

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명

: 전라남도 여수시 화치동 1455번지 소재
부동산

평가서번호

: 가온 1707-14-18011

의뢰번호

: 0923201731000008

의뢰인

: 광주은행 여신관리부장



|주|가온감정평가법인

광주전남지사

TEL (062)250 9900 FAX (062)250 9901

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.



감정평가 심사인증서

감정평가서번호 가온1707-14-18011

인 증 번 호 가온170724-20호

심사요청본지사 광주전남지사

담당감정평가사 박창현

제 출 처 광주은행 여신관리부

물 건 소 재 지 전라남도 여수시 화치동 1455

감 정 평 가 액 一金貳拾六億九仟參百七拾九萬壹仟七百元整 (₩2,693,791,700.-)

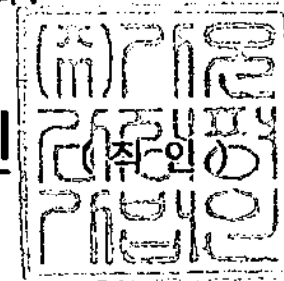
상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서
심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회



상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라
공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

|주|가온감정평가법인



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 여수시 화치동 소재 <여수국가산업단지> 내에 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)으로서, 공매 진행을 위한 시가참고용 목적의 감정평가건임.

2. 대상물건개요

가. 토지

(소재지 : 전라남도 여수시)

(공시기준일 : 2017.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	화치동 1455	공장 용지	6,485.6	공업용	일반 공업	광대 한면	세장형 평 지	195,400

나. 건물

기호	구 조	용 도	연면적 (㎡)	지상/지하	사용승인 일자	비고
가	일반철구조 칼라쉬트지붕	공장	589.68	1/-	2006.02.24	-
나	일반철골구조 우레탄판넬지붕	공장 및 사무실	332.78	1/-	2006.02.24	현황 사무실
다	경량철골구조 이피에스판넬지붕	공장 (휴게실)	240.0	2/-	2016.04.26	-

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2017년 7월 20일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2017년 7월 20일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

나. 개별물건별 감정평가 원칙

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 개별물건별 감정평가를 원칙으로 하였음.

다. 본건에 적용할 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 본건에 적용할 감정평가방법을 다음과 같이 적용하였음.

1) 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지이나, 전체 조성부지의 원가 산정 및 본건 토지만의 조성비용을 추출하는 것이 난해하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

2) 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

3) 기계기구

기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 동 규칙 제21조의 규정을 준용해야 하나, 기계기구는 시장의 국지성이 강하며 개별성이 매우 높은 물건이므로 현실적으로 비교방식에 의한 거래사례비교법의 적용에 한계가 있어 동 규칙 제20조 2항을 준용하여 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 임대관계

--

나. 기타사항

- (1) 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 상 도시한 바와 같이 제시외건물이 소재하며, 구조 및 규모등으로 미루어보아 토지에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되며, 평가목적 등을 고려하여 해당 제시외건물의 개략적인 실측면적에 의거 용도, 구조 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- (2) 본건 기계기구는 귀행 요청에 의거 본건의 기평가(1604-14-12016, 담보)된 기계기구 목록을 근거로 하여 평가하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- (3) 본건 기계기구 기호 3,4는 현 ‘소재불명’ 인 바, ‘감정평가외’ 하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

(전라남도 여수시)

(공시기준일 : 2017.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	화치동 1392	4,138.1	공장 용지	공업용	일반 공업	광대 소각	부정형 평 지	200,000

※ 비교표준지 선정 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.(미고시기간은 전월연장적용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다 38207판결(2004.05.14선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 감정평가선례

(전라남도 여수시)

(자료출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평 가목적	기준시점	비고
①	화치동 1448	공장 용지	공업용	일반 공업	295,000	시가 참고	2016.07.08	-
②	화치동 1419	공장 용지	공업용	일반 공업	285,000	담보	2016.12.30	-
②	화치동 1445	공장 용지	공업용	일반 공업	287,000	담보	2016.04.15	본건

3) 인근지역 시세수준

구 분	시세수준(원/㎡)	비 고
본건과 유사한 토지	본건과 유사한 토지의 지가 수준은 310,000 ~ 330,000 내외 수준인 것으로 조사됨.	광대로변

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 선례선정

감정평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 감정평가선례 기호 ①을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 산출산식

그 밖의 요인 보정치 =

선례(사례) 기준 대상지의 가액

표준지공시지가 기준 대상지의 가액

=

선례(사례)단가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

다) 그 밖의 요인 보정치 산정[비교표준지 A 기준]

구 분	단 가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	보 정 치 (선례기준/ 공시지가기준)
감정평가선례 (기호 ①)	295,000	1.02780	1.000	1.120	339,585	1.816 (적용 : 1.80)
지가변동률 : 2016.07.08 ~ 2017.07.20 : 1.02780 (여수시 공업지역)						
지 역 요 인 : 대등함.						
개 별 요 인 : 본건은 선례 대비 가로조건(가로의 폭) 우세, 획지조건(각지 여부)에서 열세함.(1.120)						
비교표준지 (기호 A)	200,000	1.01609	1.000	0.920	186,961	

라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가액수준 및 감정평가선례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 80%(1.80) 상향 보정함.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	200,000	1.01609	1.000	0.920	1.80	336,529	337,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시신가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근 지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

2) 인근 거래사례

(전라남도 여수시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	계약시점	비고
가	중흥동 1776-4	1,814.1	공장 용지	일반 공업	377,041	683,990,450	2017.03.22	-
나	중흥동 1771-2	1,492.6	공장 용지	일반 공업	353,509	527,647,100	2016.12.29	-

3) 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 "거래사례 가)"를 선정하였음.

나. 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

기 간	소 재 지	용도지역	보 정 치
2017.03.22 ~ 2017.07.20	전라남도 여수시	공업지역	1.01216

라. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 내능함. (1.000)

마. 개별요인 비교

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	가	1.10	0.95	0.95	0.90	1.00	1.00	0.893
본건은 거래사례 대비 가로조건(폭 등)에서 우세하나, 접근조건(인근교통시설과의거리 및 편의성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.								

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례가액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	377,041	1.00	1.01216	1.000	0.893	340,792	341,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기 준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기 준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으 며, 이는 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	공시지가기 준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	337,000	341,000	337,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

가. 표준단가 결정

1) 표준단가 수준

(출처 : 한국감정원발행 2016년 건물신축단가표)

분류번호	구 조	용 도	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-14	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (총고 4.5m)	일반공장	3	475,000	35 (30~40)
5-1-6-11	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	일반창고	3	551,000	35 (30~40)

2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가	일반철구조 칼라쉬트지붕	450,000	-
나	일반철골구조 우레탄판넬지붕	550,000	-
다	경량철골구조 이피에스판넬지붕	550,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 결정

구분	난방 설비	위생및급배수 설비	화재경보 설비	승강기 설비	소화전 설비	기타 설비
가	-	-	-	-	-	-
나	-	○	-	-	-	-
다	-	-	○	-	-	-

다. 제조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 제조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	제조달원가(원/㎡)	비 고
가	450,000	-	450,000	-
나	550,000	표준단가에 포함	550,000	-
다	550,000	표준단가에 포함	550,000	-

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물단가 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
가	450,000	24	35	308,571	308,000	-
나	550,000	24	35	377,143	377,000	-
다	550,000	34	35	534,286	534,000	-

IV. 감정평가액 결정의견

상기 감정평가선례와 거래사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 및 기계기구 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 여수시 화치동	1455	공장용지	일반공업지역	6,485.6	6,485.6	337,000	2,185,647,200	
가	"	위지상 제가동	공장	일반철골구조 칼라쉬트지붕 단층	589.68	589.68	308,000	181,621,440	450,000 x 24/35
	[도로명 전라남도 여수시 산단중앙로	주소] 139							
나	"	" 제나동	공장 및 사무실	일반철골구조 우레탄판넬지붕 단층	332.78	332.78	377,000	125,458,060	550,000 x 24/35 현황"사무실"
다	"	" 제다동	공장 (휴게실)	경량철골구조 이피에스 판넬지붕 2층					
				1층	120	240	534,000	128,160,000	550,000 x 34/35
				2층	120				
	소 계							₩2,620,886,700	
ㄱ	<제시외 전라남도 여수시 화치동	건물> 1455	작업장	일반철골구조 기타지붕 단층	(134)	134	102,000	13,668,000	150,000 x 24/35 관찰감가
	합 계							₩2,634,554,700.-	
				이 하		여	백		

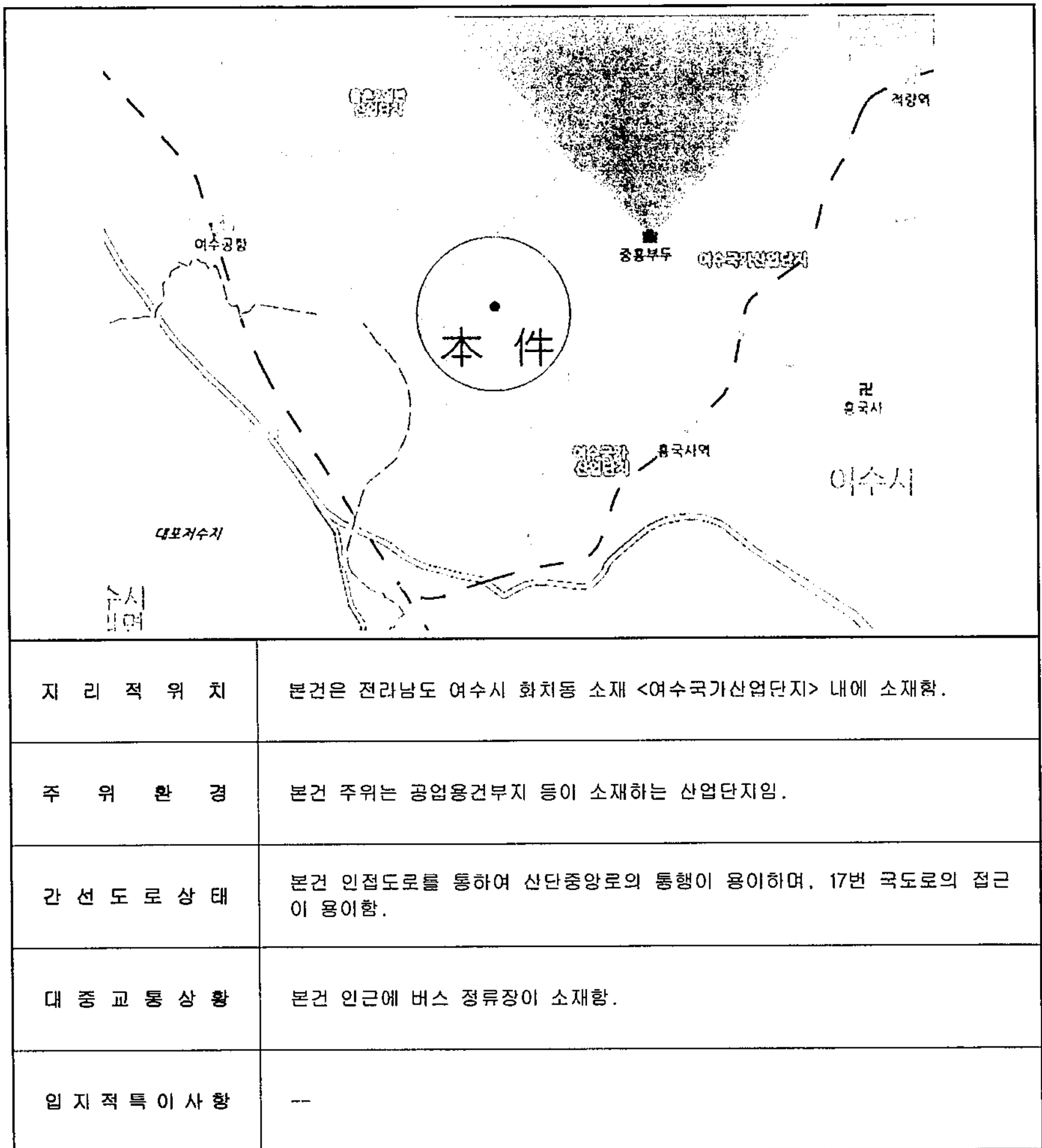
기계기구 및 건축물 감정평가명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	Over Head Crane Cap: 10ton Type: Double Girder Span: 약 15M Length of Rail: 약 37M 양정: 약 6M 기타부대설비 일체	성도호이스트 2006.01	1식	-	7,030,000	38,000,000 x 0.185(4/15)
2	Gantry Crane Cap: 15ton Type: Double Girder Span: 약 17.5M Length of Rail: 약 44M 양정: 약 9M 기타부대설비 일체	성도호이스트 2006.01	1식	-	18,500,000	100,000,000 x 0.185(4/15)
3	Dand Saw 4500*2300*1700 Model: H-900HD Cap': Ø900 Blade: Length 8000mm Width 50mm Thinknes 1.6mm Motor: Blade 4P 10HP Hydraulic 4P 3HP Belt Size: Blade 3V-750 Coolant Pump: M-34 Wire Brush: M-36 Voltage: 200V	AMADA 미상	1식	-	감정평가외	현 소재불면 ✓

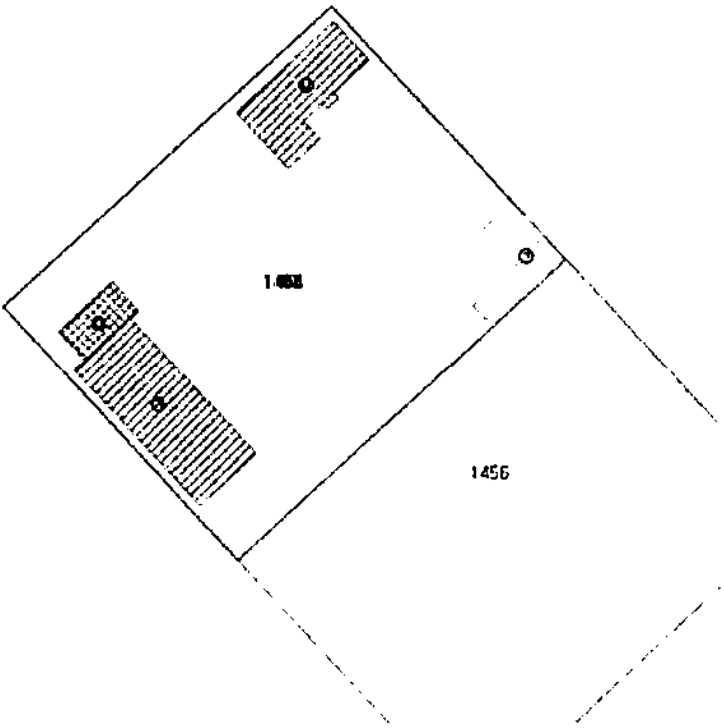
기계기구 및 구축물 감정평가명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
4	Band Saw 4500*2300*1700 Model :HA-400 Cap' : Ø400	AMADA 미상	1식	-	감정평가외	현 소재불명
5	R.T ROOM (Radiographic Test Room) 철근콘크리트조 10*15-약 150㎡	국산 2014.09	1식	-	27,232,000	37,000,000 x 0.730(13/15)
6	수변전설비 Cap' :350KVA, 22900V/220V 기타부대설비일체	국산 2006.01	1식	-	6,475,000	35,000,000 x 0.185(4/15)
	합 계				₩59,237,000.-	
	이	하	여	백		

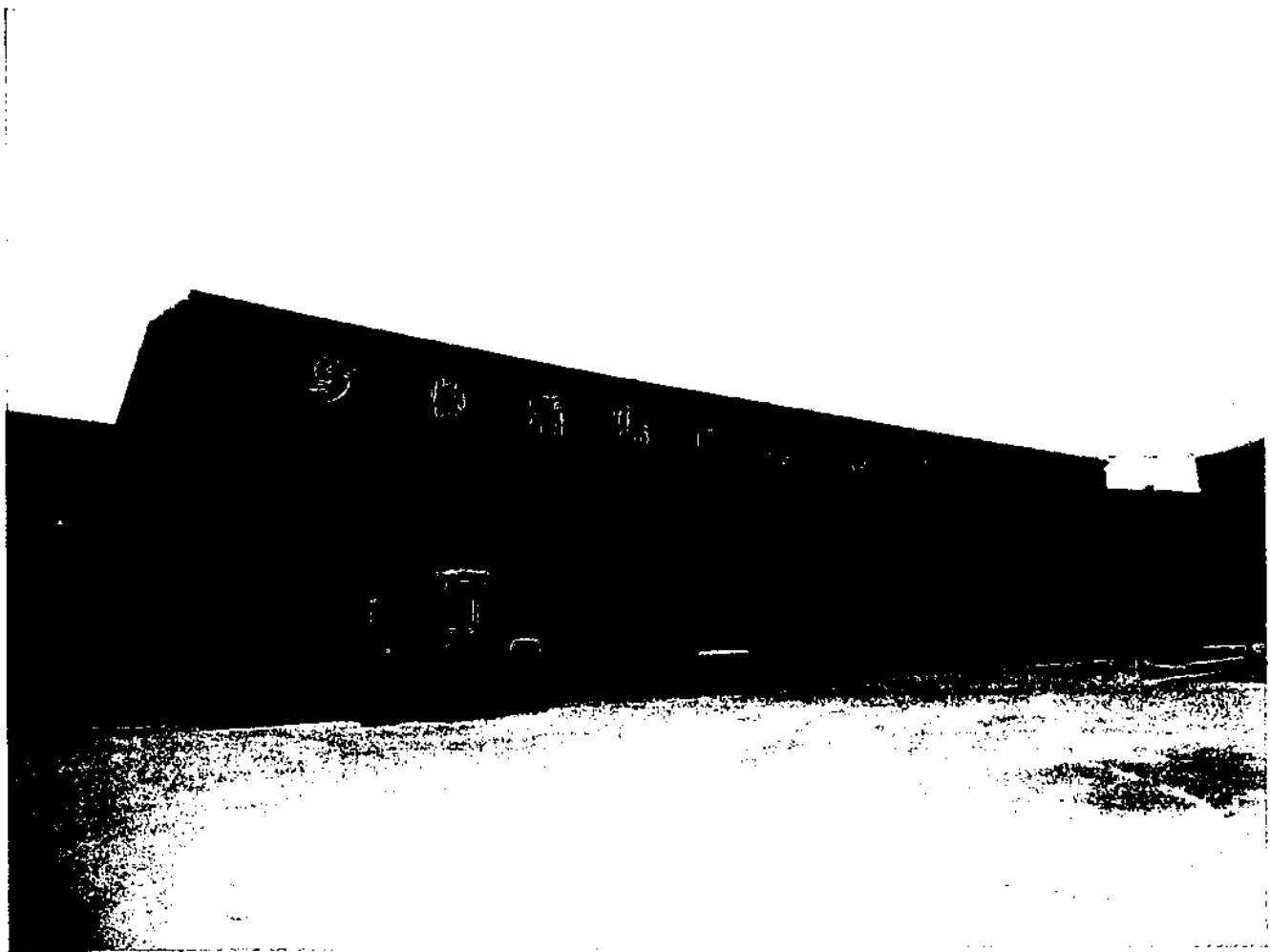
입지 감정평가요항표



토지 감정평가요항표

No Scale 	
형 태	세장형 평지임.
이 용 상 황	공업용 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 동측으로 노폭 약 50M 내외의 아스팔트포장도로와 접함.
토 지 이 용 계 획 관 계	일반공업지역, 광로2류(폭 50M~70M)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(공업지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<항공법>, 특별대책지역(여수국가산업단지)<환경정책기본법> 임.
제 시 외 물 건	후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 참고.
기 타 사 황	없 음.

건물 감정평가요항표



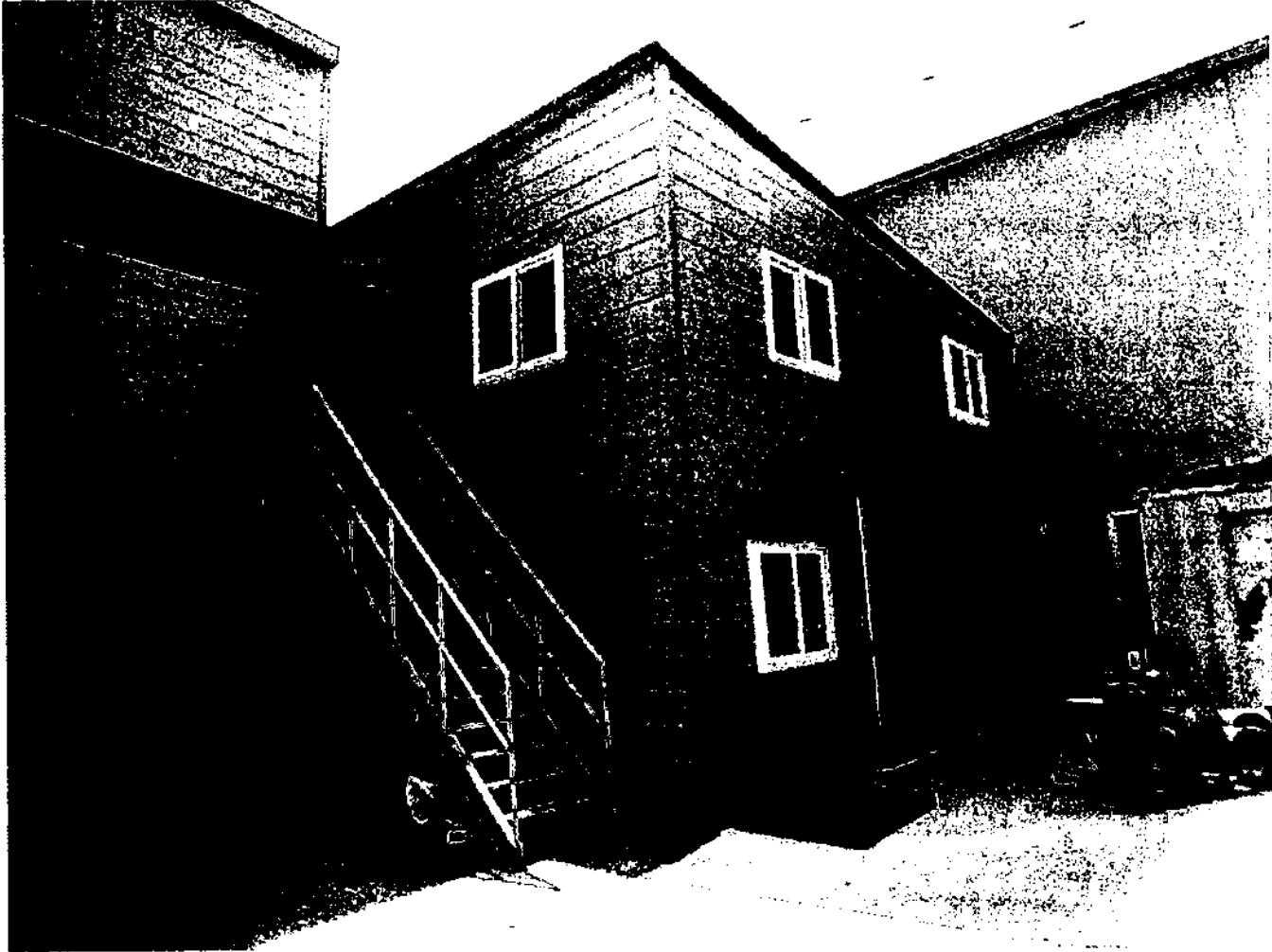
건 물 구 조	기호 가) : 일반철구조 칼라쉬트지붕 단층 건물로서, 외벽 : 판넬마감 등 바닥 : 콘크리트마감 등임.
이 용 상 황	기호 가) : ‘공장’ 으로 이용 중임.
부 대 설 비	--
제 시 외 물 건 (부합물및종물포함)	후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 참고.
임 대 상 황	--
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없 음.

건물 감정평가요항표



건 물 구 조	기호 나) : 일반철골구조 우레탄판넬지붕 단층 건물로서, 외벽 : 판넬마감 등 내벽 : 벽지 및 인테리어마감 등 바닥 : 타일+장판 깔기마감 등 창호 : 샷시창호임.
이 용 상 황	기호 나) : ‘사무실’ 로 이용 중임.
부 대 설 비	기본적인 위생 및 급배수설비가 되어 있음.
제 시 외 물 건 (부합물및종물포함)	후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 참고.
임 대 상 황	--
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없 음.

건물 감정평가요항표



건물 구조	기호 다) : 경량철골구조 이피에스판넬지붕 2층 건물로서, 내.외벽 : 판넬마감 등 바닥 : 콘크리트포장+장판 깔기마감 등 창호 : 샷시창호임.
이용 상황	기호 다) : '1층-창고, 2층-사무실 및 휴게실' 임.
부대 설비	화재경보설비 등이 되어 있음.
제시 외 물건 (부합물및종물포함)	추첨 '지적 및 건물개황도' 참고.
임대 상황	--
공부와 의 차이 및 기 타	없 음.

기계기구(공작물)감정평가요항표

1. 현 황

본건은 Over Head Crane, Gantry Crane 및 R.T Room(Radiographic Test Room) 등의 설비로서 제현상은 보통시됨.

2. 설치장소

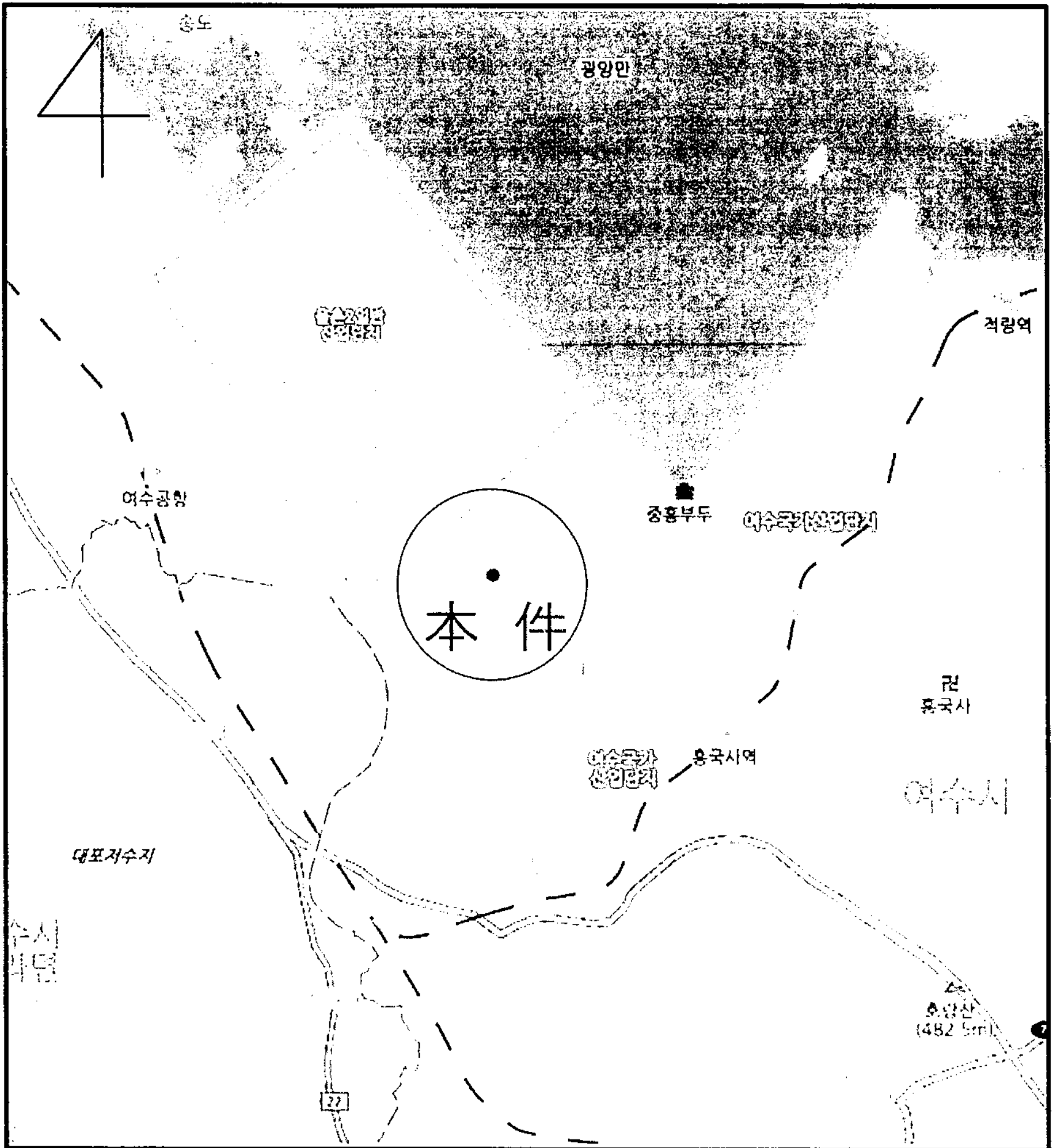
본건은 전라남도 여수시 화치동 1455번지 지상에 소재하며, 동장소에서 실사하였음.

3. 기타사항

본건 기계기구는 기준시점 현재 운휴상태임.

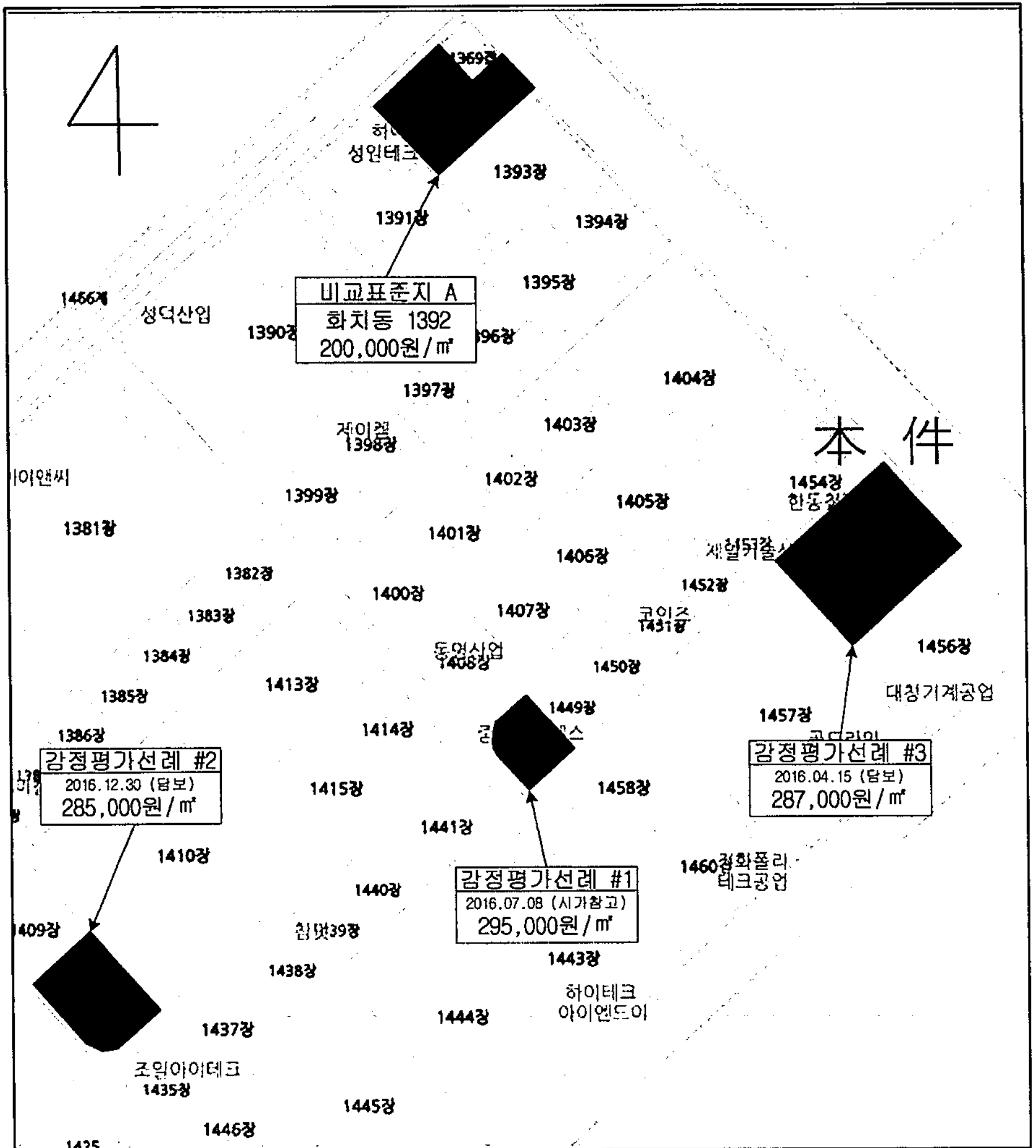
광역 위치도

소재지 : 전라남도 여수시 화치동 1455번지



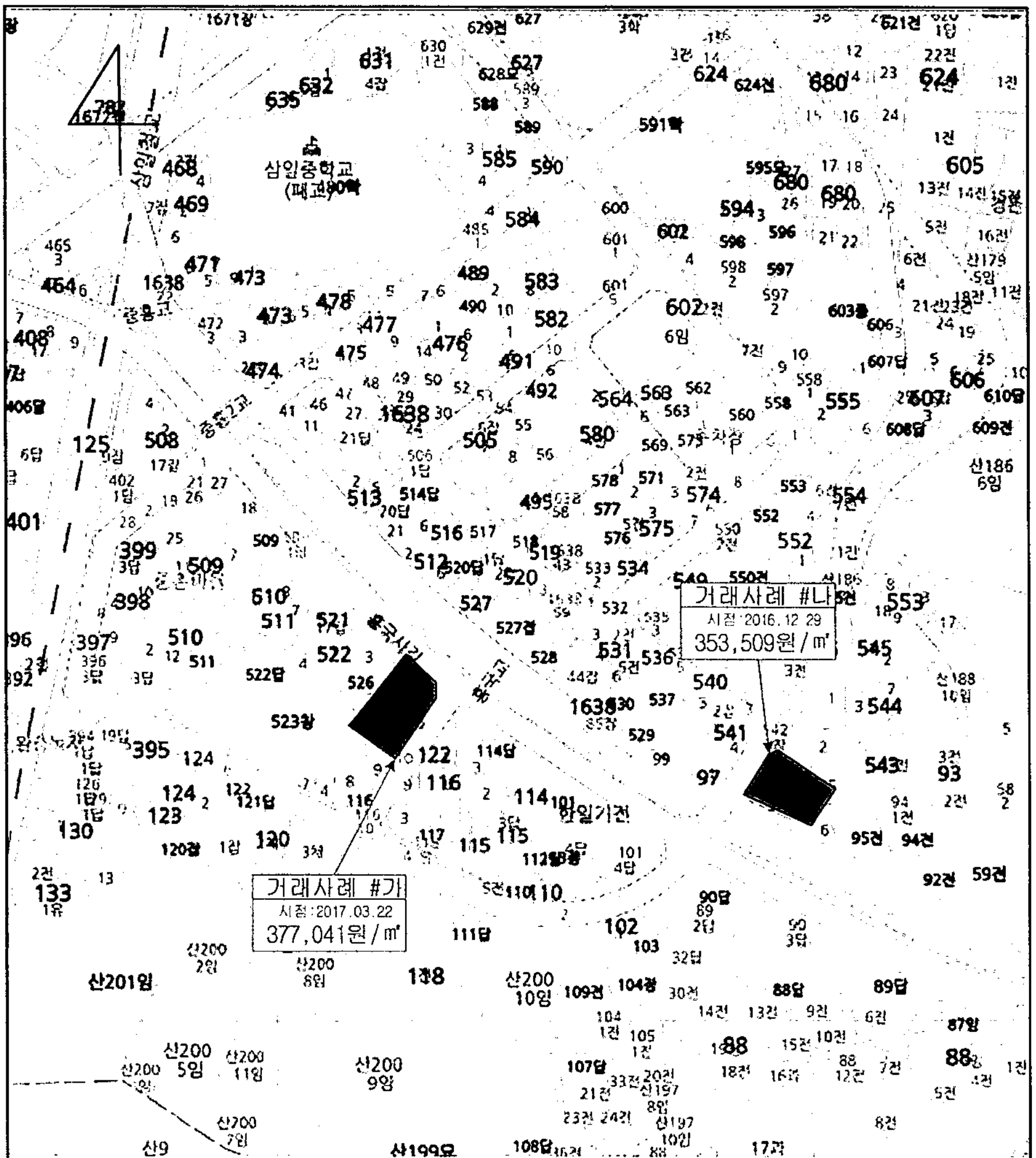
상 세 위 치 도

소재지 : 전라남도 여수시 화치동 1455번지

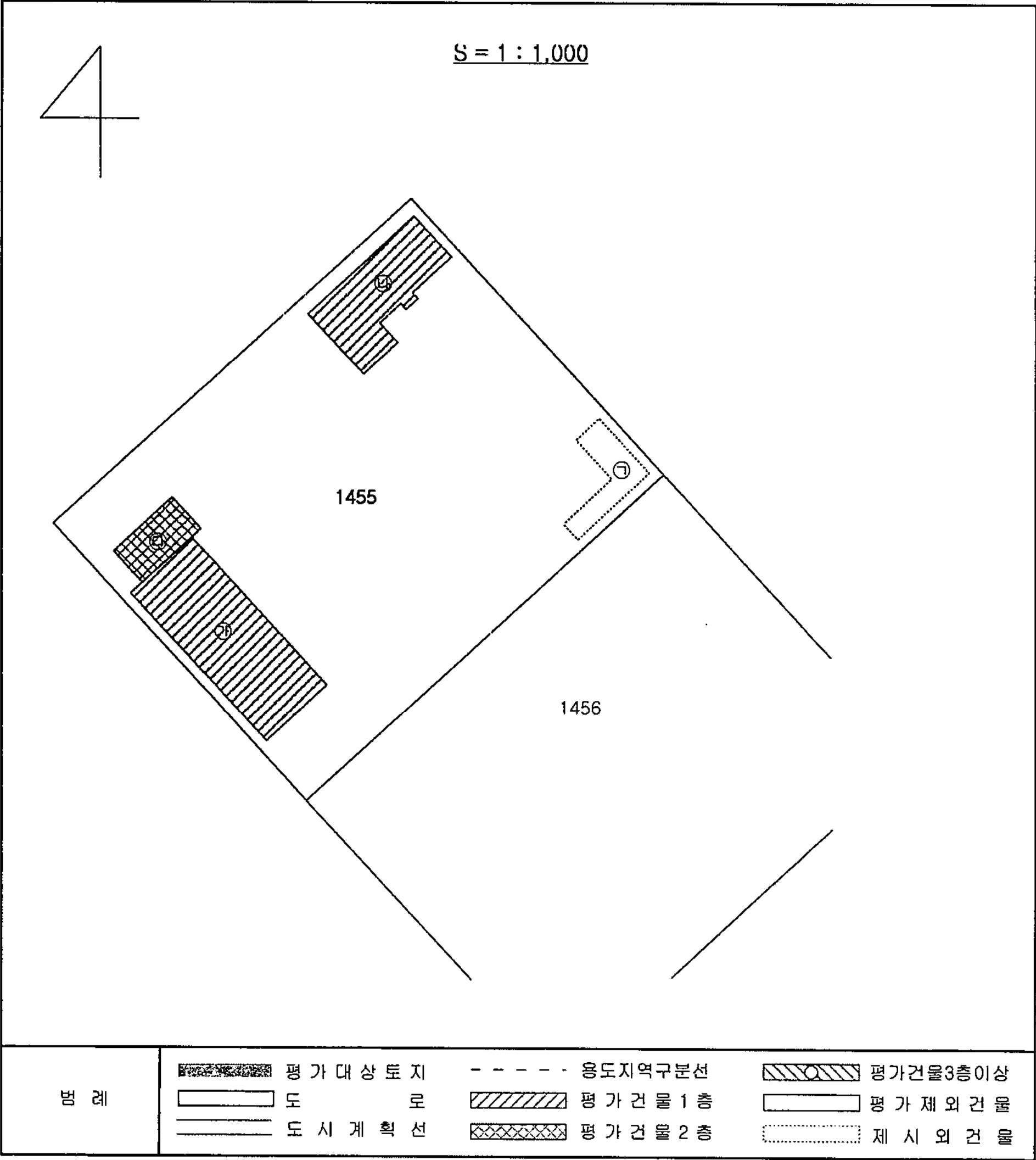


상 세 위 치 도

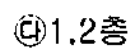
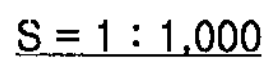
소재지 : 전라남도 여수시 화치동 1455번지



지적 및 건물 개황도



지적 및 건물 개황도



감정평가건물

기호㉑ : $37.8 \times 15.6 \div 589.68 \text{m}^3$

기호④ : $(27.2 \times 10.4) + (1.5 \times 3) + (5 \times 8.8) \approx 331.3 \text{m}^2$ (공부상 332.78m²)

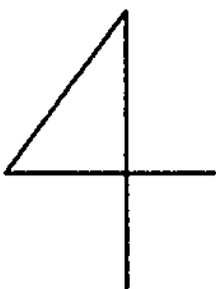
기호㉔1.2층 : 각 $15 \times 8 \approx 120 \text{ m}^2$

제시외건물

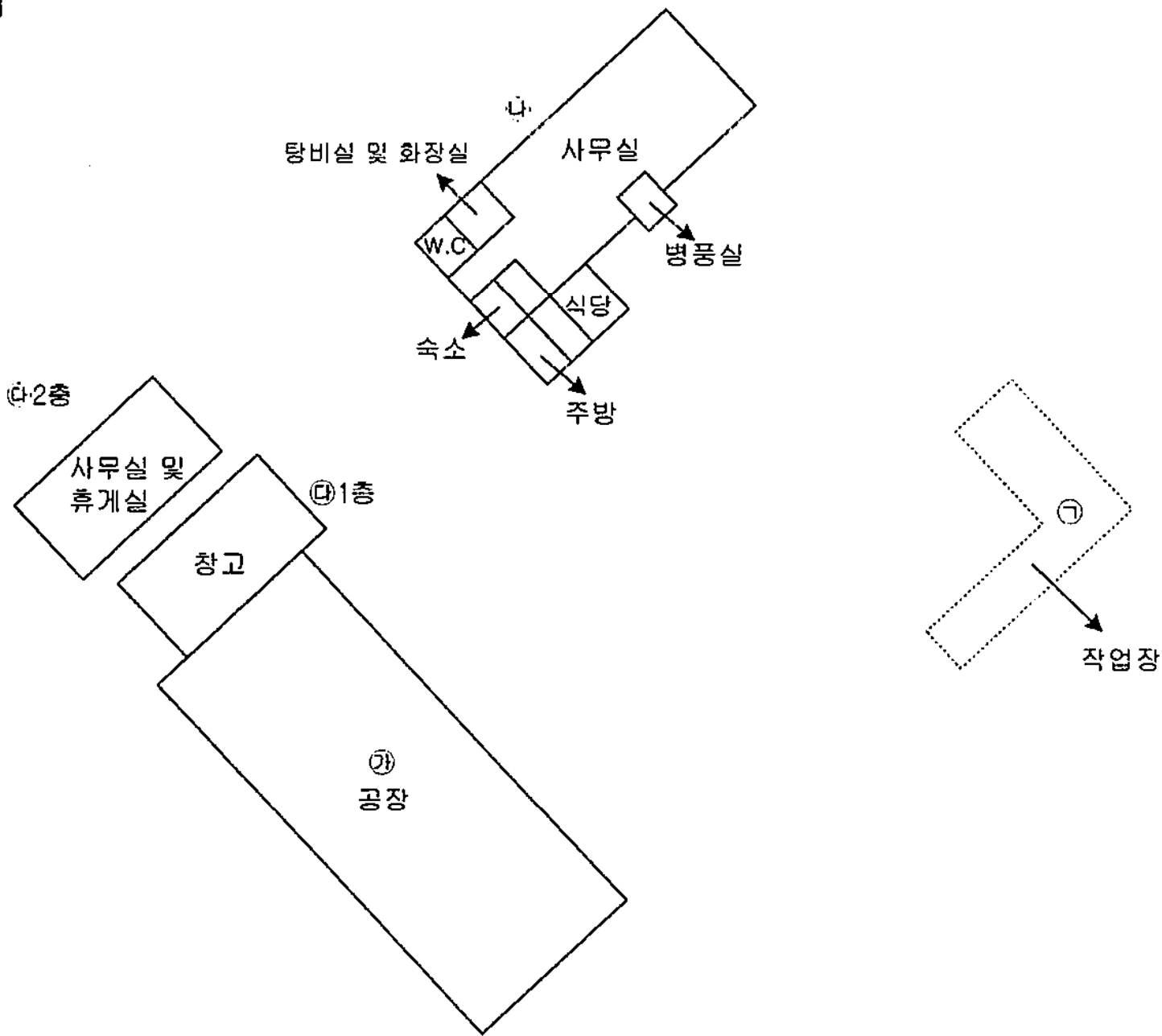
기호㉟ : 일반철골구조 기타지붕 단층 작업장 약134㎡

 평가대상토지
 도로
 도시계획선
 용도지역구분선
 평가건물 1층
 평가건물 2층
 평가건물 3층이상
 평가제외건물
 제시외건물

건물 개황도 및 임대상황

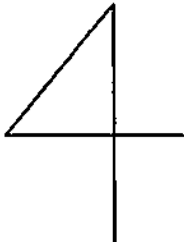


축척없음

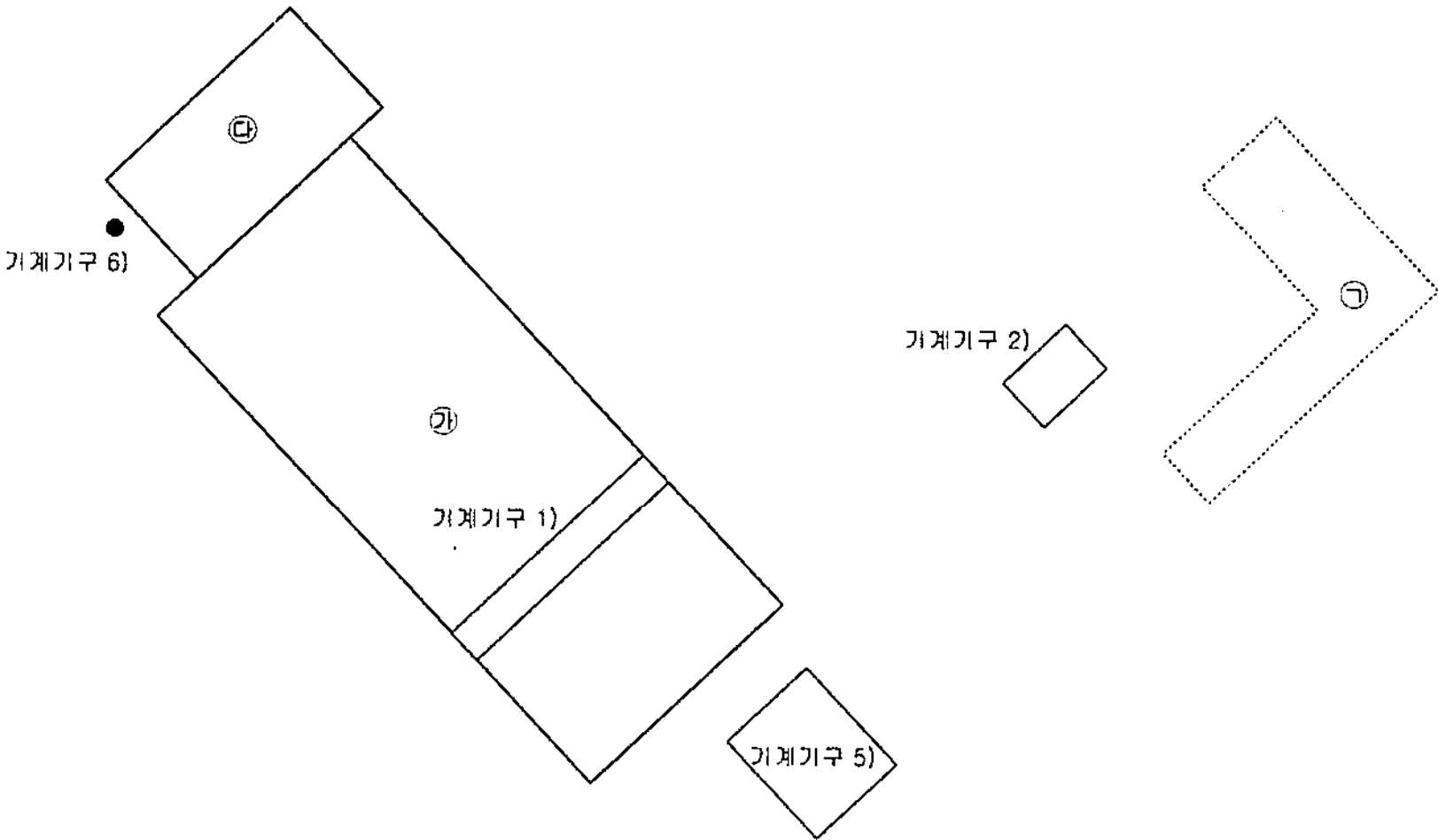


임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금(원)	월임대료(원)	
			임대없음		

기계기구 및 건축물 배치도



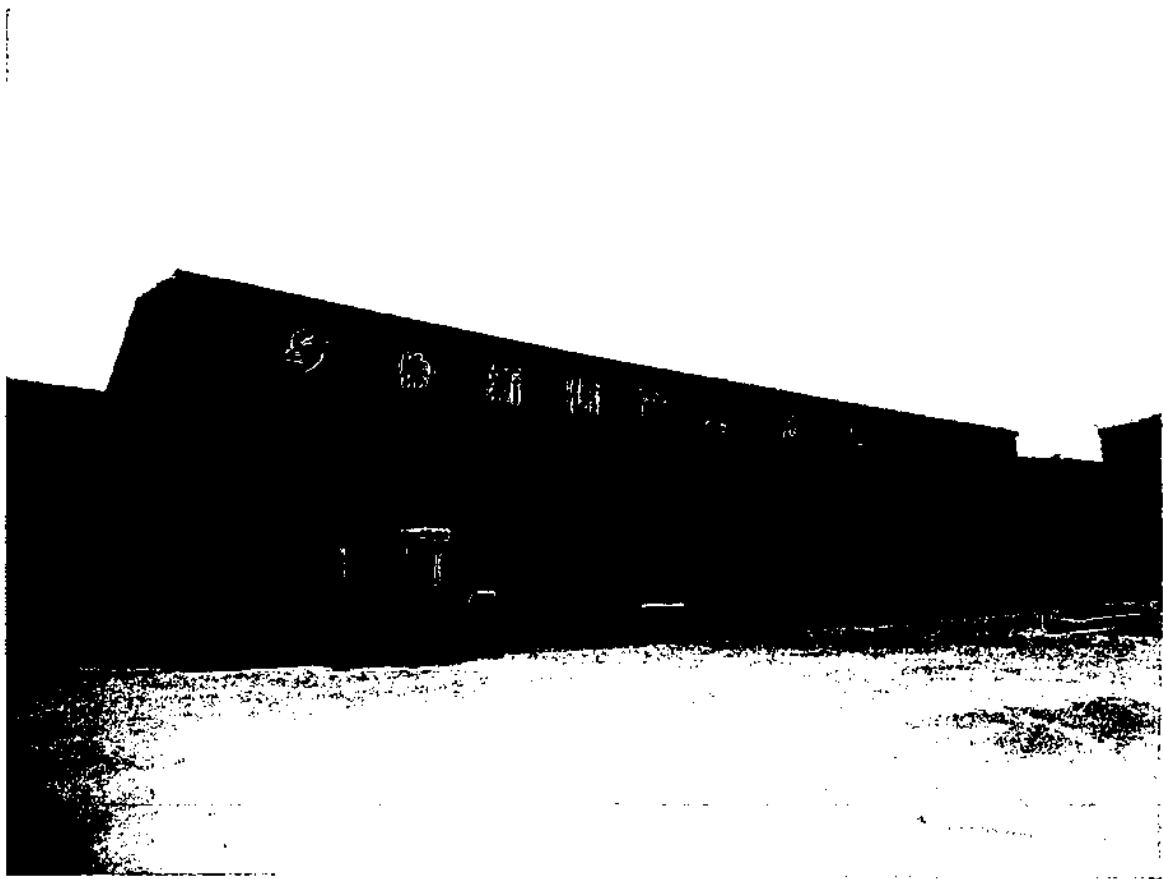
S = No Scale



사 진 용 지



본건 전경

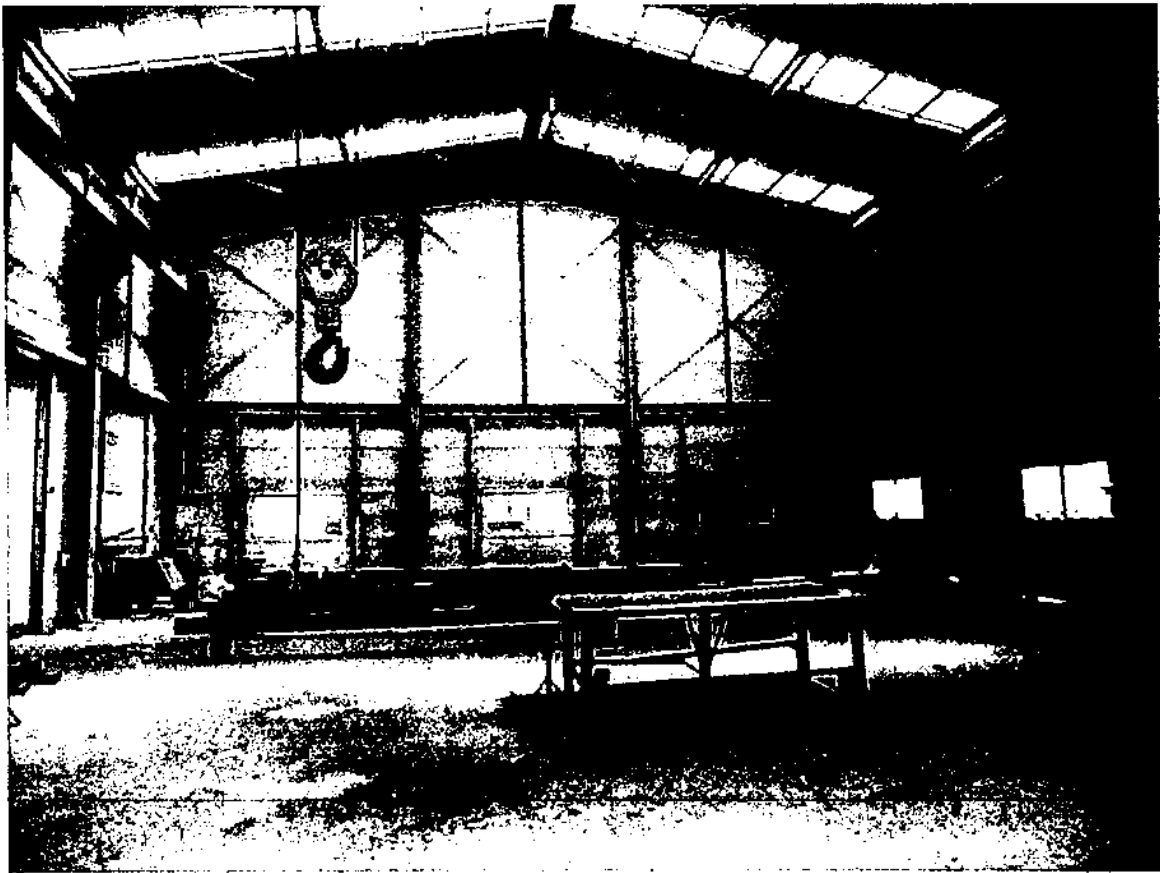


기호 가) 전경

사 진 용 지

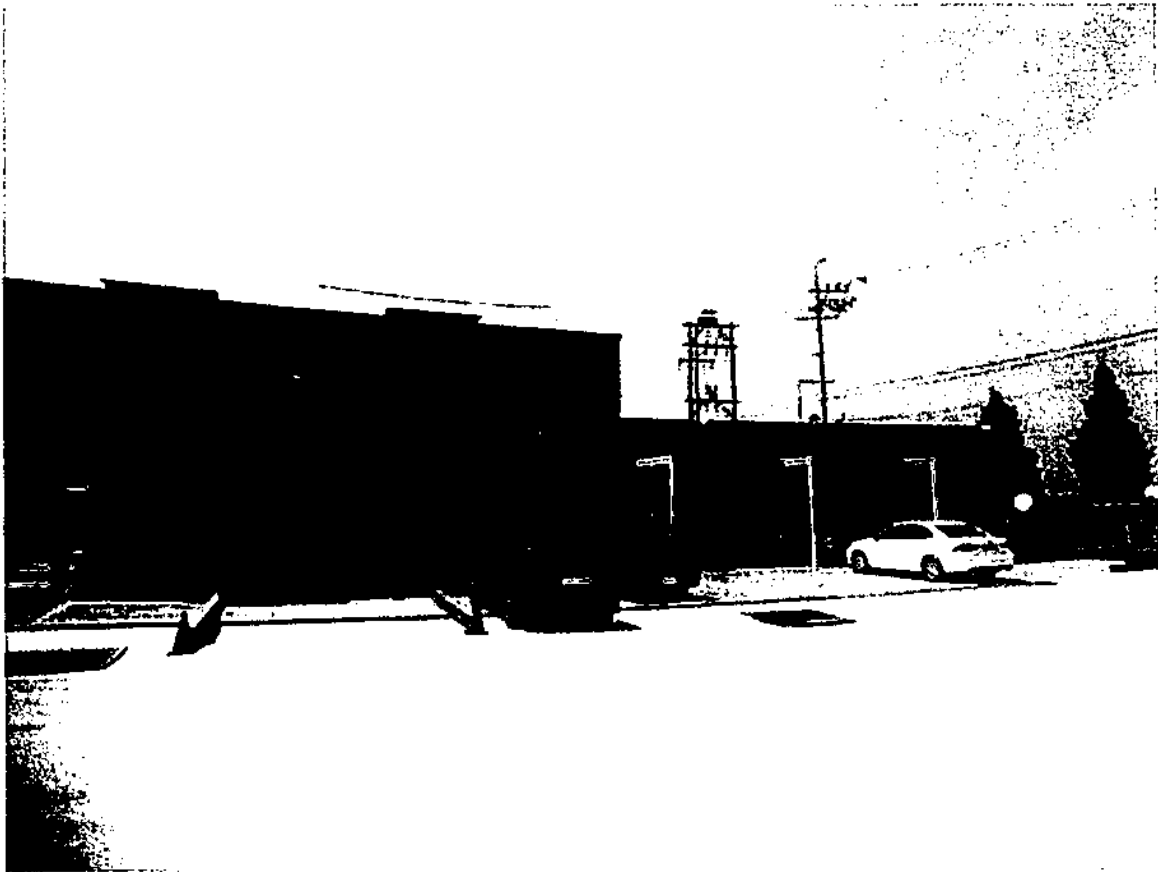


기호 가) 내부



기호 가) 내부

사 진 용 지



기호 나) 전경



기호 나) 내부

사 진 용 지



기호 나) 내부



기호 다) 전경

사 진 용 지

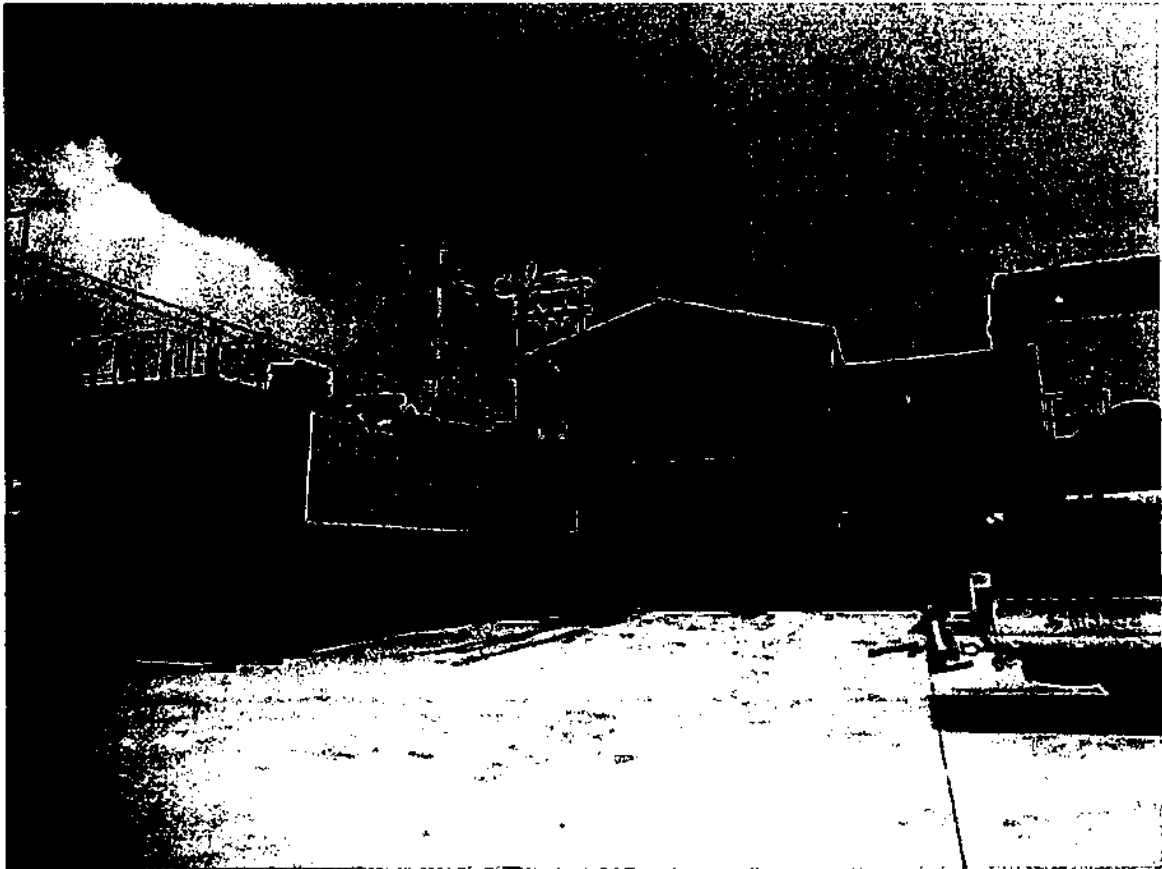


기호 다) 내부



기호 다) 내부

사 진 용 지

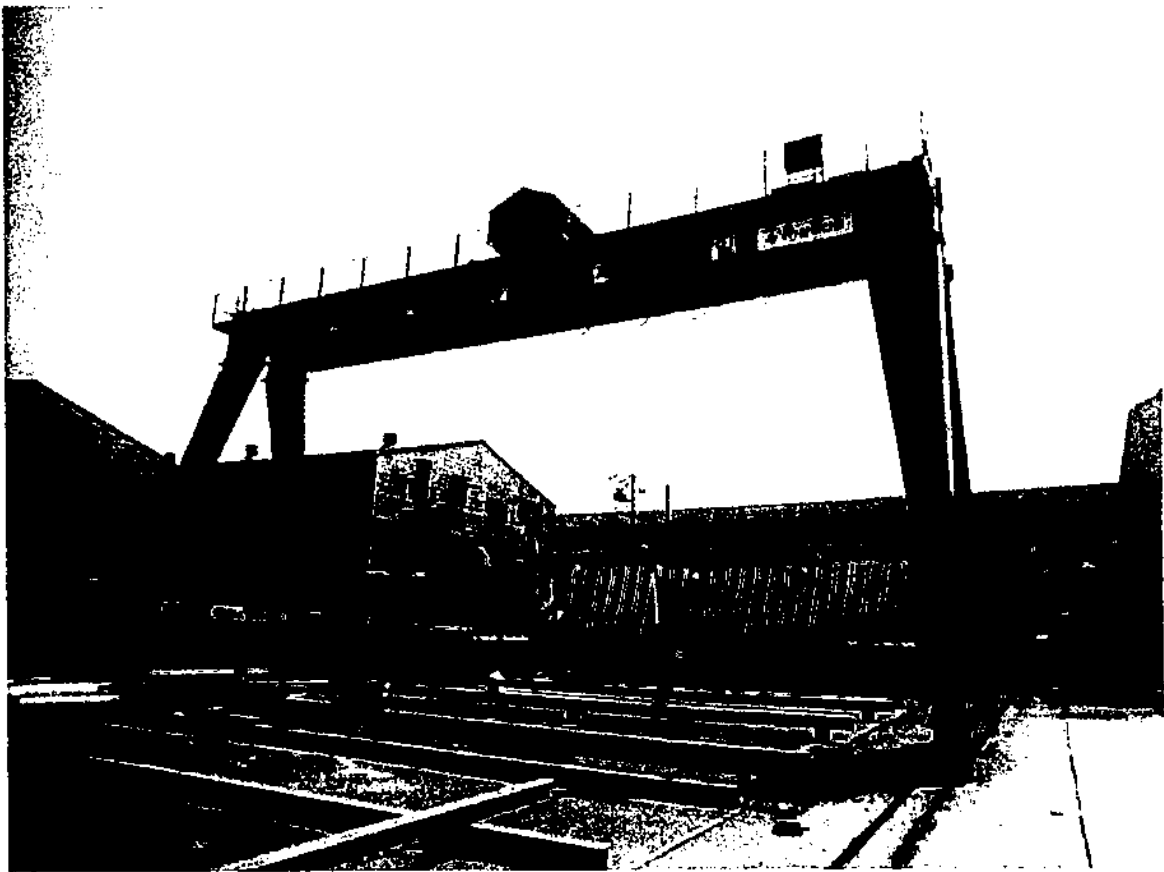


제시외건물 ㄱ)

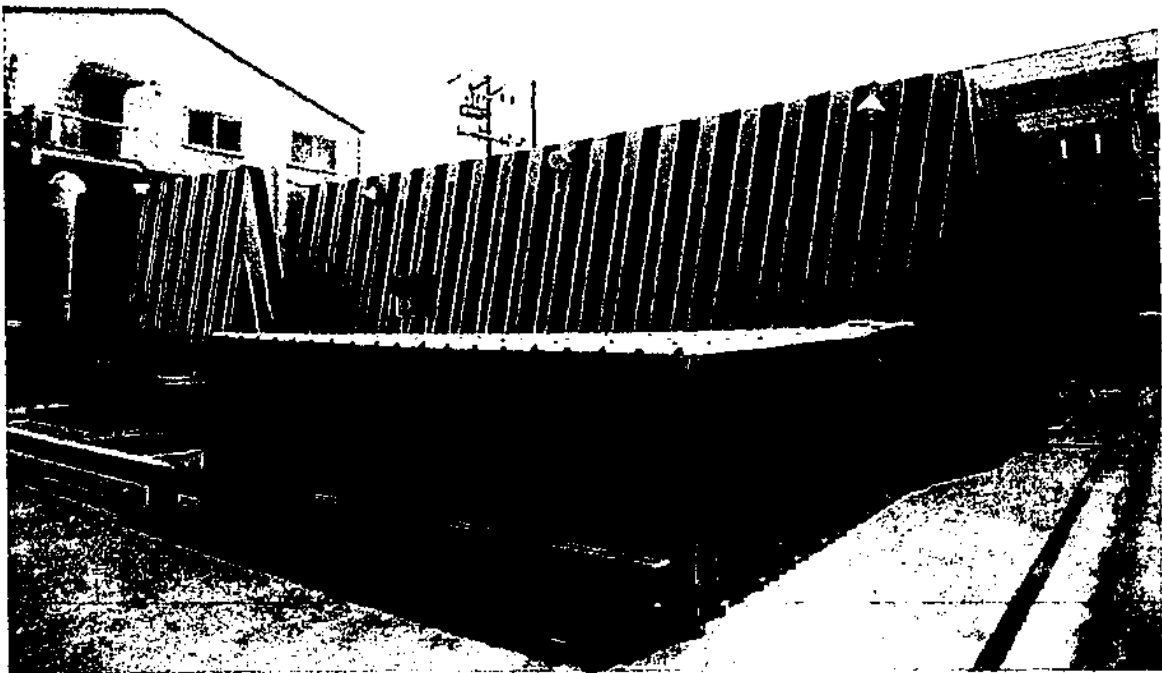


기계기구 1

사 진 용 지



기계기구 2



기계기구 5

사 진 용 지



기계기구 6