

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 J202310-A002호
건 명	ITP 콘도회원권 매각

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)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



전라북도 전주시 완산구 팔달로 163(경원동 1가) K기업은행전주지점3층
TEL: (063)273-1111 FAX: (063)273-2111



The First Appraisal & Consulting Co.



심사필증

심사번호	23-9553	발급일자	2023-10-18 오후 2:09:00
평가의뢰처	인천테크노파크	평가목적	매각 및 교환
물건종별	지장물	감정평가서번호	J202310-A002
평가기관	(주)제일감정평가법인(전북지사)		
건명	매각(ITP 콘도회원권 매각)-협회추천		
물건소재지	전라북도 부안군 변산면 격포리 257		
평가금액	₩46,000,000		

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 「감정평가 심사업무 관리지침」의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 위원회는 감정평가서가 관련 법령과 감정평가이론 등에 따라 작성되었는지 여부를 심사하였으며, 협회(위원회)는 감정평가심사에 대하여 민사·형사상의 책임을 지지 않습니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장



발급번호 : 23-23747-68DE8493



필증의 진위여부는 QR코드 또는 인증센터(<http://cert.kapanet.or.kr>)에서 확인할 수 있습니다.

The First Appraisal & Consulting Co.

[회원권]감정평가표

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

감정평가사 하동수

하 동 수

(인)

(주)제일감정평가법인 전북지사장 하 동 수 (서명 또는 인)

감정평가액	사천육백만원 (₩46,000,000.-)					
평가의뢰인	인천테크노파크 원장		감정평가 목적	매 각		
			제 출 처	인천테크노파크		
소 유 자 (대상업체명)	-		기 준 가 치	시 장 가 치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2023. 10. 12	2023. 10. 06~ 2023. 10. 12	2023. 10. 13	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	콘도회원권	2구좌	콘도회원권	2구좌	-	46,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩46,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 : 감 정 평 가 사</p> <p>도 능 자 (인)</p>					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 전라북도 부안군 변산면 격포리 소재 “대명리조트(소노벨)변산 콘도회원권”에 대한 매각 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

일련 번호	명칭	세부 내용	수량	소재지
1	콘도회원권	대명리조트(소노벨)변산 회원번호: 165466 회원권 종류: 패밀리A 연간사용가능일수: 30박	1구좌 (1/12)	전라북도 부안군 변산면 격포리 257번지
2	콘도회원권	대명리조트(소노벨)변산 회원번호: 165467 회원권 종류: 스위트A 연간사용가능일수: 30박	1구좌 (1/12)	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 10월 12일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 10월 06일 ~ 2023년 10월 12일에 수행하였으며, 대상 물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 구좌수 및 회원번호 등 세부 내용은 귀 제시자료에 의거함.
- ② 본 감정평가는 시설관리보증금을 포함하여 감정평가하며, 시설관리보증금의 추가 납부 여부 및 승계가능 여부 등은 별도 확인 바람.
- ③ 본 감정평가는 구좌별 회원권만의 평가이며, 매각 이후의 명의개서비용 및 취득세 등의 비용이 발생할 수 있는 바, 업무진행 시 별도 확인 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

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.
제26조	제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상 물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제21조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.
- ② 본 회원권은 회원권의 종류, 객실수, 체인망, 회원의 구분, 회원권의 존속기간, 부대시설 및 동종 또는 유사 회원권의 정상적인 거래시세 등을 종합적으로 참작하여 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 회원권의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 대상물건 현황

1. 대상물건의 개요

일련 번호	명칭	세부 내용	수량	소재지
1	콘도회원권	대명리조트(소노벨) 변산 회원번호: 165466 회원권 종류: 패밀리A 회원제 유형: 회원제 무기명 연간사용가능일수: 30박 취득일: 2010.02.03 만기일: 2030.02.02 (입회기간: 20년) 입회금: 16,200,000원 시설관리운영보증금: 8,100,000원 합계: 24,300,000원	1구좌 (1/12)	전라북도 부안군 변산면 격포리 257번지
2	콘도회원권	대명리조트(소노벨) 변산 회원번호: 165467 회원권 종류: 스위트A 회원제 유형: 회원제 무기명 연간사용가능일수: 30박 취득일: 2010.02.03 만기일: 2030.02.02 (입회기간: 20년) 입회금: 23,080,000원 시설관리운영보증금: 11,520,000원 합계: 34,600,000원	1구좌 (1/12)	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 콘도회원권 시세

자산명	평형	종류	거래소 시세(원)			
			동아	하나	에이스	오렌지
대명리조트 (소노벨) 변산	패밀리	회원제 무기명	17,500,000	17,500,000	16,000,000	22,000,000
	스위트	회원제 무기명	30,000,000	30,000,000	28,000,000	31,500,000

3. 감정평가 대상 물건

자산명	평형	종류	기준시점	평가목적	만기일	평가금액(원)
대명리조트 (소노벨) 변산	스위트	회원제 기명	2022.04.22	공매	2029.12.21	29,000,000
	패밀리	회원제 기명	2020.08.19	일반거래 (시가참고)	2037.02.23	15,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액결정

일련번호	명칭	세부 내용	수량	감정평가액 (원)	비 고
1	콘도회원권	대명리조트(소노벨)변산 회원번호: 165466 회원권 종류: 패밀리A 연간사용가능일수: 30박	1구좌 (1/12)	16,000,000	-
2	콘도회원권	대명리조트(소노벨)변산 회원번호: 165467 회원권 종류: 스위트A 연간사용가능일수: 30박	1구좌 (1/12)	30,000,000	-
합 계				₩46,000,000	

2. 결정의견

대상물건은 전라북도 부안군 변산면 격포리 소재 “대명리조트(소노)변산 콘도회원권” 으로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 회원권의 거래시세 등을 종합적으로 참작하여 상기 금액을 대상물건의 감정평가액을 결정함.



콘도회원권 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-10-12]

기호	명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량	제 작 자 제작번호 제조년월일	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	대명리조트(소노벨)변산 콘도회원권 회원권번호: 165466 회원권종류: 패밀리A (회원제 무기명) 지분구좌: 12구좌제1구좌 연간사용가능일수: 30박 소재지: 전북 변산	-	1구좌	-	16,000,000	
2	대명리조트(소노벨)변산 콘도회원권 회원권번호: 165467 회원권종류: 스위트A (회원제 무기명) 지분구좌: 12구좌제1구좌 연간사용가능일수: 30박 소재지: 전북 변산	-	1구좌	-	30,000,000	
합 계			2		₩46,000,000.-	
	이	하	여	백		



광역위치도



소재지

전라북도 부안군 변산면 격포리 257번지 소재
(일련번호 1,2)



사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

