

# 감정평가서

## Appraisal Report

---

의뢰인 : 하동농업협동조합장  
건명 : 전라남도 광양시 마동 1165-10번지 외  
          콤팩트시티 3층 312호 외 소재 부동산  
감정평가서 번호 : 하나 250224-12-403

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 경남지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303  
경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경남지사  
지 사장      구 준 수



감 정 평 가 사  
송진규

송진규



감정평가액	이십사억일천사백만원정 (₩2,414,000,000.-)					
의뢰인	하동농업협동조합장		감정평가 목적	일반거래(시가참고용-공매,매각)		
제출처	하동농업협동조합		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 02. 25	2025. 02. 25	2025. 02. 26	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	35세대	구분건물	35세대	-	2,414,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,414,000,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사

김

조

지



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 광양시 중동 소재 '동광양중마버스터미널' 남동측 인근에 위치하는 콤팩트시티 제3층 제 312호 외 34개 호에 대한 하동농업협동조합에서 의뢰한 일반거래(시가참고용-공매,매각)를 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 25일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 25일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 일반거래(시가참고용-공매,매각) 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ④ 본건 내부 확인은 귀 조합 담당자와 협의하여 생략하였으며, 내부 구조는 집합건축물대장상 건축물 현황도, 외부 관측 등을 통해 확인하였음.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		콤팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가             나	전라남도 광양시 마동 [도로명주소] 전라남도 광양시 중마로 561	1165-10, 1165-11, 1165-12 콤팩트시티	공동주택 및 제12종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층			67,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 40.005㎡
				지하1층	1,291.1655			
				지하2층	1,222.0375			
				1층	673.8335			
				2층	1,052.9573			
				3층 ~ 8층 각	744.2998			
	상동	1165-10	대	준주거지역	416.2			
	상동	1165-11	대	준주거지역	588.1			
	상동	1165-12	대	준주거지역	647.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제312호	18.7969	18.7969		
				소유권	7.2212			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x----	7.2212		
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제313호	18.7969	18.7969		
				소유권	7.2212			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x----	7.2212		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		콤팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다           라           마           바				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제314호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제315호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제316호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제317호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		콤팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
사				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제322호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x---- 1,652.2	7.4402		
아				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x---- 1,652.2	7.4402		
자				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x---- 1,652.2	7.4402		
차				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제411호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x---- 1,652.2	7.4402		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		콤팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
카				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제412호	18.7969	18.7969	67,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 40.005㎡
				소유권	7.2212			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x---- 1,652.2	7.2212		
타				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제413호	18.7969	18.7969	67,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 40.005㎡
				소유권	7.2212			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x---- 1,652.2	7.2212		
파				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제414호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x---- 1,652.2	7.4402		
하				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제415호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x ----- 대지권	1,652.2 x---- 1,652.2	7.4402		



(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		콤팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
거				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제416호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
너				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제418호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
더				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제420호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
러				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제421호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		컴팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
머				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제422호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
버				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제423호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
서				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제424호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
어				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제425호	19.3669	19.3669	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		콤팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
저				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제426호	19.4527	19.4527	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.5543㎡
				소유권	7.4731			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4731		
				대지권	1,652.2			
처				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	19.3669	19.3669	70,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
커				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	19.3669	19.3669	70,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
터				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제508호	19.3669	19.3669	70,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		콤팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
퍼           하           고           노				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제509호	19.3669	19.3669	70,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제512호	18.7969	18.7969	68,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 40.005㎡
				소유권	7.2212			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.2212		
				대지권	1,652.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제513호	18.7969	18.7969	68,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 40.005㎡
				소유권	7.2212			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.2212		
				대지권	1,652.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제515호	19.3669	19.3669	70,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		콤팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
도           로           모           보				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제516호	19.3669	19.3669	70,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제611호	19.3669	19.3669	70,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제626호	19.4527	19.4527	71,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.5543㎡
				소유권	7.4731			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4731		
				대지권	1,652.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	19.3669	19.3669	70,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.1654㎡
				소유권	7.4402			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.4402		
				대지권	1,652.2			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		컴팩트시티 제3층 제312호 외 34개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
소				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제713호	18.7969	18.7969	68,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 40.005㎡
				소유권	7.2212			
				1~3.x -----	1,652.2 x----	7.2212		
				대지권	1,652.2			
합 계							₩2,414,000,000.-	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	전라남도 광양시 마동 1165-10 외 컴팩트시티 제3층 제312호 외 34개호	
도로명주소	전라남도 광양시 중마로 561 (마동)	
	주용도	공동주택, 제1·2종근린생활시설 156세대/8개호
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	2018.03.06
	건물규모	층수 지하 2층/지상 8층
		연면적 8,705.7926 m'
	비고	-

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m²)			대지권 (m²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 3층/312호	공동주택 (도시형생활주택)	18.7969	21.2081	40.005	7.2212	46.99
나	-/ 3층/313호	공동주택 (도시형생활주택)	18.7969	21.2081	40.005	7.2212	46.99
다	-/ 3층/314호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
라	-/ 3층/315호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
마	-/ 3층/316호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
바	-/ 3층/317호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
사	-/ 3층/322호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
아	-/ 4층/404호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
자	-/ 4층/408호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
차	-/ 4층/411호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
카	-/ 4층/412호	공동주택 (도시형생활주택)	18.7969	21.2081	40.005	7.2212	46.99
타	-/ 4층/413호	공동주택 (도시형생활주택)	18.7969	21.2081	40.005	7.2212	46.99
파	-/ 4층/414호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
하	-/ 4층/415호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
거	-/ 4층/416호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
너	-/ 4층/418호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
더	-/ 4층/420호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
러	-/ 4층/421호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
머	-/ 4층/422호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
버	-/ 4층/423호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
서	-/ 4층/424호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
어	-/ 4층/425호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
저	-/ 4층/426호	공동주택 (도시형생활주택)	19.4527	22.1016	41.5543	7.4731	46.81



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
처	-/ 5층/503호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
커	-/ 5층/504호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
터	-/ 5층/508호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
퍼	-/ 5층/509호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
허	-/ 5층/512호	공동주택 (도시형생활주택)	18.7969	21.2081	40.005	7.2212	46.99
고	-/ 5층/513호	공동주택 (도시형생활주택)	18.7969	21.2081	40.005	7.2212	46.99
노	-/ 5층/515호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
도	-/ 5층/516호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
로	-/ 6층/611호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
모	-/ 6층/626호	공동주택 (도시형생활주택)	19.4527	22.1016	41.5543	7.4731	46.81
보	-/ 7층/703호	공동주택 (도시형생활주택)	19.3669	21.7985	41.1654	7.4402	47.05
소	-/ 7층/713호	공동주택 (도시형생활주택)	18.7969	21.2081	40.005	7.2212	46.99
합계 (35개호)			674.0231	759.4209	1,433.444	258.9398	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액 산출과정

#### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

#### 2. 감정평가시 고려사항

-

#### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

##### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	마동 1165-10외	5/507	공동주택 (도시형 생활주택)	19.3669	41.1654	80,000,000 (@4,130,000)	2023.04.10 (2018.03.06)	-
#2	마동 1165-10외	5/520	공동주택 (도시형 생활주택)	19.3669	41.1654	69,500,000 (@3,590,000)	2023.04.26 (2018.03.06)	-
#3	마동 1165-10외	5/525	공동주택 (도시형 생활주택)	19.3669	41.1654	70,000,000 (@3,610,000)	2023.02.22 (2018.03.06)	-
#4	마동 1165-10외	3/319	공동주택 (도시형 생활주택)	19.3669	41.1654	64,000,000 (@3,300,000)	2023.11.03 (2018.03.06)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가 ~ 소

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.04.10/ 2025.02.25	
전남 광양시 아파트	-5.519% (0.94481)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.03	92.4
			기준시점 당시 지수	2025.01	87.3
		산식		$1 + (87.3 - 92.4) / 92.4$ $\approx 0.94481$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

#### ■ 주거용[일련번호 가~저] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건이 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.93	부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.911	-

#### ■ 주거용[일련번호 처~소] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.93	부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.930	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
일련 번호			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	-3/ 312	18.7969	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	66,818,862	67,000,000
나	-3/ 313	18.7969	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	66,818,862	67,000,000
다	-3/ 314	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
라	-3/ 315	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
마	-3/ 316	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
바	-3/ 317	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
사	-3/ 322	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
아	-4/ 404	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
자	-4/ 408	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
차	-4/ 411	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
카	-4/ 412	18.7969	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	66,818,862	67,000,000
타	-4/ 413	18.7969	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	66,818,862	67,000,000
파	-4/ 414	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
하	-4/ 415	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
거	-4/ 416	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
너	-/4/ 418	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
더	-/4/ 420	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
러	-/4/ 421	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
머	-/4/ 422	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
버	-/4/ 423	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
서	-/4/ 424	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
어	-/4/ 425	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	68,845,088	69,000,000
저	-/4/ 426	19.4527	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.911	3,554,781	69,150,088	69,000,000
쳐	-/5/ 503	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	70,280,930	70,000,000
커	-/5/ 504	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	70,280,930	70,000,000
터	-/5/ 508	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	70,280,930	70,000,000
퍼	-/5/ 509	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	70,280,930	70,000,000
허	-/5/ 512	18.7969	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	68,212,446	68,000,000
고	-/5/ 513	18.7969	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	68,212,446	68,000,000
노	-/5/ 515	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	70,280,930	70,000,000
도	-/5/ 516	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	70,280,930	70,000,000
로	-/6/ 611	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	70,280,930	70,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
모	-/6/ 626	19.4527	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	70,592,292	71,000,000
보	-/7/ 703	19.3669	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	70,280,930	70,000,000
소	-/7/ 713	18.7969	#1	4,130,000	1.000	0.94481	0.930	3,628,920	68,212,446	68,000,000
합계		674.0231	-	-	-	-	-	-	-	2,414,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 참고가격자료

#### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사 구분건물	기존 상가지대	광대소각	3,300,000-4,000,000 내외	준주거

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	마동 1165-10외 3/312	공동주택 (도시형 생활주택)	18.7969	40.005	83,000,000 (@4,420,000)	2018.05.10	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

#### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(2)	마동 1165-10외 7/725	공동주택 (도시형 생활주택)	19.3669	41.1654	88,600,000 (@4,570,000)	2020.05.01 (2018.03.06)	법원경매	-
(3)	마동 1165-10외 5/525	공동주택 (도시형 생활주택)	19.3669	41.1654	88,000,000 (@4,540,000)	2021.08.27 (2018.03.06)	담보	-
(4)	마동 1165-10외 8/822	공동주택 (도시형 생활주택)	19.3669	41.1654	66,000,000 (@3,410,000)	2024.12.11 (2018.03.06)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	전남 광양시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	26,006,000,000	19,584,822,524	75.3	447	150	33.6
다세대	60,000,000	36,001,000	60.0	3	1	33.3
아파트	24,369,000,000	18,433,467,964	75.6	413	140	33.9
연립	68,000,000	26,620,000	39.1	5	1	20.0
오피스텔(주거)	66,000,000	23,660,000	35.8	6	1	16.7
주상복합(주거)	1,443,000,000	1,065,073,560	73.8	20	7	35.0

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### V. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제3층 제312호	18.7969	7.2212	67,000,000
나	제3층 제313호	18.7969	7.2212	67,000,000
다	제3층 제314호	19.3669	7.4402	69,000,000
라	제3층 제315호	19.3669	7.4402	69,000,000
마	제3층 제316호	19.3669	7.4402	69,000,000
바	제3층 제317호	19.3669	7.4402	69,000,000
사	제3층 제322호	19.3669	7.4402	69,000,000
아	제4층 제404호	19.3669	7.4402	69,000,000
자	제4층 제408호	19.3669	7.4402	69,000,000
차	제4층 제411호	19.3669	7.4402	69,000,000
카	제4층 제412호	18.7969	7.2212	67,000,000
타	제4층 제413호	18.7969	7.2212	67,000,000
파	제4층 제414호	19.3669	7.4402	69,000,000
하	제4층 제415호	19.3669	7.4402	69,000,000
거	제4층 제416호	19.3669	7.4402	69,000,000
너	제4층 제418호	19.3669	7.4402	69,000,000
더	제4층 제420호	19.3669	7.4402	69,000,000
러	제4층 제421호	19.3669	7.4402	69,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
머	제4층 제422호	19.3669	7.4402	69,000,000
버	제4층 제423호	19.3669	7.4402	69,000,000
서	제4층 제424호	19.3669	7.4402	69,000,000
어	제4층 제425호	19.3669	7.4402	69,000,000
저	제4층 제426호	19.4527	7.4731	69,000,000
처	제5층 제503호	19.3669	7.4402	70,000,000
커	제5층 제504호	19.3669	7.4402	70,000,000
터	제5층 제508호	19.3669	7.4402	70,000,000
퍼	제5층 제509호	19.3669	7.4402	70,000,000
허	제5층 제512호	18.7969	7.2212	68,000,000
고	제5층 제513호	18.7969	7.2212	68,000,000
노	제5층 제515호	19.3669	7.4402	70,000,000
도	제5층 제516호	19.3669	7.4402	70,000,000
로	제6층 제611호	19.3669	7.4402	70,000,000
모	제6층 제626호	19.4527	7.4731	71,000,000
보	제7층 제703호	19.3669	7.4402	70,000,000
소	제7층 제713호	18.7969	7.2212	68,000,000
합계		674.0231	259.1588	2,414,000,000

### 결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

## 2. 기타 참고사항

## ( 구분건물 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 전라남도 광양시 중동 소재 '동광양중마버스터미널' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위 환경은 보통시 됨.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근이 가능하며, 지역내 대중교통사정은 보통시 됨.
인접도로상태	서측으로 왕복 6차선, 동측 및 남측으로 왕복 2차선 포장도로와 각각 접합.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호(1~3): 도시지역, 준주거지역(2015-11-18)(광양 마동지구 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 인가(변경)에 따른 지형도면 고시), 제1종지구단위계획 구역(2015-11-18)(광양 마동지구 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 인가(변경)에 따른 지형도면 고시), 대로2류(폭 30m~35m)(광양시 고시제2014-9)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2015-12-02)(광양 마동지구 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 인가(변경)에 따른 지형도면 고시)(접합), 가축사육제한구역(모든가 축제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
건 물 구 조	가)~소) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/8층 건 중 제3층 제312호 외 로서, (사용승인: 2018.03.06) 외벽 : 대리석 타일 마감, 몰탈 위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지, 타일 마감 등, 바닥 : 장판, 타일 마감 등, 창호 : 새시창구조임.
이 용 상 황	공동주택(도시형생활주택)임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 소화전, 화재 탐지설비, 스프링클러 등이 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.



# 광역위치도

소재지

전라남도 광양시 마동 1165-10 외 콤팩트시티 제3층 제312호 외

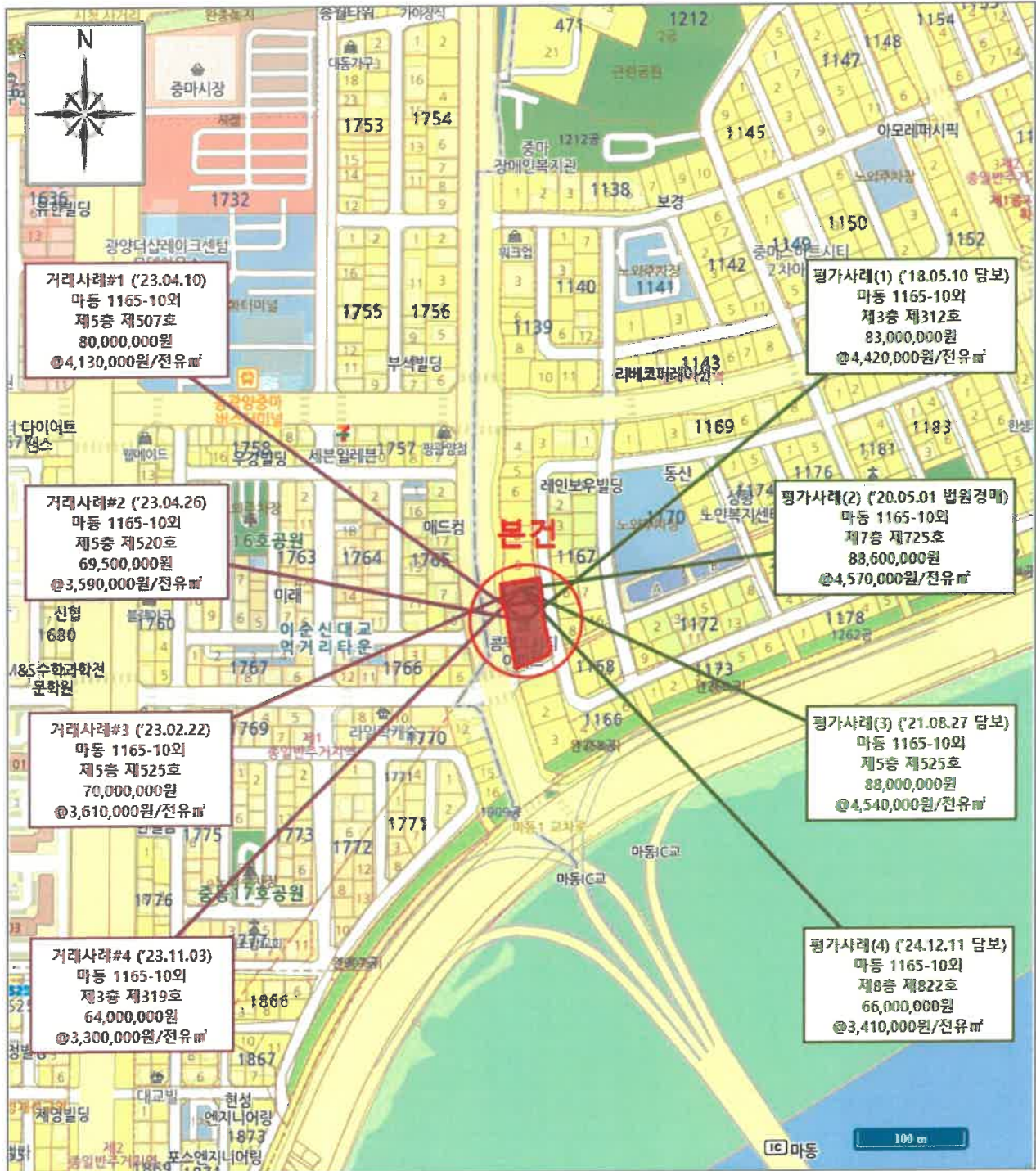




# 가 격 참 고 도

소 재 지

전라남도 광양시 마동 1165-10 외 콤팩트시티 제3층 제312호 외



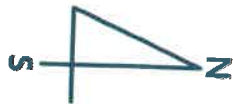
[ 범 례 ]

■ 본 건

■ 평가사례

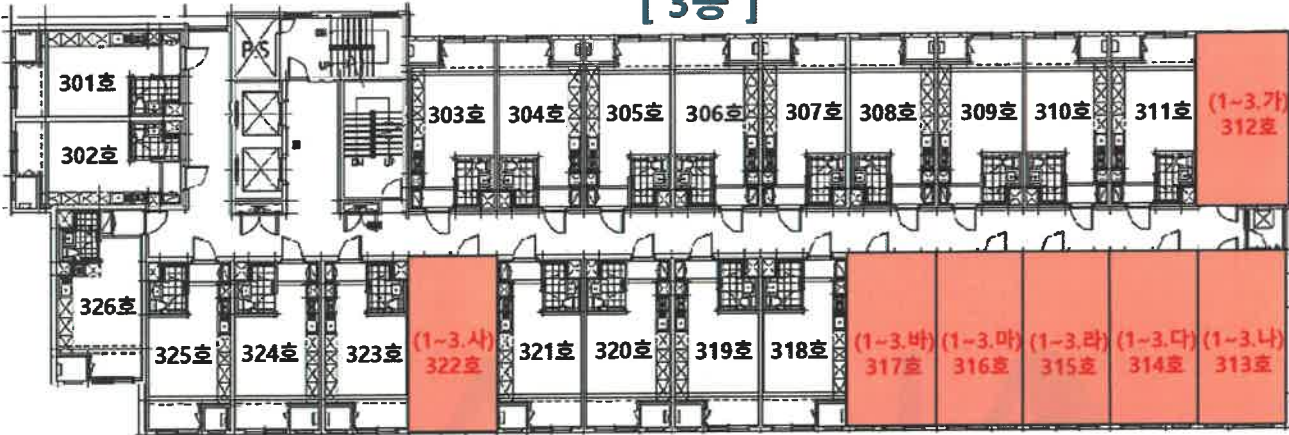
■ 거래사례

# 호 별 배 치 도



## 전남 광양시 마동 1165-10번지 외 콤팩트시티

[ 3층 ]



[ 4층 ]

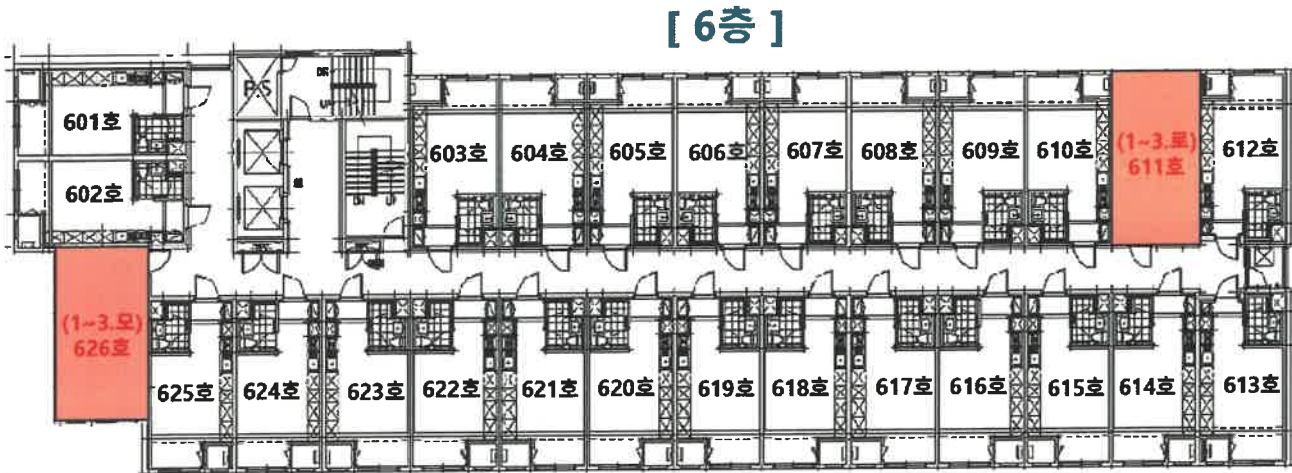
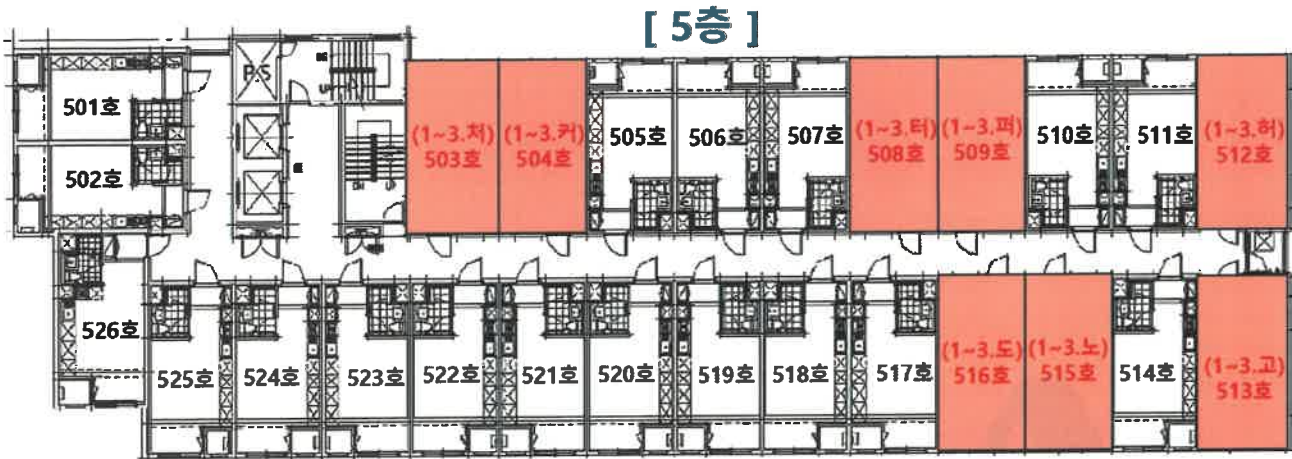




# 호 별 배 치 도



## 전남 광양시 마동 1165-10번지 외 콤팩트시티

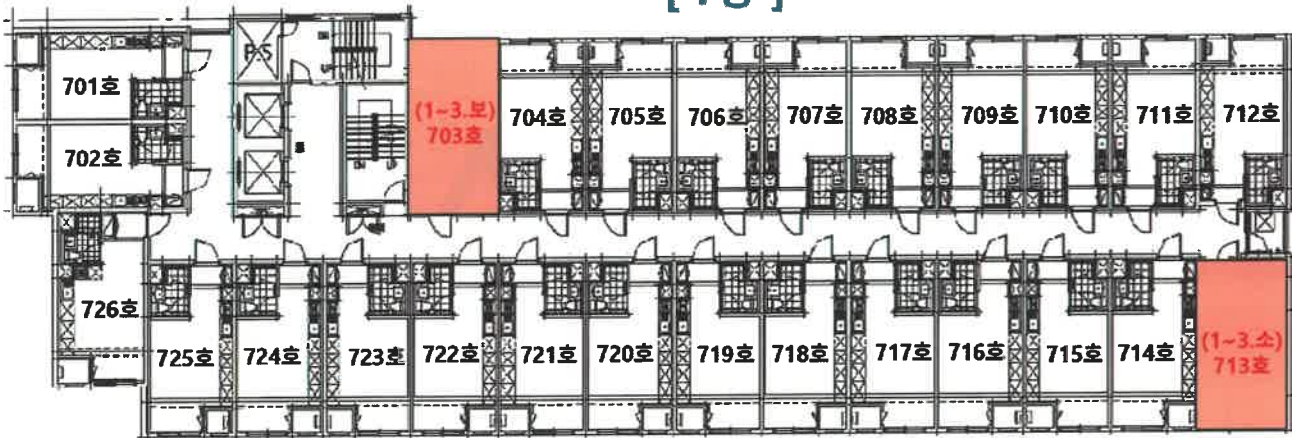


# 호 별 배 치 도



전남 광양시 마동 1165-10번지 외  
콤팩트시티

[ 7층 ]

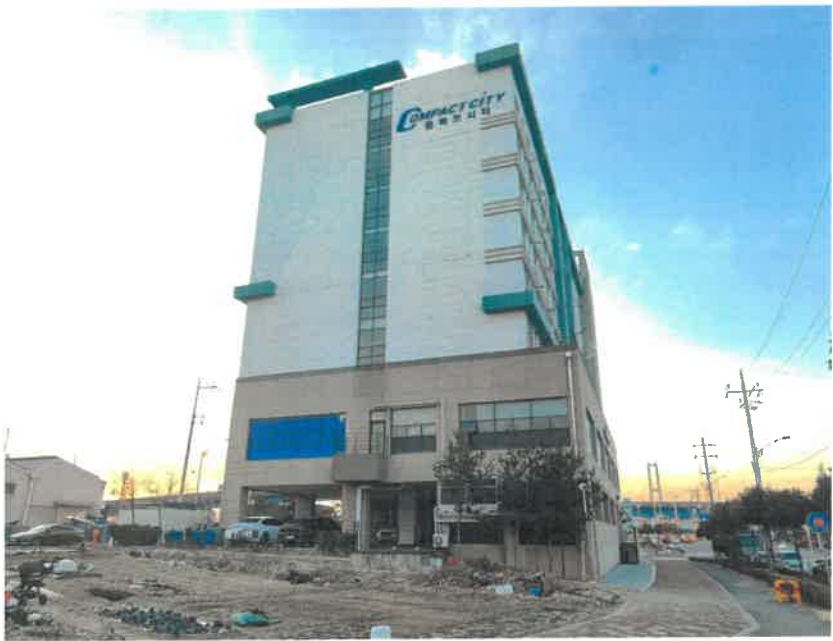


# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



본건 및 주위 전경



본건 및 주위 전경

## 사 진 용 지

소재지

전라남도 광양시 마동 1165-10 외



본건 입구 전경



일련번호(가) 전경



# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(나) 전경



일련번호(다) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(라) 전경



일련번호(마) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(바) 전경



일련번호(사) 전경

## 사 진 용 지

소 재 지

전라남도 광양시 마동 1165-10 외



일련번호(아) 전경



일련번호(자) 전경



## 사 진 용 지

소 재 지

전라남도 광양시 마동 1165-10 외



일련번호(차) 전경



일련번호(카) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(타) 전경



일련번호(파) 전경

## 사 진 용 지

소 재 지

전라남도 광양시 마동 1165-10 외



일련번호(하) 전경



일련번호(거) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(너) 전경



일련번호(더) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(러) 전경



일련번호(머) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(버) 전경



일련번호(서) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(어) 전경



일련번호(저) 전경



# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(처) 전경



일련번호(커) 전경

## 사 진 용 지

소 재 지

전라남도 광양시 마동 1165-10 외



일련번호(터) 전경



일련번호(퍼) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(하) 전경



일련번호(고) 전경

## 사 진 용 지

소 재 지

전라남도 광양시 마동 1165-10 외



일련번호(노) 전경



일련번호(도) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(로) 전경



일련번호(모) 전경

# 사 진 용 지

소 재 지	전라남도 광양시 마동 1165-10 외
-------	-----------------------



일련번호(보) 전경



일련번호(소) 전경