

감 정 평 가 서

감정서번호 : 태평양 제D11808-4-1309호

건 명 : 전라남도 순천시 해룡면 상삼리 694-15
청솔아파트 201동 608호 외 시가감정

의뢰인 : 김제수산업협동조합장



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) 태 평 양 감 정 평 가 법 인
P A C I F I C A P P R A I S A L C O M P A N Y

광주광역시 서구 상무대로 928 (쌍촌동, 동광회관 5층)

대표전화 : (062) 651-5801 FAX : (062) 651-5802



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
(송재광)

송재광
(인)

(주)태평양감정평가법인
호남지사
지사장

서필기
(인)

감정평가액

일억팔천육백만원정 (₩186,000,000.-)

의뢰인	김제수산업협동조합장	감정평가목적	일반시가		
채무자	(주)현대월드개발	제출처	국제자산신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)현대월드개발	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2018.08.13	2018.08.08 ~ 2018.08.13	2018.08.13	

감정 평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	186,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩186,000,000.-

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

김세환
(인)

감 정 평 가 의 개 요

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 전남 순천시 해룡면 상삼리 소재 "순천금당중학교" 동측 인근에 위치하고 있는 "청솔아파트" 제201동 제6층 제608호[일련번호 가)], 제206동 제13층 제1305호[일련번호 나)]로서, 일반시가 목적의 감정평가 건입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 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 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감 정 평 가 의 개 요

4. 감정평가의 3 방식

가. 원가방식

1) 원가방식

"원가방식"이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식입니다.

2) 원가법

"원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "적산가액"이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

3) 적산법

"적산법"이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, "적산임료"란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

나. 비교방식

1) 비교방식

"비교방식"이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 제3조 제1항 본문에 따른 공시지가기준법을 말합니다.

2) 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "비준가액"이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

감 정 평 가 의 개 요

3) 임대사례비교법

"임대사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, "비준임료"란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

4) 공시지가기준법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

다. 수익방식

1) 수익방식

"수익방식"이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말합니다.

2) 수익환원법

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "수익가액"이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

3) 수익분석법

"수익분석법"은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, "수익임료"란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

감 정 평 가 의 개 요

5. 감정평가방법의 적용

본 건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물입니다. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서, 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였습니다.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2018년 08월 13일입니다.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2018년 08월 08일 ~ 2018년 08월 13일입니다.

나. 실지조사내용

본건의 자세한 실지조사내용은 후첨 “구분건물감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

감 정 평 가 의 개 요

8. 기타사항

가. 본건 소유자 및 채무자는 귀 행 요청에 의하여 "㈜현대월드개발"로 표기하였는 바, 업무진행시 재 확인하시기 바랍니다.

나. 본건 내부사진은 소유자의 부재 등의 사유로 귀 행과 협의하여 생략하였는 바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 일반시가 목적의 감정평가건인 바, 타 용도로 사용할 수 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법입니다.

2. 대상물건의 개요

소재지		전남 순천시 해룡면 상삼리 694					
건물명, 동, 층, 호수		청솔아파트 제201동 제6층 제608호[일련번호 가)], 제206동 제13층 제1305호[일련번호 나)]					
용 도		아파트			사용승인일	2001.08.14	
일련 번호	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주)(㎡)	공용면적 (부)(㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
가	제201동 제6층 제608호	56.4	15.16	8.619	-	31.517	-
나	제206동 제13층 제1305호	56.4	15.16	8.619	-	31.517	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

(전남 순천시)

기호	소재지	명칭 및 층,호수	전유면적 (㎡)	거래가격 및 단가 (원/㎡, 전유면적)	사례기준시점	사용승인일
1	상삼리 694	청솔아파트 제201동 제6층 제604호	56.4	93,000,000 원 (@ 1,648,936 원/㎡)	2017.09.18	2001.08.14
2	상삼리 694	청솔아파트 제206동 제13층 제1301호	56.4	93,000,000 원 (@ 1,648,936 원/㎡)	2017.11.08	2001.08.14

※ 자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서

나. 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견
상기 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 1), 2)>를 선정하였습니다.

4. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

가. 개요

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매종합가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “전남 순천시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

나. 월간매매가격지수(전남 순천시, 아파트)

(기준월 : 2017.11 = 100)

구분	2017년 09월	2018.07	비고
지수	99.8	100.3	거래사례 1)
구분	2017년 10월	2018.07	비고
지수	99.9	100.3	거래사례 2)

다. 시점수정치 산출

시점수정치 계산식	시점수정치
$100.3 / 99.8 \approx 1.00501$	1.00501
$100.3 / 99.9 \approx 1.00400$	1.00400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		
요 인	조 건	항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물층수, 세대수 등 규모, 노후도 등
개별 요인	충별 효용	방법, 엘리베이터·계단을 이용한 접근성
	위치별 효용	조망, 개방감, 압박감 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도 등
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	동, 층, 호	사례	외부요인	건물요인	개별요인	비교치
가	제201동 제6층 제608호	1	1.00	1.00	1.00	1.000
일련번호 가)는 사례 1) 대비 외부요인 및 건물요인, 개별요인에서 상호 유사합니다.						
나	제206동 제13층 제1305호	2	1.00	1.00	1.00	1.000
일련번호 나)는 사례 2) 대비 외부요인 및 건물요인, 개별요인에서 상호 유사합니다.						

7. 비준가액의 산정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	비교치	산출단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)
가	1,648,936	1.00	1.00501	1.000	1,657,197	56.4	93,000,000
나	1,648,936	1.00	1.00400	1.000	1,655,531	56.4	93,000,000
합 계							186,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 가격참고자료

가. 인근지역 유사 부동산의 평가사례

(전남 순천시)

기호	소재지	명칭 및 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가총액 및 단가 (원/㎡ 전유면적)	선례기준시점	평가목적	비고
1	상삼리 694	청솔아파트 제201동 제6층 제602호	56.4	97,000,000 원 (@ 1,719,858 원/㎡)	2018.01.24	경매	-
2	상삼리 694	청솔아파트 제206동 제10층 제1005호	56.4	94,000,000 원 (@ 1,666,666 원/㎡)	2017.11.01	경매	-

※ 출처 : 협회 감정평가정보센터

나. 인근지역 가격수준

용도	층	가격수준 (전유면적당)	비고
공동주택 (아파트)	기준층	약 1,600,000 ~ 1,800,000원/㎡ 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 낙찰가율 통계분석

(출처 : 인포케어)

소재지	용도	기 간	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰건수
전남 순천시	집합건물/아파트	1년간 평균	80.09	79.48	102

III. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 인근지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

대상		결정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제201동 제6층 제608호	1,650,000	56.4	93,000,000
나	제206동 제13층 제1305호	1,650,000	56.4	93,000,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

일련번호 가), 나)

1. 위 치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교 통 상 황	6. 냉·난방시설	10. 도시계획 및 기타 공법관계
3. 주 위 환 경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구 조	8. 형태, 지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항

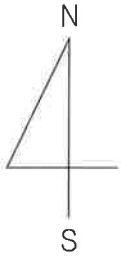
- 1. 위치**
 본건은 전남 순천시 해룡면 상삼리 소재 "순천금당중학교" 동측 인근에 위치하고 있는 "청솔아파트" 제201동 제6층 제608호[일련번호 가)], 제206동 제13층 제1305호[일련번호 나)]입니다.
- 2. 교통상황**
 본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 대중교통수단 이용은 보통시 됩니다.
- 3. 주위환경**
 본건 주변은 아파트 단지 및 단독주택, 점포 등이 소재하는 아파트지대로서 주위환경은 보통입니다.
- 4. 구조**
 철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕 15층 건 중
 제201동 제6층 제608호[일련번호 가)], 제206동 제13층 제1305호[일련번호 나)]로서,
 외벽 : 시멘몰탈 위 페인팅 등,
 내벽 : 벽지 마감 등,
 바닥 : 장판지 깔기 등,
 창호 : 새시창호 등입니다.
- 5. 이용상태**
 일련번호 가), 나) 아파트로 이용 중입니다.
- 6. 냉·난방시설**
 도시가스에 의한 개별난방설비 되어 있습니다.
- 7. 위생설비 및 기타설비**
 기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기 설비 등이 되어 있습니다.
- 8. 형태, 지세 및 이용상태**
 사다리형 평지로서 아파트 건부지로 이용 중입니다.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

일련번호 가), 나)

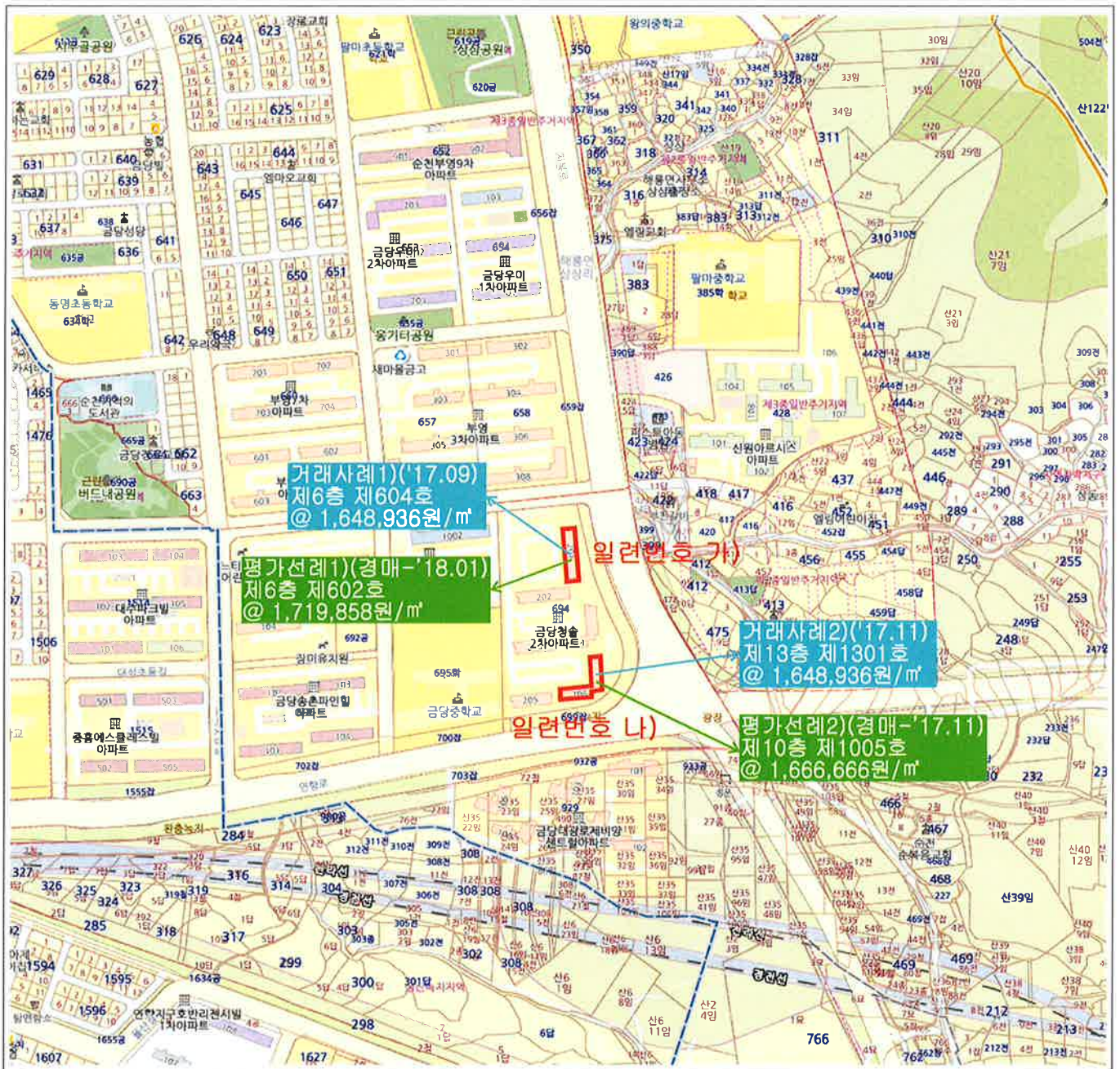
1. 위 치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교 통 상 황	6. 냉·난방시설	10. 도시계획 및 기타 공법관계
3. 주 위 환 경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구 조	8. 형태,지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항
9. 인접도로 상태 단지내 아스팔트 포장도로 개설 되어 있습니다.		
10. 도시계획 및 기타 공법관계 —		
11. 공부와의 차이 —		
12. 임대관계 및 기타사항 —		

위 치 도



소재지

전남 순천시 해룡면 상삼리 694번지 소재

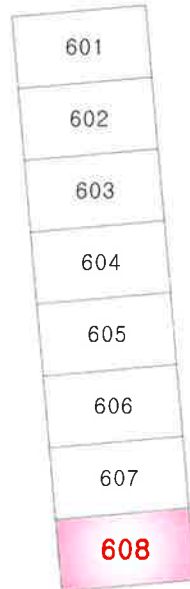


(주)태평양감정평가법인

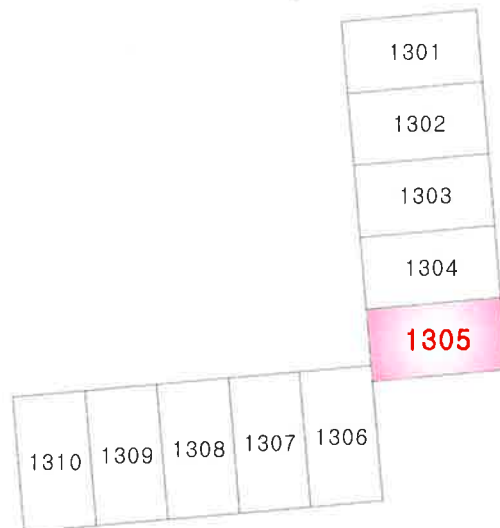
건물개황도

No-Scale

호별배치도



<청솔아파트 제201동 제6층 제608호, 일련번호 가)>



<청솔아파트 제206동 제13층 제1305호, 일련번호 나)>

사 진 용 지

D11808-4-1309.2



【일련번호 가)】



【일련번호 가)】

사 진 용 지

D11808-4-1309.2



【일련번호 나)】



【일련번호 나)】