# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 화순새마을금고 이사장

건 명 : 조 주 영 담보물

감정 평가서 번호 : 미래새한 1905-51-13006호



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 광주전남지사

TEL : (061)332-7475 FAX : (061)332-1482

미래새한감정평가법인

| 인증번호 | 1905-51-13006-0 |
|---|---|
| 심사일자 | 2019-05-17 |

# 감정평가 심사인증서

| | | | |
|---|---|---|---|
| 제 출 처 | 화순새마을금고 | | |
| 발 의 처 | 광주전남지사 | 감정서번호 | 1905-51-13006 |
| 평가목적 | 담보 | 담당평가사 | 양용하 |
| 물건소재지 | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 573-71 외 | | |
| 감정평가액 | ₩ 1,227,150,600 | | |

◈ 심사 내용

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

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인

# 감 정 평 가 서 개 요

## 1. 담보물건

| | | | |
|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 573-71번지 外 | | |
| 소 유 자 | 이 순 례 | 채 무 자 | 조 주 영 |
| 감 정 평 가 액 | ₩1,227,150,600.- | 물 건 의 종 류 | 부동산(토지,건물) |

## 2. 권리내역

| | |
|---|---|
| 근 저 당 권 | ₩970,000,000.- (5건) |
| 지 상 권 | - |
| 전 세 권 | - |
| 기 타 제 한 물 권 | - |

## 3. 임대내역

| | |
|---|---|
| 임 대 보 증 금 | - |
| 월 임 대 료 | - |
| 법 정 미 달 액 | - |
| 소 유 자 사 용 부 분 | 본건 전체 |
| 무 상 사 용 | - |
| 공 실 내 역 | - |
| 거 주 미 상 | - |

## 4. 담보물 종합의견

| | |
|---|---|
| 안정성, 수요성, 환가성 등 관 리 유의 사항 및 장 래 동 향 | 대상물건은 전라남도 화순군 도곡면 원화리 소재 '앵남마을' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 주변 여건 등으로 보아 담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등은 보통이며, 물적 동일성이 인정됨. |
| 특 기 사 항 | -- |

(주)미래새한감정평가법인

1905-51-13006

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
양 용 하 (인)

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사
대표자 박 정 갑 (인)

| 감 정 평 가 액 | 일십이억이천칠백일십오만육백원정 (₩1,227,150,600.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 화순새마을금고 이사장 | 감정 평가 목적 | 담보 | |
| 채 무 자 | 조 주 영 | 제 출 처 | 화순새마을금고,<br>함평천지새마을금고 | |
| 소 유 자<br>(대 상 업 체 명) | 이 순 례 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| | | 감정 평가 조건 | -- | |
| 목록 표시 근거 | 등기사항전부증명서,<br>일반건축물대장 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| | | 2019. 05. 16 | 2019. 05. 14 ~<br>2019. 05. 16 | 2019. 05. 16 |

감 정 평 가 내 용

| 공 부 ( 의 뢰 ) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 종 별 | 면적(㎡)<br>또는 수량 | 종 별 | 면적(㎡)<br>또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| 토 지 | 1,145 | 토 지 | 1,145 | - | 528,665,000 |
| 건 물 | 721.22 | 건 물 | 721.22 | - | 698,485,600 |
| | | 이 하 | 여 백 | | |
| | | | | | |
| 합 계 | | | | | ₩1,227,150,600.- |

심 사 확 인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

(주)미래새한감정평가법인

# 토지와 건물 감정평가 명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 | 573-71 | 대 | 계획관리지역 | 925 | 795 | 493,000 | 391,935,000 | |
| | | | | | | 130 | 419,000 | 54,470,000 | 접도구역 저촉 |
| 가 | " [도로명주소] 전라남도 화순군 도곡면 지강로 530-4 | 573-71 지상 | 제2종근린생활시설, 단독주택 | 철근콘크리트조, 경량철골구조 슬라브,판넬지붕 4층 | | | | | 일반건축물 대장 기준 |
| | | | 제2종근린생활시설 (일반음식점) | 1층 | 223.88 | 665.82 | 980,000 | 652,503,600 | 1,120,000 x 35/40 기존부분, 철근콘크리트 구조, 관찰감가 |
| | | | 제2종근린생활시설 (일반음식점) | 2층 | 165.78 | | | | |
| | | | 제2종근린생활시설 (일반음식점) | 3층 | 165.78 | 55.4 | 830,000 | 45,982,000 | 830,000 x 35/35 증축부분, 경량철골구조 |
| | | | 단독주택 | 4층 | 165.78 | | | | |
| 2 | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 | 573-157 | 임야 | 계획관리지역 | 220 | 128 | 399,000 | 51,072,000 | 현황 "잡종지" |
| | | | | | | 92 | 339,000 | 31,188,000 | 접도구역 저촉 |
| | 합 계 | | | 이 | 하 | 여 | 백 | ₩1,227,150,600.- | |

(주)미래새한감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 대상물건 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 전라남도 화순군 도곡면 원화리 소재 '앵남마을' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 화순새마을금고에서 의뢰된 담보 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

(전라남도 화순군 도곡면)

| 일련번호 | 소재지 | 공부면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 도로교통 | 형상지세 | 2018년 개별공시지가(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1) | 원화리 573-71 | 925 | 925 | 대 | 계획관리 | 주상용 | 중로각지 | 부정형평지 | 144,000 | - |
| 2) | 원화리 573-157 | 220 | 220 | 임야 | 계획관리 | 상업나지 | 중로한면 | 삼각형평지 | 84,900 | - |
| 합계 | - | 1,145 | 1,145 | - | - | - | - | - | - | - |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 건물

[일반건축물대장 기준]

| 일련번호 | 소재지 | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 573-71 (전라남도 화순군 도곡면 지강로 530-4) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 주구조 | 철근콘크리트조,경량철골구조 | | | 주용도 | 일반음식점, 단독주택 | |
| 가) | 건축면적(㎡) | 건폐율(%) | 연면적(㎡) | 용적률(%) | 층수 (지하/지상) | 사용승인일 | 증축일 |
| | 238.11 | 25.74 | 721.22 | 77.97 | -/4 | 1997.06.20 | 2019.03.20 |

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일련번호 1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(500미터_닭오리돼지개제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(접도구역)<도로법>,

일련번호 2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(500미터_닭오리돼지개제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(접도구역)<도로법>, 준보전산지<산지관리법>임.

다. 주위 환경

본건 인근으로 숙박시설 및 음식점, 농경지 등이 혼재하는 지방도변 상가지대임.

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019년 05월 16일자를 기준시점으로 정함.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2019년 05월 15일 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 기간동안 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(담보)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 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」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

가. 일련번호 1),2)의 서측 일부(약 222㎡)는 "접도구역" 저촉인 바, 해당 부분의 면적을 개략적으로 산출한 후 이를 감안하여 구분평가하였음.

나. 일련번호 가)는 일부가 일반건축물대장상 2019.03.20일자로 증축되었으며, 기존부분과 구조 등이 달라 구분하여 평가하였음.

## Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 등기사항전부증명서 상 소유자는 이순례氏이나, 귀 금고 요청에 따라 채무자를 "조주영"으로 기재하였으니, 담보 취급시 참고 바람.

2. 일련번호 가) 증축부분은 기준시점 현재 "미등기"상태로서 "일반건축물대장"을 기준하여 평가하였음.

3. 일련번호 가)의 감가수정은 최근 대대적인 내·외부 리모델링이 이루어 진 점 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 본건 일련번호 1) 지상에 소재하는 제시외건물 ㄱ)은 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 대상물건의 사용 · 수익 및 처분에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(전라남도 화순군 도곡면) (공시기준일 : 2019.01.01)

| 구분 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 표준지 A | 원화리 323-4 | 353 | 대 | 계획 관리 | 상업용 | 중로 한면 | 사다리 평 지 | 165,000 |

■ 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

#### 나. 시점수정

| 대상지역 | 기 간 | 지가변동률(%) | 시점수정치 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 전라남도 화순군 '계획관리지역' | 2019.01.01~2019.05.16 | 1.587 | 1.01587 | 2019년 03월 연장적용 |

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (대상/표준지A) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등 | 1.00 | 대등함. |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 등 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등 | 1.05 | 접면도로 상태 등에서 우세함. |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 등 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 용적제한, 고도제한 등 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 1.050 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업지대[일련번호 2)/표준지A]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (대상/표준지A) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등 | 1.00 | 대등함. |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 등 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 등 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 0.85 | 지목 등에서 열세함. |
| | | 용적제한, 고도제한 등 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 0.850 | |

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역의 지가수준

| 용도지역 | 용도 | 도로조건 | 지가수준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획관리 | 상업용 | 중로변 | 520,000~550,000원/㎡ | - |

3) 인근지역의 감정평가사례

(전라남도 화순군 도곡면)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 감정평가목적 | 기준시점 | 토지단가(원/㎡) | 기준시점 당시 개별공시지가(원/㎡) | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 원화리 573-12 | 대 | 상업용 | 계획관리 | 중로한면 | 담보 | 2018.07.23 | 453,000 | 135,300 | 3.35 |
| ② | 원화리 573-211 | 대 | 상업나지 | 계획관리 | 중로한면 | 담보 | 2018.10.17 | 411,000 | 114,000 | 3.61 |
| ③ | 원화리 306 | 답 | 답 | 계획관리 | 중로각지 | 조세 | 2017.03.31 | 458,000 | 112,900 | 4.06 |

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

4) 인근지역의 거래사례

(전라남도 화순군 도곡면)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 토지면적(㎡) | 거래금액(원) | 토지거래단가(원/㎡) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ㉠ | 원화리 329-3 | 답 | 답 | 계획관리 | 1,245 | 500,000,000 | 401,606 | 2018.12.20 |
| ㉡ | 원화리 573-62 | 답 | 답 | 계획관리 | 276 | 103,000,000 | 373,188 | 2019.01.25 |
| ㉢ | 원화리 573-12외 | 대 | 상업용 | 계획관리 | 2,012 | 1,330,000,000 (건물포함) | 509,000 | 2018.07.17 |
| 비 고 | <토지단가 산출개요><br>■ 건물 개요 : 일반철골구조 기타지붕 단층, 일반음식점(사용승인일 : 2010.05.12), 면적 : 508.59㎡<br>■ 토지 추정단가 : [{1,330,000,000원-(750,000원/㎡×32/40×508.59㎡)}/2,012㎡]≒509,000원/㎡ | | | | | | | |
| ㉣ | 원화리 350-1 | 답 | 전 | 계획관리 | 1,457 | 529,200,000 | 363,212 | 2018.01.08 |

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

② 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

| 순번 | 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 그 밖의 요인 보정치 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 평가사례① | 453,000 | 1.03778 | 1.000 | 1.000 | 470,114 | 2.805 |
| | 표준지A) | 165,000 | 1.01587 | - | - | 167,619 | |
| 비고 | ※시점수정: 전라남도 화순군 계획관리지역(2018.07.23~2019.05.16): 1.03778<br>※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000) | | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업지대[표준지A/평가사례①]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (표준지A /평가사례①) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등 | 1.00 | 대등함. |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 등 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 등 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 용적제한, 고도제한 등 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 1.000 | |

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

| 보 정 내 용 | 표준지 | 결정 보정치 |
|---|---|---|
| 인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음. | A | 2.80 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

| 일련번호 | 표준지공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1) | 165,000 | 1.01587 | 1.000 | 1.050 | 2.80 | 492,798 | 493,000 | 표준지 A |
| 2) | 165,000 | 1.01587 | 1.000 | 0.850 | 2.80 | 398,932 | 399,000 | 표준지 A |

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 토지면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 토지거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ㉠ | 원화리 329-3 | 답 | 답 | 계획관리 | 1,245 | 500,000,000 | 401,606 | 2018.12.20 |

(출처: 등기사항전부증명서)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

| 구분 | 용도지역 | 기간 | 시점수정치 |
|---|---|---|---|
| 거래사례 ㉠ | 전라남도 화순군, 계획관리지역 | 2018.12.20~2019.05.16 | 1.01767 |

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/거래사례㉠]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (대상 /거래사례㉠) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등 | 1.00 | 대등함. |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 등 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등 | 1.15 | 고저,접면도로 상태,이용상황 등에서 우세함. |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 등 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.08 | 지목 등에서 우세함. |
| | | 용적제한, 고도제한 등 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 1.242 | |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업지대[일련번호 2)/거래사례①]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격 차 율 (대상 /거래사례①) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등 | 1.00 | 대등함. |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 등 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등 | 1.07 | 고저, 이용상황 등에서 우세함. |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 등 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 0.93 | 지목 등에서 열세함. |
| | | 용적제한, 고도제한 등 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대등함. |
| 개별요인 비교치 | | | 0.995 | |

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

| 일련 번호 | 비교사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1) | 401,606 | 1.000 | 1.01767 | 1.000 | 1.242 | 507,608 | 508,000 | - |
| 2) | 401,606 | 1.000 | 1.01767 | 1.000 | 0.995 | 406,659 | 407,000 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|
| 1) | 493,000 | 508,000 | 493,000 |
| 2) | 399,000 | 407,000 | 399,000 |

## 4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

## 5. 토지 감정평가액

| 일련번호 | 소재지 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 토지단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1) | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 573-71 | 925 | 795 | 493,000 | 391,935,000 | - |
| | | | 130 | 419,000 | 54,470,000 | 접도구역 저촉 |
| 2) | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 573-157 | 220 | 128 | 399,000 | 51,072,000 | - |
| | | | 92 | 339,000 | 31,188,000 | 접도구역 저촉 |
| 합 계 | | 1,145 | 1,145 | - | 528,665,000 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅵ. 건물 산출근거

### 1. 재조달원가 산정

#### 가. 표준단가

■ 건물 신축 단가 예시

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용년수 |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-1-5-8 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽) | 3 | 1,204,000 | 50 (45~55) |
| 1-1-3-7 | 일반주택 | 조적조(연와) 슬래브지붕 | 3 | 1,312,000 | 45 (40~50) |

(한국감정원 2018년도 건물신축단가표)

■ 표준단가

| 일련번호 | 층별 | 용도 | 표준단가 (원/㎡) | 시공의 정도 및 관리상태 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가) | 1층~4층 (기존부분) | 일반음식점, 단독주택 | 1,120,000 | 중 | 철근콘크리트조 |
| | 1층~4층 (증축부분) | 일반음식점, 단독주택 | 830,000 | 중 | 경량철골구조 |

#### 나. 부대설비

| 구분 | 난방 설비 | 위생/급배수 설비 | 화재탐지 설비 | 승강기 설비 | 소화전 설비 | 기타 설비 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 산정

| 일련번호 | 층별 | 용도 | 적용 표준단가 (원/㎡) | 부대설비(보정)단가 (원/㎡) | 적용 재조달원가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 가) | 1층~4층 (기존부분) | 일반음식점, 단독주택 | 1,120,000 | 표준단가에 포 함 | 1,120,000 |
| | 1층~4층 (증축부분) | 일반음식점, 단독주택 | 830,000 | 표준단가에 포 함 | 830,000 |

## 2. 건물단가산정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 및 현상 등을 감안하여 적정한 감가수정을 행하되, 현상 및 관리상태, 장래사용가능년수 등을 고려하고 관찰감가를 병용하여 건물단가(원/㎡)을 결정하였음.

| 일련번호 | 층별 | 재조달원가 (원/㎡) | 잔존 내용년수 | 내용 년수 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가) | 1층~4층 (기존부분) | 1,120,000 | 35 | 40 | 980,000 | 980,000 | 1997.06.20 |
| | 1층~4층 (증축부분) | 830,000 | 35 | 35 | 830,000 | 830,000 | 2019.03.20 |

## 3. 건물 감정평가액

| 일련 번호 | 층별 | 공부 면적(㎡) | 사정 면적(㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가) | 1층~4층 | 721.22 | 665.82 | 980,000 | 652,503,600 | 기존부분 철근콘크리트조, 관찰감가 |
| | | | 55.4 | 830,000 | 45,982,000 | 증축부분, 경량철골구조 |
| 합 계 | | 721.22 | 721.22 | - | 698,485,600 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

### 1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

### 2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법 및 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

### 3. 종합의견

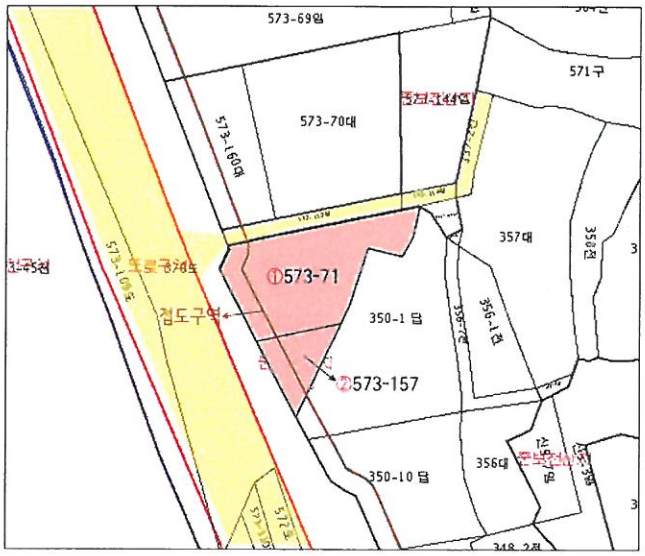
대상물건은 전라남도 화순군 도곡면 원화리 소재 '앵남마을' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법 및 관찰감가법으로 감정평가액을 결정하였음.

| 구 분 | 감정평가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|
| 토 지 | 528,665,000 | 상세내역은 명세표 참조 |
| 건 물 | 698,485,600 | |
| 합 계 | 1,227,150,600 | - |

# 토지 감정평가요항표

## 지 적 개 황 도

N
S
S : No Scale




| | |
|---|---|
| 위치 및 주위환경 | 대상물건은 전라남도 화순군 도곡면 원화리 소재 '앵남마을' 남측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설 및 음식점, 농경지 등이 혼재하는 지방도변 상가지대임. |
| 교통상황 | 본건까지 차량 출입이 가능하고, 제반교통여건은 보통시됨. |
| 도로상태 | 일련번호 1) : 서측으로 노폭 약 20M, 북측으로 노폭 약 4M 아스팔트포장도로에 각각 접함.<br>일련번호 2) : 서측으로 노폭 약 20M 아스팔트포장도로에 접함. |
| 형태 및 이용상황 | 일련번호 1) : 인접지 및 도로와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.<br>일련번호 2) : 인접지 및 도로와 등고평탄한 삼각형의 토지로서, 잡종지(주차장)임. |
| 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | 일련번호 1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(500미터_닭오리돼지개제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(접도구역)<도로법>,<br>일련번호 2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(500미터_닭오리돼지개제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(접도구역)<도로법>, 준보전산지<산지관리법>임. |
| 제시목록외의 물건 | 후첨 '지적 및 건물개황도' 참조 |
| 공부와의 차이 및 기타 | 일련번호 2) : 공부상 지목이 '임야'이나 현황은 '잡종지(주차장)'임. |
| 임대관계 | 없 음. |

# 건물 감정평가요항표

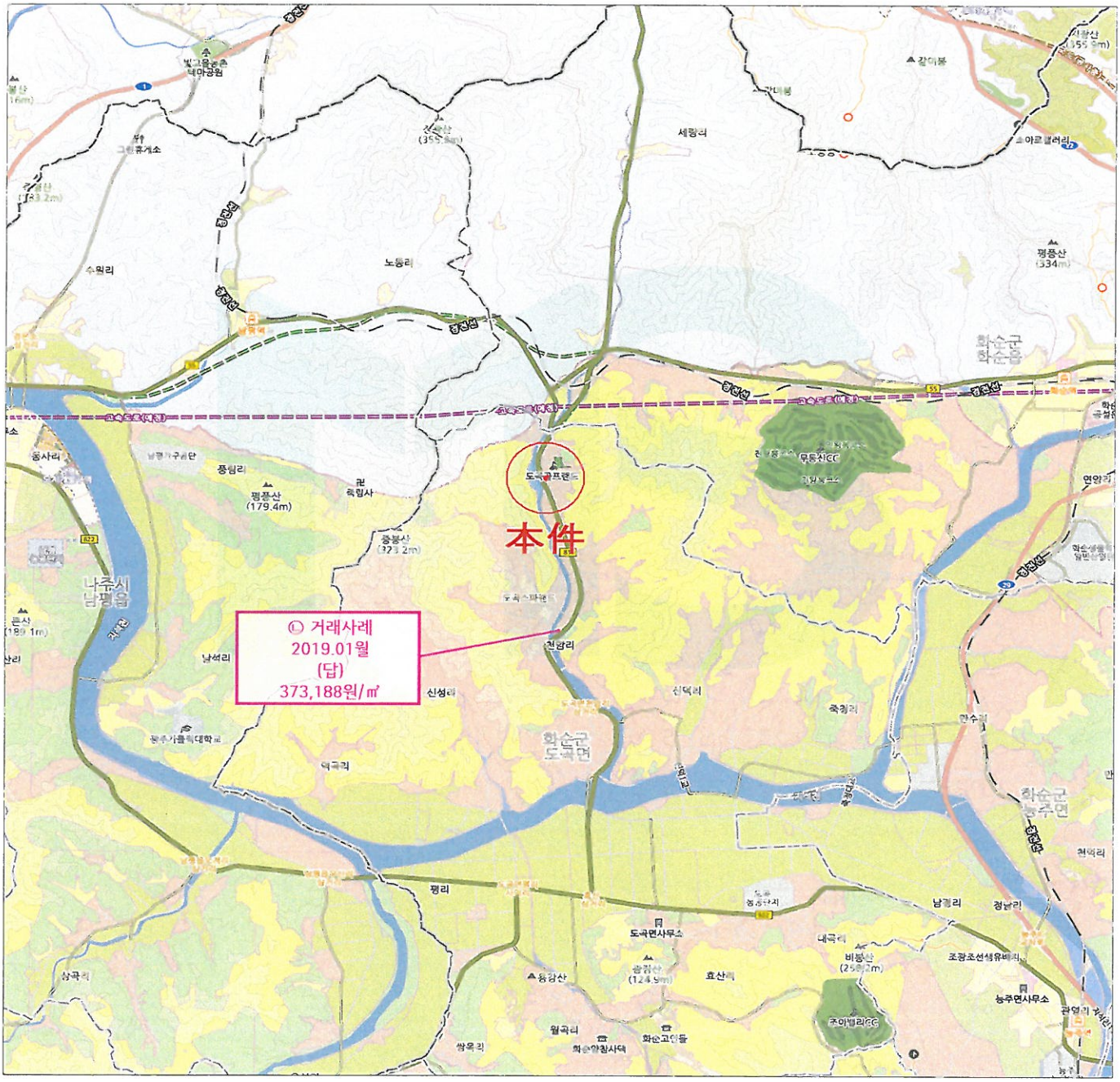
건 물 전 경




| | |
|---|---|
| 건물의 구조 | 일련번호 가) 철근콘크리트조 및 경량철골조 슬라브 및 판넬지붕 4층 건물로서,<br>외벽: 적벽돌쌓기, 징크판넬 등 마감,<br>내벽: 목재치장, 벽지 및 타일 등 마감,<br>바닥: 타일, 강화마루 등 마감,<br>창호: 알루미늄샷시 창호임. |
| 이용상태 | 1층,2층,3층 : 일반음식점(꽃채운갈비), 4층 : 단독주택으로 이용중임.<br>* 세부 이용상태: 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조. |
| 위생 및 냉난방설비 등 | 위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 되어 있으며, 1~3층은 천정형 냉·난방설비, 4층은 가스보일러에 의한 바닥난방설비 등이 되어 있음. |
| 부합물 및 종물관계 | 후첨 '지적 및 건물개황도' 참조. |
| 공부와의 차이 및 기타 | 없 음. |
| 임대관계 | 없 음. |

# 광 역 위 치 도

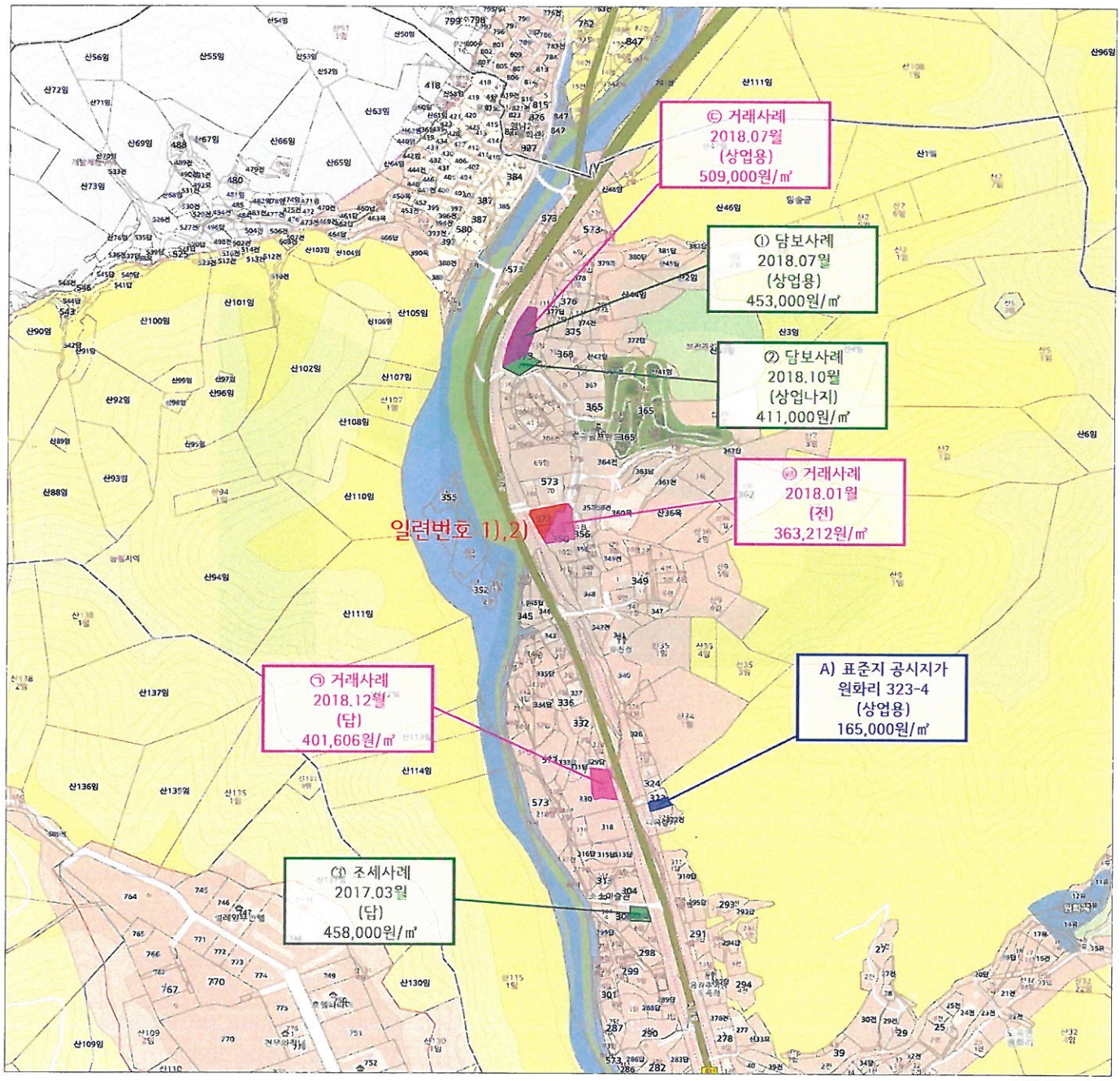
| 소 재 지 | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 573-71번지 외 |
|---|---|




(주)미래새한감정평가법인

# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 573-71번지 외 |
|---|---|

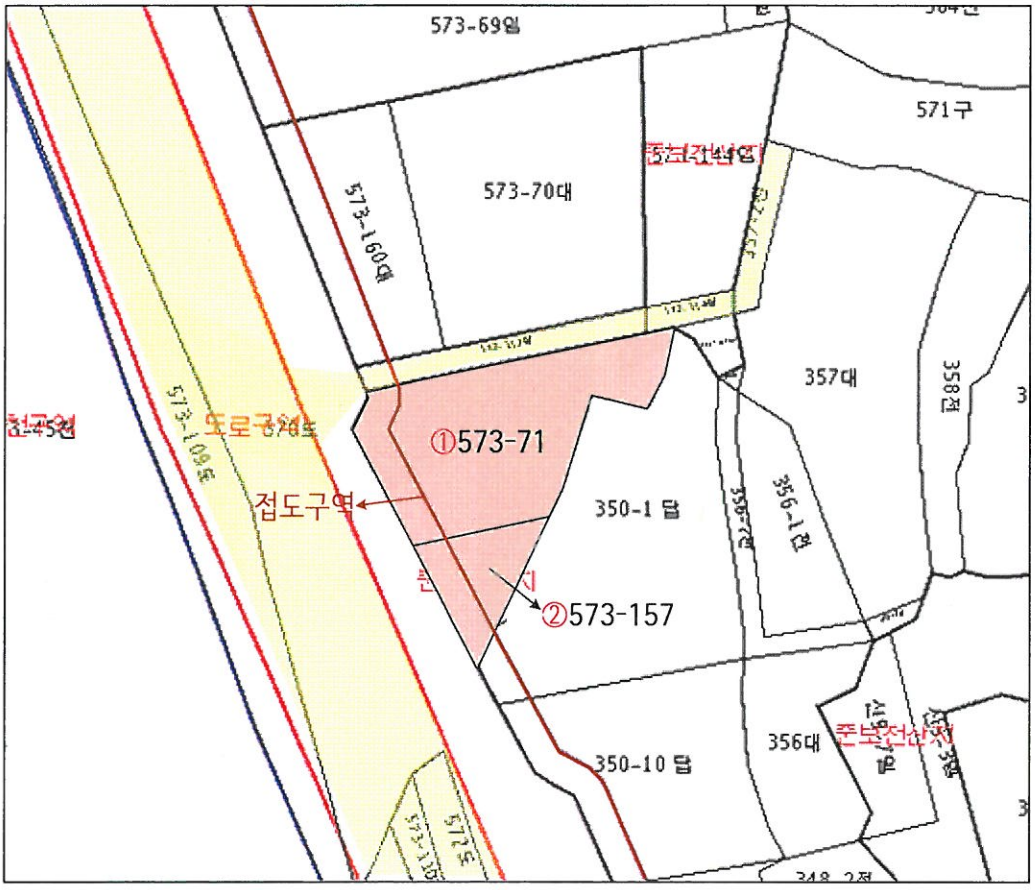



(주)미래새한감정평가법인

# 지적도 및 건물 개황도

4

S = 1 : 1,200




※건물개황도는 후첨 '건물배치도' 참조

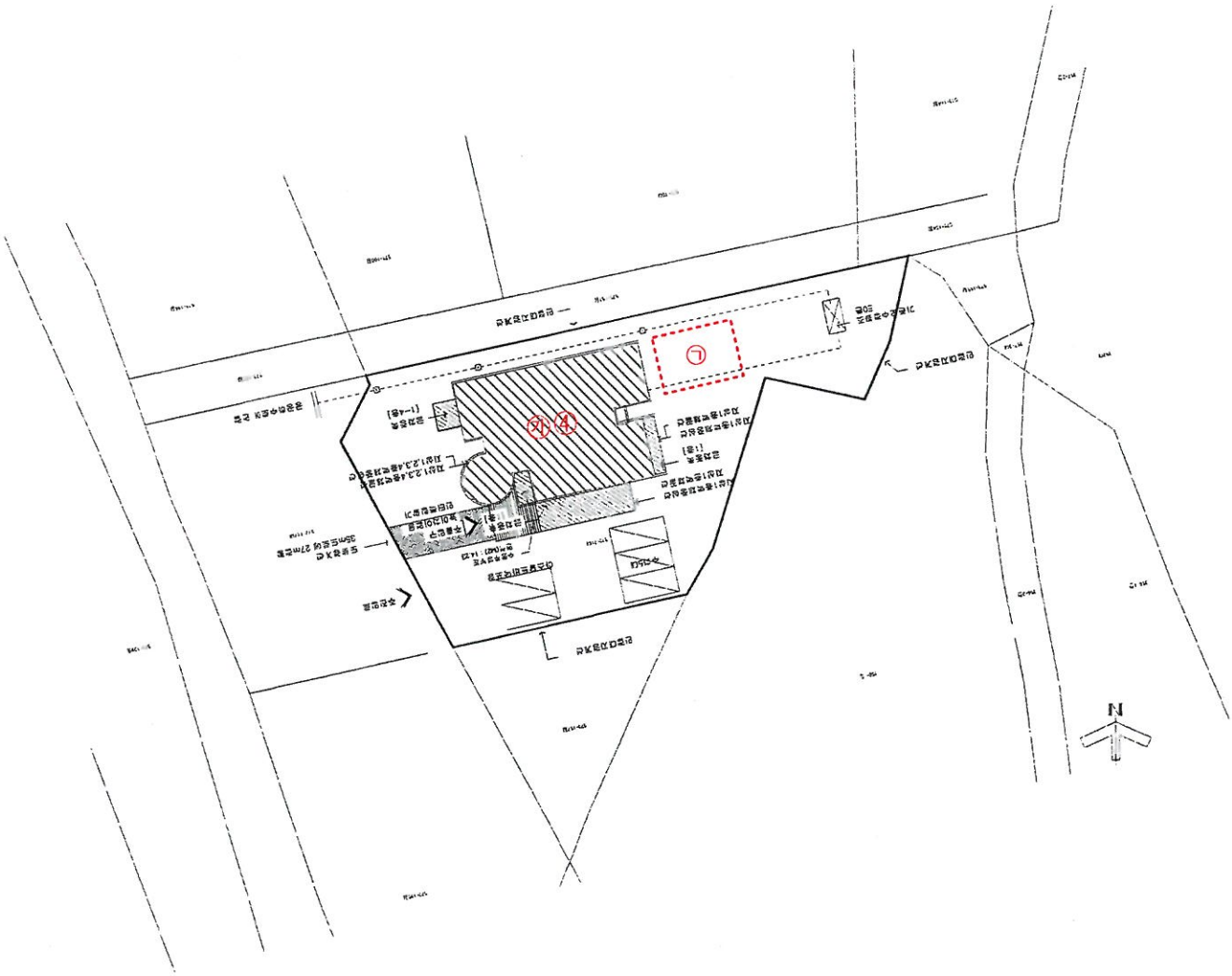
| 범 례 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도 로 | | 평가건물1층 | | 평가제외건물 |
| | 도시계획선 | | 평가건물2층 | | 제시외건물 |

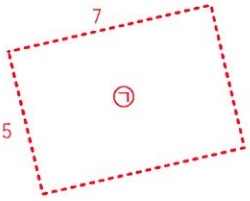
(주)미래새한감정평가법인

# 건 물 배 치 도

4

축척없음



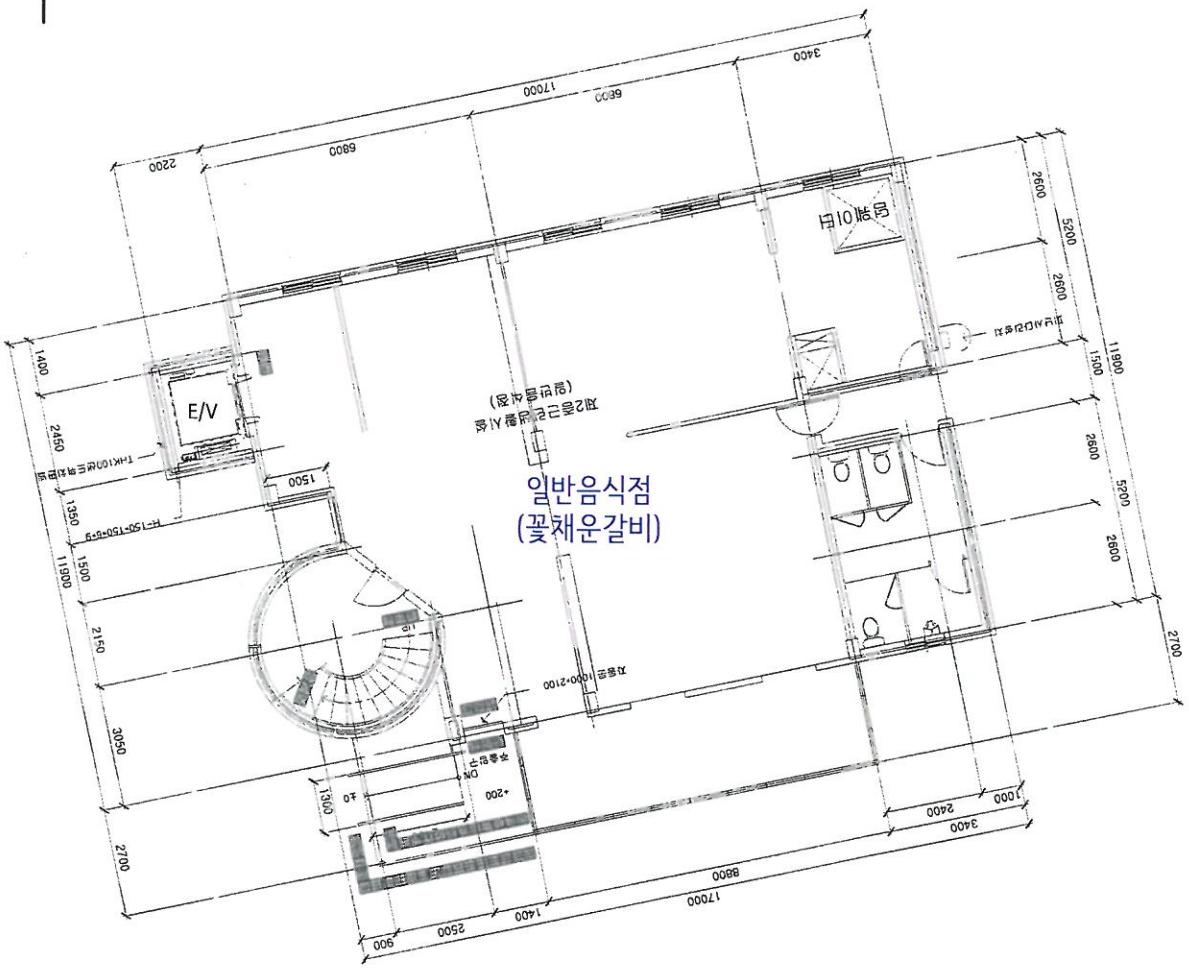

제시외건물

㉠ : 경량철골조 판넬지붕 단층, 저온창고, 약35㎡

# 건물 이용 및 임대개황도

4

축척없음




일련번호 가 1층 : 223.88㎡

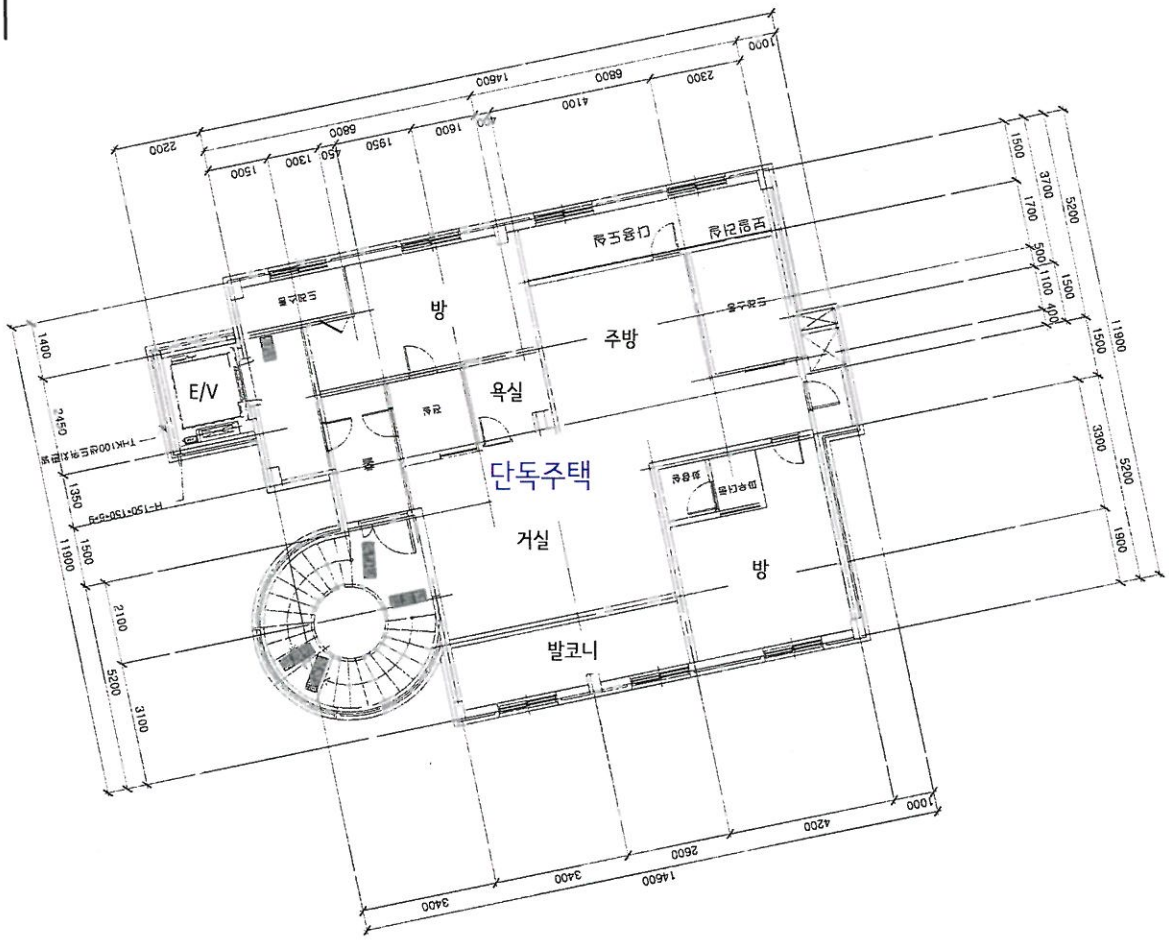
| 임대상황 | 임대부분 | 임차인 | 임대내역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 임대차보증금 | 월임대료 | |
| | 임대사항없음 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

(주)미래새한감정평가법인

# 건물 이용 및 임대개황도

4

축척없음




일련번호 가 4층 : 165.78㎡

| 임대상황 | 임대부분 | 임차인 | 임대내역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 임대차보증금 | 월임대료 | |
| | 임대사항없음 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

# 임 대 차 내 용 확 인 서

| 소 재 지 | 전라남도 화순군 도곡면 원화리 573-71 외 |
|---|---|
| 소 유 자 | 이 순례 화순세아승윤 |

상기 소재 부동산의 소유자가 당해 부동산을 금융기관 시에 담보물건으로 제공함과 관련하여 본인(들)은 위 표시 부동산의 임차인 및 이해관계인으로서 본인(들)의 임차보증금에 대하여 아래와 같이 임대차 내용을 확인하며, 아래 기재내용이 사실과 상이하여 임차인 등이 임대차에 관한 보호를 받지 못하거나 그로 인하여 어떠한 불이익을 받을 경우에는 확인자가 책임질 것을 확약합니다.

1. 임대사항이 없는 경우

| 임대없음 | 확인자 | 이 순례 (인) | 소유자와의 관 계 | 본인 |
|---|---|---|---|---|

2. 무상거주 및 무상사용중인 경우

| 구분 | 무상거주자 | 소유자와의 관계 | 확인자 | 확인자의 연락처 | 무상거주자와 확인자와의 관계 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | (인) | | |
| | | | (인) | | |

3. 임대차내용

| 임 차 인 | 임 대 구 분 | 임 대 내 역(원) | | 확인자 성명 | 확인자 (인) | 임차인과의 관계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 임차보증금 | 월임대료 | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

위의 임대차 내용은 본인 소유 부동산의 모든 임대사항이 기재된 것으로 사실과 같음을 확인합니다.

2019년 1월 16일 소유자: 이 순례 (인)

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사

전라남도 나주시 상야4길 16-10 (드림페이스 4층 408호) 58217
TEL : (061) 332-7475(代) FAX : (061) 332-1482

# 권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서
발급일자 : 2019-05-16

## Ⅰ. 근저당권

| 순 위 | 채권최고액 | 근저당권자 | 설정일자 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| | 420,000,000 | 광주농업협동조합 | 2017.07.17 | 일련번호 1),가) |
| | 350,000,000 | 김영용 | 2017.07.27 | 일련번호 1),가) |
| | 50,000,000 | 김영용 | 2018.02.14 | 일련번호 1),가) |
| | 50,000,000 | 김영용 | 2018.03.22 | 일련번호 1),가) |
| | 100,000,000 | 김영용 | 2018.12.06 | 일련번호 2) |
| | | -이 하 여 백- | | |
| | | | | |
| 합 계 | ₩970,000,000.- | | | |

## Ⅱ. 전세권

| 순 위 | 전세금액 | 전세권자 | 설정일자 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| | | -해 당 사 항 없 음- | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

## Ⅲ. 지상권

| 순 위 | 존속기간 | 지상권자 | 설정일자 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| | | -해 당 사 항 없 음- | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

## Ⅳ. 기타 제한 사항

| 순 위 | 종 별 | 권리자 | 설정일자 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| | | -해 당 사 항 없 음- | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

# 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 일련번호 1) 】



【 일련번호 1) 】



【 일련번호 2) 】

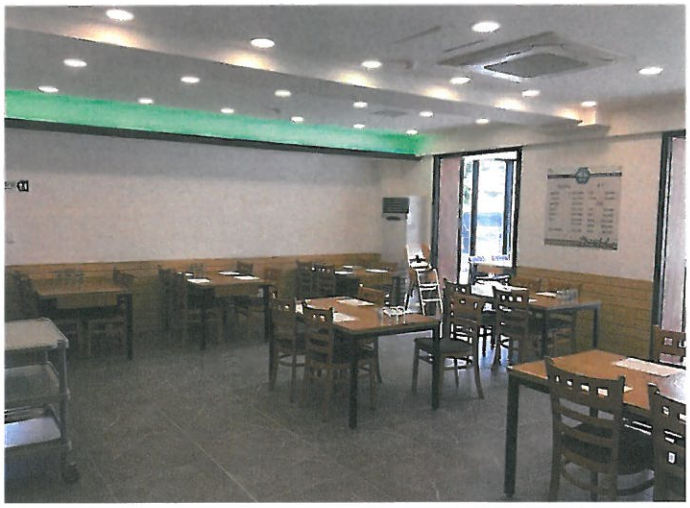
# 사 진 용 지



【 일련번호 가) 】



【 일련번호 가) 】



【 일련번호 가) 1층 】



【 일련번호 가) 1층(증축부분) 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 가) 2층 】



【 일련번호 가) 3층 】

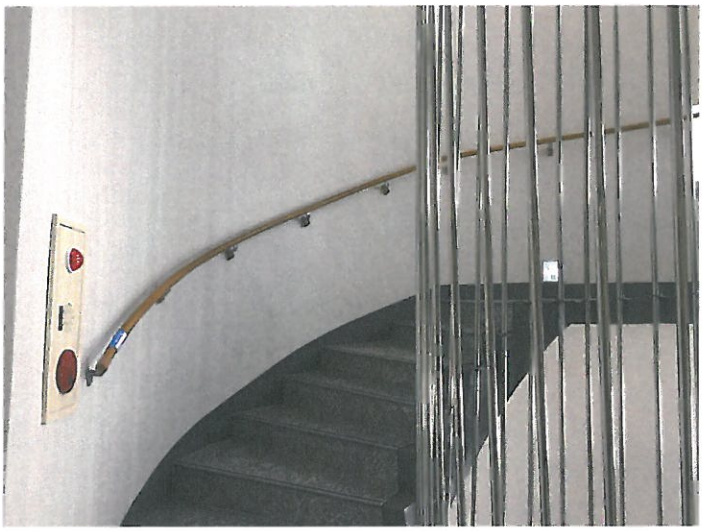


【 일련번호 가) 3층 】



【 일련번호 가) 4층 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 가) 계단실 】



【 일련번호 가) 승강기 】



【 제시외건물 ㄱ 】