


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 계림새마을금고
전 명	전라남도 곡성군 곡성읍 읍내리 349-4 청암센트럴빌 제1층 제103호
감정평가서번호	DD254-052303

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](http://www.idab.co.kr)



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 박종호

박종호



(주)감정평가법인 대일감정원 광주·전남지사

지사장 추민수



감정평가액 일억구천육백만원정(₩196,000,000.-)

의뢰인	계림새마을금고이사장	감정평가목적	구매	
제출처	계림새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유한회사청암	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.05.28.	2025.05.23. ~2025.05.28.	2025.05.28.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	196,000,000
	합계					₩196,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

심사확인: 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

심사자

심사자

심사자



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 곡성군 곡성읍 읍내리 소재 "청암센트럴빌" 내에 위치하는 집합건물(청암센트럴빌 제1층 제103호)로서, 제림새마을금고의 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 날 짜인 2025.05.28.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.26일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 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 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
  
2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

1. 본건 일련번호(가)는 현황 102호와 톤상가로 이용중인 바, 공매 진행시 참고하시기 바람.
2. 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장등본상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
3. 본건 집합건물(상가)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
4. 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### I. 대상물건 개요

소 재 지	전라남도 곡성군 곡성읍 읍내리 349-4				건 물 명	청암센트럴빌			
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모	지하1층/지상13층			
용 도	업무시설, 제1종근린생활 시설, 아파트				사용승인일	2018.11.09			
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	-	-	-	○	-	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)		전유면적 (㎡)		공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	
가	제1층/제103호	9.4193		32.19		21.8288	54.0188	59.6	

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

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 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	읍내리 261-4	1층/102호	25.6	168,500,000	6,580,000	2022.06.16 2021.12.09
2	읍내리 261-4	1층/103호	17.75	117,000,000	6,590,000	2022.06.16 2021.12.09

#### 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	2022.06.16	25.6	25.6	-	100	6,580,000

### 3. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 시점수정

#### 가. 자본수익률(집합상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2022년 2Q 전라남도	0.22	$(1+0.00220 \times 15/91) \times (1+0.00130) \times$ $(1-0.00070) \times (1-0.00300) \times$ $(1-0.00290) \times (1-0.00340) \times$ $(1-0.00280) \times (1-0.00100) \times$ $(1-0.00030) \times (1-0.00030) \times$ $(1-0.00110) \times (1-0.00300) \times$ $(1-0.00300 \times 58/90)$	-1.862% (0.98138)
	2025년 1Q 전라남도	-0.3		

사례는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 전라남도 지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

#### 나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 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 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### - 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)읍내리 261-4 1층/102호	1.05	1.00	0.90	1.00	0.945
	본건 일련번호(가)는 거래사례(1) 대비 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 우세하나, 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					

## 7. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 (청암센트럴빌)	집합상가	6,000,000 ~ 6,200,000	일련번호(가) 유사

### 나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	읍내리 349-4	청암 센트럴빌 1층/104호	73.92	법원 경매	460,000,000	6,220,000	2025.04.16 2018.11.09
2	읍내리 349-4	청암 센트럴빌 1층/101호	42.18	기타	202,000,000	4,780,000	2020.01.29 2018.11.09
3	읍내리 349-4	청암 센트럴빌 1층/101호	42.18	공매 (NPL)	285,000,000	6,750,000	2025.04.28 2018.11.09

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
전남 곡성군	최근1년	근린시설	-	-	총 4건 중

### 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)6,580,000	1.00	0.98138	1.00	0.945	6,100,000

## 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/제103호	32.19	6,100,000	196,000,000

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	전라남도 곡성군 곡성읍 읍내리	349-4 청암 센트럴빌	업무시설. 제1종 근린생활 시설. 아파트	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층 지상13층				
	[도로명주소] 전라남도 곡성군 곡성읍 중앙로 132			지하층	165.84			
				1층	407.168			
				2층	449.3544			
				3층	449.3544			
				4층	244.4322			
				5층	212.9372			
				6층	212.9372			
				7층	212.9372			
				8층	212.9372			
				9층	212.9372			
				10층	212.9372			
				11층	212.9372			
				12층	212.9372			
				13층	212.9372			

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	전라남도 곡성군 곡성읍 읍내리	349-4	대	일반상업지역	574			
가				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제103호	32.19	32.19	196,000,000	비준가액 배분내역
				1소유권 /대지권	9.4193 /574	9.4193		토지 : 78,400,000 건물 : 117,600,000
합 계							₩196,000,000.-	
- 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 곡성군 곡성읍 읍내리 소재 "청암센트럴빌" 내에 위치하는 집합건물(청암센트럴빌 제1층 제103호)임.

#### 2. 부근상황

본건 부근은 주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

#### 3. 교통상황

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

#### 4. 접면도로 상황

본건 북측으로 노폭 약 15m의 아스팔트포장도로에 접함.

#### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일반상업지역, 도시계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))임.

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 6. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 건 물 상 황

### 1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상13층 중 제1층 제103호로서,

(사용승인일 : 2018.11.09.)

외벽 : 적벽돌 치장, 몰탈위페인팅 등.

내벽 : 인테리어 등 마감임.

### 2. 이용상태

근린생활시설 등으로 이용중이며, 관리상태 무난함.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 승강기설비 등이 되어 있음.

### 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 5. 임대관계

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

### 6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역, 외국인체류확인서

해당사항 없음.

### 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

### 8. 기타사항

해당사항 없음.



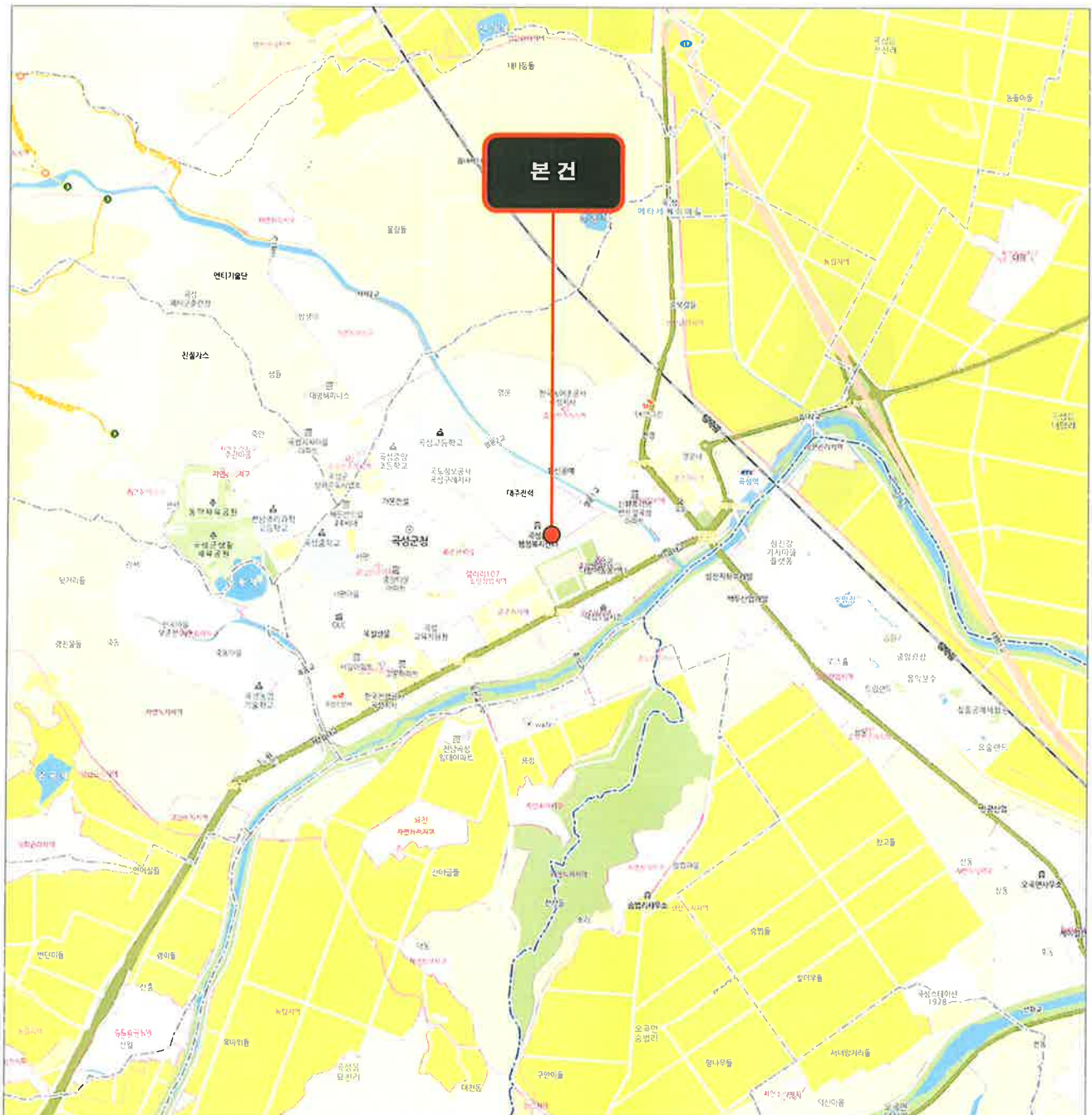
# 광역위치도

기호 : (       )



소재지

전라남도 곡성군 곡성읍 읍내리 349-4번지



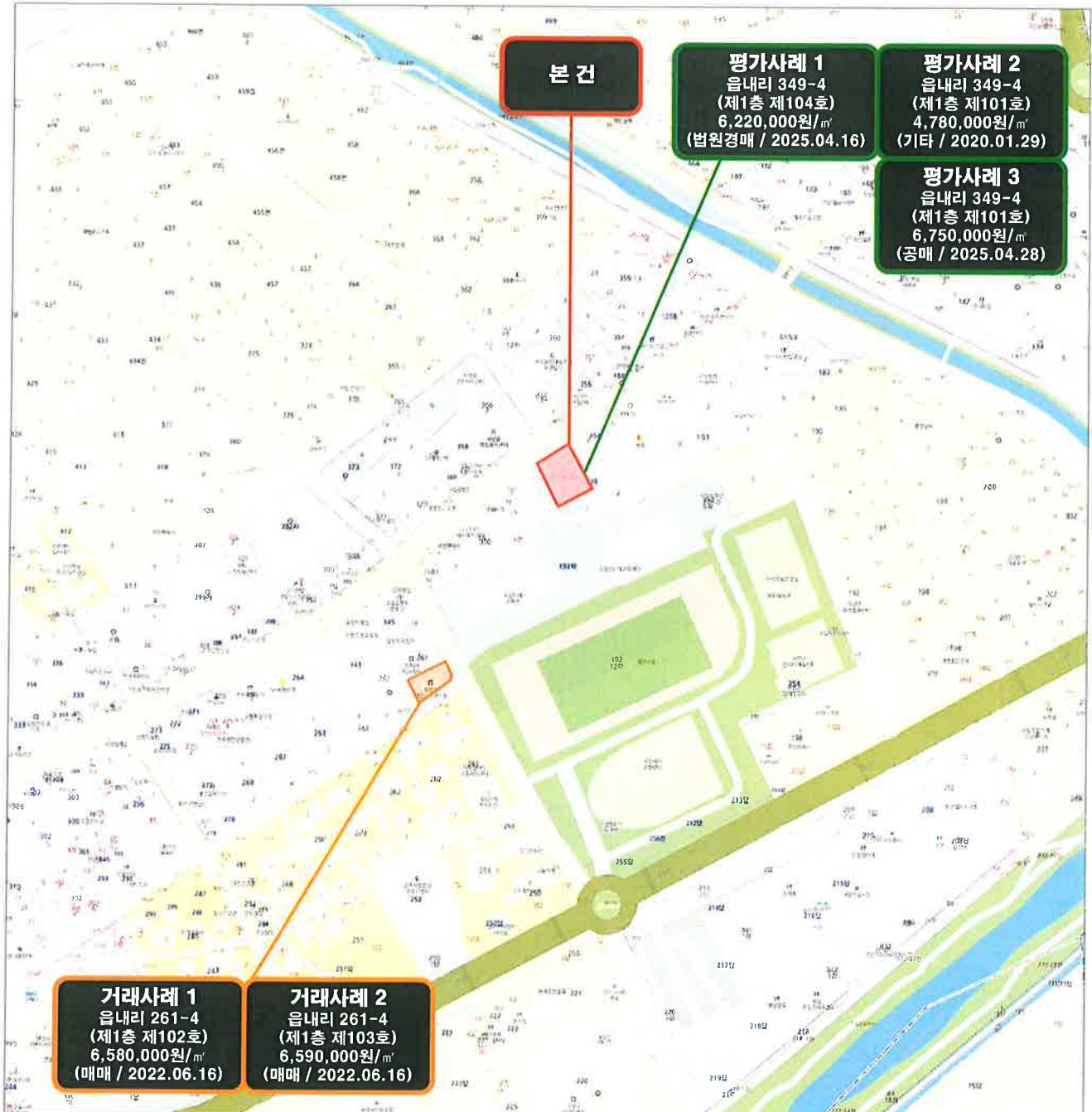
# 상 세 위 치 도

기호 : (       )



소 재 지

전라남도 곡성군 곡성읍 읍내리 349-4번지

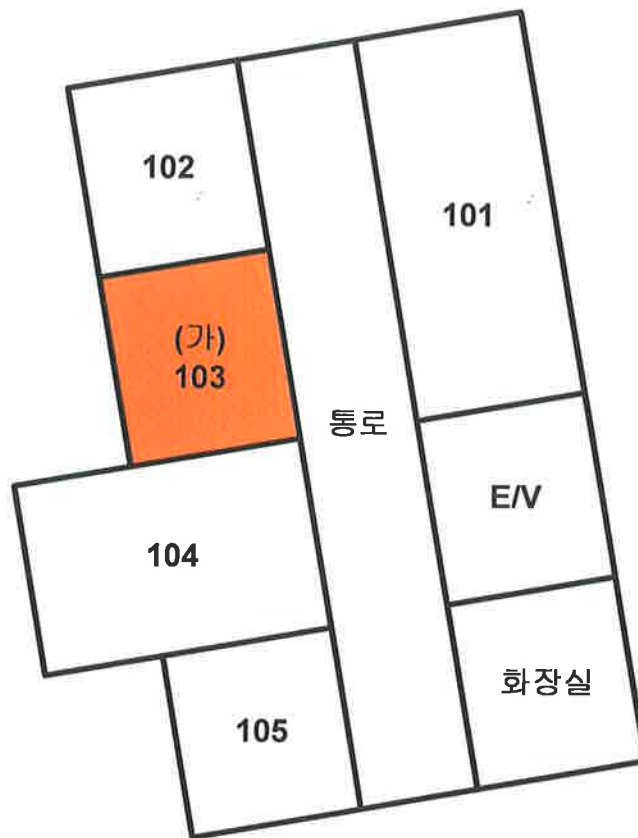


# 호 별 배 치 도

기호 : (       )



축척 없음



일련번호(가) : 청암센트럴빌 제1층 제103호



# 사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[일련번호(가)]



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!  
**감정평가법인 대일감정원**

수 신 계림새마을금고이사장

참 조 --

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

- 
1. 귀 금고의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.
  2. 2025.05.23.자로 의뢰하신 『전라남도 곡성군 곡성읍 읍내리 349-4 청암센트럴빌 제1층 제103호』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.
  3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 2부  
2. 청 구 서 1부. 끝.

**감정평가법인 대일감정원**  
광 주 전 남 지 사 장 추 민 수



시행 문서번호 : DD254-052303 (시행일자 : 2025. 04. 28.)

우 61504 / 광주광역시 동구 남문로 523, 2층(용산동) / [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

전화 (062)385-3100 / 전송 (062)385-3105

# 청 구 서

감정평가서번호 : DD254-052303

계림새마을금고이사장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2025-334호, 2025.03.17)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩536,800.-(부가세포함)

## 2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가수수료	일반	$250,000 + (146,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)$	378,480
	할증		-
	평가수수료 계		378,480
실비	여비	전라남도 곡성군	95,400
	물건조사비	건물 1동 × @10,000	10,000
	공부발급비	등기사항(1,000)	1,000
	기타실비	사진 4장 × @1,000	4,000
	실비 계		110,400
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	488,000
부가가치세(세액)		10%	48,800
합 계			536,800
착 수 금			-
청 구 금 액			536,800

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DD254-052303)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 새마을금고 2524-09-004862-0, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 408-85-12653

2025년 04월 28일

감정평가법인 대일감정원

광 주 전 남 지 사 장 추 민 수

TEL : (062)385-3100 FAX : (062)385-3105