관계위치	1.00	1.00	유사함.
	간구(접면너비)와 오행(도로깊이)			
	형상			
	엘리베이터, 계단으로의 접근성			
	협오시설에서의 거리			
	점포의 유형			
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	1.00	1.00	유사함.
관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태	1.00	1.00	유사함.
격차율		1.00	1.00	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 가액

## 가. 단가결정

산식 = 사례단가(원/㎡) X 사정보정치 X 시점수정치 X 제요인비교치										
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	제요인비교치				산정단가 (㎡)	적용단가 (㎡)*1
					외부	건물	개별	누계		
가	제1층 제101호	1,799,000	1.00	1.03867	0.70	1.35	1.50	1.42	2,653,365	2,500,000
나	제2층 제201호	1,799,000	1.00	1.03867	0.70	1.35	0.60	0.57	1,065,083	1,000,000
다	제3층 제301호	2,238,000	1.00	1.00502	1.00	1.05	0.95	1.00	2,249,234	1,930,000
라	제4층 제401호	2,238,000	1.00	1.00502	1.00	1.05	1.00	1.05	2,361,696	2,030,000
마	제11층 제1101호	2,238,000	1.00	1.00502	1.00	1.05	1.00	1.05	2,361,696	2,030,000

\*1) 적용단가는 담보로서의 안정성을 고려하여 조정함.

## 나. 가액결정

산식 = 전유면적(㎡) X 단가(원/㎡)					
기호	구 분	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가액(원)
가	제1층 제101호	83.595	2,500,000	208,987,500	208,000,000
나	제2층 제201호	132.57	1,000,000	132,570,000	132,000,000
다	제3층 제301호	84.84	1,930,000	163,741,200	163,000,000
라	제4층 제401호	84.84	2,030,000	172,225,200	172,000,000
마	제11층 제1101호	81.675	2,030,000	165,800,250	165,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 인근의 유사한 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 인근지역의 정상적인 가액수준 및 가액동향, 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 고려하였음.





# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정	금 액		
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	132.57	132.57	132,000,000	비준가액	
				603,919					
다				1. 소유권/대지권	835.3x----- 8,353,000	60.3919	163,000,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.84	84.84			
라				1. 소유권/대지권	835.3x----- 8,353,000	38.9250	172,000,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	84.84	84.84			
마				1. 소유권/대지권	835.3x----- 8,353,000	37.4214	165,000,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	81.675	81.675			
합 계							₩840,000,000.-		
					이	하		여	백

# 구분건물 감정평가요항표

- |                 |                  |                   |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경    | 4. 위생, 냉난방시설등    | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황        | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의차이         |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타      |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 전라남도 순천시 풍덕동 소재 '남부시장사거리' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모공장, 상가, 단독주택 등이 혼재하는 노선 후면의 상업지대임.

## 2. 교통 상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

## 3. 건물의구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕 지하1층~지상11층 건물로서

외벽: 치장석붙임, 드라이비트

내벽: 벽지, 타일 등 인테리어 마감 등(아파트), 몰탈위페인트 등(상가)

바닥: 강화마루, 타일 등(아파트), 몰탈(상가)

창호: 하이샷시창(아파트), 강화유리창(상가)

이용상태: 기호(가), (나) - 상가(공실)임.

기호(다)~(마) - 아파트(방3, 거실1, 화장실1, 주방1)임.

## 4. 위생, 냉난방 시설등

위생 및 냉·난방시설, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비 구비되어 있음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로, 주상복합아파트 부지로 이용중임.

## 6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 북측으로 약 폭8미터 정도의 도로에 접하며, 지상주차장시설 구비되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                 |                  |                   |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경    | 4. 위생, 냉난방시설등    | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황        | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이        |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타      |

## 7. 도시계획 및 기타 공법관계

일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭8M~10M)(접함)임.

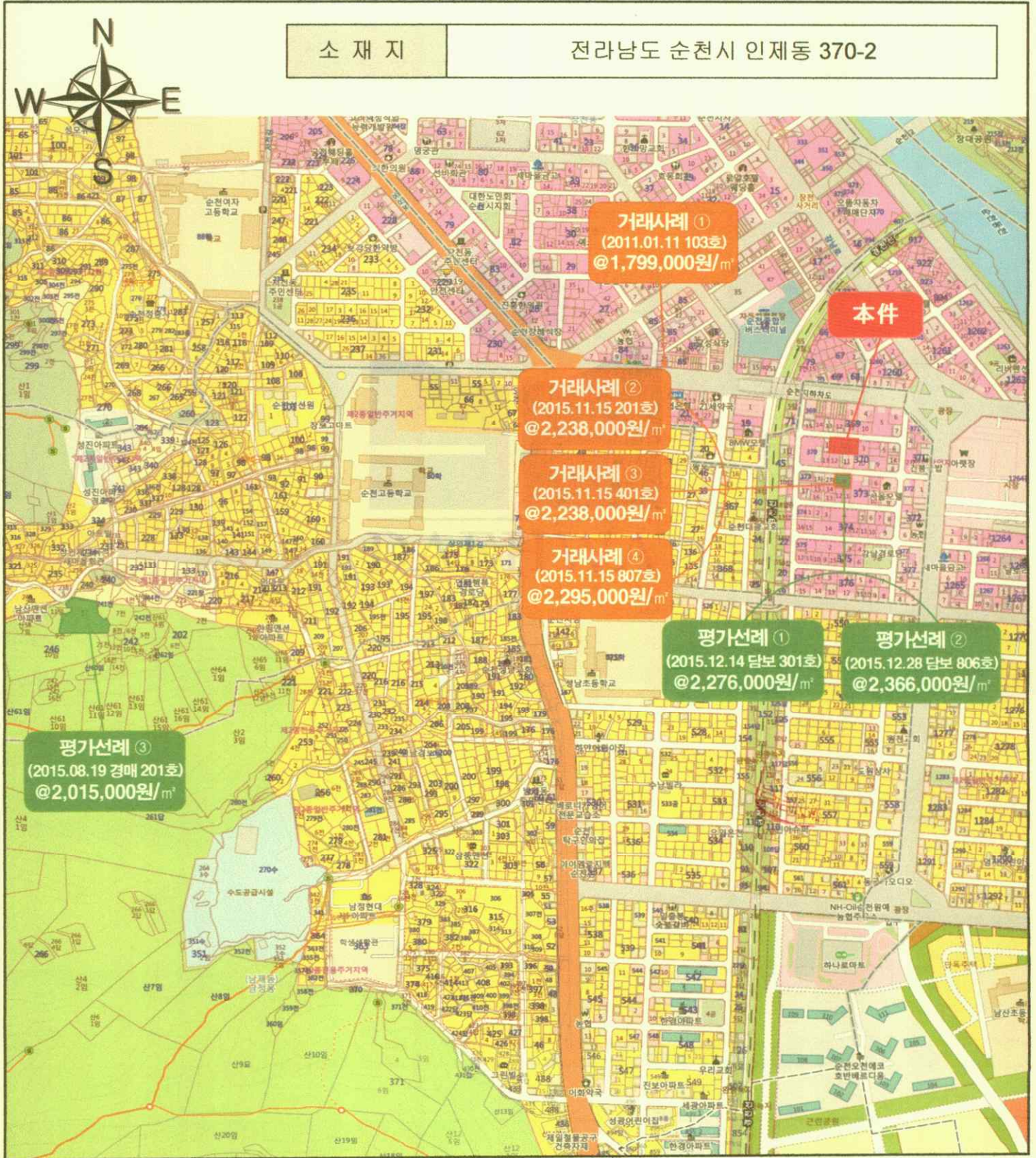
## 8. 공부와의 차이

-

## 9. 임대관계 및 기타

임대관계: 기준시점 현재 소유자 제시 기준 본건의 임대관계는 없는 것으로 조사되었으나, 업무진행시 증빙서류에 의한 재확인을 요함.

# 위 치 도



소재지

전라남도 순천시 인제동 370-2

거래사례 1  
(2011.01.11 103호)  
@ 1,799,000원/m<sup>2</sup>

本件

거래사례 2  
(2015.11.15 201호)  
@ 2,238,000원/m<sup>2</sup>

거래사례 3  
(2015.11.15 401호)  
@ 2,238,000원/m<sup>2</sup>

거래사례 4  
(2015.11.15 807호)  
@ 2,295,000원/m<sup>2</sup>

평가선례 1  
(2015.12.14 담보 301호)  
@ 2,276,000원/m<sup>2</sup>

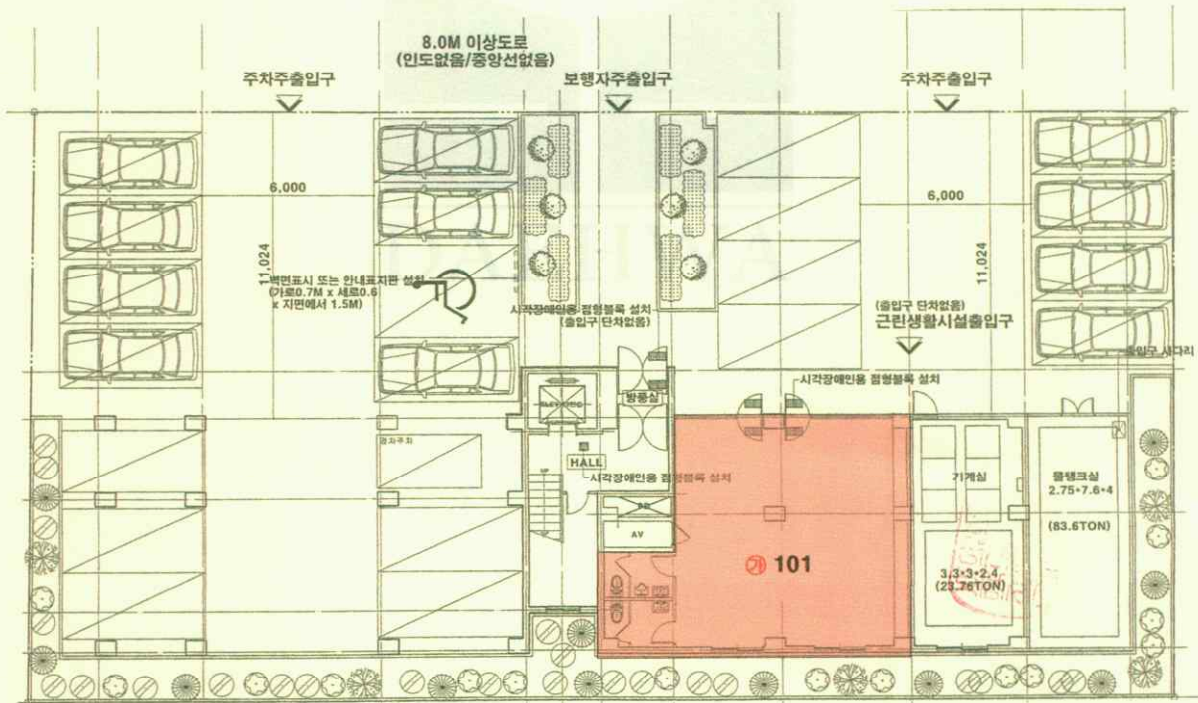
평가선례 2  
(2015.12.28 담보 806호)  
@ 2,366,000원/m<sup>2</sup>

평가선례 3  
(2015.08.19 경매 201호)  
@ 2,015,000원/m<sup>2</sup>

# 호 별 배 치 도



No scale

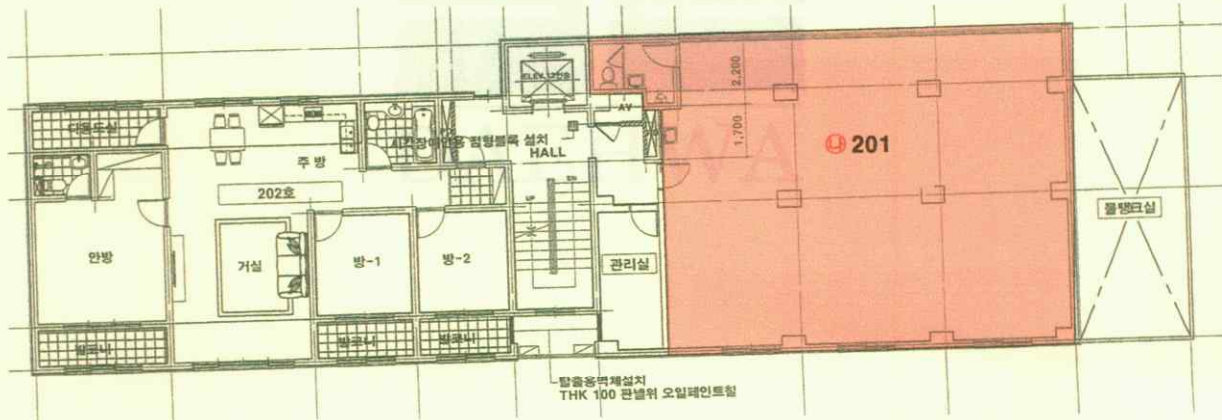


**[本件] 1층**

# 호 별 배 치 도

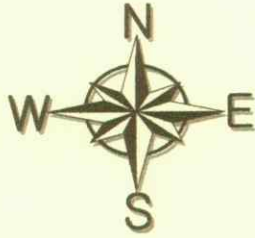


No scale

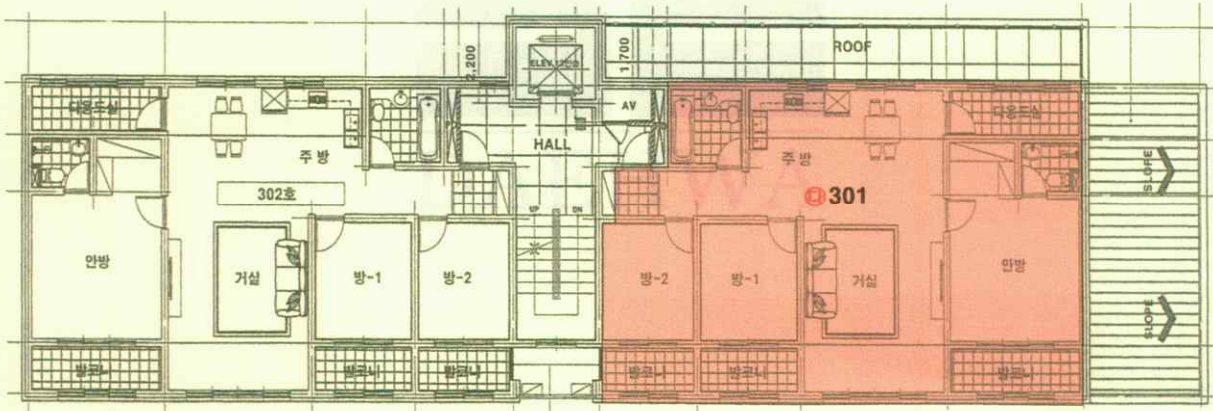


**[本件] 2층**

# 호 별 배 치 도



No scale

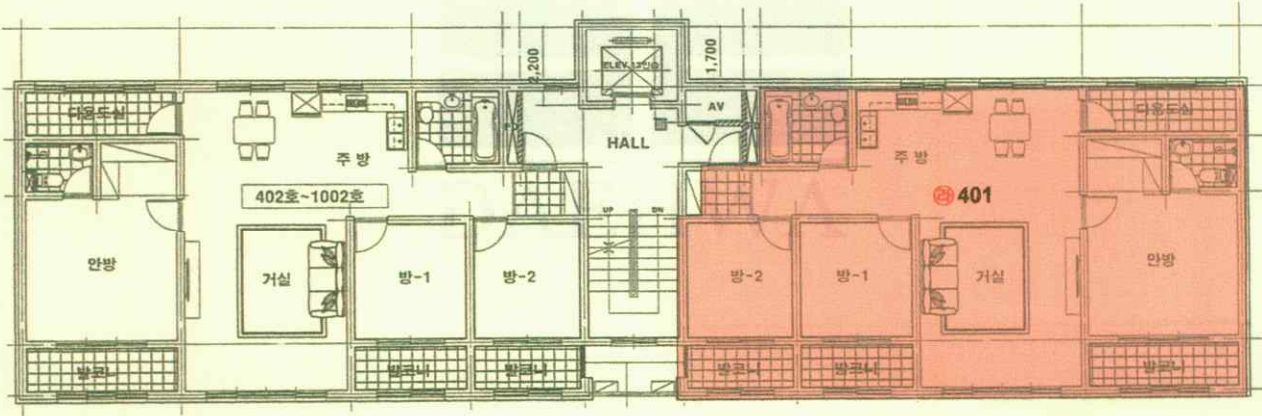


**[本件] 3층**

# 호 별 배 치 도



No scale

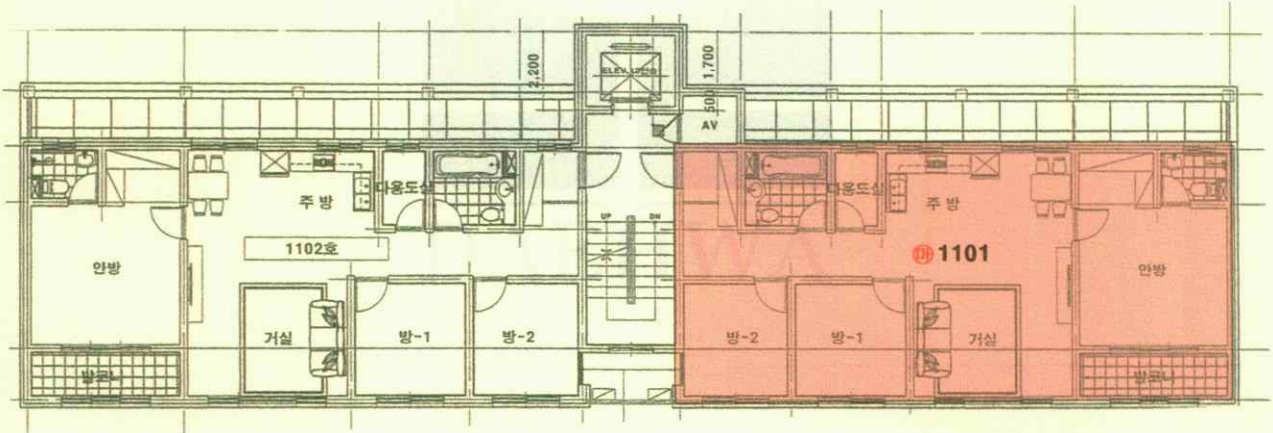


**[本件] 4층**

# 호 별 배 치 도

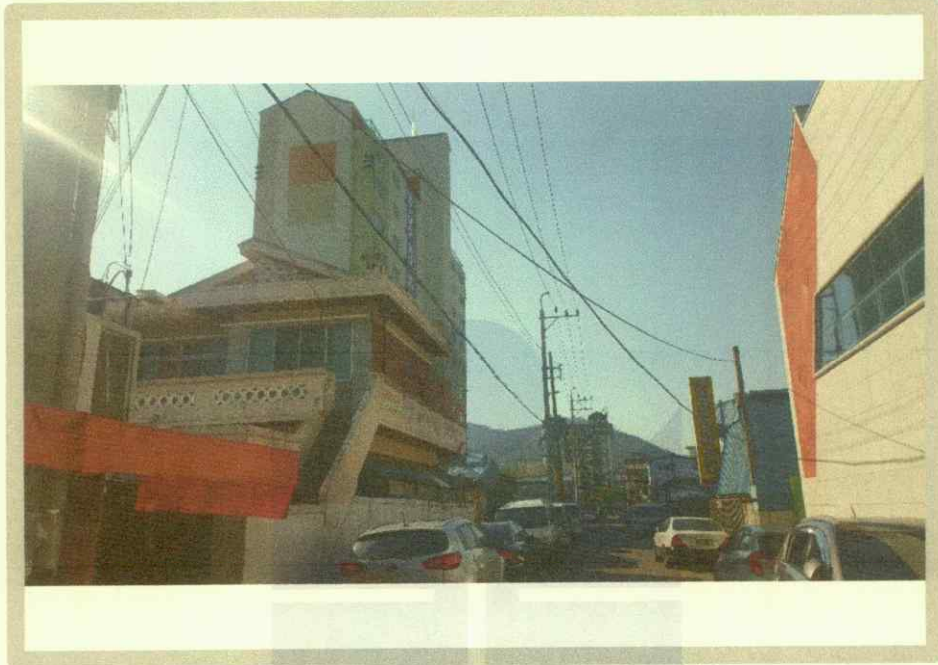


No scale



**[本件] 11층**

# 사 진 용 지



【본건 및 주위환경】



【본건 및 주위환경】

# 사 진 용 지

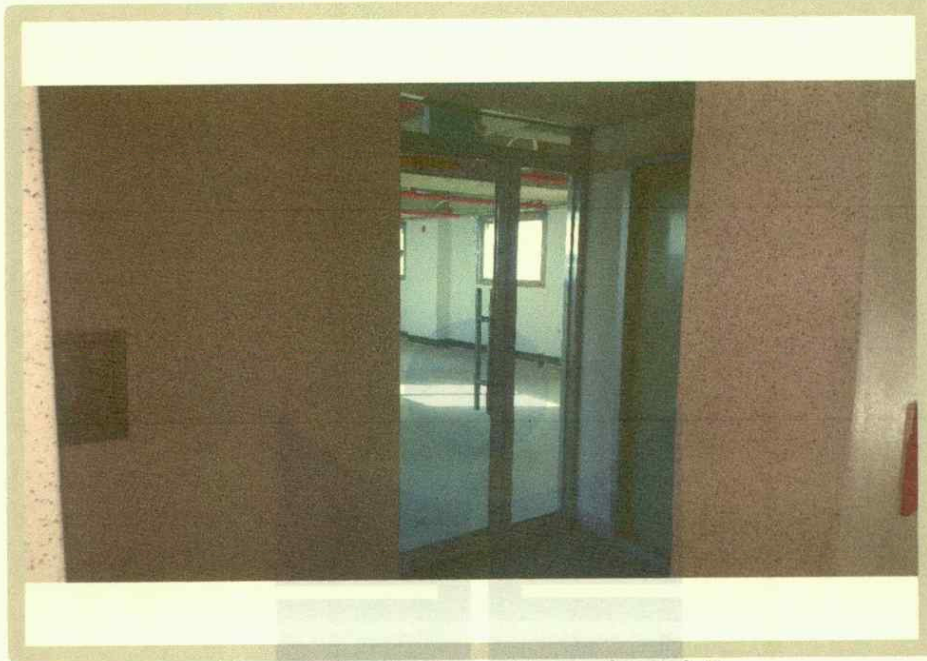


【구분건물 기호(가)】



【구분건물 기호(가)】

# 사 진 용 지



【구분건물 기호(나)】



【구분건물 기호(나) 내부】

# 사 진 용 지



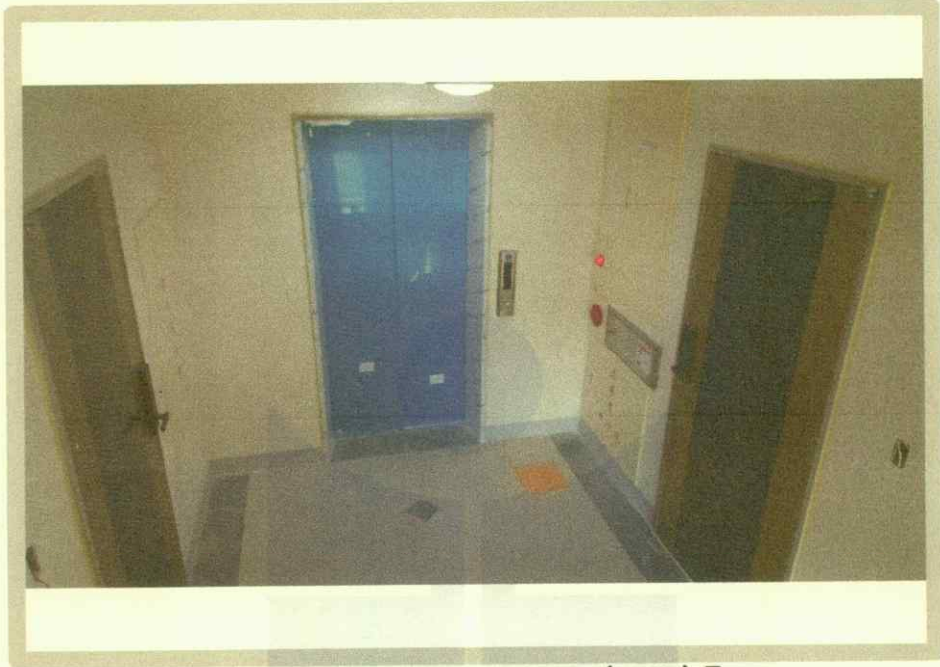
【구분건물 기호(다),(라) 내부】



【구분건물 기호(다),(라) 내부】

2017. 10. 10. 14:00

# 사 진 용 지



【구분건물 기호(마)】



【구분건물 기호(마) 내부】

# 사 진 용 지



【구분건물 기호(마) 내부】



【구분건물 기호(마) 내부】

대화감정평가법인