



# 감정평가서

건명	ITP 콘도회원권 매각 (인사총무팀-6357)
의뢰인	인천테크노파크원장
감정평가서번호	세아SH2023-04-029호

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.

(주)세아감정평가법인 호남지사

54977 전라북도 전주시 완산구 백제대로 259 (중화산동2가, 아음빌딩 2층)  
TEL. (063)221-9407 FAX. (063)908-9477





## 심사필증

심사번호	23-9553	발급일자	2023-10-18 오후 2:09:00
평가의뢰처	인천테크노파크	평가목적	매각 및 교환
물건종별	지장물	감정평가서번호	SH2023-04-029
평가기관	(주)세아감정평가법인 호남지사		
건명	매각(ITP 콘도회원권 매각)-협회추천		
물건소재지	전라북도 부안군 변산면 격포리 257		
평가금액	₩45,000,000		

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

### 감정평가심사위원회 위원장



본 위원회는 감정평가서기 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 : [http://cert.kapanet.or.kr/mobile/?No\\_cert=23-23748-73192CDC](http://cert.kapanet.or.kr/mobile/?No_cert=23-23748-73192CDC)

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

## ( 회원권 ) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

이

재

판 (인)

(주) 세아감정평가법인 호남지사

지사장

김 인 옥

(서명 또는 인)

감정평가액 **금사천오백만원정(₩45,000,000.-)**

의 의 인	인천테크노파크원장	감정평가 목적	매각		
제 출 처	인천테크노파크	기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	-	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-	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(원)
콘도회원권	2구좌	콘도회원권	2구좌	-	45,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩45,000,000

심  
사  
확  
인

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

심사자 : 감정평가사

서명 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 전라북도 부안군 변산면 격포리 소재 “대명리조트(소노벨)콘도회원권”에 대한 매각 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가 실무기준 및 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가하였습니다.

#### 나. 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 의하여 대상물건에 대한 가격조사가 완료되어 감정평가액을 결정한 2023.10.12.일로 합니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

#### 가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 및 가격조사 실시기간은 2023.10.06. ~ 2023.10.12.입니다.

#### 나. 실지조사 내용

아래 “Ⅲ. 대상물건의 현황”을 참고 바랍니다.

### 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 종류, 구좌, 완납여부, 평형, 유형 등 본 회원권에 관한 내용은 귀 “인천테크노파크재단”에서 제시한 의뢰목록, 콘도회원권 현황, 입회계약서 등을 기준으로 하였는 바, 매각 진행 및 입찰시 유의 및 재확인 바랍니다.

나. 본건의 평가는 회원권만의 평가로서, 거래과정에서 발생할 수 있는 취득세, 명의개서 수수료 등 기타비용은 포함되지 않았으니 업무에 참고하시기를 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법 및 그 방법의 적용

### 1. 감정평가 3방식 및 감정평가방법

#### 가. 원가방식

##### 1) 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식입니다.

##### 2) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

##### 3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

#### 나. 비교방식

##### 1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법을 말합니다.

##### 2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

### 4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

## 다. 수익방식

### 1) 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말합니다.

### 2) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

### 3) 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가방법의 적용

#### 가. 개 요

『감정평가에 관한 규칙』 제11조의 감정평가방식을 제12조 각 규정에 따라 감정평가방법을 적용하여 감정평가액을 결정합니다.

#### 나. 콘도회원권에 대한 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)』의 규정에 따라 회원권의 종류, 콘도의 제반 입지조건, 시설 등 현황, 동종 및 유사콘도 회원권의 정상적인 거래 시세 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상 물건의 특수성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가 대상물건의 현황

#### 1. 감정평가 대상물건의 개요

명칭	대명리조트(소노벨) 변산	
회원명	(재)인천테크노파크	
소재지	전라북도 부안군 변산면 격포리 257번지	
회원번호	165466	165467
회원권의 종류	패밀리A 1구좌(1/12) 회원제 무기명	스위트A 1구좌(1/12) 회원제 무기명
취득일	2010.02.03	2010.02.03
회수일	2030.02.02	2030.02.02
입회비	24,300천원	34,600천원
회수금액	24,300천원	34,600천원
연간 이용 가능일 수	30일	30일

#### 2. 콘도회원권 시세

단위(천원)

자산명	평형	종류	거래소 시세			비고
			예당	삼일	로얄	
대명리조트 (소노벨)변산	패밀리	회원제 무기명	11,000	13,000	15,500	
	스위트	회원제 무기명	24,000	25,000	27,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 콘도회원권 평가전례

단위(천원)

자산명	평형	종류	평가금액	기준시점	평가목적	비고
대명리조트 (소노벨)변산	패일리	회원제 기명	22,000	2023.05.15	시가참고	
	스위트	회원제 기명	29,000	2022.04.22	공매	

## IV. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	명칭	세부내용	수량	감정평가액 (원)	비고
1	대명리조트 (소노벨)변산 콘도회원권	회원권번호 : 165466 회원권의 종류 : 패밀리A (무기명, 회원제) 연간사용가능일수 : 30박	1구좌 (1/12)	15,000,000	
2	대명리조트 (소노벨)변산 콘도회원권	회원권번호 : 165467 회원권의 종류 : 스위트A (무기명, 회원제) 연간사용가능일수 : 30박	1구좌 (1/12)	30,000,000	

### 2. 감정평가액의 결정

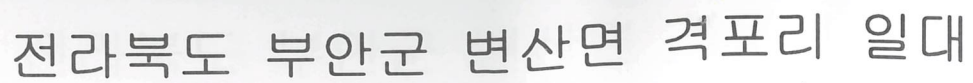
대상물건은 전라북도 부안군 변산면 격포리 소재 “대명리조트 소노 변산 콘도회원권”으로서 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 회원권의 거래시세 등을 종합적으로 참작하여 상기 금액을 대상물건의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 콘도회원권 감정평가명세서표

Page. 1

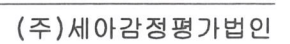
기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입신고일자	수 량	감 정 평 가 액(원)		비 고
				단 가	금 액	
1	대명리조트(소노벨)변산 콘도회원권 회원권번호: 165466 회원권의 종류: 패밀리A, (무기명, 회원제) 지분구좌: 12구좌제1구좌 연간사용가능일수:30박 소재지: 전북변산		1구좌	-	15,000,000	
2	대명리조트(소노벨)변산 콘도회원권 회원권번호: 165467 회원권의 종류 : 스위트A (무기명, 회원제) 지분구좌: 12구좌제1구좌 연간사용가능일수:30박 소재지: 전북변산		1구좌	-	30,000,000	
합 계					₩45,000,000.-	
< 이 하 여 백 >						





(주)세아감정평가법인







# 사 진 용 지

Page. 1



[본건 전경]



[본건 전경]