감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	(주)에브리원
건 명	전라남도 영광군 영광읍 학정리 974 영광금호어울림리더스 제106동 제1층 제1호 외
감정평가서번호	DD224-101204

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

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 유 창 균 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 광주·전남지사 지 사 장 추 민 수 (인)

감 정 평 가 액	육억칠천만원정(₩670,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)에브리원 대표이사 김무오	감정평가목적	일반거래(시가참고용)	
제 출 처	(주)에브리원	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2022.10.17.	2022.10.12. ~2022.10.17.	2022.10.17.

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	3개	구분건물	3개	-	670,000,000
합 계					₩670,000,000.-
		- 이 하 여 백 -			

심 사 확 인

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

I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 영광군 영광읍 학정리 소재 "영광소방서" 북동측 인근에 위치하는 제1종근린생활시설(소매점) 부동산(영광금호어울림리더스 제106동 제1층 제1호 외 2개호)으로서, (주)에브리원의 일반거래(시가참고용) 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 날짜인 2022.10.17.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2022.10.14.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

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 적정한 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.

4. 본건 집합건물(상가)의 위치는 배치도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	전라남도 영광군 영광읍 학정리 974				건 물 명		영광금호어울림 리더스 제106동		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지상1층		
용 도	제1종근린생활시설(소매점)				사용승인일		2021.12.01		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	-	-	-	-	○	-	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제1층/제1호	179.4212	69.43	22.6491	92.0791	75.4
나	제1층/제2호	149.9742	58.035	18.9319	76.9669	75.4
다	제1층/제3호	148.6046	57.505	18.759	76.264	75.4

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(집합상기)은 「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	녹사리 47	모두원웰리스 상가동 1층/101호	73.945	245,000,000	3,313,000	2022.05.06 2013.03.18
2	단주리 684	영광숲안애 아파트5차 상가동 1층/105호	52.3191	193,000,000	3,688,000	2021.05.21 2019.02.27

나. 선정사유

인근지역내 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	2022.05.06	73.945	90.0627	-	82.1	3,313,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 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+0.00220×56/91) ×(1+0.00220×109/91)	0.399% (1.00399)
	2022년 2Q 전라남도	0.22		

본건은 근린생활시설(집합상가)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 전라남도지역 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 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	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

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(1)녹사리 47 모두원웰리스 상가동 1층/101호	0.92	1.20	0.98	1.00	1.082
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용)에서 열세함.					
나	(1)녹사리 47 모두원웰리스 상가동 1층/101호	0.92	1.20	0.98	1.00	1.082
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용)에서 열세함.					
다	(1)녹사리 47 모두원웰리스 상가동 1층/101호	0.92	1.20	1.00	1.00	1.104
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세하며, 호별요인에서 유사함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
학정리(영광금호 어울림리더스)	1층 상가	3,300,000 ~ 3,700,000 원/㎡	

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	단주리 684	영광숲안애 아파트5차 상가동 1층/105호	52.3191	경매	200,700,000	3,836,000	2020.04.28 2019.02.27
2	단주리 684	영광숲안애 아파트5차 상가동 1층/106호	42.8705	경매	163,000,000	3,802,000	2020.04.27 2019.02.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
전남 영광군	최근1년	상가	111.25	1	총 1건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)3,313,000	1.00	1.00399	1.00	1.082	3,598,000
나	(1)3,313,000	1.00	1.00399	1.00	1.082	3,598,000
다	(1)3,313,000	1.00	1.00399	1.00	1.104	3,672,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 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/제1호	69.43	3,598,000	250,000,000
나	제1층/제2호	58.035	3,598,000	209,000,000
다	제1층/제3호	57.505	3,672,000	211,000,000
합계		184.97		670,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	전라남도 영광군 영광읍 학정리 [도로명주소] 전라남도 영광군 영광읍 중앙로 78	974 영광금호 어울림 리더스 제106동	제1종근린 생활시설 (소매점)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 1층 1층	245.31			
1	전라남도 영광군 영광읍 학정리	974		자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (내)	20,077.1			
가				철근콘크리트구조 제1층 제1호	69.43	69.43	250,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	179.4212 /20,077.1	179.4212		
				(내)				
나				철근콘크리트구조 제1층 제2호	58.035	58.035	209,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	149.9742 /20,077.1	149.9742		

대일감정원
Daeil Appraisal Board

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				(내)				
다				철근콘크리트구조 제1층 제3호	57.505	57.505	211,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	148.6046 /20,077.1	148.6046		
	합 계						₩670,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

대일감정원
Daeil Appraisal Board

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 전라남도 영광군 영광읍 학정리 소재 "영광소방서" 북동측 인근에 위치하는 영광 금호어울림리더스 제106동 제1층 제1호 외 2개호임.

2. 부근상황

본건 인근은 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 버스승강장이 인근에 위치함.

4. 접면도로 상황

본건 서측으로 노폭 약 15m의 왕복2선 아스팔트포장도로가 개설되어 있음.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호(가 ~ 다) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층 중
제1층 제1호, 제2호, 제3호로서,(사용승인일 : 2021.12.01.)
외벽 : 화강석 등 석재붙임 및 강화유리 등
내벽 : 몰탈위페인팅 등 마감
바닥 : 데코타일 등 마감
창호 : 새시창호

2. 이용상태

일련번호(가)~(다) : 공부상 근린생활시설(소매점)이며 관리상태 무난함.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 급탕설비, 주차시설 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

해당사항 없음.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

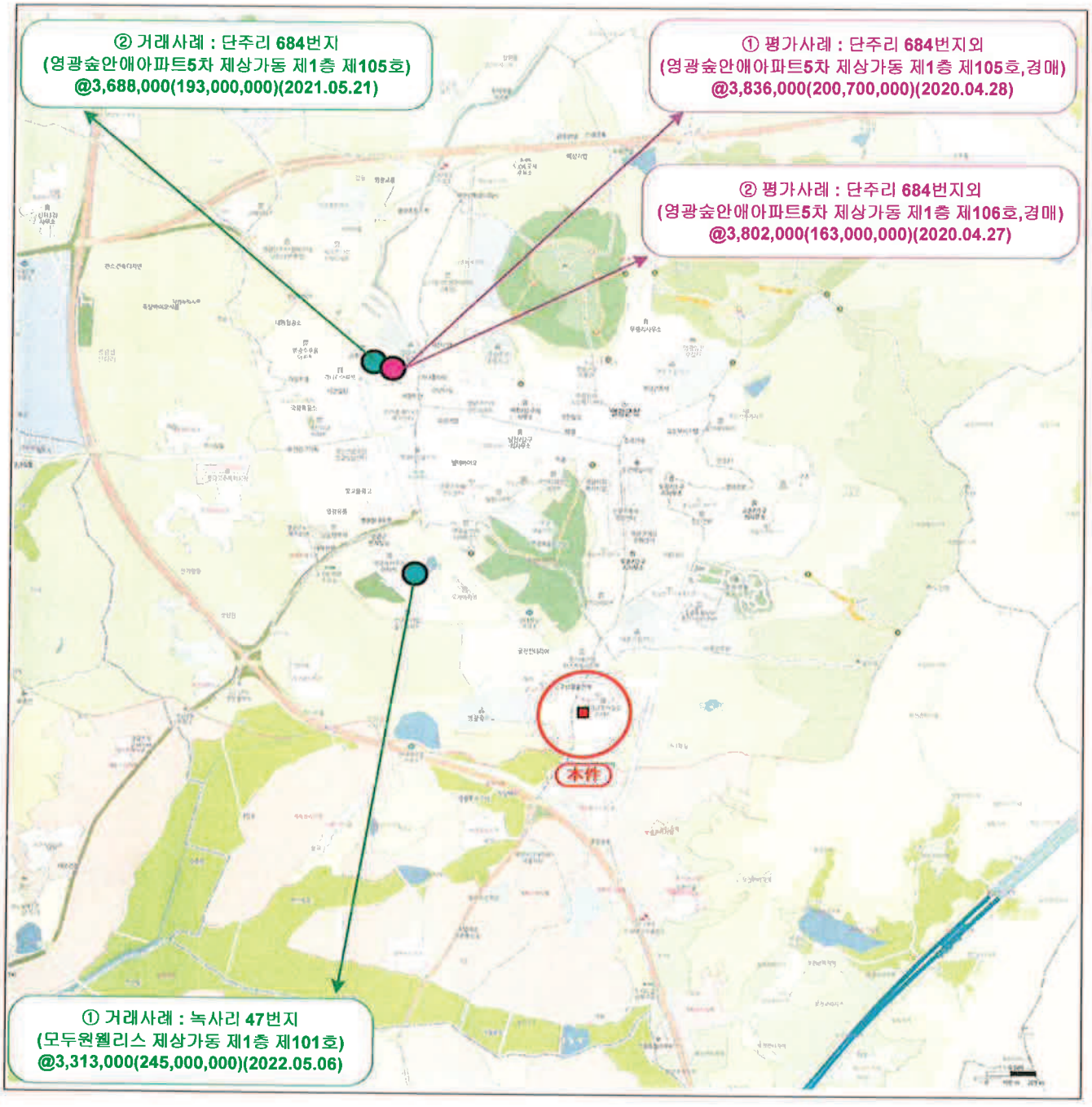
광 역 위 치 도

기호 : (　　)

N

S

소 재 지	전라남도 영광군 영광읍 학정리 974번지



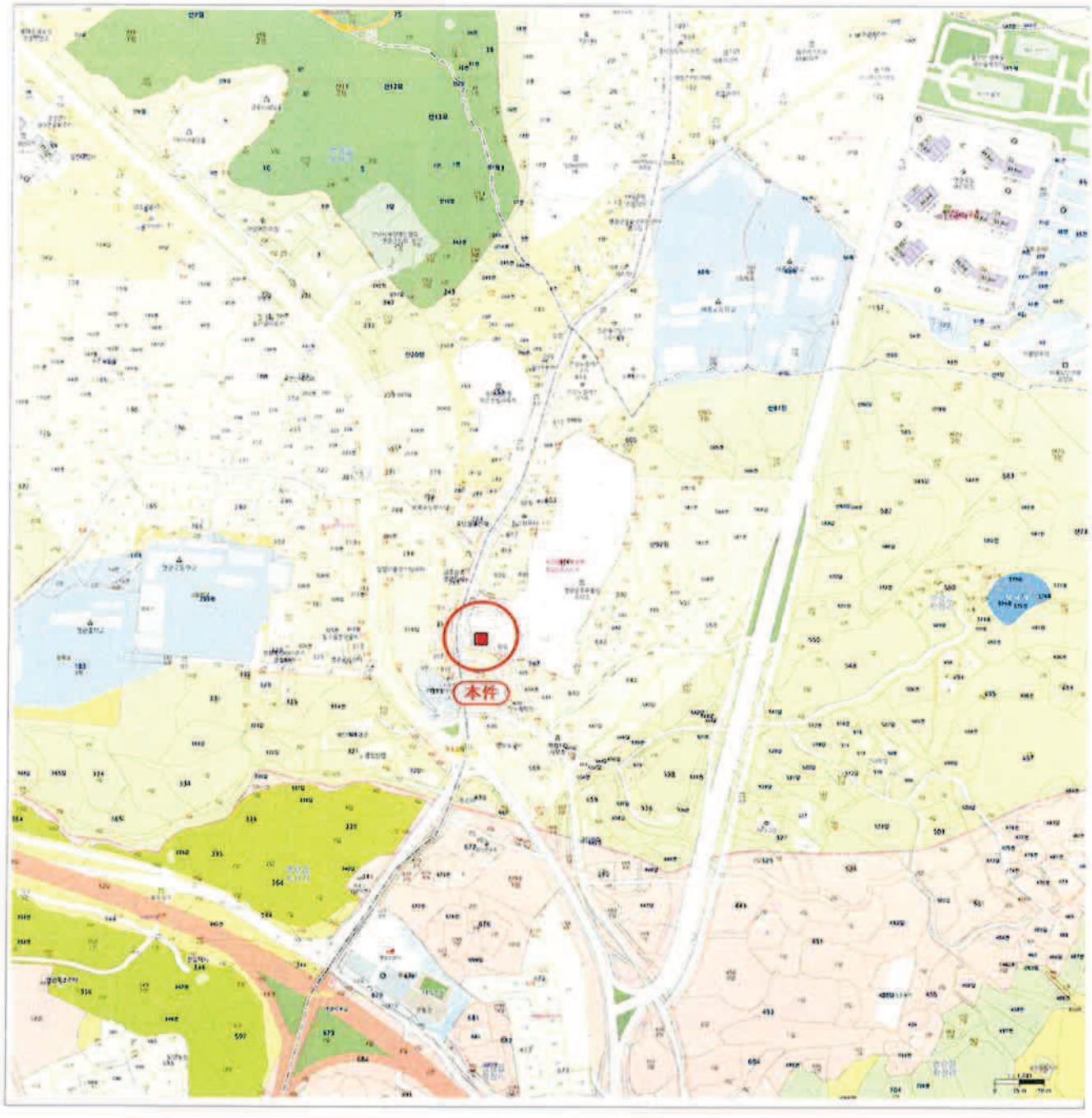
상 세 위 치 도

기호 : (　　)

N

S

소 재 지	전라남도 영광군 영광읍 학정리 974번지

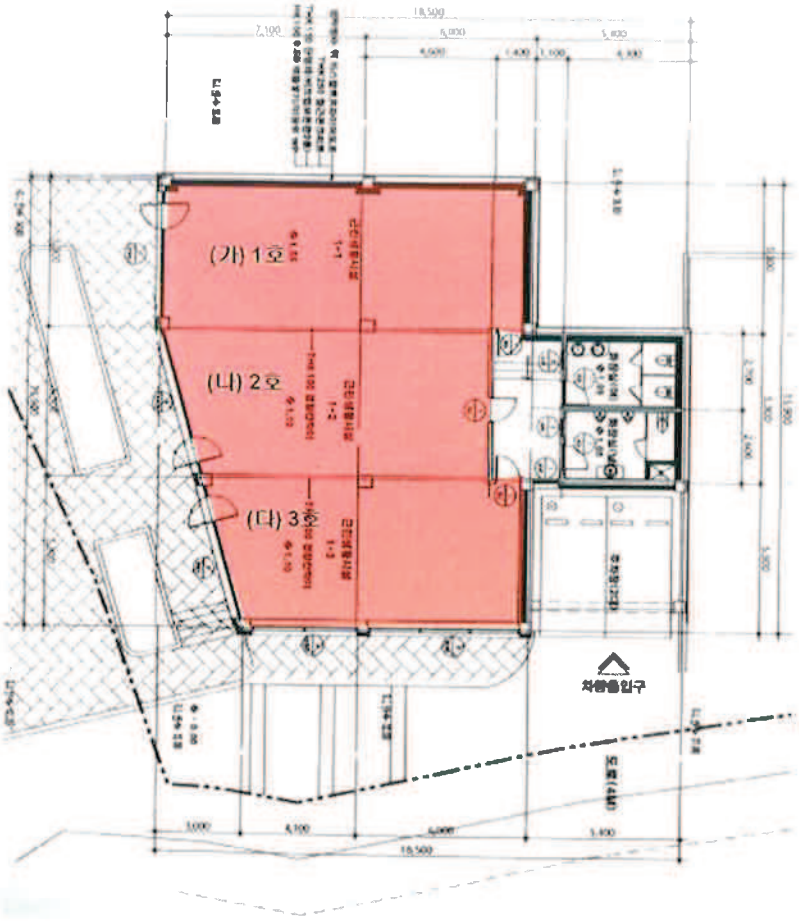


대일감정원
Daeil Appraisal Board

호 별 배 치 도

기호 : ( )

촉 척 없 음



본건 : 영광금호어울림리더스
제106동 제1층 제1호(가), 제1층 제2호(나), 제3층 제3호(다)

사 진 용 지

[본건 주위 전경]

[본건 전경]

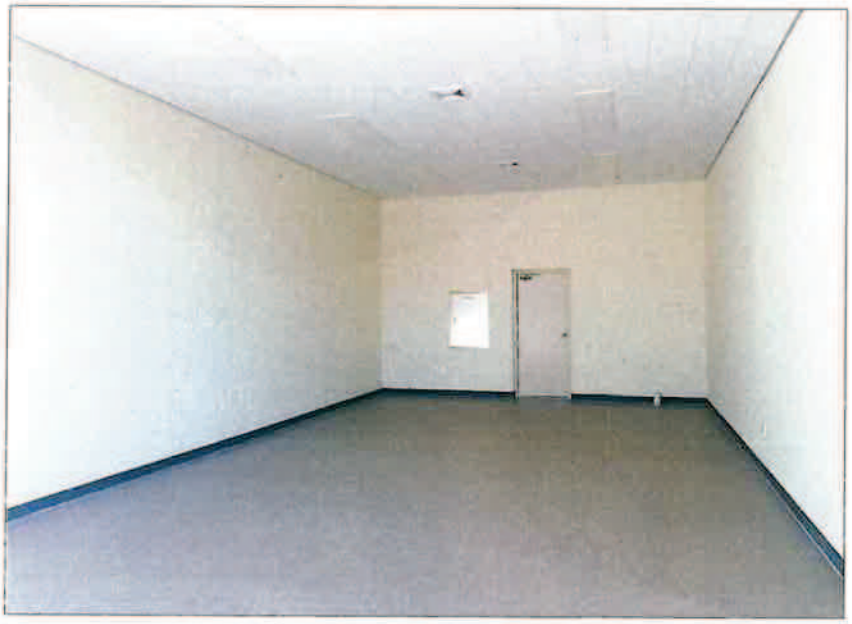
사 진 용 지

[일련번호(가)]

[일련번호(가) 내부]

사 진 용 지

[일련번호(나)]



[일련번호(나) 내부]

사 진 용 지

[일련번호(다)]

[일련번호(다) 내부]

[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	250,000,000	50,000,000	200,000,000	-
나	제1층 제2호	58,035	209,000,000	41,800,000	167,200,000	-
다	제1층 제3호	57,505	211,000,000	42,200,000	168,800,000	-
합계			670,000,000	134,000,000	536,000,000	

㈜감정평가법인 대일감정원 광주·전남지사

감정평가사 유 창 균 (인)