

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 광주문화신용협동조합장
(채무자 (주)원광바이오시스템 대표 김호원 담보물)

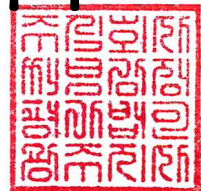
건명: 전라북도 김제시 황산동 57-27 외 소재 부동산

감정서번호: SI1190122002호

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)써브감정평가법인 광주지사

광주광역시 북구 첨단과기로208번길 17-29,
그린비동 2층6호(오룡동, 애플지식센터)
Tel. (062)974-1112 Fax. (0505)182-37





감정평가 심사인증서

인 증 번 호	SAZ1902-0004	발 급 일 자	2019-02-01
심사요청지사	광주지사	제 출 처	광주문화신용협동조합
평 가 목 적	담보	감정서번호	SI1190122002호
감정평가액	₩2,749,221,430.-	담당평가사	김재호
건 명	전라북도 김제시 황산동 57-27 외 소재 부동산		
물건소재지	전라북도 김제시 황산동 57-27외		

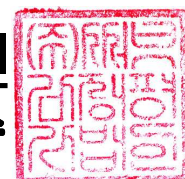
※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
3. 협약내용 및 협조사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

위 감정평가서는 우리법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에
감정평가 심사인증서를 발행합니다.



(주)씨브감정평가법인
대표이사 김 장 수



평가보고서 요약

1. 물건내용

소재지·물건내용	전라북도 김제시 황산동 57-27외 (토지·건물)		
토지면적 (㎡)	107,492	건물면적 (㎡)	855.65
소유자	농업회사법인주식회사 외	의뢰인	광주문화신용협동조합장
채무자	(주)원광바이오시스템 대표 김호원	제출처	광주문화신용협동조합

2. 순자산가액산정 (제한물권등의 내용은 2019년01월30 열람용등기부등본에 의한것임)

감정평가액	2,749,221,430	비고
1) 임대차보증금총액	-	무상임대차(무상임대차확인서 참조)
2) 근저당권총액	1,167,000,000	기호16), 17): 중부새마을금고, 기호18)~20): 전주덕진신협
3) 기타제한물권	-	기호14), 15), 기호바), 사): 가처분(농협중앙회)
순자산가액	1,582,221,430	

※ 근저당권 총액등의 내용은 2019년 01월 30일자 발급 인터넷 열람용 등기부등본에 의한 것이므로 업무시 참조바람.

3. 본 부동산의 이력 (History)

-

4. 평점표

평점자 감정평가사 김재호



구분		종합평점	개별등급			비고
			환가성	안정성	관리의난이성	
양호	AAA					종합평점 BB 이하는 담보 취득시 유의 하여야 할 물건임.
	AA					
	A					
보통	BBB	★	★	★	★	
	BB					
	B					
불량	C					
매우불량	D					
특기사항	본 감정평가는 최근 및 향후의 경기동향, 환가성, 안정성, 관리의 난이성 등을 종합 고려 하였음.					

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사
김재호





(주)써브감정평가법인 광주지사 지사장 김 재 호 또는 인)

감정평가액	이십칠억사천구백이십이만일천사백삼십원정(₩2,749,221,430.-)			
의뢰인	광주문화신용협동조합장	감정평가 목적	담보	
채무자	(주)원광바이오시스템 대표 김호원	제출처	광주문화신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	농업회사법인주식회사 외	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2019. 01. 30	2019. 01. 22 ~ 2019. 01. 30	2019. 01. 31

감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	107,492	토지	103,932	-	2,303,780,000
			3,560	-	감정평가 외
건물	855.65	건물	855.65	-	445,441,430
	이	하	여	백	
합계					₩2,749,221,430

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김 미		
------	---	--	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

대상은 전라북도 김제시 황산동 소재 "봉남초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 광주문화신용협동조합의 담보 목적의 감정 평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

대상은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 조건은 없음.

3. 감정평가의 방법

대상은 토지, 건물에 대한 감정평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성 및 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함. 대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물평가의 주된 방법인 원가법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 건물만의 수익자료의 수집이 곤란하고 건물만의 거래사례가 존재하지 않아 다른감정평가방법의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법을 적용하지 아니하였음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

1) 실지조사

실지조사 실시기간	내용
2019.01.30.	「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실제이용상황, 공부와 현황과의 일치여부, 도로조건, 위치 등 대상물건 확인 및 가격 결정을 위한 실지조사를행하였음.

2) 기준시점

기준시점	이유
2019.01.30.	「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일을 기준시점으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

1) 대상은 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등)와 현황토지 및 건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

2) 기호 1), 기호4), 기호12) 및 기호14) 위 지상에 제시의 건물 기호 ㄱ) ~ ㅇ) 및 기호2) 위 지상에 컨테이너박스(ㄲ, ㄴ)이 소재하나 구조, 규모, 용도 등으로 보아 담보의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 미미할 것으로보임.

3) 기호7)(황산동 57-51, 도로) 및 기호13)(황산동 산32-8, 도로)은 평가목적(환가성 및 안전성)을 고려하여 평가외 하였음.

4) 기호2), 기호3) 및 기호16)~18), 기호20)의 일부가 접도구역에 저촉되어 이를 감안하여 평가하였으며, 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였으며, 기호19)는 위 지상 일부가 접촉구역에 저촉되나 가치에 미치는 영향이 미미한바, 이에 구애없이 평가하였으니 참조하시기 바람.

5) 기호2) 및 기호17) 위 지상에 소재하는 분묘소재 부분은 평가목적(안전성 및 환가성)을 고려하여 평가외 하였으며, 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였으니 업무에 참조하시기 바람.

6) 기호14), 15)는 건축물대장 및 기준시점 현재 일단의 토지로 이용되고 있는바, 일단지를 기준으로 하여 평가하였으니, 참고하시기 바람.

7) 임대차상황 등은 후첨 '무상임대차확인서' 및 '전입세대열람확인원'을 첨부하였으니, 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건 개요

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 고저	2018년도 공시지가 (원/㎡)/ 비고
1	김제시 황산동	57-27	대	596.0	단독주택	생산 관리지역	세로(가)	장방형 평지	34,000
2	김제시 황산동	57-42	임야	3,932.0	토지임야	보전 관리지역	세로(가)	부정형 완경사	9,010
3	김제시 황산동	57-43	임야	9,245.0	자연림	보전 관리지역	소로한면	부정형 완경사	9,550
4	김제시 황산동	57-45	대	330.0	단독주택	보전 관리지역	세로(가)	장방형 평지	33,500
5	김제시 황산동	57-48	대	328.0	단독주택	보전 관리지역	세로(가)	사다리 평지	33,500
6	김제시 황산동	57-49	대	334.0	단독주택	보전 관리지역	세로(가)	사다리 평지	33,500
7	김제시 황산동	57-51	도로	1,507.0	도로	보전 관리지역	-	-	평가외
8	김제시 황산동	57-52	임야	365.0	주거나지	보전 관리지역	세로(가)	사다리 평지	33,500
9	김제시 황산동	57-53	임야	335.0	주거나지	보전 관리지역	세로(가)	장방형 평지	33,500
10	김제시 황산동	57-54	임야	345.0	주거나지	보전 관리지역	세로(가)	장방형 평지	33,500
11	김제시 황산동	57-55	임야	349.0	주거나지	보전 관리지역	세로(가)	사다리 평지	33,500
12	김제시 황산동	57-57	대	325.0	단독주택	보전 관리지역	세로(가)	장방형 평지	33,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 고저	2018년도 공시지가 (원/㎡)/ 비교
13	김제시 황산동	산32-8	임야	268.0	도로	보전 관리지역	-	-	평가외
14	김제시 황산동	57-41	잡종지	3,224.0	잡기타	보전 관리지역	세로(가)	부정형 평지	14,100
15	김제시 황산동	57-56	잡종지	460.0	잡기타	보전 관리지역			21,700
16	김제시 황산동	57-44	임야	9,398.0	자연림	보전 관리지역	소로한면	부정형 완경사	9,550
17	김제시 황산동	2-19	임야	69,873.0	자연림	보전 관리지역	세로(가)	부정형 완경사	7,720
18	김제시 황산동	산32-9	임야	2,763.0	전	보전 관리지역	소로각지	부정형 평지	9,740
19	김제시 황산동	82	답	3,094.0	전	생산 관리지역	맹지	부정형 평지	11,000
20	김제시 황산동	58	답	421.0	전	생산 관리지역	세로(가)	부정형 평지	11,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지이용 계획사항	용도지역	기타 제한사항
	기호 1)	생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말, 소, 젖소, 닭, 개, 오리, 사슴, 양사육 가능지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
	기호2), 3), 16, 18)	보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말, 소, 젖소, 닭, 개, 오리, 사슴, 양사육 가능지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>.
	기호 4)~6), 8)~12), 14), 15)	보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말, 소, 젖소, 닭, 개, 오리, 사슴, 양사육 가능지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
	기호 17)	보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말, 소, 젖소, 닭, 개, 오리, 사슴, 양사육 가능지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 문화재 보존영향 검토대상구역<전라북도 지정문화재보호조례>.
	기호 19), 20)	생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말, 소, 젖소, 닭, 개, 오리, 사슴, 양사육 가능지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>임.
기타참고사항	-	

2. 대상물건의 개요

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	공부 면적(㎡)	사용승인일	특이사항
가-1	1층	세벽조 슬라브지붕	단독주택	98	1966.01.01	-
가-2	1층	세벽조 슬라브지붕	저온저장고	48.6	1966.01.01	-
나	2층	철근콘크리트구조 슬라브지붕	단독주택	89.59	2014.09.04	-
다	2층	철근콘크리트구조 슬라브지붕	단독주택	96.77	2017.07.07	-
라	2층	철근콘크리트구조 슬라브지붕	단독주택	96.52	2017.07.07	-
마	2층	철근콘크리트구조 슬라브지붕	단독주택	81.77	2014.09.04	-
바	1층	판별조 판별지붕	작물재배사	172.20	2015.07.06	-
사	1층	판별조 판별지붕	작물재배사	172.20	2015.07.06	-
합계				855.65		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출과정

Ⅰ). 토지가액

1. 공시지가기준법 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

① 선정기준

감칙 제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역, 실제 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 선정하였음.

② 비교표준지의 선정

(공시기준일 : 2018.01.01)

구분 (일련번호)	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A (45210-665)	황산동 68-17	대	388.0	단독주택	생산관리	세로(불)	부정형 평지	18,500
B (45210-981)	도장동 산41-3	임야	2,877.0	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	7,800
C (45210-671)	황산동 231	전	684.0	전	보전관리	맹지	사다리 평지	10,500
D (45210-664)	황산동 59	답	1,640.0	답	생산관리	맹지	부정형 평지	11,000

(2) 시점수정

① 시점수정치의 결정기준

“부동산 거래 신고 등에 관한 법률” 제19조, 동법 시행령 17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로 시점수정 하였음.

② 지가변동률

용도지역	지가변동률 누계(%) (2018.01.01 ~ 2019.01.30)		비 고
전라북도 김제시 /생산관리지역	2018.01.01 ~ 2018.12.31	3.521	2019년 01월 이후의 지가변동률은 미고 시되어, 직전월의 변동률을 연장 적용 함.
	2018.12.01 ~ 2018.12.31	0.175	
	2018.01.01 ~ 2019.01.30	3.696	
	지가변동률 누계(%)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	(2018.01.01 ~ 2019.01.30)		비 고
전라북도 김제시 /보전관리지역	2018.01.01 ~ 2018.12.31	3.381	2019년 01월 이후의 지가변동률은 미고 시되어, 직전월의 변동률을 연장 적용 함.
	2018.12.01 ~ 2018.12.31	0.411	
	2018.01.01 ~ 2019.01.30	3.792	

지가변동률 적용 수치 : (김제시 생산관리지역)	1.03696
(김제시 보전관리지역)	1.03792

(3) 지역요인

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하여 제반 지역특성을 공유하므로 지역요인은 대등함.

지역요인 적용 수치	1.000
------------	-------

(4) 개별요인

① 개별요인의 비교기준

감정평가대상토지의 공법상 용도지역·지구·구역 및 실제이용상황 등을 기준으로 각 토지별로 용도적 특성에 따라 해당 용도지대를 분류하고 각 지대별로 개별항목 비교를 하였음.

② 개별요인의 비교항목

㉠ 주거지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성,
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등
해저저 지 거	행정상의 조장 및	용도지역, 지구, 구역 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가액 조건	규제정도	기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타요인

㉔ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		관계, 배수의 양부
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국/도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타요인

㉕ 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관계, 배수	관계, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등의 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	결정의견 및 참고사항
1	A	1.03	0.98	1.00	1.05	1.00	1.00	1.060	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 획지조건에서 우등하며, 접근조건에서 열등함.
2	B	-	1.25	1.35	-	1.00	1.00	1.688	본건은 비교표준지 대비 접근조건, 자연조건에서 우등함.
3	B	-	1.35	0.95	-	1.00	1.00	1.283	본건은 비교표준지 대비 접근조건에서 우등하며, 자연조건에서 열등함.
4	C	1.20	1.10	1.00	1.43	1.35	1.00	2.124	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
5	C	1.20	1.10	1.00	1.41	1.35	1.00	2.094	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
6	C	1.20	1.10	1.00	1.41	1.35	1.00	2.094	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
8	C	1.20	1.10	1.00	1.43	1.15	1.00	1.809	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
9	C	1.20	1.10	1.00	1.43	1.15	1.00	1.809	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
10	C	1.20	1.10	1.00	1.43	1.15	1.00	1.809	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
11	C	1.20	1.10	1.00	1.41	1.15	1.00	1.784	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
12	C	1.20	1.10	1.00	1.43	1.35	1.00	2.124	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	결정의견 및 참고사항
14, 15	C	1.20	1.10	1.00	1.30	1.25	1.00	1.788	본건은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
16	B	-	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.200	본건은 비교표준지 대비 접근조건에서 우등함.
17	B	-	1.00	0.80	-	1.00	1.00	0.800	본건은 비교표준지 대비 자연조건에서 열등함.
18	C	-	1.15	1.00	1.10	0.90	1.00	1.139	본건은 비교표준지 대비 접근조건, 획지조건에서 우하하며, 행정적조건에서 열등함.
19	D	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 비교표준지 대비 대등함.
20	D	-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150	본건은 비교표준지 대비 접근조건에서 우등함.

(5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 비교표준지와 시가와의 격차가 발생하는 경우 그 격차를 조정하여 적정가격을 산정하기 위하여 보정이 필요함.

② 인근지역의 최근 감정평가사례

기 호	구분	소재지	지목/면적		이용상황/ 도로현황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	개별공시지가 (원/㎡)
									격차율
①	담보 (기호1)	황산동 57-27	대	596.0	단독주택/ 세로(가)	생산 관리지역	72,000	2017. 10.24.	34,000
									2.12
②	담보 (기호5)	황산동 57-48	대	328.0	단독주택/ 세로(가)	보전 관리지역	72,000	2017. 10.24.	33,500
									2.15
③	농지매입, 토지비축	황산동 206-5	답	3,423.0	답/ 세로(불)	생산 관리지역	26,000	2018. 03.12	11,200
									2.32

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 인근지역의 거래사례

기호	소재지	구분/면적 (㎡)		거래가액(원)	거래시점	토지기준단가
						건물기준단가
㉠	황산동 618-11	토지	990	60,000,000	2016.01.27	60,606
㉡	황산동 170-5	토지	488	76,800,000 (사용승인일 : 1994.12.21)	2018.03.05	70,318
		건물	145			293,000
㉢	도장동 산41-17	토지	518	10,000,000	2018.12.17	19,305
㉤	서정동 759-16	토지	496	8,000,000	2017.03.09	16,129
㉥	도장동 162	토지	714	21,600,000	2017.11.10	30,252
㉦	서정동 198-1	토지	1,140	27,000,000	2018.10.30	23,684
㉧	황산동 89-8	토지	4,077	150,000,000	2018.01.10	36,791

④ 격차율의 산정

상기 감정평가사례 및 거래사례 중에서 용도지역이 동일하고 이용상황, 주위환경 등이 유사하며, 인근지역에 소재하는 사례 중 표준지 A는 (기호㉠), 표준지 B는 (기호 ㉢), 표준지 C는 (기호㉥), 표준지 D는 (기호 ㉧)를 기준으로 격차율 산정함.

④ - 1 산식

감정평가사례(사례)기준 표준지가격	
(사례 X 지가변동률 X 지역요인비교치 X 개별요인비교치)	
격차율 =	_____
	기준시점까지의 표준지공시지가
	(공시지가 X 지가변동률)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ - 2 표준지 A)격차율 산정

구분	사례단가 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지	60,606	주)1 1.08477	주)2 1.000	주)3 1.040	68,351	3.56
표준지	18,500	1.03696	-	-	19,184	

주1) 시점수정 : 전라북도 김제시 생산관리지역 지가변동률(2016.01.27 ~ 2019.01.30)

주2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 유사함. (1.000)

주3) 개별요인 : 비교표준지는 사례 대비 가로조건, 획지조건에서 열등하며, 환경조건 및 행정적조건에서 우등함.

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
0.85	1.00	1.03	0.95	1.25	1.00	1.040

④ - 3 표준지 B)격차율 산정

구분	사례단가 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지	19,305	주)1 1.00597	주)2 1.000	주)3 1.000	19,420	2.40
표준지	7,800	1.03792	-	-	8,096	

주1) 시점수정 : 전라북도 김제시 보전관리지역 지가변동률(2018.12.17 ~ 2019.01.30)

주2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 유사함. (1.000)

주3) 개별요인 : 비교표준지는 사례 대비 대등함.

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ - 4 표준지 C)격차율 산정

구분	사례단가 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지	30,252	주)1 1.04014	주)2 1.000	주)3 1.100	34,613	3.18
표준지	10,500	1.03792	-	-	10,898	

주1) 시점수정 : 전라북도 김제시 보전관리지역(2017.11.10 ~ 2019.01.30)

주2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 유사함. (1.000)

주3) 개별요인 : 비교표준지는 사례 대비 접근조건에서 우등함.

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100

④ - 5 표준지 D)격차율 산정

구분	사례단가 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지	26,000	주)1 1.03216	주)2 1.000	주)3 1.130	30,325	2.66
표준지	11,000	1.03696	-	-	11,407	

주1) 시점수정 : 전라북도 김제시 생산관리지역 지가변동률(2018.03.12 ~ 2019.01.30)

주2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 유사함. (1.000)

주3) 개별요인 : 비교표준지는 사례 대비 획지조건에서 우등함.

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
-	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	1.130

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 인근부동산의 가격수준

지리적 위치	용도지역	지목	이용상황	가격수준	비고
본건 1)	생산관리	대	단독주택	70,000원/㎡ ~ 80,000원/㎡	-
본건 2),3), 16), 17)	보전관리	임야	자연림	15,000원/㎡ ~ 35,000원/㎡	-
본건 4)~6), 8)~12)	보전관리	대	단독주택	60,000원/㎡ ~ 75,000원/㎡	-
본건 14), 15)	보전관리	잡	잡기타	45,000원/㎡ ~ 65,000원/㎡	-
본건 18)	보전관리	전	전	20,000원/㎡ ~ 40,000원/㎡	-
본건 19), 20)	생산관리	전	전	22,000원/㎡ ~ 42,000원/㎡	-

⑥ 그밖의요인 보정률의 결정

비교 표준지	보정치	결정의견
A	3.55	상기 감정평가사례, 거래사례 및 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 시장상황 및 장래 추세 등을 고려하여 결정하였음.
B	2.40	
C	3.15	
D	2.65	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	18,500	1.03696	1.000	1.060	3.55	72,188	72,000
2	7,800	1.03792	1.000	1.688	2.40	32,798	33,000
3	7,800	1.03792	1.000	1.283	2.40	24,929	25,000
4	10,500	1.03792	1.000	2.124	3.15	72,915	73,000
5	10,500	1.03792	1.000	2.094	3.15	71,885	72,000
6	10,500	1.03792	1.000	2.094	3.15	71,885	72,000
8	10,500	1.03792	1.000	1.809	3.15	62,102	62,000
9	10,500	1.03792	1.000	1.809	3.15	62,102	62,000
10	10,500	1.03792	1.000	1.809	3.15	62,102	62,000
11	10,500	1.03792	1.000	1.784	3.15	61,243	61,000
12	10,500	1.03792	1.000	2.124	3.15	72,915	73,000
14. 15	10,500	1.03792	1.000	1.788	3.15	61,381	61,000
16	7,800	1.03792	1.000	1.200	2.40	23,316	23,000
17	7,800	1.03792	1.000	0.800	2.40	15,544	16,000
18	10,500	1.03792	1.000	1.139	3.15	39,101	39,000
19	11,000	1.03696	1.000	1.000	2.65	30,227	30,000
20	11,000	1.03696	1.000	1.150	2.65	34,761	35,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 비교사례의 선정

① 비교사례

기호	거래일	사례종류	소재지	지목	이용상황	용도지역	구분	면적(㎡)	거래가액(원)
㉞	2018. 03.05.	실거래가 신고금액	황산동 170-5	대	단독주택	생산관리	토지	488.0	76,800,000
							건물	145.00	
㉟	2017. 03.09	실거래가 신고금액	서정동 759-16	임야	자연림	보전관리	토지	496.0	8,000,000
㊱	2018. 10.30	실거래가 신고금액	서정동 198-1	전	전	보전관리	토지	1,140.0	27,000,000
㊲	2018. 01.10	실거래가 신고금액	황산동 89-8	답	답	생산관리	토지	4,077.0	150,000,000

(2) 사정보정

- 인근지역의 기타 실거래가와 비교시 적정한 거래수준으로 판단됨.

- 사정보정수치

1.00

(3) 시점수정

① 토지

- 전라북도 김제시 생산관리지역 지가변동을

: 시점수정치 (2018.03.05 ~ 2019.01.30)

1.03326

(2018.01.10 ~ 2019.01.30)

1.03653

- 전라북도 김제시 보전관리지역 지가변동을

: 시점수정치 (2017.03.09 ~ 2019.01.30)

1.05790

(2018.10.30 ~ 2019.01.30)

1.01321

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가격구성비 산정

① 가격 구성비 산정의견(거래사례⑥)

※ 사례의 거래가액을 기준으로 배분법에 따라 토지 건물 가격구성비율을 결정하였음.
(건물사용승인일자 1994.12.21)

구분	금액 (원)	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	구성 비율 (%)
토지	34,315,000	488.0	70,318	45%
건물	42,485,000	145.00	293,000	55%
합 계	76,800,000			100%

※ 건물 단가 산정 = 재조달원가 X 잔존연수 / 내용연수 = 600,000원 X 22년 / 45년 = 293,000원

② 가격 구성비 산정의견(거래사례⑩)

※ 토지만의 거래사례임

구분	금액 (원)	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	구성 비율 (%)
토지	8,000,000	496.0	16,129	100%
합 계	8,000,000			100%

③ 가격 구성비 산정의견(거래사례⑪)

※ 토지만의 거래사례임

구분	금액 (원)	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	구성 비율 (%)
토지	27,000,000	1,140.0	23,684	100%
합 계	27,000,000			100%

④ 가격 구성비 산정의견(거래사례⑨)

※ 토지만의 거래사례임

구분	금액 (원)	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	구성 비율 (%)
토지	150,000,000	4,077.0	36,792	100%
합 계	150,000,000			100%

(5) 지역요인 비교

- 거래사례와 본건은 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

- 지역요인 적용수치

1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	㉔	0.90	1.02	1.10	1.00	1.00	1.00	1.010	사례 대비 접근조건, 환경 조건에서 우등, 가로조건에서 열등함.
2	㉔	-	1.35	1.45	-	1.00	1.00	1.958	사례 대비 접근조건, 자연조건에서 우등함.
3	㉔	-	1.35	1.10	-	1.00	1.00	1.485	사례 대비 접근조건, 자연조건에서 우등함.
4	㉕	1.25	1.15	1.05	1.50	1.35	1.00	3.056	사례 대비 가로조건, 접근 조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
5	㉕	1.25	1.15	1.05	1.48	1.35	1.00	3.016	사례 대비 가로조건, 접근 조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
6	㉕	1.25	1.15	1.05	1.48	1.35	1.00	3.016	사례 대비 가로조건, 접근 조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
8	㉕	1.25	1.15	1.05	1.50	1.15	1.00	2.604	사례 대비 가로조건, 접근 조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
9	㉕	1.25	1.15	1.05	1.50	1.15	1.00	2.604	사례 대비 가로조건, 접근 조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
10	㉕	1.25	1.15	1.05	1.50	1.15	1.00	2.604	사례 대비 가로조건, 접근 조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
11	㉕	1.25	1.15	1.05	1.48	1.15	1.00	2.569	사례 대비 가로조건, 접근 조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
12	㉕	1.25	1.15	1.05	1.50	1.35	1.00	3.056	사례 대비 가로조건, 접근 조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
14, 15	㉕	1.25	1.15	1.05	1.35	1.25	1.00	2.547	사례 대비 가로조건, 접근 조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우등함.
16	㉔	-	1.35	1.05	-	1.00	1.00	1.418	사례대비 접근조건, 자연 조건에서 우등하며함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
17	㉔	-	1.00	0.90	-	1.00	1.00	0.900	사례대비 자연조건에서 열등함.
18	㉕	-	1.35	1.10	1.15	0.95	1.00	1.622	사례대비 접근조건, 자연 조건, 획지조건에서 우등 하며, 행정적조건에서 열 등함.
19	㉖	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850	사례대비 접근조건에서 열등함.
20	㉗	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	사례대비 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 토지 단가

기호	산정단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	70,318	1.00	1.03326	1.000	1.010	73,383	73,000
2	16,129	1.00	1.05790	1.000	1.958	33,409	33,000
3	16,129	1.00	1.05790	1.000	1.485	25,338	25,000
4	23,684	1.00	1.01321	1.000	3.056	73,335	73,000
5	23,684	1.00	1.01321	1.000	3.016	72,375	72,000
6	23,684	1.00	1.01321	1.000	3.016	72,375	72,000
8	23,684	1.00	1.01321	1.000	2.604	62,488	62,000
9	23,684	1.00	1.01321	1.000	2.604	62,488	62,000
10	23,684	1.00	1.01321	1.000	2.604	62,488	62,000
11	23,684	1.00	1.01321	1.000	2.569	61,648	62,000
12	23,684	1.00	1.01321	1.000	3.056	73,335	73,000
14, 15	23,684	1.00	1.01321	1.000	2.547	61,121	61,000
16	16,129	1.00	1.05790	1.000	1.418	24,195	24,000
17	16,129	1.00	1.05790	1.000	0.900	15,357	15,000
18	23,684	1.00	1.01321	1.000	1.622	38,923	39,000
19	36,792	1.00	1.03653	1.000	0.850	32,415	32,000
20	36,792	1.00	1.03653	1.000	1.000	38,136	38,000
비고							
-							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액조정 및 토지가액

(1) 각 방법에 의한 단가

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	비고
1	72,000	73,000	-
2	33,000	33,000	-
3	25,000	25,000	-
4	73,000	73,000	-
5	72,000	72,000	-
6	72,000	72,000	-
8	62,000	62,000	-
9	62,000	62,000	-
10	62,000	62,000	-
11	61,000	62,000	-
12	73,000	73,000	-
14, 15	61,000	61,000	일단지 기준
16	23,000	24,000	-
17	16,000	15,000	-
18	39,000	39,000	-
19	30,000	32,000	-
20	35,000	38,000	-

(2) 감정평가액 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액은 비교표준지 공시지가를 기준으로 지역 및 개별요인의 비교 후 그 밖의 요인 보정을 통하여 시세를 반영하여 토지가액을 산정하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 본건과 유사한 비교 사례의 거래가액을 기준으로 가치형성요인의 비교를 통하여 토지가액을 산정함.

본건의 토지가액 결정은 감정평가목적에 고려하고, 감정평가에 관한 규칙 제14조에 따라 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 대상토지의 감정평가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근평가 사례, 시세 수준 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지가액

기호	면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	596.0	72,000	42,912,000	-
2	3,446.0	33,000	113,718,000	-
	301.0	23,000	6,923,000	접도구역 부분
	185.0	-	평가외	분묘소재 부분
3	8,753.0	25,000	218,825,000	-
	492.0	18,000	8,856,000	접도구역 부분
4	330.0	73,000	24,090,000	-
5	328.0	72,000	23,616,000	-
6	334.0	72,000	24,048,000	-
7	1,507.0	-	평가외	현황도로 부분
8	365.0	62,000	22,630,000	-
9	335.0	62,000	20,770,000	-
10	345.0	62,000	21,390,000	-
11	349.0	61,000	21,289,000	-
12	325.0	73,000	23,725,000	-
13	268.0	-	평가외	현황도로 부분
14	3,224.0	61,000	196,664,000	일단지 기준
15	460.0	61,000	28,060,000	
16	8,788.0	23,000	202,124,000	-
	610.0	16,000	9,760,000	접도구역 부분

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
17	67,373.0	16,000	1,077,968,000	-
	900.0	11,000	9,900,000	접도구역 부분
	1,600.0	-	평가외	분묘소재 부분
18	2,113.0	39,000	82,407,000	-
	650.0	27,000	17,550,000	접도구역 부분
19	3,094.0	30,000	92,820,000	-
20	321.0	35,000	11,235,000	접도구역 부분
	100.0	25,000	2,500,000	-
합계			2,303,780,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II). 건물가액

1. 재조달원가의 결정

(1) 결정기준

본건 건물에 대한 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합참작하여 결정하였음.

(2) 건물 재조달원가 (출처 : 한국부동산연구원발행 <건물재조달원가-2018년>)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수	
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	844,000	45	(40~50)
05-01-02-09	일반공장	벽돌조/평지붕	5	589,000	40	(35~45)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,016,000	50	(45~55)

(3) 부대설비 보정단가

설비의 종류	내역	보정단가(원/㎡)	비고
전기설비	-	-	표준단가에 포함
위생설비, 급배수, 급탕설비	-	-	-
냉난방, 소화, 자동제어설비	-	-	-
승강기설비	-	-	-
기타설비	-	-	-
합계		-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 재조달원가의 결정

기 호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	㉠표준단가 (원/㎡)	㉢보정단가 (원/㎡)	㉡결정단가 (원/㎡)	경제적 내용연수
가-1	1	세벽조 슬라브지붕	단독주택	650,000	-	750,000	45
가-2	1	세벽조 슬라브지붕	저온저장고	600,000	-	600,000	45
나	2	철근콘크리트조 슬라브지붕	단독주택	950,000	-	950,000	50
다	2	철근콘크리트조 슬라브지붕	단독주택	950,000	-	950,000	50
라	2	철근콘크리트조 슬라브지붕	단독주택	950,000	-	950,000	50
마	2	철근콘크리트조 슬라브지붕	단독주택	950,000	-	950,000	50
바	1	판넬조 판넬지붕	작물재배사	300,000	-	300,000	30
사	1	판넬조 판넬지붕	작물재배사	300,000	-	300,000	30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정

(1) 물리적감가 (①)

기 호	층	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	유효 경과연수	잔존 연수	감가수정액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가-1	1	1966.01.01	750,000	45	35	10	584,000	166,000
가-2	2	1966.01.01	600,000	45	35	10	467,000	133,000
나	2	2014.09.04	950,000	50	4	46	76,000	874,000
다	2	2017.07.07	950,000	50	1	49	19,000	931,000
라	2	2017.07.07	950,000	50	1	49	19,000	931,000
마	2	2014.09.04	950,000	50	4	46	76,000	874,000
바	1	2015.07.06	300,000	30	3	27	30,000	270,000
사	1	2015.07.06	300,000	30	3	27	30,000	270,000
비 고			-					

(2) 기능적감가 (②)

의견	기능적 감가요인은 없는 것으로 판단됨.
감가수정액	-

(3) 경제적감가 (③)

의견	인근지역과의 경제적 부적합으로 인한 감가요인으로서 경제적 감가는 없다고 판단됨.
감가수정액	-

(4) 감가액의 산정

합계	(① + ② + ③)
----	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액

기 호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	사정면적 (㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가-1	1	세벽조 슬라브지붕	단독주택	98.00	166,000	16,268,000	관찰감가
가-2	1	세벽조 슬라브지붕	저온저장고	48.60	133,000	6,463,800	관찰감가
나	2	철근콘크리트조 슬라브지붕	단독주택	89.59	874,000	78,301,660	-
다	2	철근콘크리트조 슬라브지붕	단독주택	96.77	931,000	90,092,870	-
라	2	철근콘크리트조 슬라브지붕	단독주택	96.52	931,000	89,860,120	-
마	2	철근콘크리트조 슬라브지붕	단독주택	81.77	874,000	71,466,980	-
바	1	판넬조 판넬지붕	작물재배사	172.20	270,000	46,494,000	-
사	1	판넬조 판넬지붕	작물재배사	172.20	270,000	46,494,000	-
건물 감정평가액 합계						445,441,430	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III) 감정평가액의 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	2,303,780,000	
건물	445,441,430	원가법
합계	2,749,221,430	

2. 감정평가액 결정의견

상기 감정평가선례와 거래사례가격, 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 감정평가에 관한 규칙 등에 의거, 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지·건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라북도 김제시 황산동	57-27	대	생산업관리지역	596	596	72,000	42,912,000	
2	"	57-42	임야	보전관리지역	3,932	3,446	33,000	113,718,000	
						301	23,000	6,923,000	접도구역 부분
						185	-	평가외	분묘소재 부분
3	"	57-43	임야	보전관리지역	9,245	8,753	25,000	218,825,000	
						492	18,000	8,856,000	접도구역 부분
4	"	57-45	대	보전관리지역	330	330	73,000	24,090,000	
5	"	57-48	대	보전관리지역	328	328	72,000	23,616,000	
6	"	57-49	대	보전관리지역	334	334	72,000	24,048,000	
7	"	57-51	도로	보전관리지역	1,507	1,507	-	평가외	현황도로 부분
8	"	57-52	임야	보전관리지역	365	365	62,000	22,630,000	
9	"	57-53	임야	보전관리지역	335	335	62,000	20,770,000	
10	"	57-54	임야	보전관리지역	345	345	62,000	21,390,000	
11	"	57-55	임야	보전관리지역	349	349	61,000	21,289,000	
12	"	57-57	대	보전관리지역	325	325	73,000	23,725,000	

토지·건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
13	전라남도 김제시 황산동	산32-8	임야	보전관리지역	268	268	-	평가외	현황도로 부분
14	"	57-41	잡종지	보전관리지역	3,224	3,684	61,000	224,724,000	일단지 기준
15	"	57-56	잡종지	보전관리지역	460				
16	"	57-44	임야	보전관리지역	9,398	8,788	23,000	202,124,000	
						610	16,000	9,760,000	접도구역 부분
17	"	2-19	임야	보전관리지역	69,873	67,373	16,000	1,077,968,000	
						900	11,000	9,900,000	접도구역 부분
						1,600	-	평가외	분묘소재 부분
18	"	산32-9	임야	보전관리지역	2,763	2,113	39,000	82,407,000	
						650	27,000	17,550,000	접도구역 부분
19	"	82	답	생산관리지역	3,094	3,094	30,000	92,820,000	
20	"	58	답	생산관리지역	421	321	35,000	11,235,000	
						100	25,000	2,500,000	접도구역 부분
가-1	" [도로명주소] 전라북도 김제시 봉남로 748	57-27 위 지상	단독주택	세벽조 슬라브지붕 단층	98	98	166,000	16,268,000	관찰감가 750,000 x10/45

토지·건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
가-2	전라북도 김제시 황산동	57-27 위 지상	부속건물 저온 저장고	세벽조 슬라브지붕 단층	48.6	48.6	133,000	6,463,800	관찰감가 600,000 x10/45
나	[도로명주소] 전라북도 김제시 봉남로 748	57-45 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
				1층	56.59	89.59	874,000	78,301,660	950,000 x46/50
				2층	33				
	[도로명주소] 전라북도 김제시 봉남로 746-40								
다	"	57-48 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
				1층	62.44	96.77	931,000	90,092,870	950,000 x49/50
				2층	34.33				
	[도로명주소] 전라북도 김제시 봉남로 746-34								
라	"	57-49 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
				1층	63.34	96.52	931,000	89,860,120	950,000 x49/50
				2층	33.18				
	[도로명주소] 전라북도 김제시 봉남로 746-32								
마	"	57-57 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
				1층	51.24	81.77	874,000	71,466,980	950,000 x46/50
				2층	30.53				
	[도로명주소] 전라북도 김제시 봉남로 746-38								

토지·건물 감정평가 명세표

Page. 4

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
바	전라북도 김제시 황산동	57-41, 57-56 위 지상	작물 재배사	판넬조 판넬지붕 단층	172.2	172.2	270,000	46,494,000	300,000 x27/30
	[도로명주소] 전라북도 김제시 봉남로 746-27								
사	"	57-41, 57-56 위 지상	작물 재배사	판넬조 판넬지붕 단층	172.2	172.2	270,000	46,494,000	300,000 x27/30
합 계								₩2,749,221,430.-	
< 이 하 여 백 >									

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 전라북도 김제시 황산동 소재 "봉남초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 임야가 혼재하는 농경지대로서 제반주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건 기호 1)~13), 기호 15)~18), 기호 20)은 차량의 진입이 가능하나, 기호14), 19)는 차량의 진입이 불가하며, 남동측 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

본건 기호 1), 10)은 가로장방형의 평지, 기호 4), 9), 12)는 정방형의 평지, 기호 5), 6), 8), 11), 15)는 사다리형 평지, 기호 14), 18), 19), 20)은 부정형 평지, 기호 2), 3), 16), 17)은 부정형 완경사지로서, 기호 1), 4), 5), 6), 12)는 단독주택, 기호 14), 15)는 일단지로 작물재배사, 기호 8), 9), 10), 11)은 주거나지, 기호 2), 3)은 토지임야, 기호 16), 17)은 자연림, 기호 18), 19), 20)은 전으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 기호 1)~6), 8)~12), 15), 17), 18), 20)은 현황 폭 약 3M의 시멘트포장도로와 인접하고, 기호 16)은 현황 왕복 2차선의 아스팔트포장도로와 인접하고 있으며, 기호 14), 19)는 지적도상 맹지로서, 인접 필지를 통해 접근 가능함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

본건 기호 1)은
생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말,소,젖소,닭,개,오리,사슴,양사육 가능지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

본건 기호 2), 3), 16), 18)은
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말,소,젖소,닭,개,오리,사슴,양사육 가능지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 접도구역<도로법>

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

본건 기호 4), 5), 6), 8), 9), 10), 11), 12), 14), 15)는
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말,소,젓소,닭,개,오리,사슴,양사육 가능지역))<가
축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

본건 기호 17)은
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말,소,젓소,닭,개,오리,사슴,양사육 가능지역))<가
축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 점도구역<도로법> , 문화재보존영향 검토대상구역<전라북도
지정문화재보호조례>

본건 기호 19), 20)은
생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(말,소,젓소,닭,개,오리,사슴,양사육 가능지역))<가
축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 점도구역<도로법> 임.

6. 제시목록외의 물건
별첨 '명세표', '건물개황도' 및 '사진용지' 참조바람.

7. 공부와의 차이
기호 가)-1 인근에 제시외 건물 ㄱ) 소재함.
기호 가)-1에 제시외 건물 ㄴ), ㄷ), ㄹ) 소재함.
기호 가)-2에 제시외 건물 ㄴ) 소재함.
기호 나) 옥상에 제시외 건물 ㄴ) 소재함.
기호 마) 옥상에 제시외 건물 ㄴ) 소재함.
기호 바), 사) 사이에 제시외 건물 ㄴ) 소재함.

8. 임대관계 및 기타
임대상황은 별첨 '무상임대차계약서 및 전입세대열람확인원' 참조바람.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

본건 기호 가)-1은 세벽조 슬라브지붕 단층으로,
외벽: 페인트 등 마감.
내벽: 벽지 등 마감.
바닥: 장판 등 마감.
창호: 철제 창호임.

본건 기호 가)-2는 세벽조 슬라브지붕 단층으로,
외벽: 페인트 등 마감.
내벽: 판넬 등 마감.

본건 기호 나)는 철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층으로,
외벽: 페인트 등 마감.
내벽: 벽지 등 마감.
바닥: 장판 등 마감.
창호: 하이샷시 창호임.

본건 기호 다)는 철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층으로,
외벽: 치장벽돌 등 마감.
내벽: 벽지 등 마감.
바닥: 장판 등 마감.
창호: 하이샷시 창호임.

본건 기호 라)는 철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층으로,
외벽: 치장벽돌 등 마감.
내벽: 벽지 등 마감.
바닥: 장판 등 마감.
창호: 하이샷시 창호임.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

본건 기호 마)는 철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층으로,
외벽: 페인트 등 마감.
내벽: 벽지 등 마감.
바닥: 장판 등 마감.
창호: 하이샷시 창호임.

본건 기호 바), 사)는 판넬조 판넬지붕 단층으로,
외벽: 판넬 등 마감.
내벽: 판넬 등 마감.

2. 이용상태

기호 가)-1
1층 : 단독주택.

기호 가)-2
1층 : 저온저장고.

기호 나)~마)
1층: 단독주택.
2층: 단독주택.

기호 바), 사)
1층: 작물재배사.

3. 냉난방설비

기호 가)-1, 나), 다), 라), 마)
기름보일러에 의한 난방시설임.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

4. 위생 및 기타설비

기호 가)-1, 나), 다), 라), 마)

위생, 급배수설비 되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참고.

6. 공부와의 차이

없 음.

7. 임대관계

별첨 '무상임대차계약서 및 전입세대열람확인원' 참조.

8. 기 타

없 음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 기 타 설 비	7. 임대관계 및 기타
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	
3. 위생 및 냉난방설비	6. 공부와의 차이	
1. 건물의 구조		
2. 이용상태		
3. 위생 및 냉난방설비		
4. 기 타 설 비		
5. 부합물 및 종물관계		
6. 공부와의 차이		
7. 임대관계 및 기타		

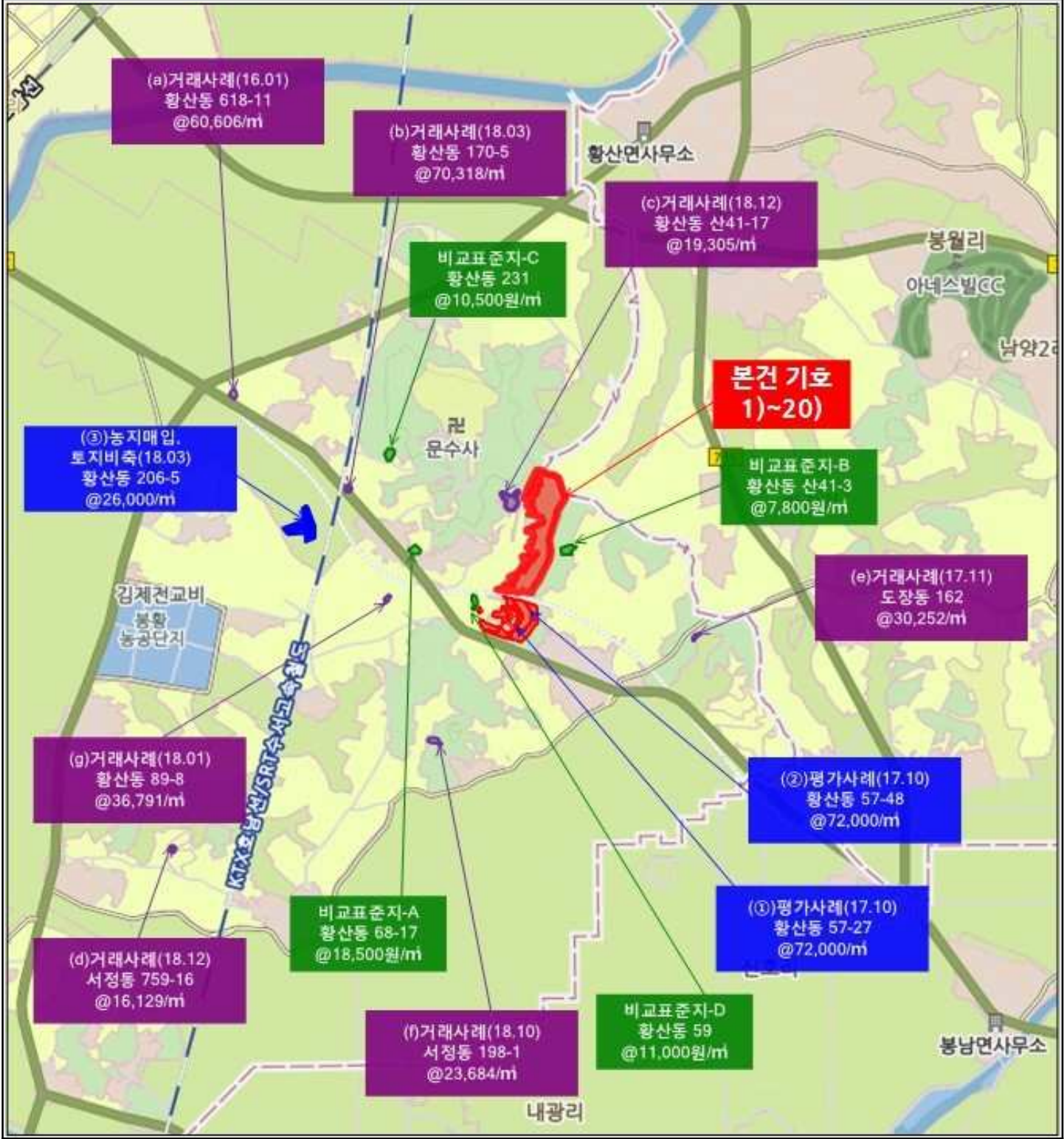
위치도

소재지	전라북도 김제시 황산동 57-27 외
-----	----------------------



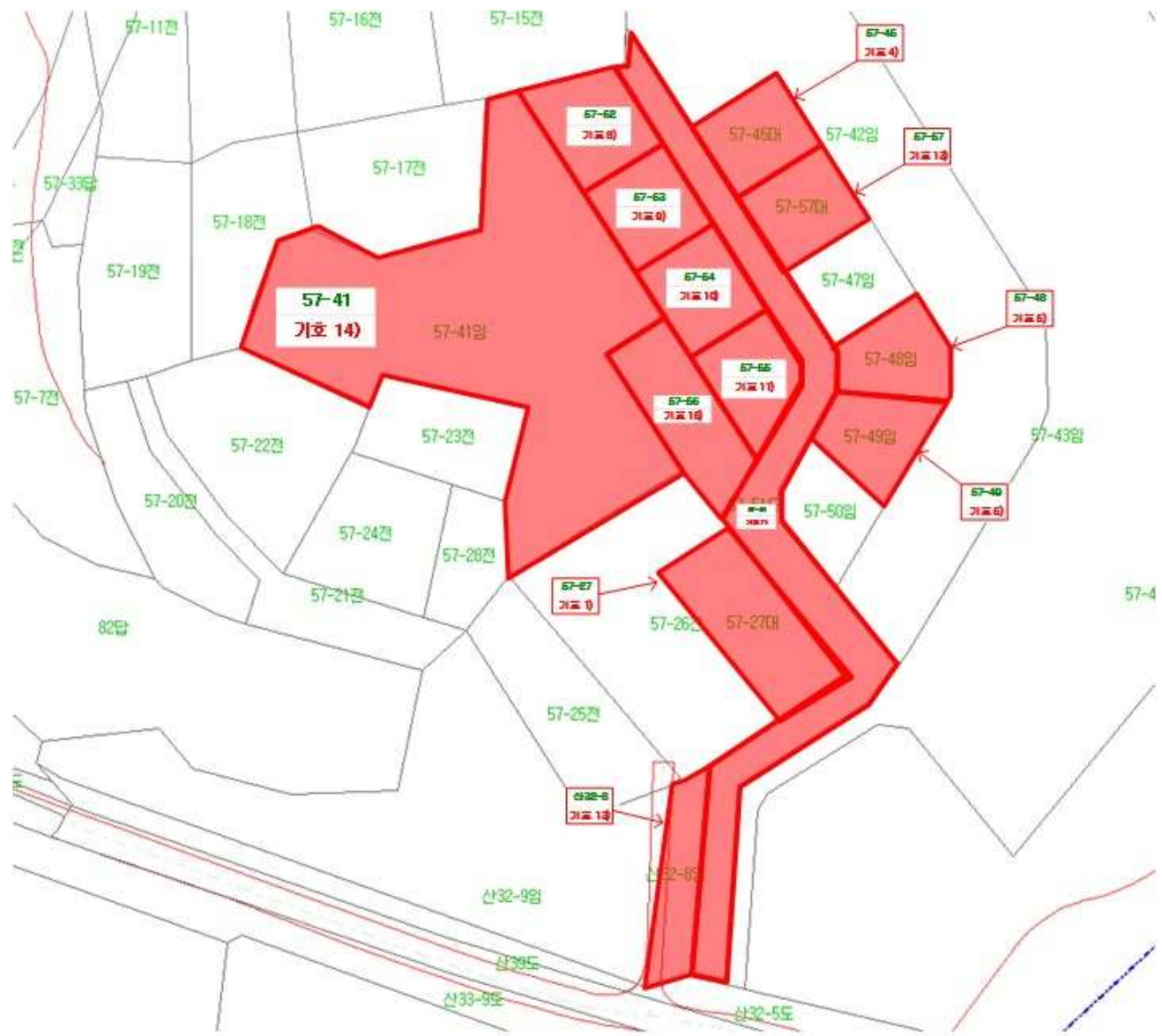
상 세 위 치 도

소 재 지	전라북도 김제시 황산동 57-27 외
-------	----------------------



지 적 개 황 도

축척 (No Scale)



※ 상기 토지의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

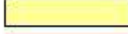
범 례		평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

지 적 개 황 도

축척 (No Scale)



※ 상기 토지의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

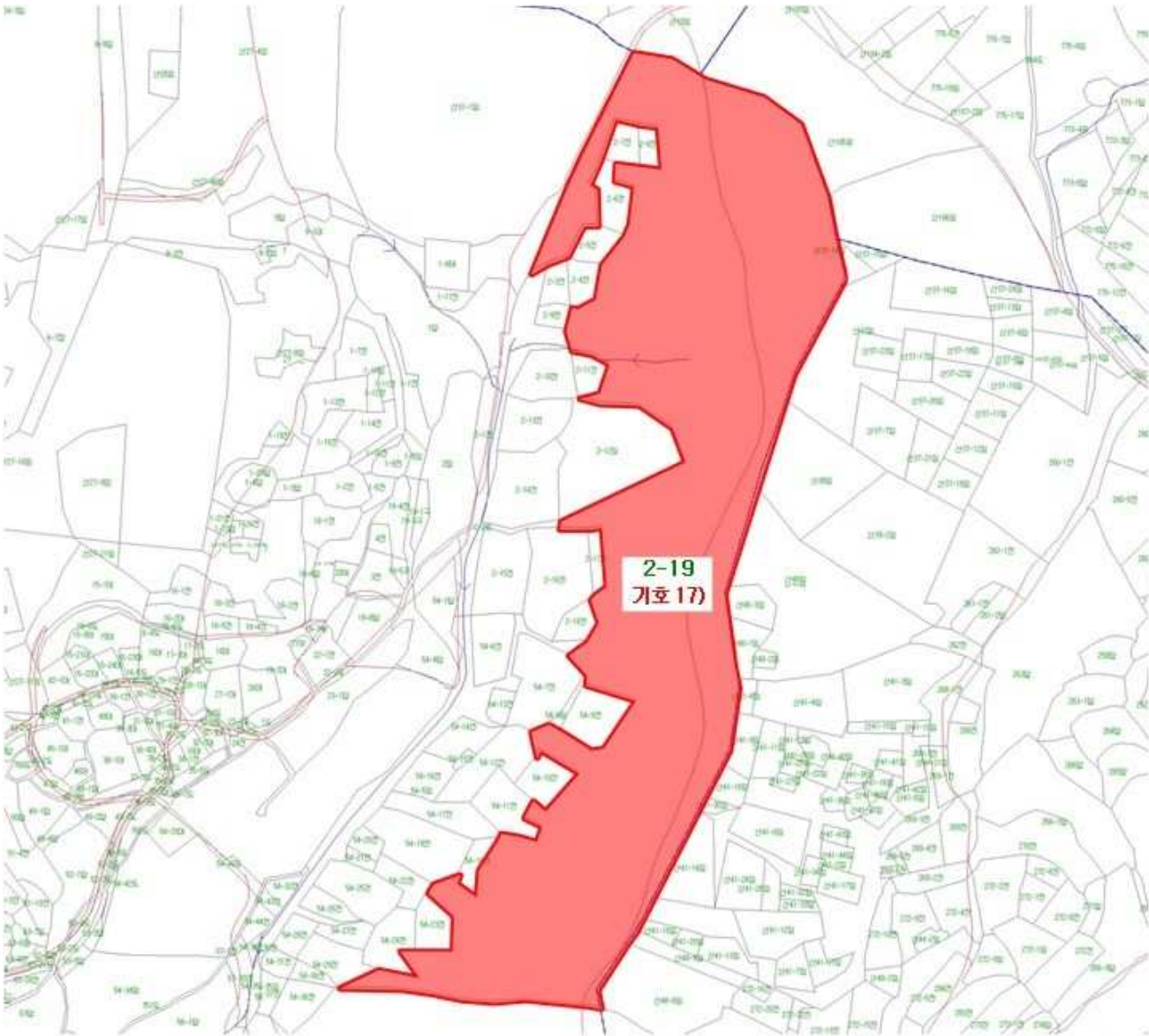
범 레		평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

폼 레

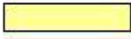
 평가대상토지
  용도지역구분선
  평가건물3층이상
 도로선
 평가건물1층
 평가제외건물
 도시계획선
 평가건물2층
 제시외건물

지 적 개 황 도

축척 (No Scale)

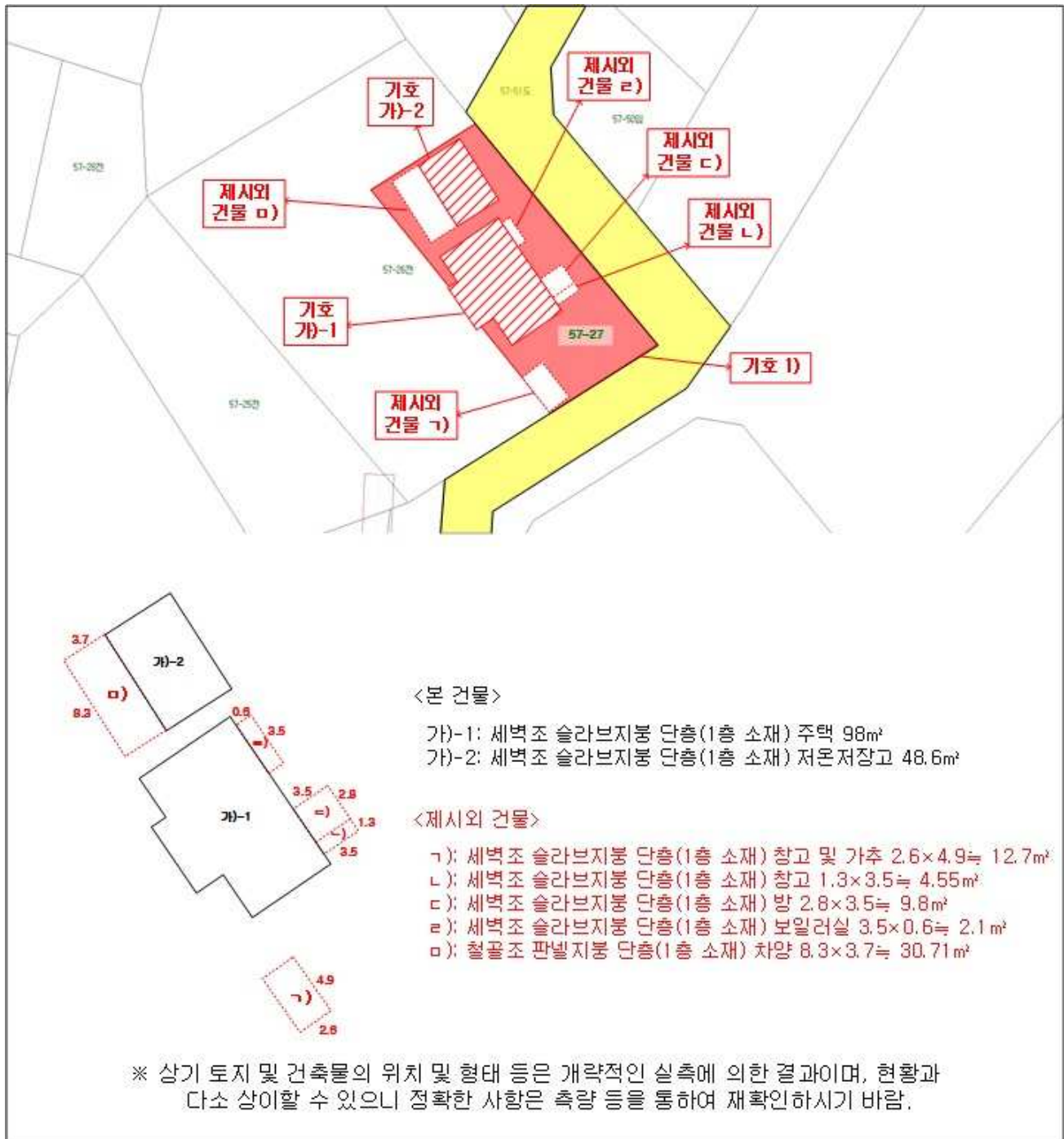


※ 상기 토지의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

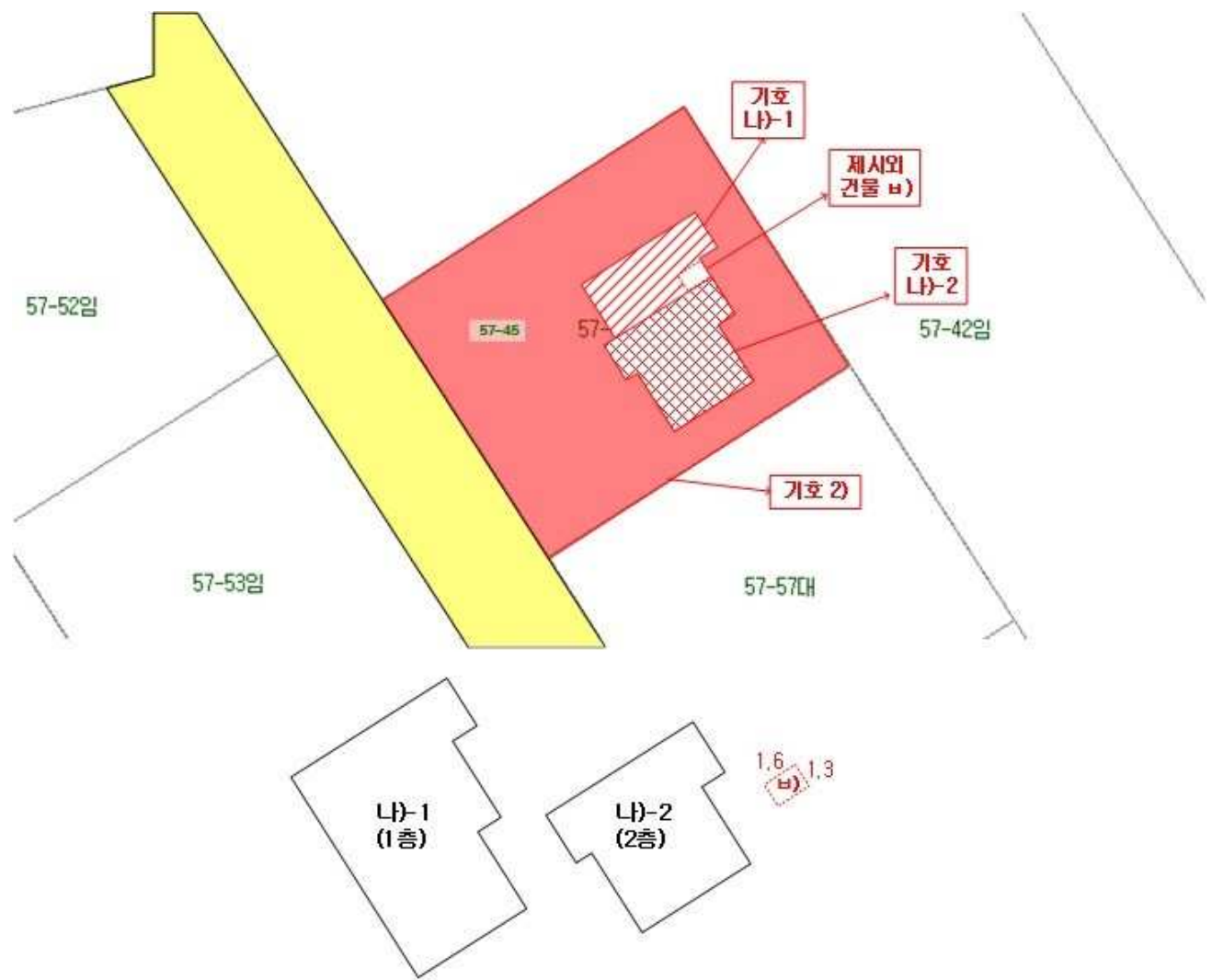
건물개황도

축척 (No Scale)



건 물 개 황 도

축척 (No Scale)



<본 건물>

나-1: 철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층(1층 소재) 주택 56.59㎡
나-2: 철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층(2층 소재) 주택 33㎡

<제시외 건물>

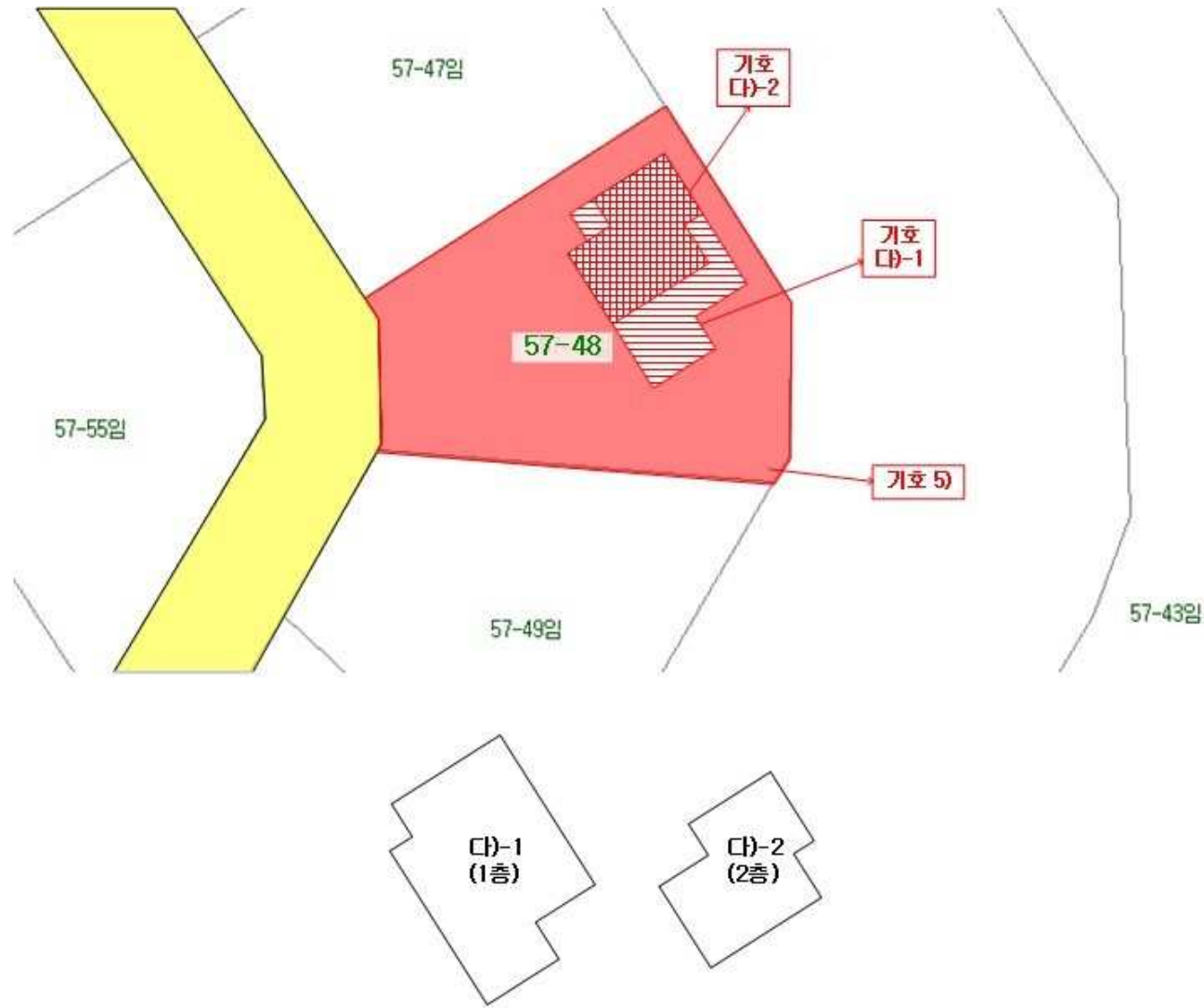
ㄴ): 목조 판넬지붕 단층(목상 소재) 보일러실 1.6×1.3≒ 2.08㎡

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건 물 개 황 도

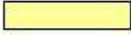
축척 (No Scale)



<본 건물>

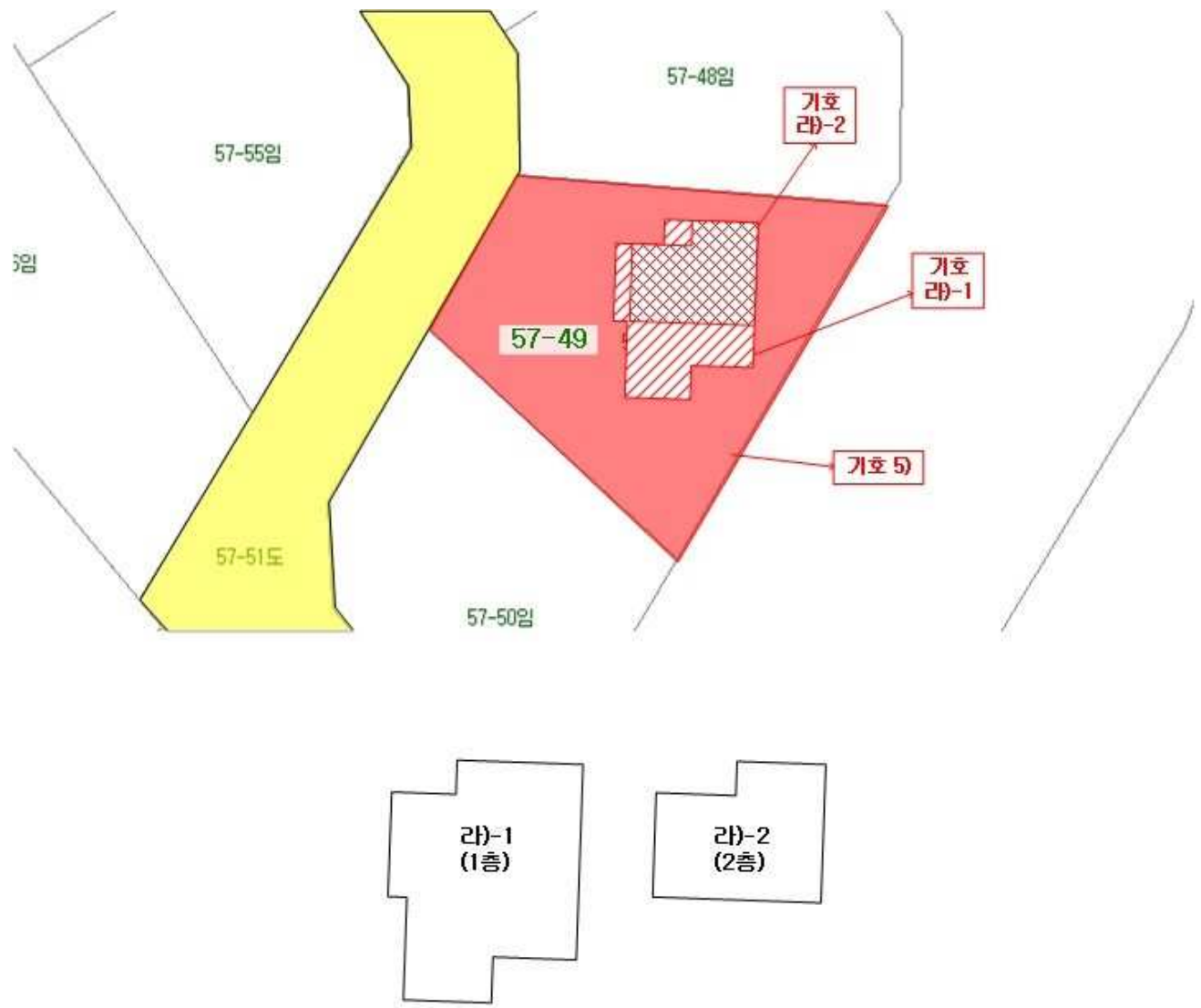
다)-1: 철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층(1층 소재) 단독주택 62.44㎡
다)-2: 철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층(2층 소재) 단독주택 34.33㎡

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평 가 대상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

건 물 개 황 도

축척 (No Scale)



<본 건물>

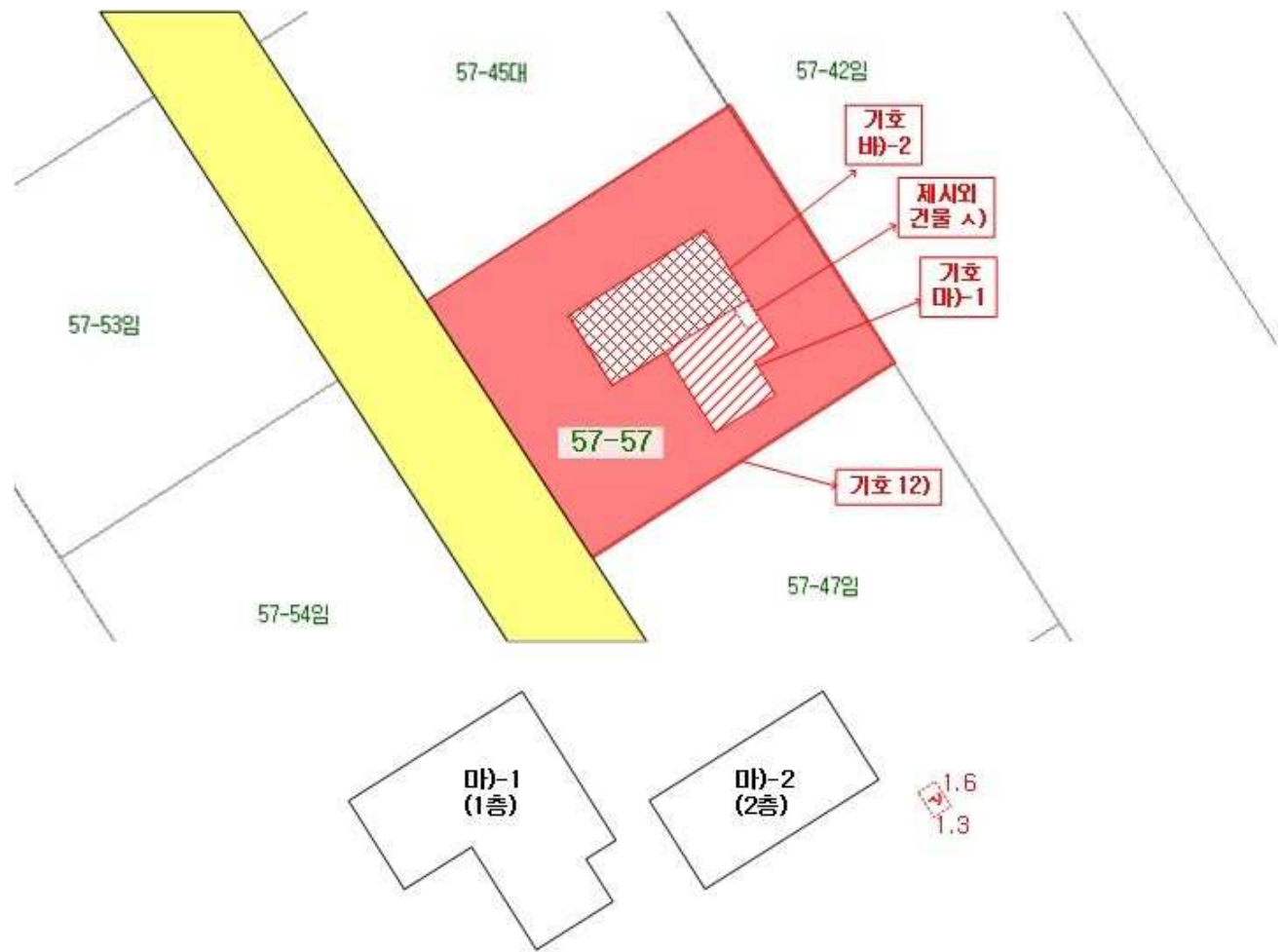
라)-1: 철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층(1층 소재) 단독주택 63.34㎡
라)-2: 철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층(2층 소재) 단독주택 33.18㎡

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평 가 대상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

건 물 개 황 도

축척 (No Scale)



<본 건물>

마)-1: 철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층(1층 소재) 주택 51.24㎡
마)-2: 철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층(2층 소재) 주택 30.53㎡

<제시외 건물>

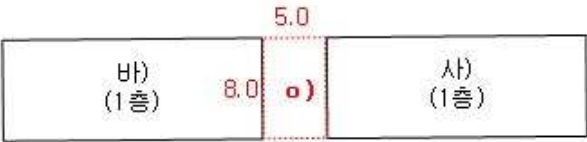
ㄱ): 목조 비닐지붕 단층(옥상 소재) 보일러실 1.6×1.3≒ 2.08㎡

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건 물 개 황 도

축척 (No Scale)



<본 건물>

바): 판넬조 판넬지붕 단층(1층 소재) 작물재배사 172.2㎡
사): 판넬조 판넬지붕 단층(1층 소재) 작물재배사 172.2㎡

<제외 건물>

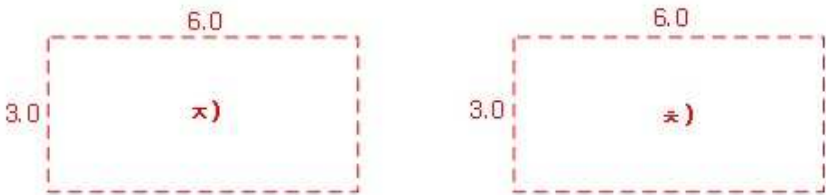
o): 판넬조 판넬지붕 단층(옥상 소재) 차양 5.0×8.0≒ 40㎡

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

내 부 구조 도

축척 (No Scale)



<제시외 건물>

ㄱ): 컨테이너 3.0×6.0≒18.0㎡
ㄴ): 컨테이너 3.0×6.0≒18.0㎡

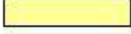
※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

내 부 구조 도

축척 (No Scale)



범 례		평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

내 부 구조 도

축척 (No Scale)



< 기호 나) 1층 >



< 기호 나) 2층 >

비)
보일
러실

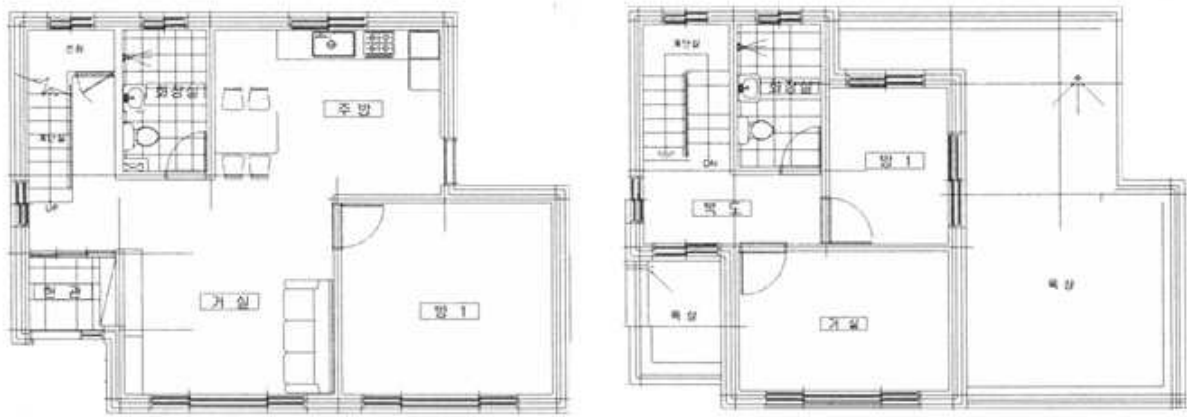
< 기호 2) 위 지상 >

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

내 부 구조 도

축척 (No Scale)

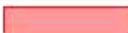
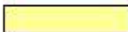
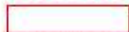
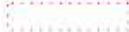


〈기호 다) 1층〉

〈기호 다) 2층〉

〈기호 5) 위 지상〉

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

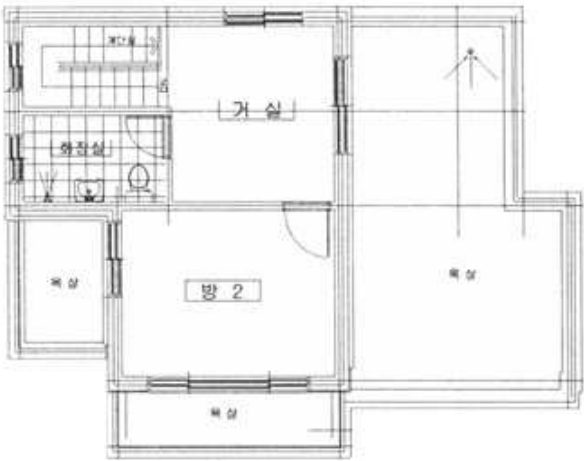
범 례		평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

내 부 구조 도

축척 (No Scale)



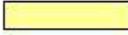
<기호라) 1층>



<기호라) 2층>

<기호 6) 위 지상>

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 레		평 가 대상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

내 부 구조 도

축척 (No Scale)



〈기호 마) 1층〉

〈기호 마) 2층〉



〈기호 12) 위 지상〉

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

내 부 구조 도

축척 (No Scale)



< 기호 바) 1층 >

< 기호 사) 1층 >

< 기호 14), 15) 위 지상 >



< 기호 2) 위 지상 >

※ 상기 토지 및 건축물의 위치 및 형태 등은 개략적인 실측에 의한 결과이며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 정확한 사항은 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.

범 례		평 가 대 상 토 지		용 도 지 역 구 분 선		평 가 건 물 3 층 이 상
		도 로 선		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

사 진 용 지

Page. 1



[기호 1) 및 기호 가)-1 전경]



[기호 1) 및 기호 가)-2 전경]



[기호 가)-1 내부]



[기호 가)-2 내부]

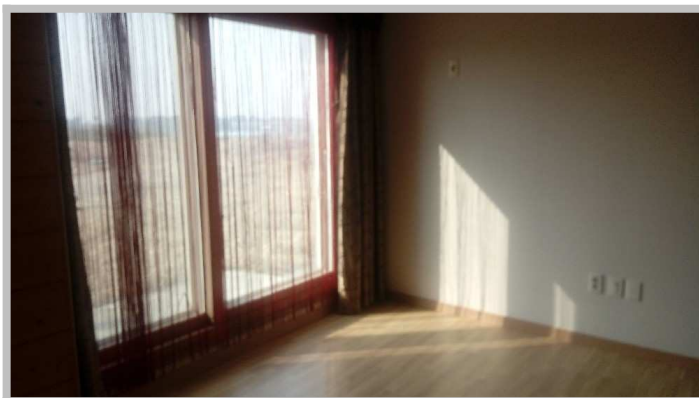
사 진 용 지



[기호 2), 3), 16) 북서측 전경]



[기호 4) 및 기호 나) 전경]



[기호 나) 1층 내부]



[기호 나) 2층 내부]

사 진 용 지



[기호 5) 및 기호 다) 전경]



[기호 다) 1층 내부]



[기호 다) 2층 내부]



[기호 6) 및 기호 라) 전경]

사 진 용 지

Page. 4



[기호 라) 1층 내부]



[기호 라) 2층 내부]



[기호 8) 남동측 전경]



[기호 9) 남동측 전경]

사 진 용 지



[기호 10) 남동측 전경]



[기호 11) 남동측 전경]



[기호 12) 및 기호 마) 전경]



[기호 마) 1층 내부]

사 진 용 지



[기호 마) 2층 내부]



[기호 14), 15) 및 기호 바), 사)]



[기호 바) 내부]



[기호 사) 내부]

사 진 용 지



[기호 17) 서측 전경]



[기호 17) 북서측 전경]



[기호 18) 동측 전경]



[기호 19) 서측 전경]

사 진 용 지

Page. 8



[기호 20) 북측 전경]



[기호 20) 남동측 전경]



[제시외 건물 ㄱ) 전경]



[제시외 건물 ㄴ) 전경]

사 진 용 지



[제시외 건물 ㄷ) 전경]



[제시외 건물 ㄹ) 전경]



[제시외 건물 ㄴ) 전경]



[제시외 건물 ㄸ) 전경]

사 진 용 지



[제시외 건물 ㄱ) 전경]



[제시외 건물 ㄴ) 전경]



[제시외 건물 ㄷ) 전경]



[제시외 건물 ㄹ) 전경]

SA (주)써브감정평가법인

광주광역시 북구 첨단과기로208번길 17-29, 그린비동 2층6호(오룡동, 애플지식센터)

/Tel. (062)974-1112

/Fax. (0505) 182-3799

문서번호: SI1190122002

시행일자: 2019. 01. 31

수 신: 광주문화신문협동조합장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

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

1. 우리 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019. 01. 22.자로 의뢰하신 『전라북도 김제시 황산동 57-27 외 소재 부
동산』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

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

(주)써브감정평가법인 광주지사장



청 구 서

감정평가서번호 : SII190122002호

광주문화신용협동조합장 (채무자: (주)원광바이오시스템 대표 김호원) 귀하

일금 이백오십사만삼천이백원정 (₩2,543,200.-)

2019. 01. 22자로 의뢰하신 『 전라북도 김제시 황산동 57-27 외 소재 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	2,075,501	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $956,000 + (2,749,221,430 - 1,000,000,000) \times 8/10,000 \times 0.8 = ₩2,075,501$
(나)	여 비	101,400	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	24,000	
	공 부 발 급 비	57,700	
	기 타 실 비	54,300	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		237,400	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩2,312,000	
부 가 가 치 세		₩231,200	
총 계		₩2,543,200	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩2,543,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SII190122002)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신용협동조합

131-019-998533

(주)써브감정평가법인 광주지사

보수기준 심사 필

2019년 01월 31일

(주)써브감정평가법인 광주지사

광주광역시 북구 첨단과기로208번길 17-29, 그린비동 2층6호(오룡동, 에프지센터)

Tel. (062)974-1112

Fax. (0505)182-3799

