

감정평가서

Appraisal Report

| | |
|-------|--|
| 의뢰인 |  농협은행 진주신평지점장 |
| 건명 | 전라남도 여수시 중흥동 1802번지 소재 부동산 (공매) |
| 감정서번호 | 가람 1120-08-00054 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인 경남지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:055)245-0054 FAX:055)245-0053



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

정영호



(주)가람감정평가법인 경남지사 지사장 서현주

(서명 또는 인)

| | | | |
|-------|---|--|--|
| 감정평가액 | 육십사억이천육백일십사만육천팔백팔십원정 (₩6,426,146,880.-) | | |
|-------|---|--|--|

| | | | |
|-----|--------------|--------|----|
| 의뢰인 | 농협은행 진주신평지점장 | 감정평가목적 | 공매 |
|-----|--------------|--------|----|

| | | | |
|-----|---|-----|-------------|
| 채무자 | - | 제출처 | 농협은행 진주신평지점 |
|-----|---|-----|-------------|

| | | | |
|----------------|------------------------------|------------|------|
| 소유자 (대상업체명) | 박선애, 강현철 (수탁자:국제자산신탁주식회사) | 기준가치 | 시장가치 |
| | | 감정평가 조건 | - |

| | | | | |
|------------|--------------------|------------|------------|------------|
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 등기사항전부증명서 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2020.08.14 | 2020.08.14 | 2020.08.14 |

| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|------------|------------|----------|--------|----------|-------------|----------------|
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 23,640.9 | 토지 | 23,640.9 | 262,000 | 6,193,915,800 |
| 건물 | 872.10 | 건물 | 872.10 | - | 232,231,080 | |
| | | 이 하 여 백 | | | | |
| 합계 | | | | | | ₩6,426,146,880 |

| | |
|------|--|
| 심사확인 | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p> |
|------|--|

정영호 = 서현주



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 여수시 중흥동 소재 '여수화학119구조대' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지및건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

| 기호 | 소재지, 지번 | 공부면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 개별공시지가 (원/㎡) (2020) |
|----|-------------------|----------|------|------|------|---------------------|
| 1 | 전라남도 여수시 중흥동 1802 | 23,640.9 | 공장용지 | 일반공업 | 공업나지 | 151,600 |
| 합계 | | 23,640.9 | | | | |

나. 건물

■ 기호 가

| 소재지 | 전라남도 여수시 중흥동 1802 (전라남도 여수시 진달래길 20-3) | | | | | |
|---------|---|--------|--------|------------|------------|-----|
| 주구조 | 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 | | 주용도 | 사무실 | | |
| 건축면적(㎡) | 건폐율(%) | 연면적(㎡) | 용적율(%) | 층수 (지하/지상) | 사용승인일 | 증축일 |
| 81.84 | 0.3462 | 81.84 | 0.3462 | -/1층 | 2017.07.31 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 나

| | | | | | | |
|---------|---|--------|--------|---------------|------------|-----|
| 소재지 | 전라남도 여수시 중흥동 1802 (전라남도 여수시 진달래길 20-3) | | | | | |
| 주구조 | 일반철골구조 판넬지붕 | | | 주용도 | 작업장 | |
| 건축면적(㎡) | 건폐율(%) | 연면적(㎡) | 용적율(%) | 층수 (지하/지상) | 사용승인일 | 증축일 |
| 387.66 | 1.64 | 387.66 | 1.64 | -/1층 | 2017.07.31 | - |

■ 기호 다

| | | | | | | |
|---------|---|--------|--------|---------------|------------|-----|
| 소재지 | 전라남도 여수시 중흥동 1802 (전라남도 여수시 진달래길 20-3) | | | | | |
| 주구조 | 경량철골구조 기타지붕(강판) | | | 주용도 | 작업장 | |
| 건축면적(㎡) | 건폐율(%) | 연면적(㎡) | 용적율(%) | 층수 (지하/지상) | 사용승인일 | 증축일 |
| 402.6 | 1.7 | 402.6 | 1.7 | -/1층 | 2017.07.31 | - |

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날
 짜인 2020년 08월 14일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2020년 08월 14일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매목적 외의 용도로 사용 할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당 법인의 책임은 없음.

나. 본 건 기호 1) 토지는 등시사항전부증명서상 일부가 선하지(876㎡)인바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

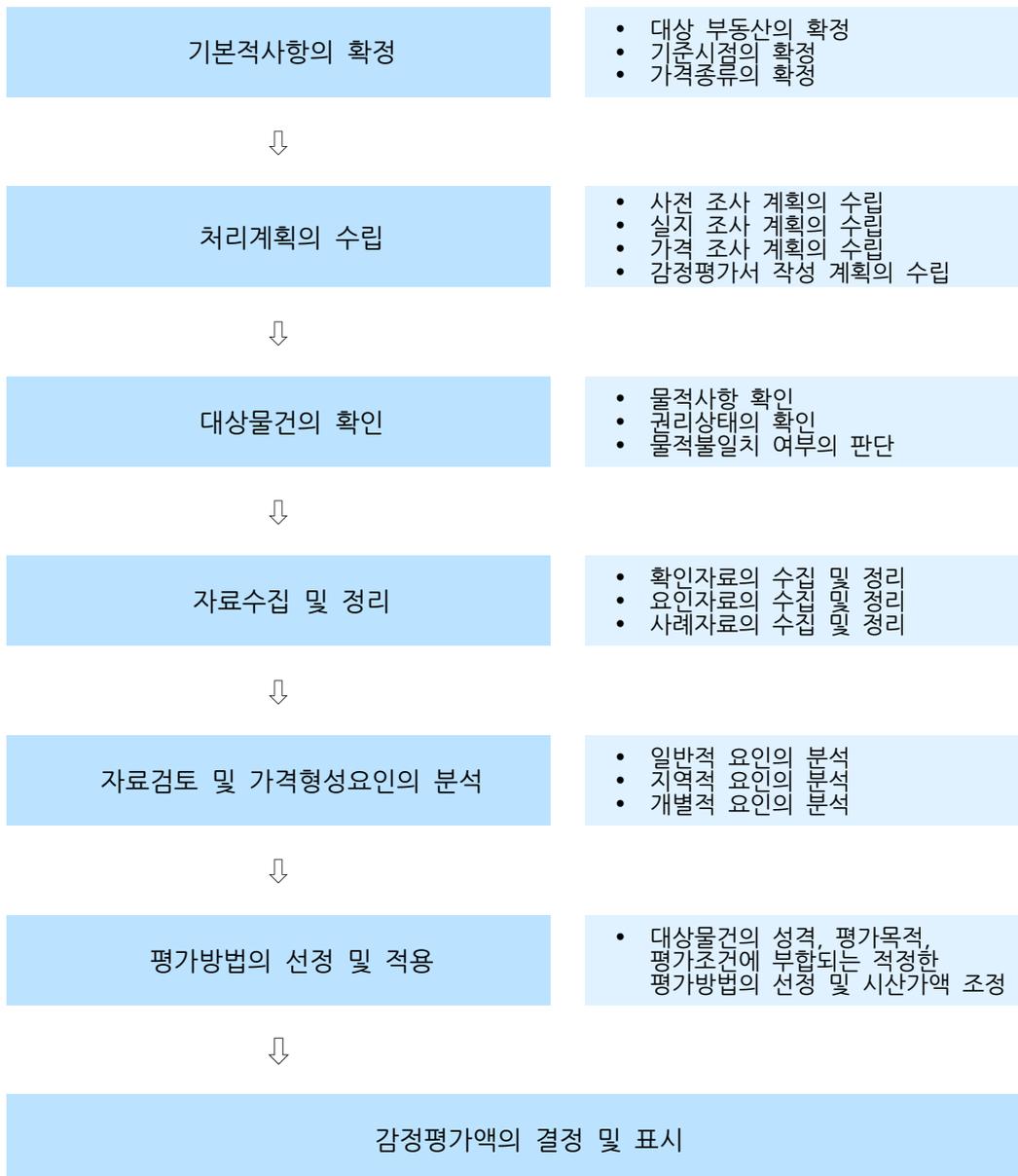
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본 건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

| 용도지역 | 토지용도 | 도로조건 | 가격 수준(원/㎡) | 비고 |
|------|------|------|-----------------|--------|
| 일반공업 | 공업용 | 세로변 | 380,000~400,000 | 본 건 인근 |

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국감정원 제공 감정평가정보체계 기준)

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 토지면적(㎡) | 용도지역 이용상황 | 형 상 도로조건 | 거래시점 | 실거래가액 (원) | 토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡)) |
|----|---------------|------|---------|--------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------|
| | | | 건물면적(㎡) | | | 사용승인일 | | |
| #1 | 중흥동 1776-1 | 공장용지 | 5,018.6 | 일반공업 | 세장형 | 2018.03.02 | 1,909,803,920 | 381,000 (350,000) |
| | | | - | 공업나지 | 중로각지 | - | | |

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 등 | 도로 조건 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 평가 목적 | 기준시점 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|----------------|------|-----------------------|-------------------|----------|---------------|------------|----------|-------------------------|
| #ㄱ | 중흥동 1178-22 | 공장용지 | 1,679 | 일반공업 공업용 | 세로(가) | 250,000 | 2018.03.15 | 담보 | 148,800 |
| #ㄴ | 중흥동 1174-4 | 대 | 1,039 | 일반공업 공업용 | 소로한면 | 407,000 | 2019.06.26 | 경매 | 166,300 |
| #ㄷ | 중흥동 1714-1 | 공장용지 | 1,836 | 일반공업 공업용 | 소로각지 | 365,000 | 2019.06.12 | 담보 | 209,000 |
| #ㄹ | 중흥동 1698 | 공장용지 | 6,610.9 | 일반공업 공업용 | 중로각지 | 409,000 | 2020.05.28 | 담보 | 232,000 |
| #ㅁ | 화치동 1469 | 공장용지 | 268,576.4 중 21,818 | 일반공업 공업용 | 중로한면 | 316,000 | 2018.08.06 | 시가 참고 | 196,500 |

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

| 용도별 | 전남 여수시 2019년 08월 ~ 2020년 07월 | | | | | |
|-----|------------------------------|---------------|------|-----|------|------|
| | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| 구 분 | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 공장 | 6,791,153,900 | 4,999,200,000 | 73.6 | 13 | 4 | 30.8 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2020.01.01)

| 비교 표준지 | 소재지 지번 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로조건 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|--------|----------|--------|------|------|------|-------|--------|------------|
| A | 중흥동 1058 | 29,475 | 공장용지 | 공업용 | 일반공업 | 세로(가) | 사다리 평지 | 170,000 |

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

| 비교 표준지 | 시 군 구 (산 정 기 간) | 용도 지역 | 시점 수정치 | 비고 |
|--------|----------------------------------|-------|------------------|--|
| A | 전라남도 여수시 (2020.01.01~2020.08.14) | 공업 지역 | 2.360% (1.02360) | 2020.01.01 ~ 2020.06.30 : 1.854 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.331 $(1 + 0.01854) * (1 + 0.00331 * 45/30)$ ≈ 1.02360 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

| | |
|----------|-----------------------------------|
| 결정의견 | 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000 |

라. 개별요인의 비교

■ 공업지대 [본 건 기호 1/표준지 A]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|------------|-----------------|-------------------|--------------|-----------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 계통의 연속성 | | |
| 접근조건 | 교통시설과의 거리 | 인근교통시설과의 거리 및 접근성 | 1.00 | 대등함. |
| | | 철도전용인입선 | | |
| | | 전용부두 | | |
| 환경조건 | 공급 및 처리 시설의 상태 | 동력자원 | 1.00 | 대등함. |
| | | 공업용수 | | |
| | | 공장배수 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 면적 | 0.80 | 형상 등에서 열세함. |
| | | 형상 | | |
| | | 고저 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 0.99 | 일부 선하지 등에서 열세함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 0.792 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

| 본 건 기호 | 표준지 기호 | 비교사례 선정 |
|--------|--------|---------|
| 1 | A | #□ |

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 등 | 도로 조건 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 평가 목적 | 기준시점 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|----------|------|-----------------------|-------------|-------|------------|------------|----------|-------------------|
| #□ | 화치동 1469 | 공장용지 | 268,576.4 중 21,818 | 일반공업 공업용 | 중로한면 | 316,000 | 2018.08.06 | 시가 참고 | 196,500 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호 1

| 비교사례 비교표준지 | 구분 | 사례가격(원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 (①/②) |
|---------------|----------------|-----------|----------|----------|----------|---------------|--------------|
| | | 공시지가(원/㎡) | | | | | |
| #□ | ① 비교사례 기준가액 | 316,000 | 1.06941 | 1.000 | 0.781 | 263,926 | 1.915 |
| A | ② 공시지가 기준가액 | 170,000 | 1.02360 | 1.000 | 0.792 | 137,818 | |

| | | | | | | | | |
|-------------------------------|------|---|----------|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| 비교사례 기준가액 산출근거 | 시점수정 | 전라남도 여수시 (2018.08.06~2020.08.14) 공업지역 지가변동률 적용함. | | | | | | |
| | 지역요인 | 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. | | | | | | |
| | 개별요인 | 본 건이 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(일부 선하지 등)에서 열세함. | | | | | | |
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.83 | 0.99 | 1.00 | 0.781 |

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적(공매)을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

| 본 건 기호 | 표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 |
|--------|--------|-------------|
| 1 | A | 1.90 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

| 기호 | 비 교 표준지 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
|----|------------|-------------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1 | A | 170,000 | 1.02360 | 1.000 | 0.792 | 1.90 | 261,853 | 262,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

| 본 건 기호 | 비교사례 선정 |
|--------|---------|
| 1 | #1 |

■ 선정된 비교사례

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 토지면적(㎡) | 용도지역 이용상황 | 형 상 도로조건 | 거래시점 | 실거래가액 (원) | 토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡)) |
|----|---------------|------|---------|--------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------|
| | | | 건물면적(㎡) | | | 사용승인일 | | |
| #1 | 중흥동 1776-1 | 공장용지 | 5,018.6 | 일반공업 공업나지 | 세강형 중로각지 | 2018.03.02 | 1,909,803,920 | 381,000 (350,000) |
| | | | - | | | - | | |

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

| | |
|-------|--|
| 결정의견 | 본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. |
| 사정보정치 | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

| 비교 사례 | 시 군 구 (산 정 기 간) | 용도 지역 | 시점 수정치 | 비고 |
|-------|-------------------------------------|-------|---------------------|--|
| #1 | 전라남도 여수시 (2018.03.02~2020.08.14) | 공업 지역 | 8.817% (1.08817) | 2018.03.01 ~ 2018.03.31 : 0.386 2018.04.01 ~ 2018.04.30 : 0.358 2018.05.01 ~ 2018.05.31 : 0.352 2018.06.01 ~ 2018.06.30 : 0.124 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 0.463 2018.08.01 ~ 2018.08.31 : 0.442 2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.237 2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.402 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.374 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.208 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 2.829 2020.01.01 ~ 2020.06.30 : 1.854 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.331 $(1 + 0.00386 * 30/31) * (1 + 0.00358) * (1 + 0.00352) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00463) * (1 + 0.00442) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00402) * (1 + 0.00374) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.02829) * (1 + 0.01854) * (1 + 0.00331 * 45/30)$ ≙ 1.08817 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

| | |
|----------|---------------------------------|
| 결정의견 | 본 건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 공업지대 [본건 기호1/비교사례 #1]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 검토의견 |
|------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 0.95 | 가로의 폭 등에서 열세함. |
| | | 포장 | | |
| | | 계통의 연속성 | | |
| 접근조건 | 교통시설과의 거리 | 인근교통시설과의 거리 및 접근성 | 1.00 | 대등함. |
| | | 철도전용인입선 | | |
| | | 전용부두 | | |
| 환경조건 | 공급 및 처리 시설의 상태 | 동력자원 | 0.95 | 공급 및 처리시설의 상태 등에서 열세함. |
| | | 공업용수 | | |
| | | 공장배수 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 면적 | 0.72 | 형상 및 면적 등에서 열세함. |
| | | 형상 | | |
| | | 고저 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 0.99 | 일부 선하지 등에서 열세함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 | | | 0.643 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

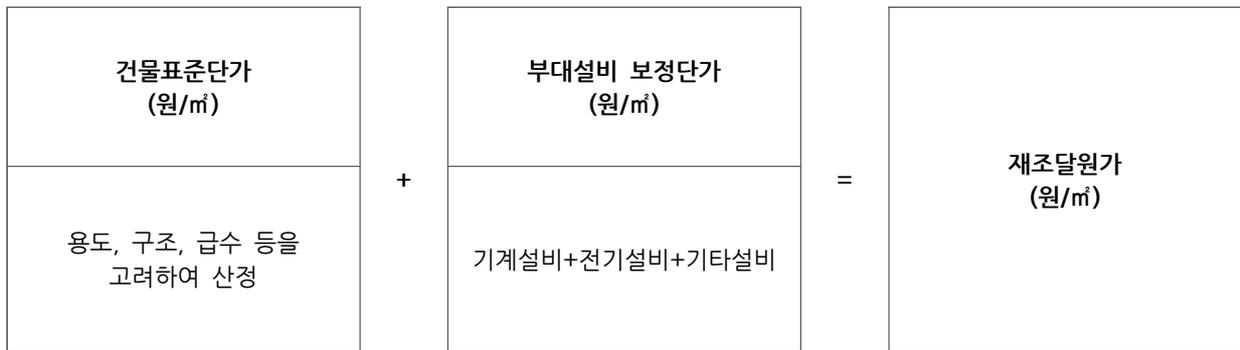
| 기호 | 비교 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
|----|-------|------------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|
| 1 | #1 | 381,000 | 1.000 | 1.08817 | 1.000 | 0.643 | 266,583 | 267,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법



나. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국감정원, 2019년 1월 기준)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용년수 |
|----------|--------|------------------------------------|----|-----------|---------------|
| 6-1-6-16 | 일반공장 | 철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고 9M 기준) | 3 | 600,000 | 35 (30~40) |
| 8-1-8-9 | 조립식사무실 | 조립식 샌드위치판넬 | 4 | 552,000 | 35 (30~40) |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

| 기호 | 구 분 | 용 도 | 구 조 | 표준단가 (원/㎡) |
|----|-----|-----|--------|---------------|
| 가 | 1층 | 사무실 | 경량철골구조 | 500,000 |
| 나 | 1층 | 작업장 | 일반철골구조 | 450,000 |
| 다 | 1층 | 작업장 | 경량철골구조 | 80,000 |

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

| 기호 | 구 분 | 용 도 | 부대설비 보정단가(원/㎡) | 비고 |
|----|-----|-----|----------------|---------------|
| 가 | 1층 | 사무실 | 50,000 | 위생 및 급배수 설비 등 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 용도 | 구조 | 표준단가 (원/㎡) | 부대설비 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) |
|----|----|-----|--------|---------------|--------------------|----------------|
| 가 | 1층 | 사무실 | 경량철골구조 | 500,000 | 50,000 | 550,000 |
| 나 | 1층 | 작업장 | 일반철골구조 | 450,000 | - | 450,000 |
| 다 | 1층 | 작업장 | 경량철골구조 | 80,000 | - | 80,000 |

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

| 기호 | 구분 | 용도 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용 연수 | 경과연수 | | 잔존 가치율 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|----|-----|----------------|----------|------|----|-----------|---------------|---------------|
| | | | | | 실제 | 유효 | | | |
| 가 | 1층 | 사무실 | 550,000 | 40 | 3 | 3 | 37/40 | 508,750 | 508,000 |
| 나 | 1층 | 작업장 | 450,000 | 40 | 3 | 3 | 37/40 | 416,250 | 416,000 |
| 다 | 1층 | 작업장 | 80,000 | 35 | 3 | 3 | 32/35 | 73,143 | 73,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

| 기호 | 구분 | 용도 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 적용단가(원/㎡) | 건물가액(원) |
|----|----|-----|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 가 | 1층 | 사무실 | 81.84 | 81.84 | 508,000 | 41,574,720 |
| 나 | 1층 | 작업장 | 387.66 | 387.66 | 416,000 | 161,266,560 |
| 다 | 1층 | 작업장 | 402.6 | 402.6 | 73,000 | 29,389,800 |
| 합계 | | | 872.1 | 872.1 | - | 232,231,080 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

| 기호 | 면적 (㎡) | 공시지가기준법 (원/㎡) | 거래사례비교법 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 결정된 토지가액 (원) |
|----|----------|---------------|---------------|------------|---------------|
| 1 | 23,640.9 | 262,000 | 267,000 | 262,000 | 6,193,915,800 |
| 합계 | 23,640.9 | | | | 6,193,915,800 |

나. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 용도 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 적용단가(원/㎡) | 건물가액(원) |
|----|----|-----|----------|----------|-----------|-------------|
| 가 | 1층 | 사무실 | 81.84 | 81.84 | 508,000 | 41,574,720 |
| 나 | 1층 | 작업장 | 387.66 | 387.66 | 416,000 | 161,266,560 |
| 다 | 1층 | 작업장 | 402.6 | 402.6 | 73,000 | 29,389,800 |
| 합계 | | | 872.1 | 872.1 | - | 232,231,080 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

| 구 분 | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----|---------------|----|
| 토 지 | 6,193,915,800 | - |
| 건 물 | 232,231,080 | - |
| 합 계 | 6,426,146,880 | |

토지및건물 감정평가 명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적(m ²) | | 감 정 평 가액(원) | | 비 고 |
|----------|--|------|-----------------|------------------------------|----------------------|----------|-------------------|---------------|--------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 전라남도 여수시 중흥동 | 1802 | 공장용지 | 일반공업지역 | 23,640.9 | 23,640.9 | 262,000 | 6,193,915,800 | |
| 가 | 동소 [도로명주소] 전라남도 여수시 진달래길 20-3 | 1802 | 사무실 | 경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층 | 81.84 | 81.84 | 508,000 | 41,574,720 | 550,000 x 37/40 |
| 나 | 동소 | 1802 | 작업장 | 일반철골구조 판넬지붕 단층 | 387.66 | 387.66 | 416,000 | 161,266,560 | 450,000 x 37/40 |
| 다 | 동소 | 1802 | 작업장 | 경량철골구조 기타지붕 (강판) 단층 | 402.6 | 402.6 | 73,000 | 29,389,800 | 80,000 x 32/35 |
| 합 계 | | | | | | | \ 6,426,146,880.- | | |
| 이 | | | | | 하 | | 여 | | 백 |

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

| | |
|---------------------|---|
| 소재지 | 전라남도 여수시 중흥동 1802번지 |
| 지리적 위치 및 주위 환경 | 본 건물은 전라남도 여수시 중흥동 소재 '여수화학119구조대' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 공장 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함. |
| 교통 상황 | 본 건물까지 차량 진·출입 가능하며, 주변의 제반 교통사정은 무난함. |
| 형상, 지세 및 이용 상황 | 완만한 부정형 토지로서, 농업용 건부지로 이용중임. |
| 접면도로 상황 | 본 건물 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함. |
| 토지이용 계획 및 공법상 제한 사항 | 일반공업지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>. |
| 제시외 물건 | 없음. |
| 공부와의 차이 및 기타 | 없음. |
| 주위 환경 |  |

건물 개별요인 분석표

| | | | | | | | |
|-------------------|---|----------|----------|-----------|------------|------------|----------|
| 건물의 구조 및 마감재 등 | 기호 가) 구조 : 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 규모 : 단층 벽체 : 판넬 마감 등 바닥 : 타일 및 장판 마감 등 창호 : 샤시창호 등 임. | | | | | | |
| 이 용 상 황 | 기호 가) : 사무실로 이용중임. | | | | | | |
| 관 리 상 태 | ① 양호 ② 보통 ③ 불량 | | | 사 용 승 인 일 | | 2017.07.31 | |
| 부대설비 등 | 급배수 위생설비 | 난방 설비 | 방송 설비 | 소화전 설비 | 화재경보 설비 | 승강기 설비 | 주차 시설 |
| | ○ | - | - | - | - | - | - |
| 부합물 및 종 물과의 관계 | 없 음. | | | | | | |
| 공부와의 차이 및 기 타 | 없 음. | | | | | | |
| 건 물 전 경 |  | | | | | | |

건물 개별요인 분석표

| | | | | | | | |
|---------------------------|--|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| <p>건물의 구조 및 마감재 등</p> | <p>기호 나) 구조 : 일반철골구조 판넬지붕 규모 : 단층 벽체 : 판넬 마감 등 기둥 : H-Beam 300 x 150 바닥 : 콘크리트 마감 등 창호 : 샷시창호 등 임.</p> | | | | | | |
| <p>이용 상황</p> | <p>기호 나) : 작업장으로 이용중임.</p> | | | | | | |
| <p>관리 상태</p> | <p>① 양호 ② 보통 ③ 불량</p> | | | <p>사용승인일</p> | | <p>2017.07.31</p> | |
| <p>부대설비 등</p> | <p>급배수 위생설비</p> | <p>난방 설비</p> | <p>방송 설비</p> | <p>소화전 설비</p> | <p>화재경보 설비</p> | <p>승강기 설비</p> | <p>주차 시설</p> |
| <p>부합물 및 종 물과의 관계</p> | <p>없 음.</p> | | | | | | |
| <p>공부와의 차이 및 기타</p> | <p>없 음.</p> | | | | | | |
| <p>건물 전 경</p> |  | | | | | | |

건물 개별요인 분석표

| | | | | | | | |
|-------------------|--|----------|----------|-----------|------------|------------|----------|
| 건물의 구조 및 마감재 등 | 기호 다) 구조 : 경량철골구조 기타지붕(강판) 규모 : 단층 | | | | | | |
| 이 용 상 황 | 기호 다) : 작업장으로 이용중임. | | | | | | |
| 관 리 상 태 | ① 양호 ② 보통 ③ 불량 | | | 사 용 승 인 일 | | 2017.07.31 | |
| 부대설비 등 | 급배수 위생설비 | 난방 설비 | 방송 설비 | 소화전 설비 | 화재경보 설비 | 승강기 설비 | 주차 시설 |
| | - | - | - | - | - | - | - |
| 부합물 및 중 물과의 관계 | 없 음. | | | | | | |
| 공부와의 차이 및 기 타 | 기호 다) 건물의 지붕은 일부 파손됨. | | | | | | |
| 건 물 전 경 |  | | | | | | |

광역 위치도

4

소재지

전라남도 여수시 중흥동 1802번지

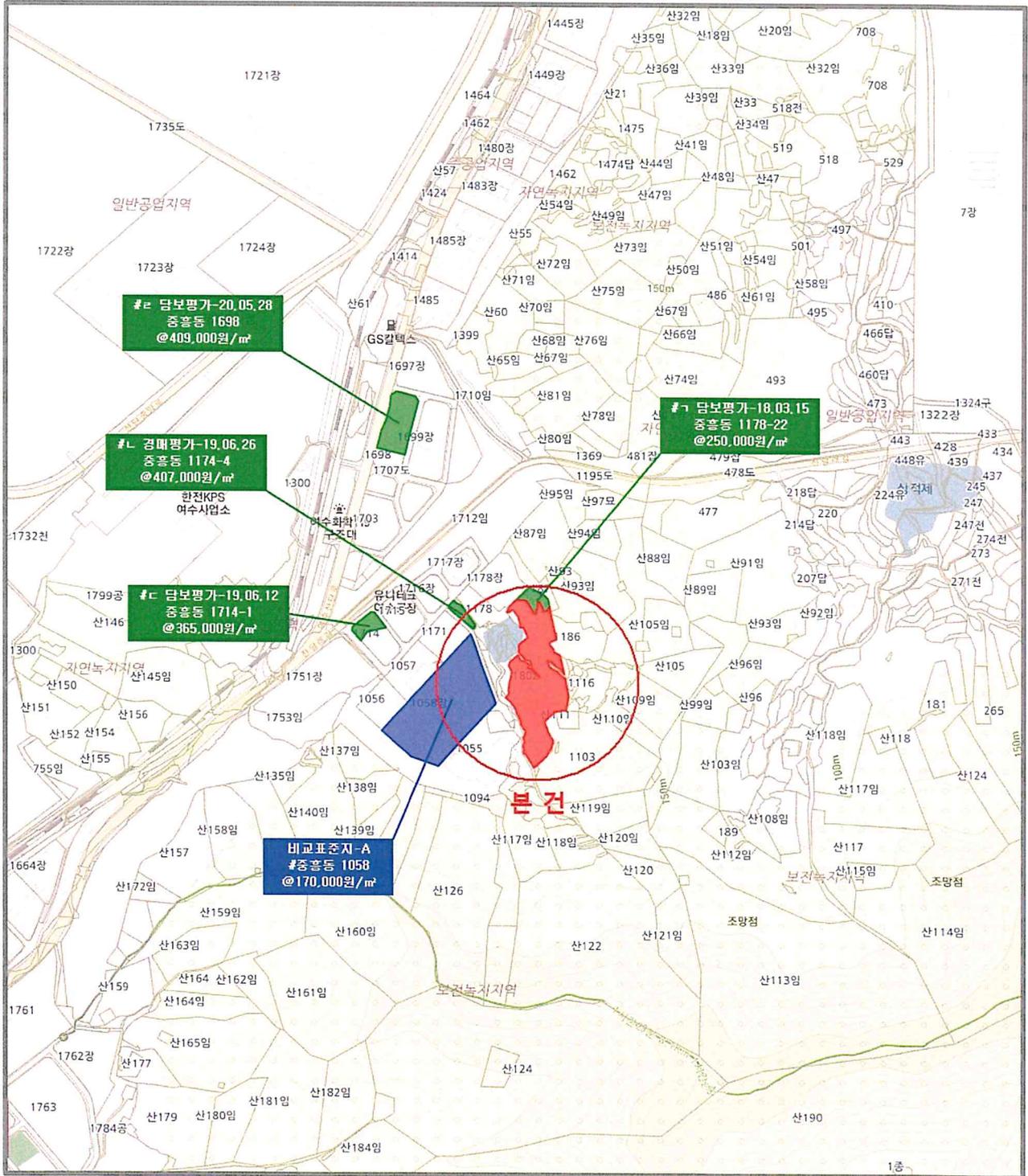


상 세 위 치 도

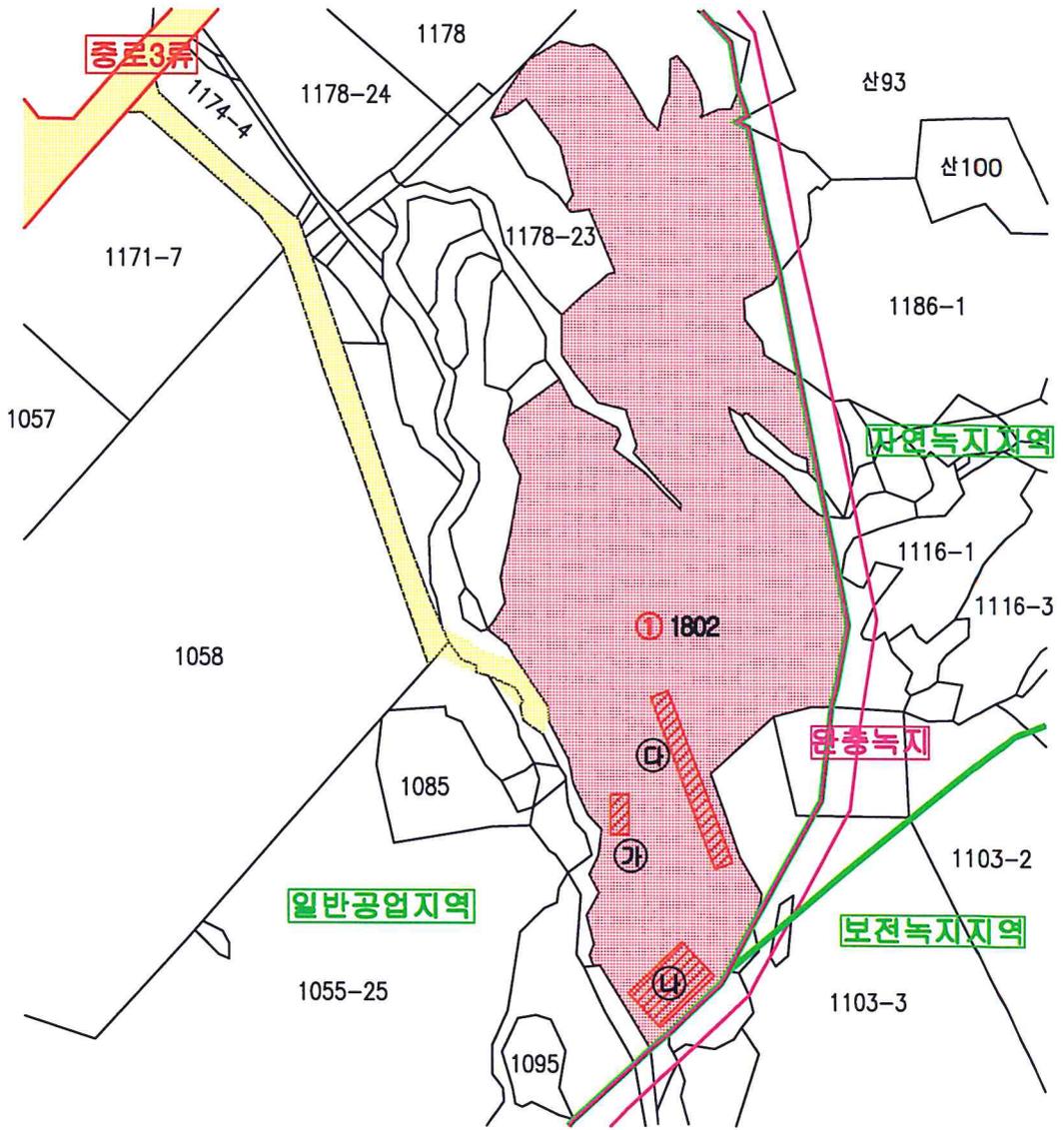
4

소재지

전라남도 여수시 중흥동 1802번지

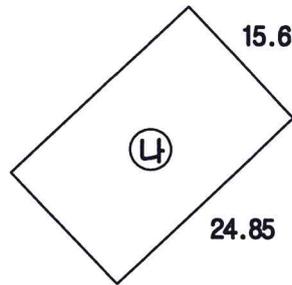
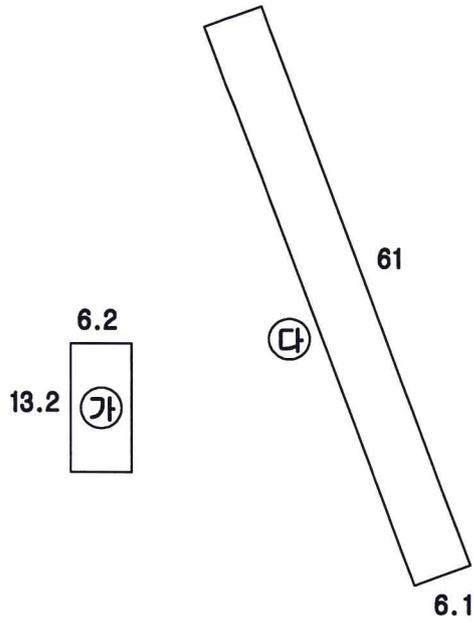


< 지적 개황도 >



| 범례 | | 범례 | | 범례 | |
|----|------|----|------|----|----------|
| | 도로 | | 1층 | | 종물 및 부합물 |
| | 하천 등 | | 2층 | | |
| | 평가대상 | | 3층이상 | | |

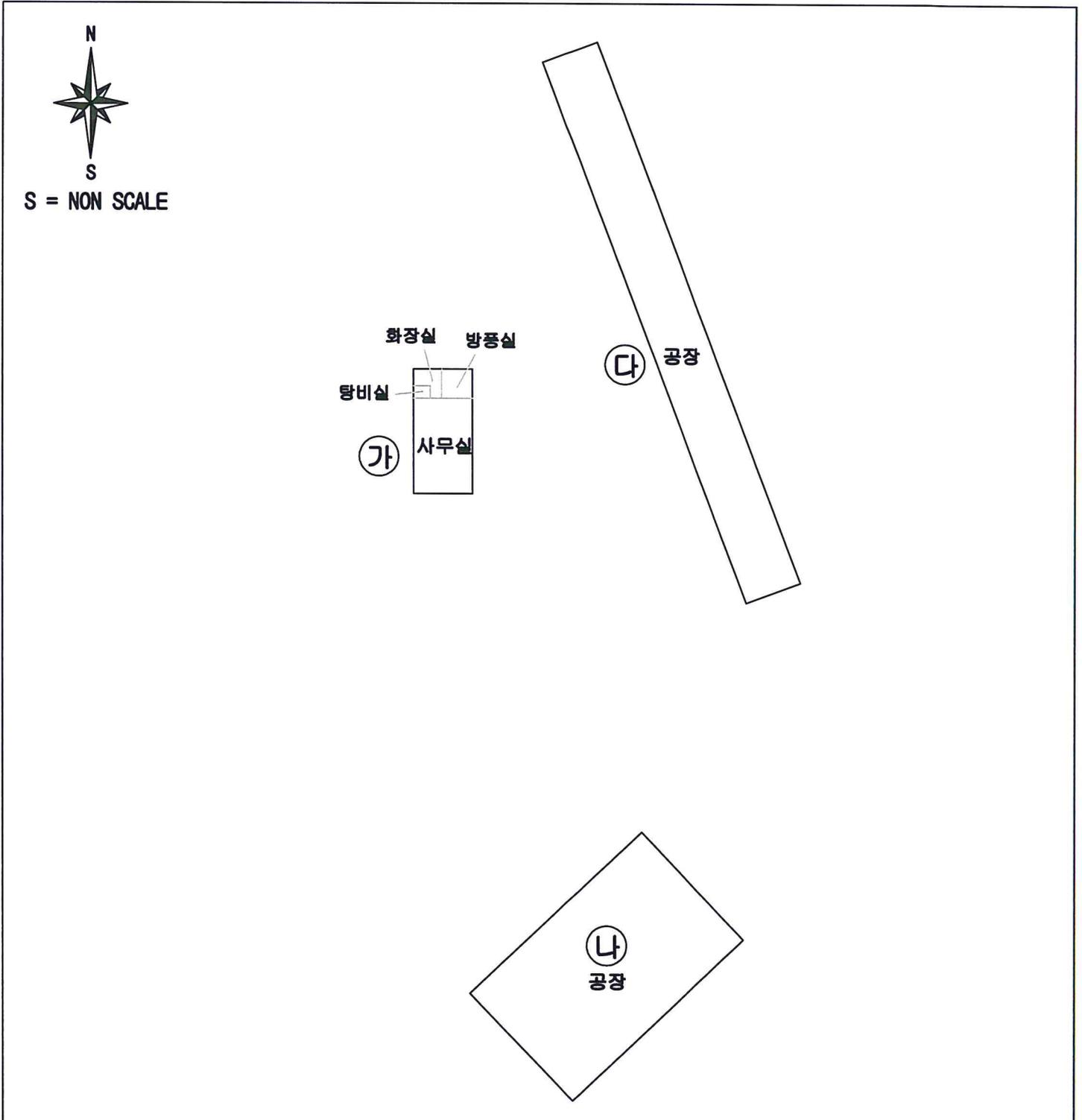
< 건물 개황도 >



< 건물면적 산출근거 >

- 가 $6.2 \times 13.2 \approx 81.8\text{m}^2$
- 나 $24.85 \times 15.6 \approx 387.6\text{m}^2$
- 다 $61 \times 6.1 \approx 372.1\text{m}^2$

< 내부구조 및 임대현황 >

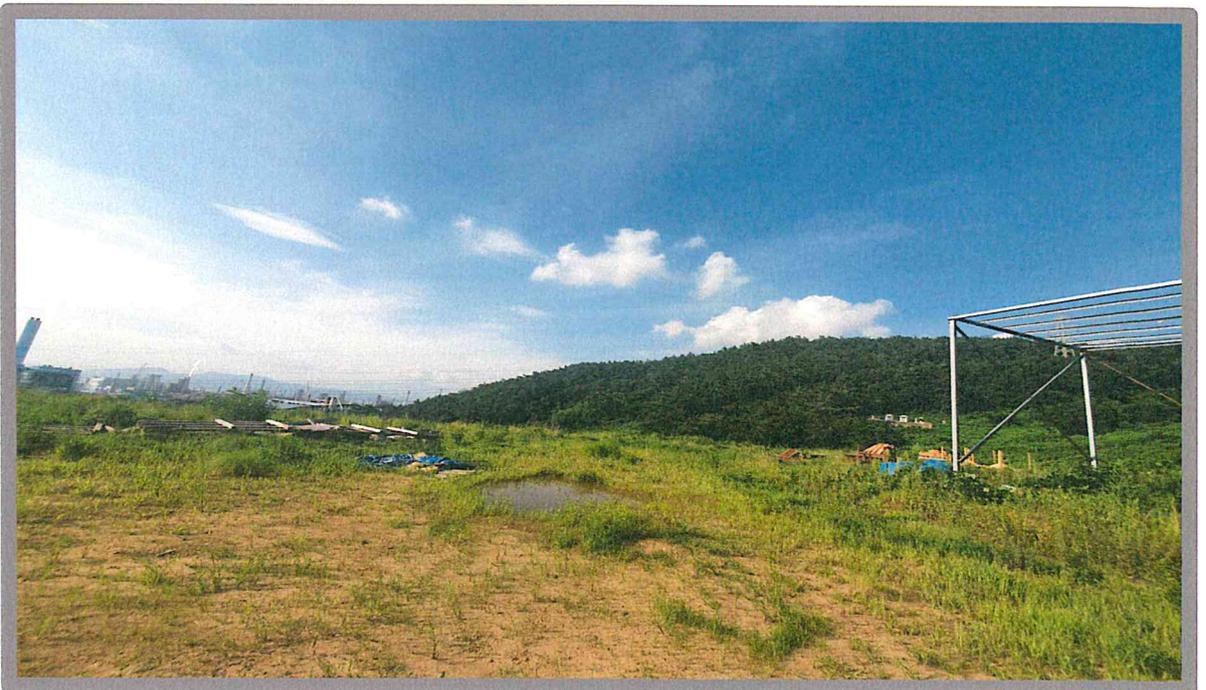


| 임차부분 | 임차인 | 임대내역 | | 임대기간 | 비고 |
|----------------------|-----|-------|----|------|----|
| | | 임대보증금 | 월세 | | |
| <input type="text"/> | - | 임대 | 없음 | - | - |

사 진 용 지

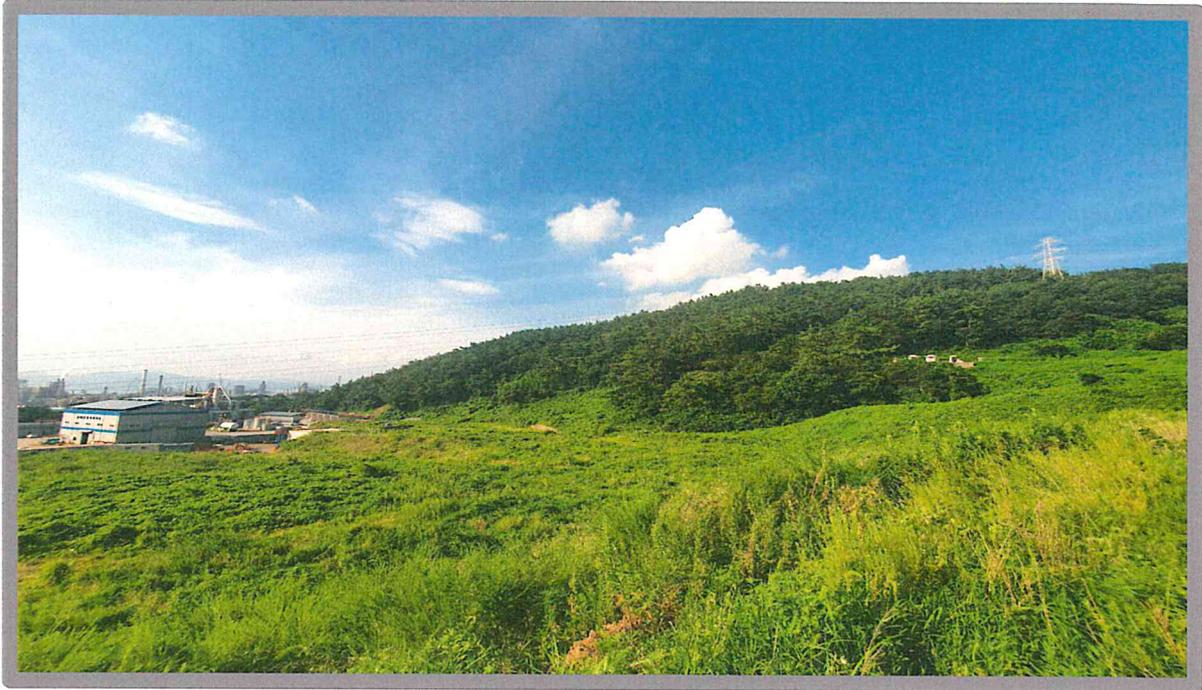


【 본 건 전경 】

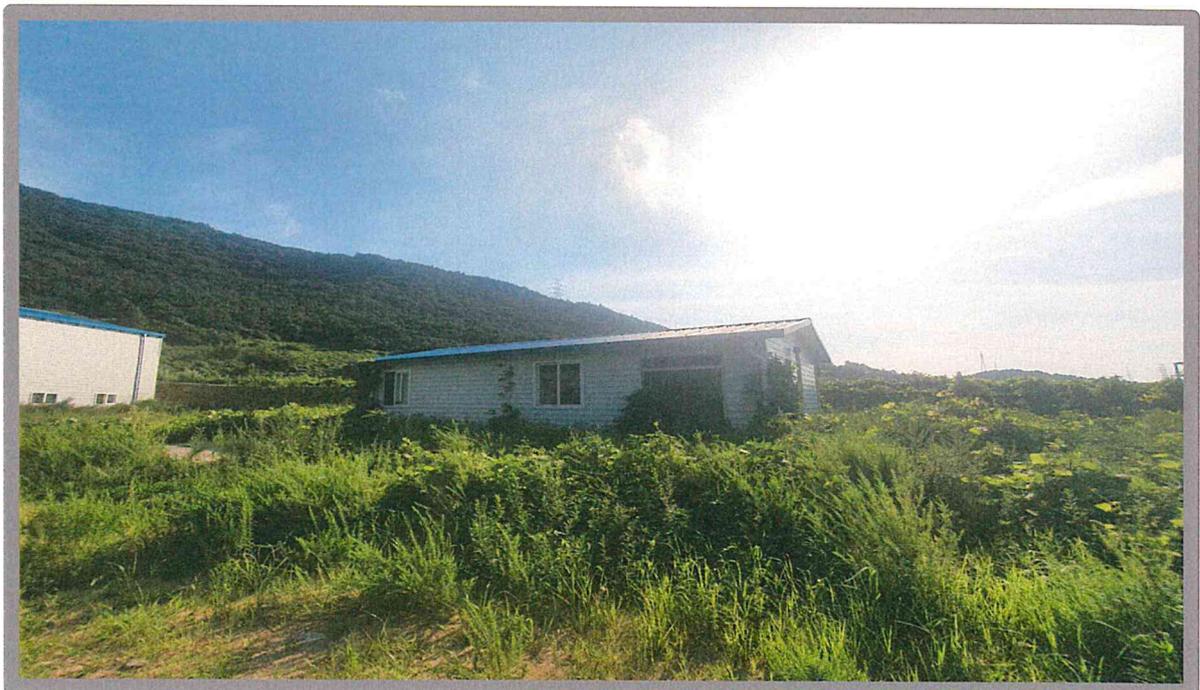


【 본 건 전경 】

사 진 용 지



【 본 건 전경 】



【 기호 가) 】

사 진 용 지

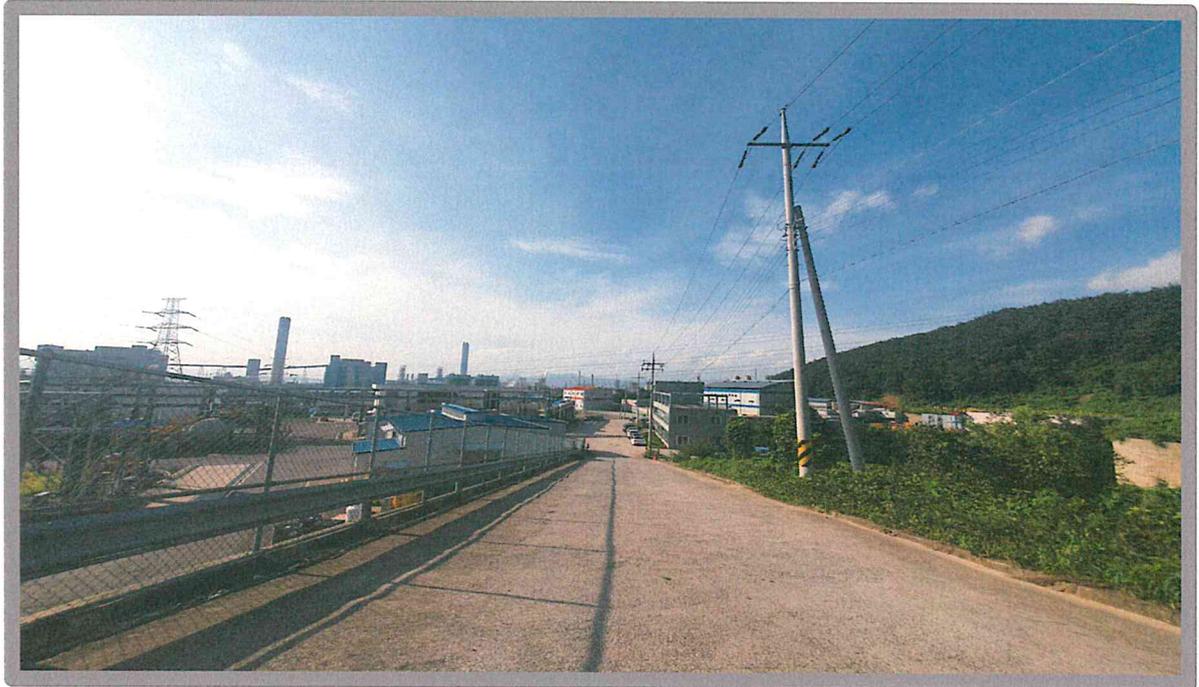


【 기호 나) 】



【 기호 다) 】

사 진 용 지



【주위 환경】

(주)가람감정평가법인

우)51329 경상남도 창원시 마산합포구 산호동 7-1 신한은행 3층
E-Mail : kaaram10@kapaland.co.kr 홈페이지 : <http://www.kaaram.com>

Tel. 055)245-0054
FAX. 055)245-0053

문서번호 : 가람1120-08-00054

시행일자 : 2020. 08. 20

수 신 : 농협은행 진주신평지점장

참 조 :

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

| | | | | | |
|--------|----------|--|-----------------------|--|--|
| 선결 | | | 지 | | |
| 접 수 | 일자 시간 | | 시 | | |
| | 번호 | | 결 재 · 공 람 | | |
| 처 리 과 | | | | | |
| 담 당 자 | | | | | |

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2020-08-13일자로 우리 법인에 의뢰하신 『전라남도 여수시 중흥동 1802번지 소재 부동산(공매)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 경남지사장

수수료 청구서

평가서번호 : 가람 1120-08-00054호
2020.08.20

농협은행 진주신평지점장 귀하

사백팔십구만일천칠백원정 (\ 4,891,700.-)

2020.08.13일자 우리 법인에 의뢰하신『전라남도 여수시 중흥동 1802번지 소재 부동산(공매)』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가업자의 보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

| 과목 | 금액 | 비고 |
|--------|-------------|--------------|
| 평가수수료 | \ 4,314,642 | |
| 실비 | 여비 | 102,000 |
| | 토지조사비 | — |
| | 물건조사비 | 9,000 |
| | 공부발급비 | 7,700 |
| | 기타실비 | 14,000 |
| 비 | 소계 | 132,700 |
| 특별용역비 | — | |
| 공급가액 | 4,447,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부가세 | 444,700 | |
| 합계 | \ 4,891,700 | |
| 기납부착수금 | — | |
| 정산청구액 | \ 4,891,700 | |

※ 송금처 ※

농협은행(서진주) 301-0274-5135-61 예금주: (주)가람감정평가법인 경남지사

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(1120-08-00054)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 경남지사장

대표전화 : 055)245-0054 팩스 : 055)245-0053

법인사업자등록번호 : 609-85-22598