

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	전라남도 보성군 조성면 조성리 638-1 우성로드빌 제201호 외 소재 도시형생활주택
평가서번호	가온 2106-14-16024
의뢰인	광주중앙신용협동조합 이사장

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.

(주)가온감정평가법인

광 주 전 남 지 사

TEL : (062) 250-9900 FAX : (062) 250-9901



감정평가 심사인증서

감정평가서번호	가온2106-14-16024	인 증 번 호	가온210621-25호
심사요청본지사	광주전남지사	담당감정평가사	박성인
제 출 처	광주중앙신용협동조합		
물 건 소 재 지	전라남도 보성군 조성면 조성리 638-1 우성로드빌 201호 외		
감 정 평 가 액	一金壹拾四億貳百萬圓整 (₩1,402,000,000.-)		

상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서
심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회



상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라
공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

|주|가온감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박성인

105 8-영 인



(주)가온감정평가법인 광주전남지사 이사장 정성일 (서명 또는 인)

감정평가액	일십사억이백만원정 (₩1,402,000,000.-)					
의뢰인	광주중앙신용협동조합 이사장		감정평가목적	시가참고		
채무자	-		제출처	광주중앙신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(수탁자)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.06.21.	2021.06.21.	2021.06.21.	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	14세대	구분건물	14세대	-	1,402,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,402,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자: 감정평가사 11 7 2					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 보성군 조성면 조성리 소재 <조성초등학교> 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로, 시가참고(공매진행)목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요

소재지		전라남도 보성군 조성면 조성리 638-1						
(도로명주소)		(전라남도 보성군 조성면 월평길 4)						
건물명 동		우성로드빌						
구조		철근콘크리트구조 평스라브지붕		사용승인일자		2016.03.18		최고층
								5
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
가	제2층 제201호	54.522	17.5335	72.0555	56.5	75.67	도시형 생활주택 (연립형)	도시형 생활주택 (연립형)
나	제2층 제202호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
다	제2층 제203호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
라	제2층 제204호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
마	제3층 제302호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
바	제3층 제303호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
사	제3층 제304호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67	도시형 생활주택 (연립형)	도시형 생활주택 (연립형)
아	제4층 제401호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
자	제4층 제402호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
차	제4층 제403호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
카	제4층 제404호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
타	제5층 제502호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
파	제5층 제503호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		
하	제5층 제504호	54.522	17.5327	72.0547	56.5	75.67		

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 의거 가격조사를 완료한 2021.06.21일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2021.06.21일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치 형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가제이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.
- 2) 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성 등을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.
- 3) 따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

본 평가는 온비드(www.onbid.co.kr)를 통한 공매절차진행을 위한 감정평가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

(소재지: 전라남도 보성군 조성면 (이하동일))

(자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

구분	소재지 · 건물명	층/ 호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
			계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	(사용승인일)
1	조성리 638-1 우성로드빌	5/ 501	54.522	100,000,000	2018.03.02
			72.0547	1,834,000	(2016.03.18)
2	조성리 638-1 우성로드빌	3/ 301	54.522	88,000,000	2018.03.23
			72.0547	1,614,000	(2016.03.18)

나. 비교사례 선정

본건 건물 인근에 소재하여 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례<1>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수(전라남도)

(출처: 부동산통계정보시스템)

2018.02	2021.05	변동률(%)	비고
100.2	101.4	1.01198	101.4 / 100.2

나. 시점수정치의 결정

일반적으로 구분건물은 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건 특성을 적정히 반영하는 연립다세대 매매가격지수(전라남도)를 시점수정치로 결정함. (1.01198배)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

대상구분건물		가~라	비교사례구분건물		1
구분 (주거용)		격차율		비고	
조건	세 부 항 목	사례	대상		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.	
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망,풍치,경관 등)				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 유사함.	
	단지내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)				
	단지내 통로구조(복도식/계단식)				
호별요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례와 비교하여 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.	
	향별 효용				
	위치별 효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(베이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.	
누계		0.970		1.00 × 1.00 × 0.97 × 1.00	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상구분건물		마~하		비교사례구분건물	1
구분 (주거용)		격차율		비고	
조건	세 부 항 목	사례	대상		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.	
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망,풍치,경관 등)				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 유사함.	
	단지내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)				
	단지내 통로구조(복도식/계단식)				
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 호별요인에서 유사함.	
	향별 효용				
	위치별 효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(배이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.	
누계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
가~라	1,834,000	1.00	1.01198	0.970	1,800,000	98,000,000
마~하	1,834,000	1.00	1.01198	1.000	1,860,000	101,000,000

III. 참고가격자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
본건 인근 유사 구분건물	1,800,000 ~ 1,900,000원/㎡ 내외 수준	전유면적 기준
의견		

본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남

2. 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 · 건물명	층/ 호수	평가목적	평가금액(원)	기준시점
					(사용승인일)
1	조성리 638-1 우성로드빌	전체	담보	1,492,000,000	2016.04.29
					(2016.03.18)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계분석

가. 인근 유사부동산의 경매감정평가사례 및 낙찰가

(출처: 인포케어)

구분	소재지	층/호수	계약면적 (㎡)	경매감정평가액 (원)	계약면적당단가 (원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점

인근 유사 부동산의 낙찰사례 없음.

나. 인근의 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분	종별	전남 보성군		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근 1년간 평균	집합건물/다세대	-	-	낙찰건수 0건
최근 6개월 평균	집합건물/다세대	-	-	낙찰건수 0건
최근 3개월 평균	집합건물/다세대	-	-	낙찰건수 0건

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
기호	층/호수					
가	제2층/제201호	54.522	72.0555	1,800,000	98,139,600	98,000,000
나	제2층/제202호	54.522	72.0547	1,800,000	98,139,600	98,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 기호	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
다	제2층/제203호	54.522	72.0547	1,800,000	98,139,600	98,000,000
라	제2층/제204호	54.522	72.0547	1,800,000	98,139,600	98,000,000
마	제3층/제302호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
바	제3층/제303호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
사	제3층/제304호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
아	제4층/제401호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
자	제4층/제402호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
차	제4층/제403호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
카	제4층/제404호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
타	제5층/제502호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
파	제5층/제503호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
하	제5층/제504호	54.522	72.0547	1,860,000	101,410,920	101,000,000
감정평가액						1,402,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	전라남도 보성군 조성면 조성리	638-1 우성 로드빌	도시형 생활주택 (연립형)	철근콘크리트구조 평수라브지붕 5층				
				1층	41.492			
	[도로명주소] 전라남도 보성군 조성면 월평길 4			2층	277.846			
				3층	277.846			
				4층	277.846			
				5층	277.846			
	"	"	대		904			
				(내)				
	가	"	"	철근콘크리트구조 제2층 제201호	54.522	54.522	98,000,000	비준가액 (공용면적 17.5335m² 포함)
				1 소유권대지권	56.5 ----- 904	56.5		
나	"	"		철근콘크리트구조 제2층 제202호	54.522	54.522	98,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327m² 포함)
				1 소유권대지권	56.5 ----- 904	56.5		
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	54.522	54.522	98,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327m² 포함)
				1 소유권대지권	56.5 ----- 904	56.5		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
라	"	"		철근콘크리트구조 제2층 제204호	54.522	54.522	98,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327m² 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
마	"	"		철근콘크리트구조 제3층 제302호	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327m² 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
바	"	"		철근콘크리트구조 제3층 제303호	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327m² 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
사	"	"		철근콘크리트구조 제3층 제304호	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327m² 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
아	"	"		철근콘크리트구조 제4층 제401호	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327m² 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
자	"	"		철근콘크리트구조 제4층 제402호	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327m² 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
차	"	"		철근콘크리트구조 제4층 제403호 1 소유권대지권	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327㎡ 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
카	"	"		철근콘크리트구조 제4층 제404호 1 소유권대지권	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327㎡ 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
타	"	"		철근콘크리트구조 제5층 제502호 1 소유권대지권	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327㎡ 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
파	"	"		철근콘크리트구조 제5층 제503호 1 소유권대지권	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327㎡ 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
하	"	"		철근콘크리트구조 제5층 제504호 1 소유권대지권	54.522	54.522	101,000,000	비준가액 (공용면적 17.5327㎡ 포함)
					56.5			
					-----	56.5		
					904			
합 계							₩1,402,000,000.-	
				- 이 하	여 백	-		

구분건물 감정평가요항표(1)



위 치	본건은 전라남도 보성군 조성면 조성리 소재 <조성초등학교> 남서측 인근에 위치함.
주위환경	본건 주위는 도시형생활주택, 단독주택 등이 소재하는 주택지대임.
교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 노선버스승강장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.
형태, 규모, 이용상태 등	본건 토지는 인접 필지 대비 평탄한 세장형 토지로, 기준시점 현재 도시형생활주택(연립형)의 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 단지 서측으로 노폭 4m, 북측으로 노폭 2.5m 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획 관계	-

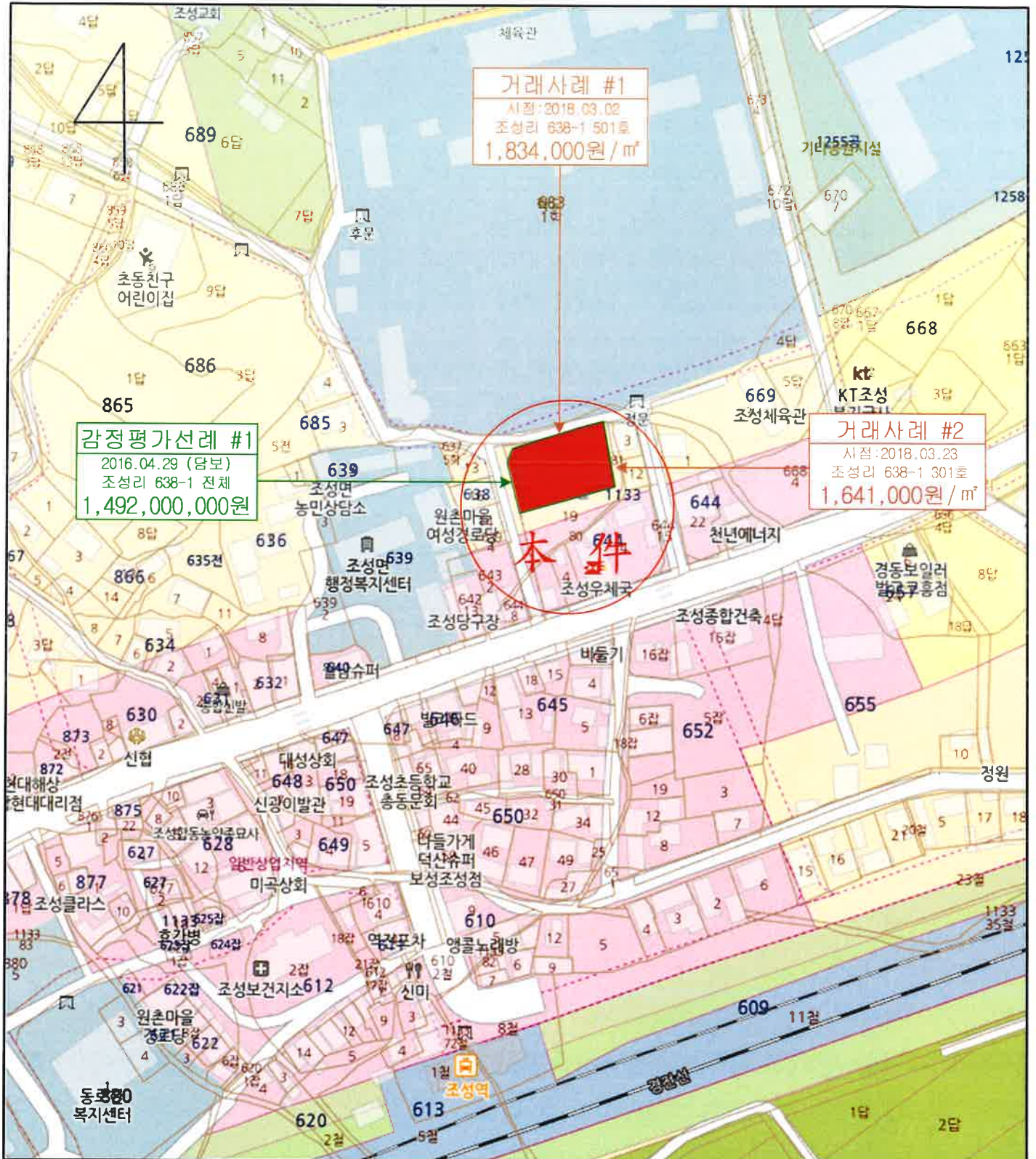
구분건물 감정평가요항표(2)



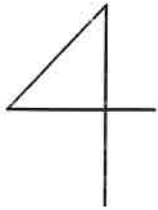
건물구조	기호(가 ~ 하)는 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 건 중 제2층 제201호 외 13개 호로 2016.03.18 사용승인되었으며 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지마감 등, 바닥 : 타일, 장판깔기 마감 등, 창호 : 새시창임.
이용상황	기준시점 현재 도시형생활주택(연립형)으로 이용중임. 총 16세대(각 세대 면적 동일, 방2, 화장실1, 거실 및 주방 등)임.
부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.
임대상황	-
공부와의 차이 및 기타	-

위 치 도

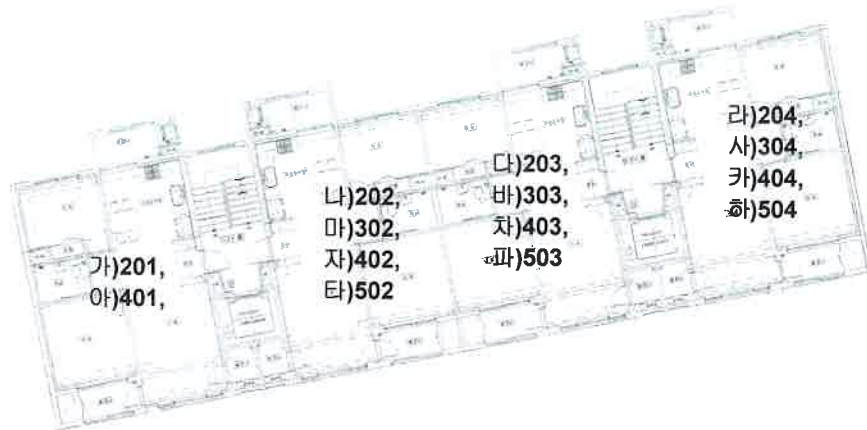
소재지 : 전라남도 보성군 조성면 조성리 638-1번지 소재



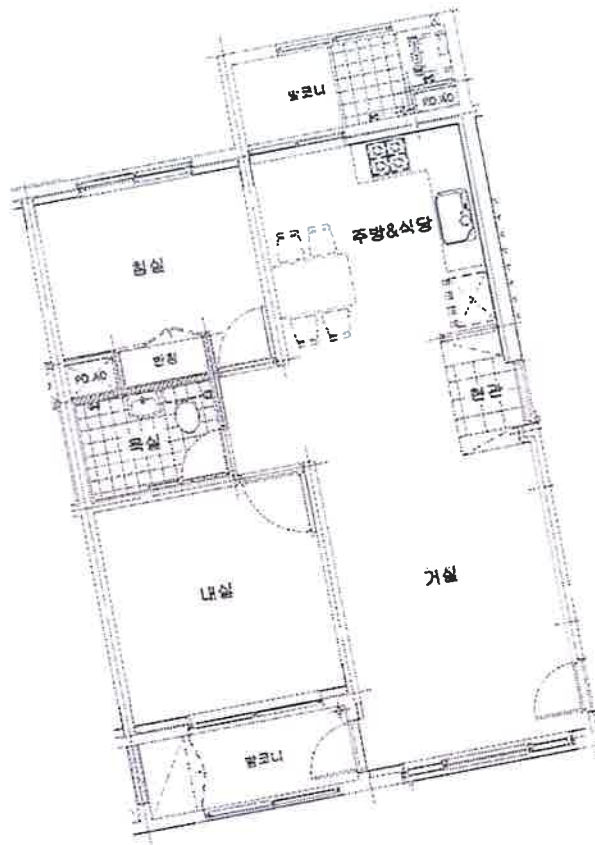
호별배치도 및 단위세대평면도



호별배치도



단위세대평면도



本件 : 우성로드빌 제2층 가)201호, 나)202호, 다)203호, 라)204호
 제3층 마)302호, 바)303호, 사)304호,
 제4층 아)401호, 자)402호, 차)403호, 카)404호
 제5층 타)502호, 파)503호, 하)504호

사 진 용 지



본건 전경



다세대주택 내부 (1)



다세대주택 내부 (2)