감정평가서

Appraisal Report

전라남도 영광군 영광읍 학정리 974 영광금호어울림리더스 제106동 제1층 제1호 외 부동산
NJ2022-1012-0004

2022-10-17

주식회사 에브리원

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:062)365-9833 전송:062)365-9834

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 재 원 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 광 주 전 남 지 역 본 부
본 부 장 조 관 현 (서명 또는 인)

감정평가액	육억오천일백만원정 (₩651,000,000.-)			
의 뢰 인	주식회사 에브리원 대표이사 김무오	감정평가 목 적	일반거래(시가참고)	
제 출 처	—	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	대한토지신탁주식회사	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	집합건물 등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2022.10.17	2022.10.13~ 2022.10.17	2022.10.17

감정평가내용

공부(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
구분건물	3개호	구분건물	3개호	—	651,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩651,000,000.-

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 영광군 영광읍 학정리 소재 영광소방서 북동측 인근에 위치하는 구분건물 [영광금호어울림리더스 제106동 제1층 제1호 외 부동산]에 대한 일반거래(시가참고용)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「부동산 가격공시에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

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 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 10월 17일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건의 실지조사 착수일은 2022년 10월 13일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 10월 17일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인은 감정평가 의뢰인이 제공한 상가배치 현황도면 등을 기준하여 확인하였음.

2) 참고사항

(1) 본건 기호(가)~(다)의 등기사항전부증명서상(발급일 : 2022년10월12일자) 소유자는 대한토지신탁주식회사임.

(2) 본건은 일반거래(시가참고용)를 목적으로 하는 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없는 바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		전라남도 영광군 영광읍 학정리 974 [도로명주소] 전라남도 영광군 영광읍 중앙로 78				
건 물 명 동, 층, 호수		영광금호어울림리더스 제106동 제1층 제1호 외				
기호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	비 고
가	제1층 제1호	69.430	22.6491	92.0791	179.4212	—
나	제1층 제2호	58.035	18.9319	76.9669	149.9742	—
다	제1층 제3호	57.505	18.7590	76.2640	148.6046	—

용 도	제1종근린생활시설 (소매점)	사용승인일자	2021년 12월 01일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	본건은 전라남도 영광군 영광읍 학정리 소재 영광소방서 북동측 인근에 위치하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장 등이 소재하는 바, 일반적인 교통상황은 보통임.
주위 환경	주위는 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 아파트 주변 상가 및 주택지대임.
토지형태 및 이용상태	부정형의 완경사지로서, 아파트 및 상가 건부지로 이용 중임.
인접도로 상태	본건 아파트단지 남서측에 차량 주출입구가 서측으로 노폭 약15m(왕복 2차선)의 아스팔트 포장도로에 접하고 있음.
전철역과의 거리	—
버스정류장과의 거리	본건 아파트상가 기준 북측으로 직선거리 약70m 내외에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공법관계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기호(가~다)

<table>
<tr><th>기 재 항 목</th><th colspan="6">기 재 사 항</th></tr>
<tr><td>건 물 구 조</td><td colspan="6">(가~다) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층
건물 내 제1층 제1호~제3호로서,
외벽 : 화강석 등 석재붙임, 강화유리 등,
내벽 : 시멘트몰탈 위 페인팅 마감, 판넬 위 페인팅마감,
바닥 : 데코타일마감,
천정 : 텍스마감임.</td></tr>
<tr><td>이 용 상 황</td><td colspan="6">(가)~(다) : 공부상 근린생활시설(소매점)이며, 현황 공히 공실임.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">부 대 설 비</td><td>설비</td><td>급·배수
설비</td><td>난방
설비</td><td>위생
설비</td><td>소방
설비</td><td>승강기</td><td>주차설비</td></tr>
<tr><td>유무</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주 차 여 건</td><td colspan="6">본건 상가 건물 공용부분에 자주식 주차장(2대)이 소재함.</td></tr>
<tr><td>공부와의
차이등</td><td colspan="6">공부와의 차이 등: 해당사항 없음.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 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 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	**영광읍 녹사리 47**	**모두원 웰리스 상가동**	**1/101**	**73.945**	**77.8111**	**245,000 (@3,313)**	**등기사항 전부 증명서**	**2022.05.06 2013년**
#2	영광읍 단주리 684	영광숲안애 아파트5차 상가동	1/103	87.4704	58.4735	350,000 (@4,001)	등기사항 전부 증명서	2022.07.27 2019년
#3	영광읍 단주리 684	영광숲안애 아파트5차 상가동	1/105	52.3191	34.9748	193,000 (@3,688)	등기사항 전부 증명서	2021.05.21 2019년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) **비교사례의 선정**

위 거래사례 중 본건과 유사하며, 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 전라남도 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2020년	0.35	0.26	0.17	0.21
2021년	0.22	0.47	0.36	0.24
2022년	0.27	0.22	-	-

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2022.05.06 ~ 2022.10.17	(1+0.0022*56/91)*(1+0.0022*109/91) ≒ 1.00399

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 (가), (나) : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.90	본건은 사례와 대비하여 외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.20	본건은 사례와 대비하여 건물요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례 대비 개별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		1.048		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (다) : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.90	본건은 사례와 대비하여 외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.20	본건은 사례와 대비하여 건물요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 개별요인(층별, 위치별 효용 등)에서 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		1.080		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
가	245,000,000 (@3,313,000)	1.00	1.00399	1.048	69.430 73.945	242,044,437	**242,000,000** (@3,485,000)
나	245,000,000 (@3,313,000)	1.00	1.00399	1.048	58.035 73.945	202,319,587	**202,000,000** (@3,480,000)
다	245,000,000 (@3,313,000)	1.00	1.00399	1.080	57.505 73.945	206,593,199	**207,000,000** (@3,599,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	영광읍 녹사리 28, 28-5	오피스텔 지수	1/101	33.4125	31.0	담보	127,000 (@3,800)	2022.07.27 / 2022년
#2	영광읍 단주리 684	영광숲안애 아파트5차 상가동	1/105	52.3191	34.9748	경매	200,700 (@3,836)	2020.04.28 / 2019년
#3	영광읍 녹사리 47	모두원 웰리스 상가동	1/101	73.945	77.8111	담보	220,000 (@2,975)	2018.09.11 / 2013년

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
영광소방서 북동측 인근	소로변	근린 생활시설 (아파트상가)	@3,000,000 ~ @3,900,000원/㎡ 수준	1층 기준
인근지역의 가격수준에 관한의견				
인근 구분건물은 호별위치 및 층별 효용에 따른 가격편차가 존재함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제1층 제1호	69.430	242,000,000	@3,485,000	—
나	제1층 제2호	58.035	202,000,000	@3,480,000	—
다	제1층 제3호	57.505	207,000,000	@3,599,000	—
합 계			₩651,000,000.-		

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

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, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

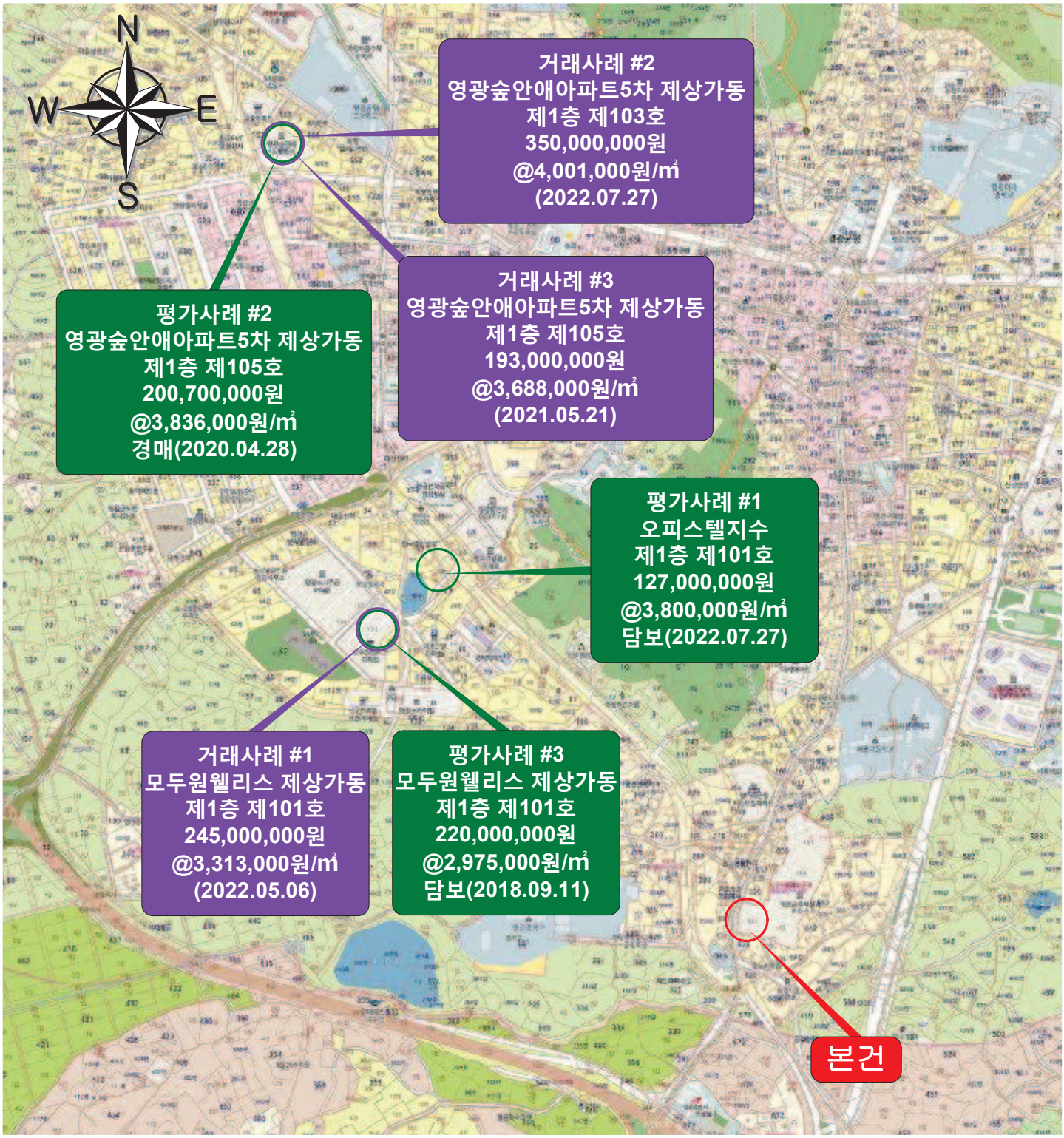
일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	전라남도 영광군 영광읍 학정리 974 영광금호어울림 리더스 제106동 [도로명주소] 전라남도 영광군 영광읍 중앙로 78	제1종근린생활시설(소매점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 1층				
			1층	245.31			
1	전라남도 영광군 영광읍 학정리 974	대		20,077.1			
			(내)				
가			철근콘크리트구조 제1층 제1호	69.43	69.43	242,000,000	
			1. 소유권 대지권	20,077.1x179.4212/20,077.1	179.4212		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
나			철근콘크리트구조 제1층 제2호 1. 소유권 대지권	58.035 149.9742 20,077.1x-------- 20,077.1	58.035 149.9742	202,000,000	
다			철근콘크리트구조 제1층 제3호 1. 소유권 대지권	57.505 148.6046 20,077.1x-------- 20,077.1	57.505 148.6046	207,000,000	
	합 계		이 하	여	백	₩651,000,000.-	

위 치 도

소재지 지번	전라남도 영광군 영광읍 학정리 974

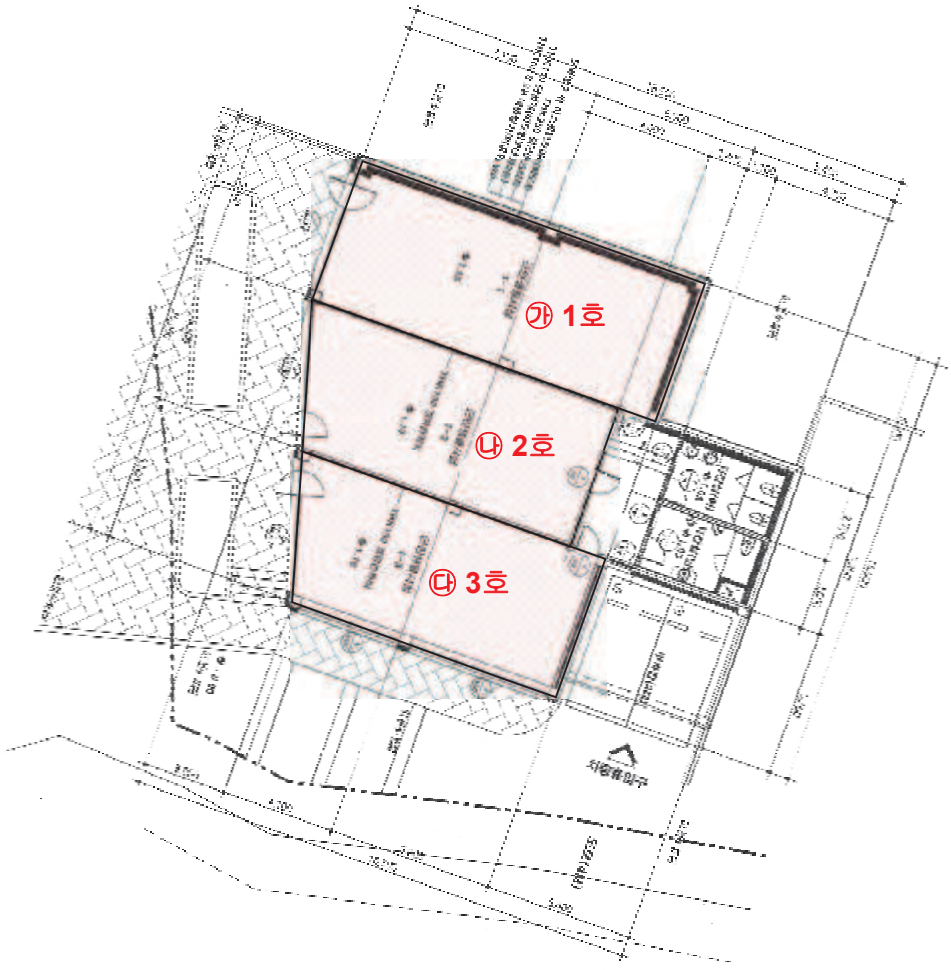


각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	인근방매사례	거래사례	평가사례

zx01

호별 배치도 및 이용상태

Non Scale



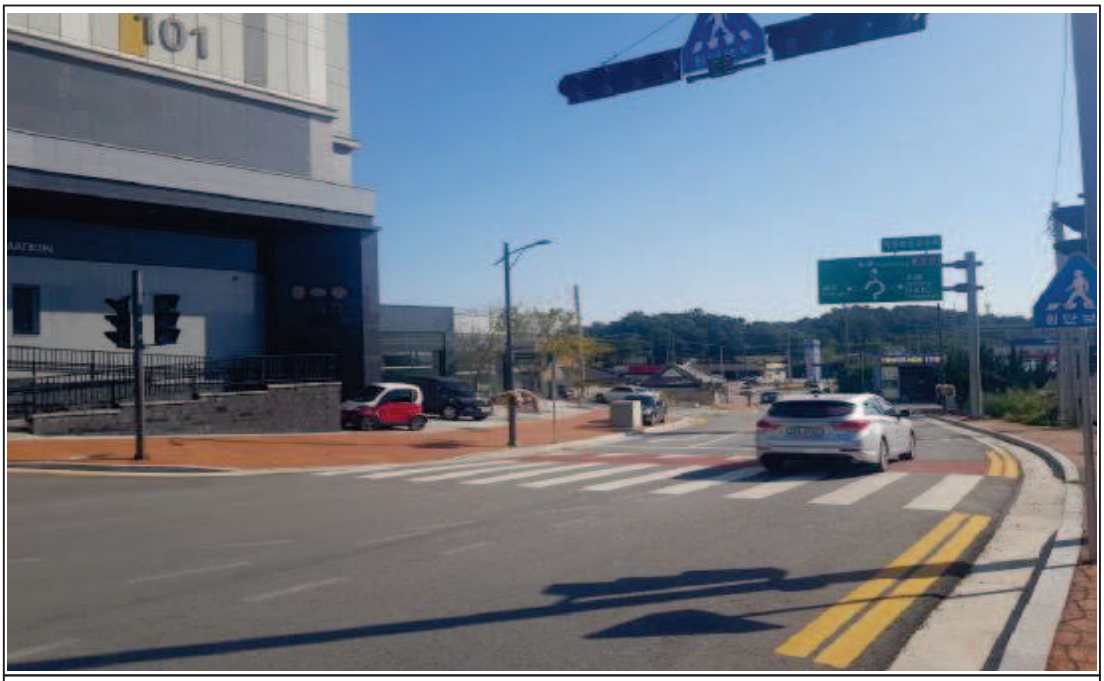
[본건 기호(가) : 영광금호어울림리더스 제106동 제1층 제1호]
[본건 기호(나) : 영광금호어울림리더스 제106동 제1층 제2호]
[본건 기호(다) : 영광금호어울림리더스 제106동 제1층 제3호]

사 진 용 지

본건 기호(가)~(다)

본건 주위환경

사 진 용 지



본건 주위환경

본건 기호(가)~(다)

사 진 용 지

본건 기호(가) 제1호 내부

본건 기호(가) 제1호 내부

사 진 용 지

본건 기호(나) 제2호 내부

본건 기호(나) 제2호 내부

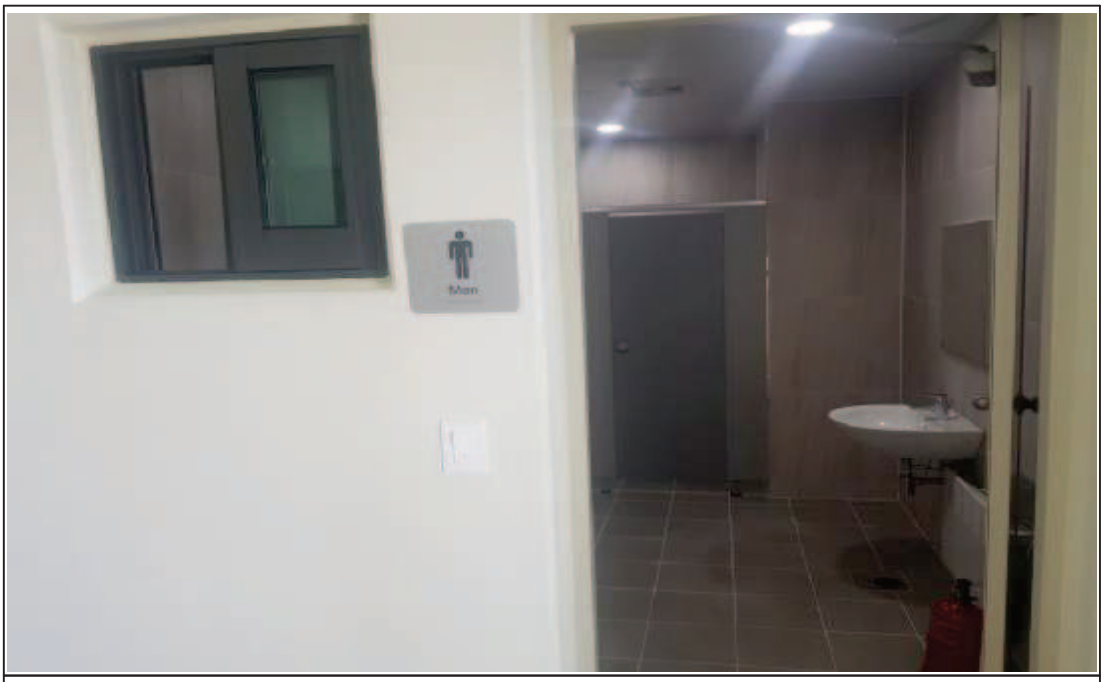
사 진 용 지

본건 기호(다) 제3호 내부

본건 기호(다) 제3호 내부

사 진 용 지

본건 상가 후면 공용 복도



본건 상가 공용 화장실

사 진 용 지

본건 상가 공용 화장실

본건 상가 공용 주차장

[집합건물 토지 · 건물 배분내역]

소 재 지		전라남도 영광군 영광읍 학정리 974 [도로명주소] 전라남도 영광군 영광읍 중앙로 78				
건 물 명 동, 층, 호수		영광금호어울림리더스 제106동 제1층 제1호 외				
기호		전유(㎡) (A)	감정평가액 (원)	토지가액 (원)	건물가액 (원)	비 고
가	제1층 제1호	69.430	242,000,000	48,400,000	193,600,000	—
나	제1층 제2호	58.035	202,000,000	40,400,000	161,600,000	—
다	제1층 제3호	57.505	207,000,000	41,400,000	165,600,000	—
합계			651,000,000	130,200,000	520,800,000	

㈜나라감정평가법인 광주전남지역본부

감정평가사 정 재 원 (인)