

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 이천새마을금고 이사장

건 명 : 전라남도 여수시 웅천동 1868-2
웅천퍼스트시티 제1동 제1층 제127호 외

감정 평가서 번호 : 미래새한 2311-24-01003호



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)미래새한감정평가법인 동부지사

TEL : (031)704-2266 FAX : (031)704-2264



감정평가 심의인증서

제 출 처	이천새마을금고		
발 의 처	동부지사	감정서번호	2311-24-01003
평가목적	공매	담당평가사	성주현
물건소재지	전라남도 여주시 웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티 제1동 제1층 제127호 외		
감정평가액	₩ 5,514,000,000		

◆ 심의 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원



위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
성주현

성주현



(주)미래새한감정평가법인 동부지사
대표자 문재혁



감정평가액	오십오억일천사백만원정 (₩5,514,000,000.-)		
의뢰인	이천새마을금고 이사장	감정평가목적	공매
채무자	--	제출처	이천새마을금고
소유자 (대상업체명)	주식회사 코워커 [수탁자:신명부동산신탁(주)]	기준가치	시장가치
		감정평가조건	--
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간
		2023. 11. 03	2023. 11. 03
		작성일	2023. 11. 03

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	5,514,000,000
			이하	여백		
	합계					₩5,514,000,000.-

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

심사자
감정평가사

이적조



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지용 도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가 나	전라남도 여수시 웅천동 [도로명주소] 전라남도 여수시 웅천남로 52	1868-2 웅천퍼스트 시티 제1동	생활숙박시설 및 근린생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 7층				
				지2층	3,265.5617			
				지층	3,442.6998			
				1층	2,375.5545			
				2층	2,039.5644			
				3층	2,039.5644			
				4층	2,039.5644			
				5층	2,039.5644			
				6층	2,039.5644			
				7층	2,039.5644			
	"	1868-2	대	일반상업지역 자연녹지지역	4,144.8			
			(내)	철근콘크리트구조 제1층 제127호	42.90	42.90	674,000,000	계약면적 :82.3734㎡
			1 소유권		16.0132			
			대지권		----- 4,144.8	16.0132		
			(내)	철근콘크리트구조 제1층 제128호	173.8	173.8	2,730,000,000	집합건축물 대장 기준 계약면적 :333.7178㎡ 적정대지권 포함
			(내)	철근콘크리트구조 제1층 제128호				집합건축물 대장 기준 계약면적 :333.7178㎡ 적정대지권 포함
			토지·건물				배분내역	
			토 지 :				134,800,000	
			건 물 :				539,200,000	
			토지·건물				배분내역	
			토 지 :				546,000,000	
			건 물 :				2,184,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제132호	177.3	177.3	2,110,000,000	집합건축물 대장 기준 계약면적 :340.4382㎡ 적정대지권 포함
	합 계			이 하			₩5,514,000,000.-	
				여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 전라남도 여수시 웅천동 소재 "웅천초등학교" 남동측 근거리에 위치하는 '웅천퍼스트시티 제1동 제1층 제 127호외 2개호'로서, 이천새마을금고에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.


2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	전라남도 여수시 웅천동 1868-2 (전라남도 여수시 웅천남1로 52)		
건물명 및 층·호수	웅천퍼스트시티 제1동 제1층 제127호 외 2개호		
주 용 도	생활숙박시설 및 근린생활시설		
용도지역	일반상업지역	대	
주 구 조	철근콘크리트구조		
사용승인일자	2021.03.05		
건물규모	동수	층수	세대/호
	1	-2/7	330
면 적(㎡)	대지면적		연면적
	4,144.8		21,321.2024
비 고	-		



■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	1/1/127	42.9	39.4734	82.3734	16.0132	제2종근린생활시설 (일반음식점)
나)	1/1/128	173.8	159.9178	333.7178	-	
다)	1/1/132	177.3	163.1382	340.4382	-	
합 계		394	362.5294	756.5294	16.0132	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일반상업지역, 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 국가산업단지(녹지지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 국가산업단지(상업지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특별대책지역(여수국가산업단지)<환경정책기본법>.

다. 주위 환경

인근은 여수웅천지구로서 중소규모의 아파트단지, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 11월 03일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 11월 03일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였으며, 본건의 임대차내용확인은 귀 요청에 의거하여 일련번호 가) 는 귀 제시 임대차계약을 기준으로 표시하였으며, 일련번호 나), 다)는 미상으로 표기하오니, 업무 진행시 참고 바람.
2. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 근린생활시설임.
3. 본건은 구분건물로서, 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 경매, 공매평가시 활용할 수 있도록 제시한 「집합건물의 구분평가시 토지건물 배분비율에 관한 지침」 등을 참고하여 토지건물의 배분금액을 표시하였음.
4. 본건 일련번호 나), 다)는 등기사항전부증명서와 일반건축물대장상의 면적이 상이하며 이는 전유부 합병에 따른 것으로서 본 감정평가에서는 일반건축물대장을 기준하였으며, 추후 변경등기를 요하며, 토지의 소유권(대지권)이 정리되어 귀속될 것을 전제로 적정대지권을 포함하여 감정평가 하였던 바, 업무진행시 참고 바람.

일련 번호	등기사항전부증명서		집합건축물대장	
	호수	전유면적 (㎡)	호수	전유면적 (㎡)
나	128	42.90	128	173.80
	129	42.90		
	130	42.90		
	131	45.10		
다	132	36.90	132	177.30
	133	35.10		
	134	35.10		
	135	35.10		
	136	35.10		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티	1/1/107	46.8975	2022.03.31	13,800,000	647,945,600	-
㉡	웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티	1/1/137	35.1	2023.02.24	11,800,000	414,557,300	-
㉢	웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티	1/1/138	45.45	2023.02.24	10,600,000	479,565,000	-
㉣	웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티	1/1/121	42.9	2023.02.24	15,400,000	661,799,700	-
㉤	웅천동 1868-4 웅천캐슬디아트	-/지2/B217	27.676	2023.04.12	14,700,000	407,000,000	-
㉥	웅천동 1868-4 웅천캐슬디아트	-/지2/B216	34.553	2023.04.27	14,700,000	508,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티	1/1/108	49.3025	2023.04.25	14,900,000	735,000,000	공매
②	웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티	1/1/109	46.8975	2023.04.25	14,900,000	699,000,000	공매
③	웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티	1/1/127	42.9	2021.10.01	13,600,000	583,000,000	담보
④	웅천동 1880-5 웅천파로스타워	-/1/102	108.7624	2023.04.20	14,300,000	1,560,000,000	담보
⑤	웅천동 1868-4 웅천캐슬디아트	-/지2/B217	27.676	2023.07.10	14,500,000	400,000,000	담보
⑥	웅천동 1876-1 여수베이원파크	-/1/106	52.84	2023.07.19	11,000,000	581,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
근린생활시설	전유면적당: 14,500,000~16,000,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	전남			여수시			웅천동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	41.39	43.92	28	0	0	0	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
①	웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티	1/1/107	46.8975	2022.03.31	13,800,000	647,945,600	등기사항 전부증명서

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가)~다) [전남 여수 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022년 1분기	0.270	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	0.220	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.130	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	-0.07	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.3	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	-0.29	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	-0.34	2023년 3분기 수익률
2023년 4분기	-	2023년 4분기 수익률
2022.03.31 ~ 2023.11.03	-0.772	$(1+0.0027 \times 1/90)$ $\times (1+0.0022)$ $\times (1+0.0013)$ $\times (1-0.0007)$ $\times (1-0.0030)$ $\times (1-0.0029)$ $\times (1-0.0034)$ $\times (1-0.0034 \times 34/92)$ ≈ 0.99228

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 3분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)~다)	0.99228

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.15	노선상가 주출입구와의 거리 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.150	-

■ 상업용 : 일련번호 나)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 나)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.15	노선상가 주출입구와의 거리 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.150	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 : 일련번호 다)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 다)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.87	위치별 효용(후면상가) 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.870	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	13,800,000	1.000	0.99228	1.150	15,747,484	15,700,000
나)	13,800,000	1.000	0.99228	1.150	15,747,484	15,700,000
다)	13,800,000	1.000	0.99228	0.870	11,913,314	11,900,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	1/1/127	42.9	15,700,000	673,530,000	674,000,000
나)	1/1/128	173.8	15,700,000	2,728,660,000	2,730,000,000
다)	1/1/132	177.3	11,900,000	2,109,870,000	2,110,000,000
합 계		394	-	-	5,514,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 전라남도 여수시 웅천동 소재 "웅천초등학교" 남동측 근거리에 위치하는 '웅천퍼스트시티 제1동 제1층 제 127호외 2개호'로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

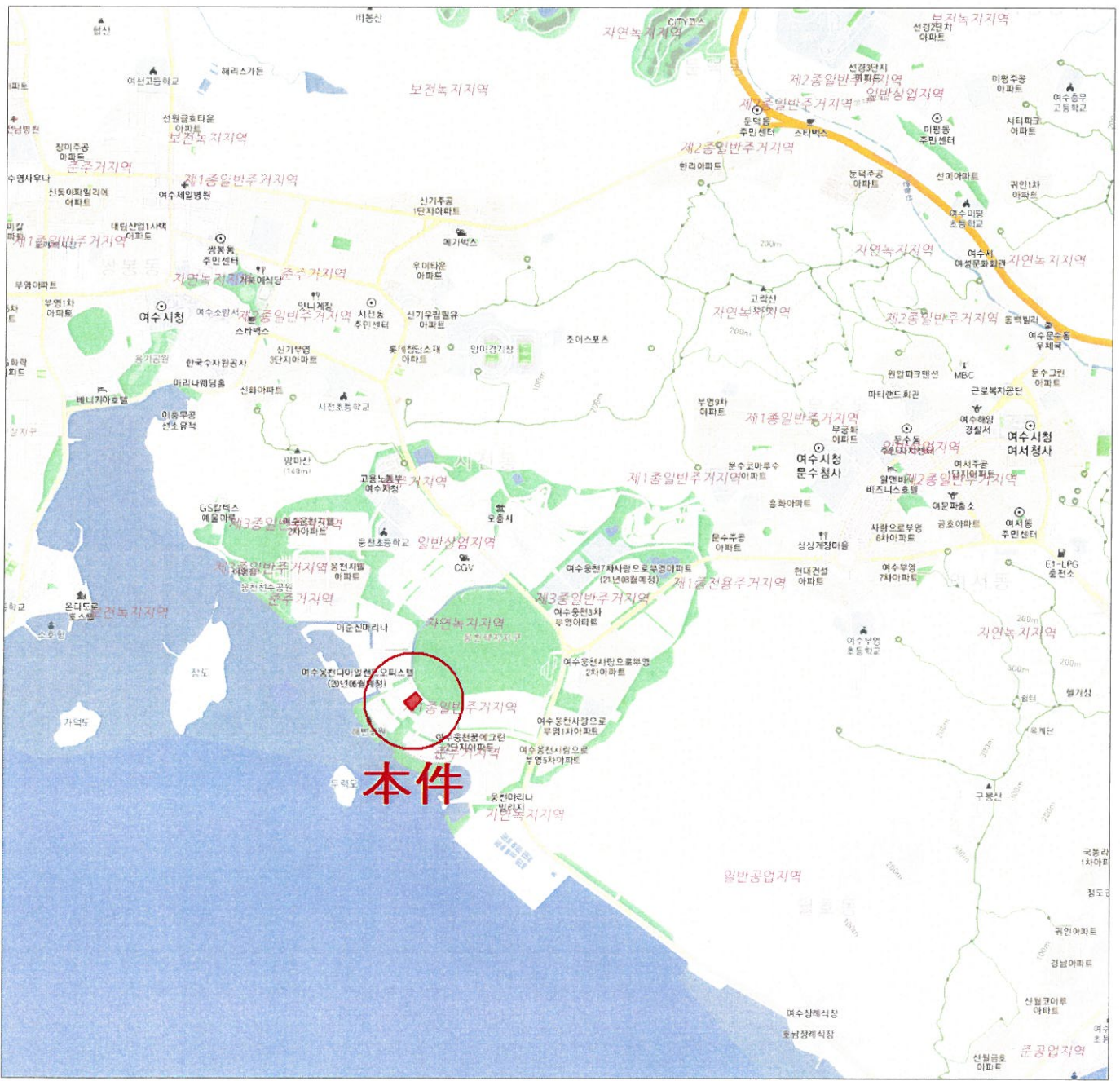
2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	1/1/127	42.9	15,700,000	674,000,000
나)	1/1/128	173.8	15,700,000	2,730,000,000
다)	1/1/132	177.3	11,900,000	2,110,000,000
합 계	-	394	-	5,514,000,000

끝.

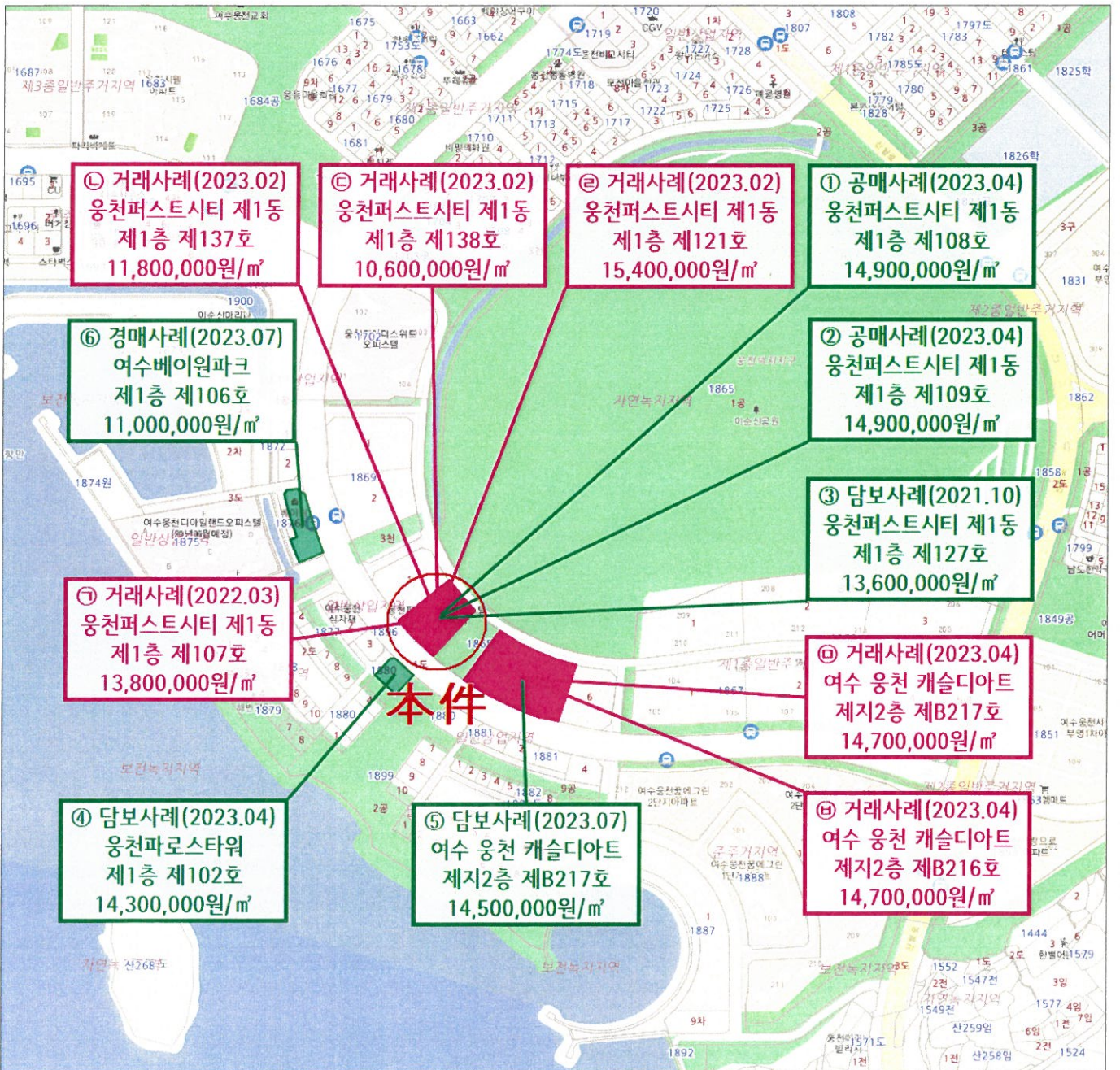
광역위치도

소재지	전라남도 여수시 웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티 제1동 제1층 제127호 외
-----	---



상 세 위 치 도

소 재 지	전라남도 여수시 웅천동 1868-2 웅천퍼스트시티 제1동 제1층 제127호 외
-------	---

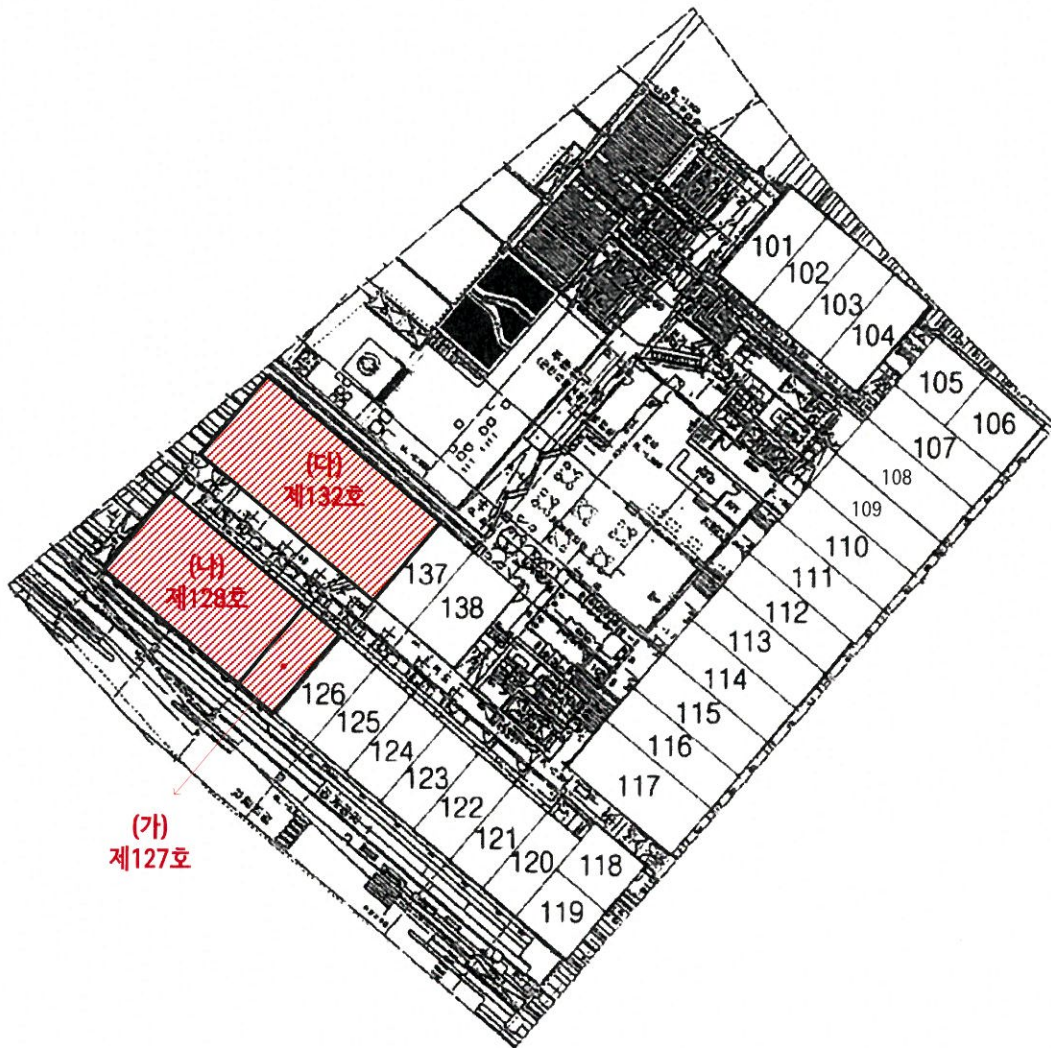


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

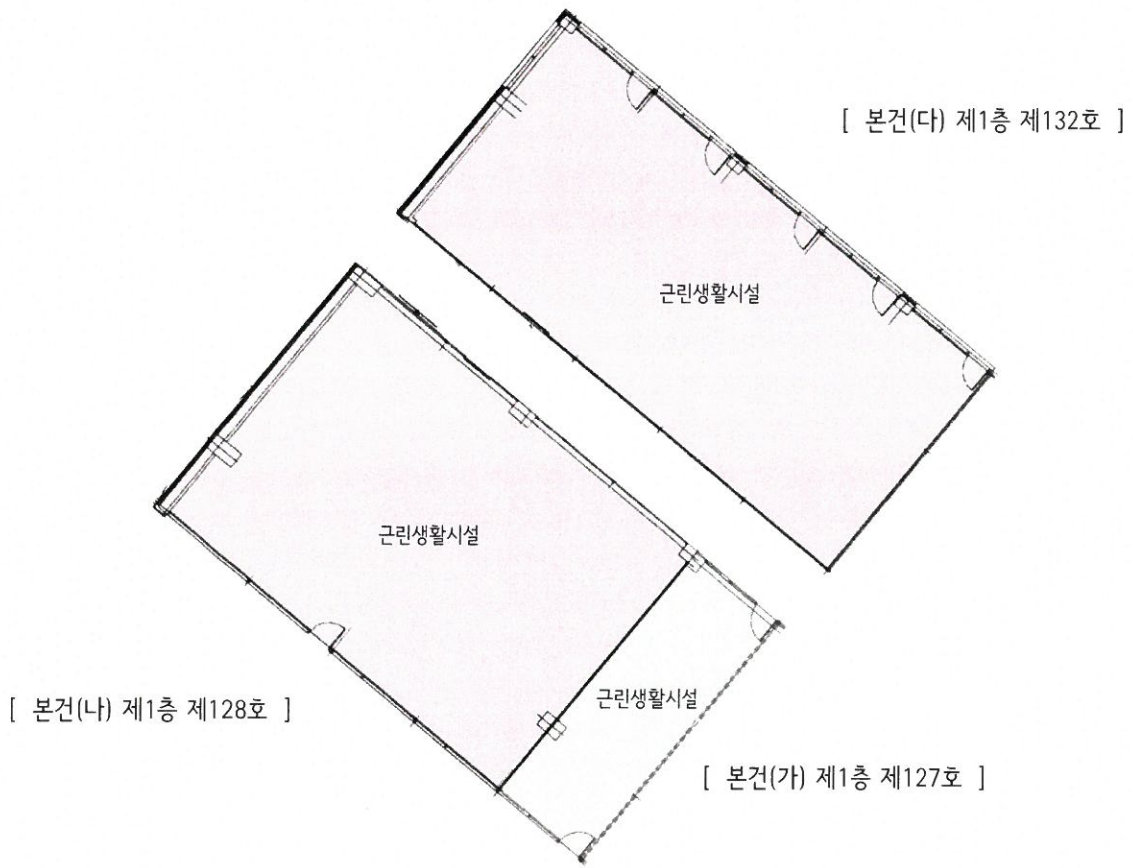
웅천퍼스트시티 제1동 제1층 호별배치도



건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE



임대상황	임대부분	임차인	임대내역		주민등록전입여부
			임대차보증금	월임대료	
	(가)	박은주	25,000,000	840,000	—전임신고필.미필—
	(나),(다)	임대미상임		—전임신고필.미필—	

부동산(상가) 월세 계약서

임대인과 임차인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 임대차계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지	전라남도 여수시 웅천동 1868-2 웅천 퍼스트시티 1동 217호 / 지						
토지	지목	대	면적	4144.8 m ²	대지권종류	대지권비율	4144.8분의16.0132
건물	구조	철근콘크리트구조	용도	근린생활시설	면적	42.90 m ²	
임대할부분						면적	42.90 m ²

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금 이천오백만(₩25,000,000)원정	
계약금	금 이천오백만(₩25,000,000)원정	은 계약시에 지불하고 영수함 ※영수자
잔금	금	은 년 월 일에 지불한다
차임	금 팔십사만(₩840,000)원정	은 매월 1일(선불) 지불한다.

제2조 [존속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2022년 11월 01일 까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2024년 10월 31일 (24개월) 까지로 한다.

제3조 [용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제4조 [계약의 해지] 임차인의 차임 연체액이 3기의 차임액에 달하거나, 제3조를 위반 하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지 할 수 있다.

제5조 [계약의 종료] 임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 여채 원대로 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

제6조 [계약의 해지] 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을때는 잔금)을 지불하기 전까지 임대인은 계약금의 배액을 상환 하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해지할 수 있다.

제7조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해지 할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제8조 [중개보수] 개업공인중개사는 임대인 또는 임차인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약 체결에 따라 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 개업공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제 되어도 중개보수는 지급한다. 공동중개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 개업공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다.

제9조 [중개대상물확인설명서교부 등] 개업공인중개사는 중개대상물확인설명서를 작성하고 업무보증관계증서 (공제증서 등) 사본을 첨부하여 거래당사자 쌍방에게 교부한다. (교부일자 : 2022년 10월 17일)

[특약사항]

. 현 시설물 상태에서 임대차 하며 임차인은 현장을 직접 방문하고 확인함

. 임대할 부분의 면적은 (공부상 전용면적 또는 연면적, 실측면적)이다

. 임대인 계좌번호: 새마을 금고

(주) 코워커

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명 또는 날인한다.

2022년 10월 17일

임대인	주 소	서울 특별시 영등포구 선유로 146,1212호 (양평동3가 이앤씨 드림타워)				
	법인 등록 번호	110111-5094167	전화	02-332-6114	성명	주식회사 코워커
대리인	주 소	서울시 양천구 목동동로 10 1119동 1104호				
	주민 등록 번호		전화		성명	황상수
임차인	주 소	전라남도 여수시 봉계대곡길 62 103동 1701호				
	주민 등록 번호		전화		성명	박은주
개업공인중개사	사무소 소재지	전라남도 여수시 웅천남4로 17, 디아일랜드 1층 상가 143호 (웅천동)				
	사무소 명칭	웅천메카공인중개사사무소			대표자 명	서명필남인
	전화 번호	061-682-0030	등록 번호	46130202100039	소속공인중개사	서명필남인

사 진 용 지

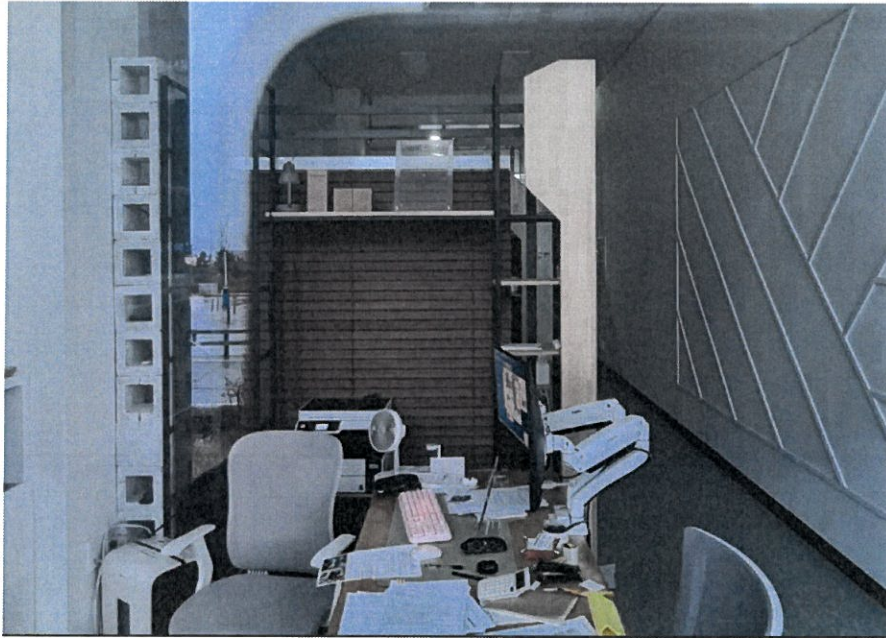


【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 일련번호 가) 】

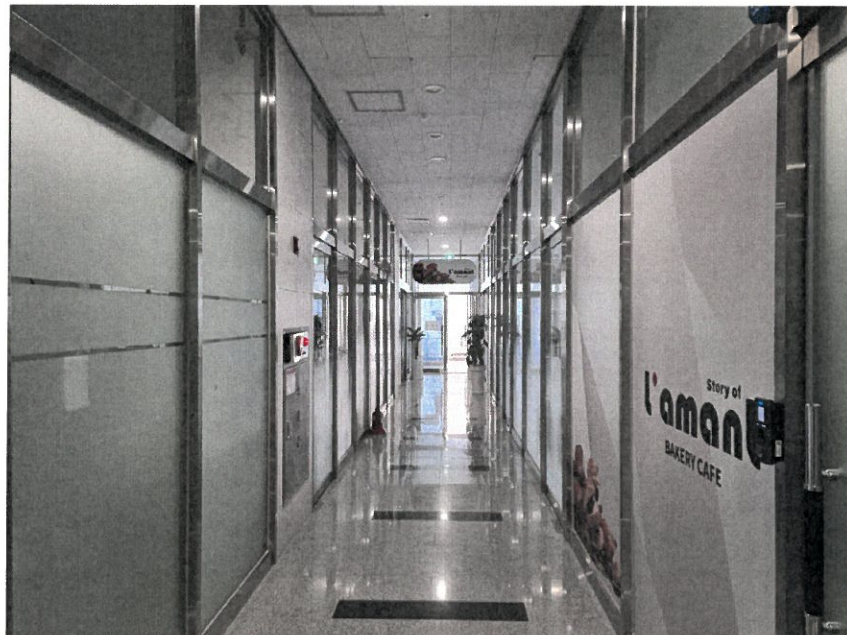


【 일련번호 나) 】

사 진 용 지



【 일련번호 다 】



【 내부 통로 】

사 진 용 지



【 주위환경 】



【 주위환경 】