

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	엠씨유제일차유동화전문 유한회사
건명	광주광역시 서구 매월동 450 외 3필지 알드만단지형펜트하우스 제103동 제3,4층 제301호
평가서번호	삼일 012504-42-00004

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)감정평가법인 삼일**

본사 T:02-744-1601 F:02-744-1603

# (부동산) 감정평가표

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

감정평가사 정신근 (인)

(주) 감정평가법인 삼일 대표이사 조재익 (서명 또는 인)

감정평가액	일십사억원(₩1,400,000,000.-)					
의뢰인	엠씨유제일차유동화전문 유한회사	감정평가 목적	공매			
제출처	엠씨유제일차유동화전문 유한회사	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사 (신탁자: 주식회사알드만)	감정평가조건	-			
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2025.04.29	2025.04.29	2025.05.02		
감정 평가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	1,390,000,000
	부합물	(29.6)	부합물	29.6	-	10,000,000
	합계				₩1,400,000,000.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I 평가개요

### 1. 평가목적

대상물건은 광주광역시 서구 매월동 소재 '전평제' 남서측 인근에 소재하는 구분건물(알드만단지형펜트 하우스 제103동 제3,4층 제301호)로서, 구매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가와 관련된 법령 및 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

### 3. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 04월 29일임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 실지조사기간

실지조사는 2025년 04월 29일에 수행하였으며, 조사내용은 대상 부동산의 가치에 영향을 미치는 물적·법적 현황 및 가치형성요인 등임.

## 5. 기타 참고사항

1) 본건은 평가대상과 공부와의 물적동일성이 인정됨.

2) 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물 현황도 등으로 확인하였음.

3) 본건 일련번호(가)는 '종물 및 부합물 ㉠(이용상황: 차양 등, 구조: 경량철골구조 기타지붕)' 소재하며, 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되, 현황 및 관리상태 등을 감안하여 감정평가하였으며, 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 불가하여 면적사정은 목적에 따른 개략적인 실측면적에 의하였으니 업무진행시 참고바람.

(후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조)

4) 이해관계인의 부재 등으로 인하여 임대차조사는 생략하였으니 업무진행시 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 감정평가 대상물건

### 1. 대상물건 개요

#### 1) 건물 개요(건축물대장 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비 고
매월동 450 외 3필지	철근콘크리트구조	공동주택	2,211.4728	지상4층	2020.03.10	-

#### 2) 평가 대상물건

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	3, 4	301	224.0158	192.522	416.5378	53.78	186.3228

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상물건 현황



## 3. 공법상 제한사항

일련번호(1), (4) 공히 제1종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

일련번호(2), (3) 공히 제1종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가 방법 적용 규정

#### 1) 감정평가 방법의 관련규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 세부 감정평가 방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할 인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

## 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV 구분건물 감정평가액 산출

### 1. 개요

대상물건에 적용한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{거래사례단가 (원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} = \text{대상물건 평가단가 (원/㎡)}$$

### 2. 가격조사 자료

#### 1) 인근지역 거래사례

(단위:㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적	대지권	거래금액	거래단가	거래시점 사용승인	이용상황
1	매월동 450외	알드만단지형 펜트하우스	101동 1층 102호	163.1774	129.85892	1,080,000,000	6,618,564	2024.05.09 2020.03.10	연립주택
2	매월동 355-6	풍암.매월 라루체 더테라스	102동 1,2층 102호	84.9543	247.7584	600,000,000	7,062,621	2023.09.25 2022.08.29	연립주택
3	매월동 355-6	풍암.매월 라루체 더테라스	103동 3,4층 304호	84.9543	247.7584	421,000,000	4,955,606	2025.02.06 2022.08.29	연립주택

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 인근지역 평가사례

(단위:㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	건물명 (통칭)	동/층/호	전유면적	평가 목적	평가금액	평가단가	기준시점 사용승인
				대지권				
1	매월동 450외	알드만단지형 펜트하우스	102동 3,4층 301호	229.0223	법원경매	1,470,000,000	6,418,589	2023.02.21 2020.03.10
				176.9179				
2	매월동 450외	알드만단지형 펜트하우스	103동 3,4층 303호	101.6284	공매	636,000,000	6,258,093	2024.03.05 2020.03.10
				86.7113				
3	매월동 355-6	풍암.매월 라루체 더테라스	104동 3,4층 303호	84.8613	법원경매	696,000,000	8,201,618	2025.03.24 2022.08.29
				247.4874				

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

## 3) 인근지역 유사부동산 가격 수준

연립주택
<p>인근지역 유사부동산의 가격자료 수집결과 5,000,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ 수준임. 위치, 규모, 접근성 등에 따라 가격차이가 발생할 수 있음.</p>

## 3. 비교 거래사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는 [거래사례 1]을 비교거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적	대지권	거래금액	거래단가	거래시점 사용승인	이용상황
1	매월동 450외	알드만단지형 펜트하우스	101동 1층 102호	163.1774	129.85892	1,080,000,000	6,618,564	2024.05.09 2020.03.10	연립주택

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음(1.000).

## 5. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	거래시점(2024.05.09)	기준시점(2025.04.29)		
연립다세대 매매가격지수 (거래사례 #1)	거래시점 : 2024.05.09, 2024년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.29, 2025년03월 지수를 적용 함 2024.05.09 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 98.5 2025.04.29 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 97.2 시점수정치 : $97.2/98.5 \approx 0.98680$		0.98680	광주광역시

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

[대상물건 일련번호(가) / 거래사례 기호(1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부 요인	대중교통의 편의성	대상물건과 비교사례는 대체로 유사함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
건물 요인	시공업체의 브랜드	대상물건과 비교사례는 대체로 유사함.	1.00
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	대상물건은 비교사례 대비 내부 평면방식(복층) 등에서 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세하여 종합 열세함.	0.95
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 비교사례는 대체로 유사함.	1.00
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.950</b>

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 1) 구분건물의 전유면적당 단가 산출

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
(가)	6,618,564	1.000	0.98680	0.950	6,204,639

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	시산가액(원)	
			산출	사정
(가)	224.0158	6,204,639	1,389,937,169	1,390,000,000
<b>합 계</b>	<b>224.0158</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,390,000,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV 토지 및 건물 배분비율 결정

### 1. 개요

대상 물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용을 원칙으로 하며, 귀 공사 요청에 의거 토지와 건물을 구분하여 평가가격을 배분하였음.

#### 1) 토지 및 건물 배분비율

##### (1) 토지·건물 배분비율에 대한 참고자료

- 연립·다세대 [공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구 - 한국부동산연구원]

구 분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가격에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.

주 2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.

주 3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.

주 4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기준비율 등을 고려하여

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

배분비율을 제시하였음.

주 5 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

주 6 : 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음.

구 분	상세 지역	
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

## 2. 토지·건물 배분비율의 결정 및 토지·건물 배분가액

감정평가 금액을 배분하기 위하여 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물가격 배분비율표, 대상 토지의 제반 가격형성요인과 재조달원가자료집, 표준적인 건축비 등을 참고하여 토지·건물 배분 비율을 [토지 : 건물 = 40 : 60] 으로 결정하였음.

일련 번호	소재지	동	층	호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	토지가액(원)	건물가액(원)
가	광주광역시 서구 매월동 450외 3필지 알드만단지형펜트하우스	103	3, 4	301	224.0158	1,390,000,000	556,000,000	834,000,000
<b>합 계</b>					<b>224.0158</b>	<b>1,390,000,000</b>	<b>556,000,000</b>	<b>834,000,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



## 감정평가액 결정

### 1. 산출된 시산가액

일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
(가)	103	3,4	301	224.0158	6,204,639	1,390,000,000
소 계				224.0158	-	1,390,000,000
㉠	부합물			29.6	-	10,000,000
소 계				29.6	-	10,000,000
합 계				-	-	1,400,000,000

### 2. 감정평가액의 결정의견

대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고 평가목적에 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적(m <sup>2</sup> )		감정평가액 (원)	비 고
					공부	사정		
1	광주광역시 서구 매월동  [도로명주소] 광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)	450, 453, 454, 441-5  알드만 단지형 펜트하우스 제103동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
				1층	686.1086			
				2층	563.1357			
				3층	568.015			
				4층	394.2135			
1	동소	450	대	제1종 일반주거지역	1,547			
2	동소	453	대	제1종 일반주거지역	985			
3	동소	454	대	제1종 일반주거지역	693			
4	동소	441-5	대	제1종 일반주거지역	2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3,4층 제301호				
				3층	145.997	224.0158	1,390,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				4층	78.0188			
				1,2,3,4 소유권	186.3228	186.3228		
				대지권	3,227× 3,227			
						토지·건물 배분내역		
						토지	556,000,000	
						건물	834,000,000	

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적(m <sup>2</sup> )		감정평가액 (원)	비 고
					공부	사정		
㉠	<부합물> 광주광역시 서구 매월동	제103동 제3,4층 제301호		경량철골구조 기타지붕	29.6	29.6	10,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩1,400,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 구분 건물 감정 평가 요항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임대관계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 기타 공법관계	9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 광주광역시 서구 매월동 소재 '전평제' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 연립주택, 근린 생활시설 등으로 형성된 주택지대임.

## 2. 교통상황

대상물건이 속한 건물까지 차량 출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물 내 제3,4층 제301호로서,  
(사용승인일: 2020.03.10.)  
외 벽 : 석재붙임 마감 등,  
창 호 : 페어글라스 및 새시창호 등임.

## 4. 이용상태

공부상 연립주택(방4, 거실, 주방, 욕실3, 다용도실, 베란다3, 펜트리, 현관 등)이며, 복층구조임.

## 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 기본적인 전기설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어 있는 것으로 조사되었음.

# 구분건물감정평가요항표

- |              |                        |            |
|--------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이용상태                | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황      | 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 | 8. 임대관계    |
| 3. 건물의 구조    | 6. 토지이용계획 및 기타 공법관계    | 9. 기타 참고사항 |

## 6. 토지이용계획 및 기타 공법관계

일련번호(1), (4) 공히 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

일련번호(2), (3) 공히 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 임대관계

임대 미상임.

## 9. 기타 참고사항

없음.

# 광역 위치도



소재지

광주광역시 서구 매월동 450외

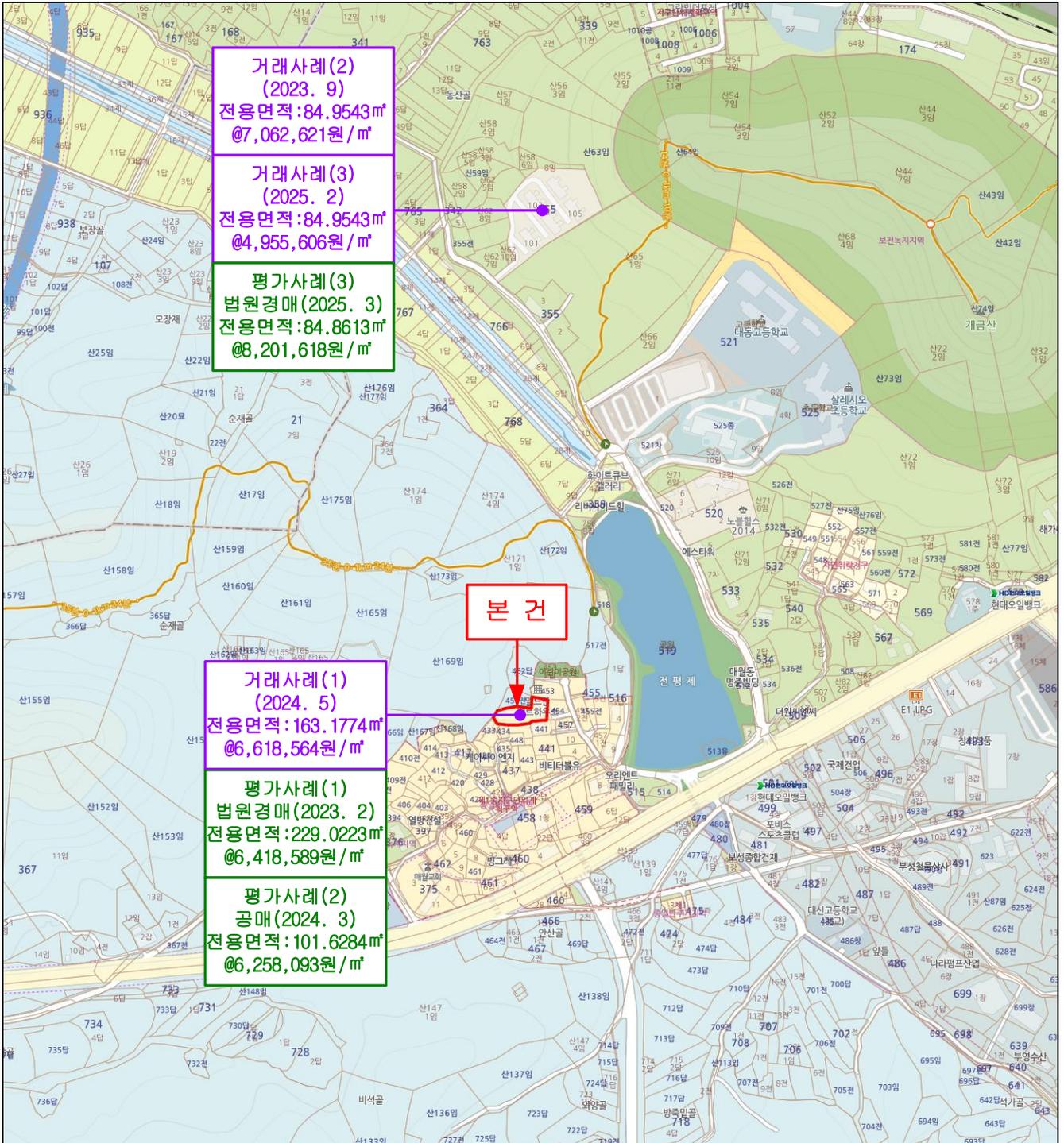


# 상 세 위 치 도



소재지

광주광역시 서구 매월동 450외

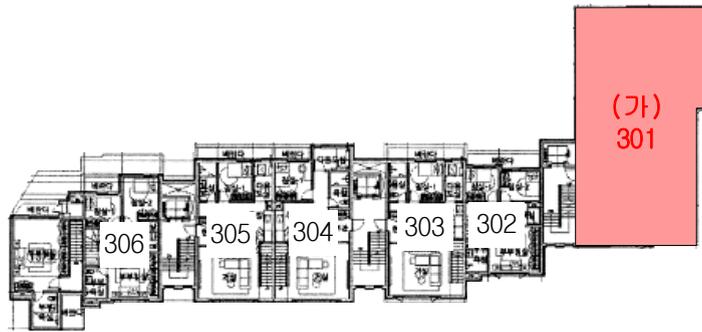


# 이용도 및 임대사항표



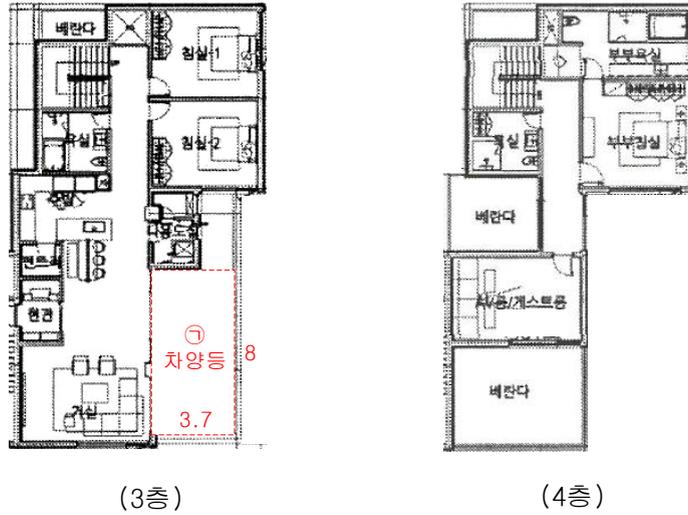
측척 없음

[ 호별배치도 ]



본건 : 매월동 450외 알드만단지형펜트하우스 제103동 제3, 4층 제301호

[ 내부구조도 ]



[ 부합물 및 종물 ]

㉠ 경량철골구조 기타지붕(차양 등) 약 29.6㎡

임대 사항	임대부분	임차인성명	임 대 내 역		비 고
			보 증 금 액	월 세 내 역	
	<input type="text"/>		임 대 미 상		

# 사 진 용 지



[ 본 건 전 경 ]



[ 본 건 1층 입 구 ]

# 사 진 용 지



[ 종물 및 부합물 ㉠ ]



[ 주 위 환 경 ]

# 사 진 용 지



[ 주 위 환 경 ]



# (주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일 012504-42-00004

시행일자 : 2025. 05. 02.

수 신 : 엠씨유제일차유동화전문 유한회사

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025. 04. 23. 자로 의뢰하신 『 광주광역시 서구 매월동 450 외 3필지 알드만단지형펜트형하우스 제103동 제3,4층 제301호 』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항 (사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

## (주)감정평가법인 삼일

### 대표이사 조재익

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 삼일 012504-42-00004호

엠씨유제일차유동화전문 유한회사 귀하

일백칠십사만사천육백원정 (\1,744,600.-)

2025. 04. 23자로 의뢰하신 『 광주광역시 서구 매월동 450 외 3필지 알드만단지형펜트하우스 제103동 제3,4층 제301호 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	1,262,000	● 평가수수료 ●
(나) 실비	여비	314,400
	물건조사비	10,000
	공부발급비	-
	기타실비	-
	특별용역비	-
소계	324,400	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩1,586,000	
부가가치세	₩158,600	
총계	₩1,744,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩1,744,600	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(012504-42-00004)로 하여주시기 바랍니다.

### 【계좌번호】

◆ 기업은행

023-095836-01-013

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일

TEL. 02-744-1601 FAX. 02-744-1603

[ 사업자등록번호 : 101-81-86407 ]