

# 감정평가서

의뢰인 : (주)SBI저축은행장

건명 : 전라남도 목포시 축복동2가 1-1 소재  
부동산

번호 : RB181126-01-1101

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) 알비 감정평가법인

서울특별시 강남구 테헤란로10길 6 (역삼동, 녹명빌딩 3층)

TEL. (02)598-5151

FAX. (02)523-8386

대표이사 김기창 (인)



## ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
김영우

김영우

(인)

(주)알비감정평가법인 대표이사 김기창 (서명 또는 인)

|                |                                                                                                         |              |                                |              |              |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------|
| 감정평가액          | 구억오천구백구만원정 (₩959,090,000.-)                                                                             |              |                                |              |              |
| 의뢰인            | 주식회사에스비아이저축은행장                                                                                          | 감정평가 목적      | 담보                             |              |              |
| 채무자            | -                                                                                                       | 제출처          | 주식회사에스비아이저축은행                  |              |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | 우일종합건설주식회사<br>(수탁자:국제신탁주식회사)                                                                            | 기준가치         | 시장가치                           |              |              |
|                |                                                                                                         | 감정평가조건       | -                              |              |              |
| 목록표시근거         | 등기사항전부증명서 외                                                                                             | 기준시점         | 조사기간                           | 작성일          |              |
|                |                                                                                                         | 2018. 11. 28 | 2018. 11. 26<br>~ 2018. 11. 28 | 2018. 11. 29 |              |
| 감정평가내용         |                                                                                                         |              |                                |              |              |
| 공부(公簿)(의뢰)     |                                                                                                         | 사정           |                                | 감정평가액        |              |
| 종류             | 면적(㎡) 또는 수량                                                                                             | 종류           | 면적(㎡) 또는 수량                    | 단가           | 금액           |
| 구분건물           | 127개호                                                                                                   | 구분건물         | 127개호                          | -            | 959,090,000  |
|                | 이                                                                                                       | 하            | 여                              | 백            |              |
|                |                                                                                                         |              |                                |              |              |
|                |                                                                                                         |              |                                |              |              |
|                |                                                                                                         |              |                                |              |              |
|                |                                                                                                         |              |                                |              |              |
| 합계             |                                                                                                         |              |                                |              | ₩959,090,000 |
| 심사확인           | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이<br>감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br>심사자 : 감정평가사 박길남 (인) |              |                                |              |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 목포시 호남동 소재 '목포역' 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, '주식회사에스비아이저축은행'이 의뢰한 담보목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2018년 11월 28일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 착수일은 2018년 11월 27일, 가격조사 완료일은 2018년 11월 28일이며, 귀 제시 목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

### 5. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

### 6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

### 7. 그 밖의 사항

- 본건의 감정평가목록은 제시목록을 기준으로 하였으며, 위치확인은 건축물대장상의 건축도면에 의하였음.
- 본건 일부는 종전 임대보증금을 환불받지 못한 임차인들이 월임대료의 지급 없이 사용하는 것으로 탐문조사 되었음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상물건의 개황

#### 1. 대상 물건의 확정

##### 가. 건축개요

|         |                    |             |             |
|---------|--------------------|-------------|-------------|
| 명칭      | 동명도매어시장            |             |             |
| 소재지     | 전라남도 목포시 촉복동2가 1-1 |             |             |
| 대지면적    | 2,987.7㎡           | 연면적         | 7,211.04㎡   |
| 건축면적    | 2,430.42㎡          | 용적률 산정용 연면적 | 5,752.56㎡   |
| 건폐율     | 81.35%             | 용적률         | 192.54%     |
| 층수      | 지하-층 / 지상3층        | 높이          | 13.4 m      |
| 착공일     | 2006.06.28.        | 사용승인일       | 2009.09.07. |
| 주구조, 지붕 | 일반철골구조, 판넬지붕       |             |             |
| 주용도     | 판매시설               |             |             |



※ 자료출처 : 집합건축물대장 표제부

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 대상물건의 개요

| 기호   | 층 | 호   | 전유면적<br>(㎡) | 공유면적<br>(㎡) | 계약면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 대지권<br>(㎡) | 건축물대장<br>상 용도 |
|------|---|-----|-------------|-------------|-------------|------------|------------|---------------|
| (1)  | 1 | 104 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (2)  | 1 | 105 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (3)  | 1 | 106 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (4)  | 1 | 107 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (5)  | 1 | 108 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (6)  | 1 | 109 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (7)  | 1 | 113 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (8)  | 1 | 114 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (9)  | 1 | 115 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (10) | 1 | 116 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (11) | 1 | 117 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (12) | 1 | 118 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (13) | 1 | 119 | 24.000      | 23.377      | 47.377      | 50.7       | 19.629     | 판매시설          |
| (14) | 1 | 120 | 16.665      | 16.232      | 32.897      | 50.7       | 13.630     | 판매시설          |
| (15) | 1 | 121 | 12.925      | 12.588      | 25.513      | 50.7       | 10.571     | 판매시설          |
| (16) | 1 | 122 | 11.363      | 11.067      | 22.430      | 50.7       | 9.294      | 판매시설          |
| (17) | 1 | 123 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (18) | 1 | 124 | 11.363      | 11.067      | 22.430      | 50.7       | 9.294      | 판매시설          |
| (19) | 1 | 125 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (20) | 1 | 126 | 11.363      | 11.067      | 22.430      | 50.7       | 9.294      | 판매시설          |
| (21) | 1 | 127 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (22) | 1 | 128 | 11.363      | 11.067      | 22.430      | 50.7       | 9.294      | 판매시설          |
| (23) | 1 | 129 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (24) | 1 | 130 | 11.363      | 11.067      | 22.430      | 50.7       | 9.294      | 판매시설          |
| (25) | 1 | 131 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (26) | 1 | 132 | 11.514      | 11.213      | 22.727      | 50.7       | 9.417      | 판매시설          |
| (27) | 1 | 133 | 8.930       | 8.698       | 17.628      | 50.7       | 7.304      | 판매시설          |
| (28) | 1 | 135 | 36.580      | 35.630      | 72.210      | 50.7       | 29.918     | 판매시설          |
| (29) | 1 | 136 | 57.000      | 55.519      | 112.519     | 50.7       | 46.620     | 판매시설          |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호   | 층 | 호   | 전유면적<br>(㎡) | 공유면적<br>(㎡) | 계약면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 대지권<br>(㎡) | 건축물대장<br>상 용도 |
|------|---|-----|-------------|-------------|-------------|------------|------------|---------------|
| (30) | 1 | 137 | 57.000      | 55.519      | 112.519     | 50.7       | 46.620     | 판매시설          |
| (31) | 1 | 139 | 36.580      | 35.630      | 72.210      | 50.7       | 29.918     | 판매시설          |
| (32) | 1 | 140 | 36.580      | 35.630      | 72.210      | 50.7       | 29.918     | 판매시설          |
| (33) | 1 | 141 | 8.930       | 8.698       | 17.628      | 50.7       | 7.304      | 판매시설          |
| (34) | 1 | 142 | 10.222      | 9.956       | 20.178      | 50.7       | 8.360      | 판매시설          |
| (35) | 1 | 143 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (36) | 1 | 144 | 10.088      | 9.827       | 19.915      | 50.7       | 8.251      | 판매시설          |
| (37) | 1 | 145 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (38) | 1 | 146 | 10.088      | 9.827       | 19.915      | 50.7       | 8.251      | 판매시설          |
| (39) | 1 | 147 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (40) | 1 | 148 | 10.088      | 9.827       | 19.915      | 50.7       | 8.251      | 판매시설          |
| (41) | 1 | 149 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (42) | 1 | 150 | 10.088      | 9.827       | 19.915      | 50.7       | 8.251      | 판매시설          |
| (43) | 1 | 151 | 8.813       | 8.586       | 17.399      | 50.7       | 7.208      | 판매시설          |
| (44) | 1 | 152 | 10.088      | 9.827       | 19.915      | 50.7       | 8.251      | 판매시설          |
| (45) | 1 | 153 | 12.925      | 12.589      | 25.514      | 50.7       | 10.572     | 판매시설          |
| (46) | 1 | 154 | 14.795      | 14.410      | 29.205      | 50.7       | 12.102     | 판매시설          |
| (47) | 1 | 155 | 49.500      | 48.212      | 97.712      | 50.7       | 40.485     | 판매시설          |
| (48) | 1 | 156 | 45.000      | 43.831      | 88.831      | 50.7       | 36.806     | 판매시설          |
| (49) | 1 | 157 | 45.000      | 43.831      | 88.831      | 50.7       | 36.806     | 판매시설          |
| (50) | 1 | 158 | 30.600      | 29.804      | 60.404      | 50.7       | 25.028     | 판매시설          |
| (51) | 1 | 159 | 33.660      | 32.785      | 66.445      | 50.7       | 27.530     | 판매시설          |
| (52) | 1 | 160 | 51.000      | 49.676      | 100.676     | 50.7       | 41.713     | 판매시설          |
| (53) | 1 | 161 | 87.187      | 84.922      | 172.109     | 50.7       | 71.310     | 판매시설          |
| (54) | 1 | 162 | 72.712      | 70.825      | 143.537     | 50.7       | 59.470     | 판매시설          |
| (55) | 2 | 201 | 21.760      | 21.105      | 42.865      | 50.8       | 17.760     | 판매시설          |
| (56) | 2 | 202 | 21.760      | 21.105      | 42.865      | 50.8       | 17.760     | 판매시설          |
| (57) | 2 | 203 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (58) | 2 | 204 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (59) | 2 | 205 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (60) | 2 | 206 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호   | 층 | 호   | 전유면적<br>(㎡) | 공유면적<br>(㎡) | 계약면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 대지권<br>(㎡) | 건축물대장<br>상 용도 |
|------|---|-----|-------------|-------------|-------------|------------|------------|---------------|
| (61) | 2 | 207 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (62) | 2 | 208 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (63) | 2 | 209 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (64) | 2 | 210 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (65) | 2 | 211 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (66) | 2 | 212 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (67) | 2 | 213 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (68) | 2 | 214 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (69) | 2 | 215 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (70) | 2 | 216 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (71) | 2 | 217 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (72) | 2 | 218 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (73) | 2 | 219 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (74) | 2 | 220 | 24.000      | 23.276      | 47.276      | 50.8       | 19.588     | 판매시설          |
| (75) | 2 | 221 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (76) | 2 | 222 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (77) | 2 | 223 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (78) | 2 | 224 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (79) | 2 | 225 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (80) | 2 | 226 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (81) | 2 | 227 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (82) | 2 | 228 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (83) | 2 | 229 | 28.910      | 28.041      | 56.951      | 50.8       | 23.597     | 판매시설          |
| (84) | 2 | 230 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (85) | 2 | 231 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (86) | 2 | 232 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (87) | 2 | 233 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (88) | 2 | 234 | 44.250      | 42.916      | 87.166      | 50.8       | 36.115     | 판매시설          |
| (89) | 2 | 235 | 32.370      | 31.394      | 63.764      | 50.8       | 26.420     | 판매시설          |
| (90) | 2 | 236 | 32.370      | 31.394      | 63.764      | 50.8       | 26.420     | 판매시설          |
| (91) | 2 | 237 | 60.910      | 59.074      | 119.984     | 50.8       | 49.713     | 판매시설          |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호    | 층 | 호   | 전유면적<br>(㎡) | 공유면적<br>(㎡) | 계약면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 대지권<br>(㎡) | 건축물대장<br>상 용도 |
|-------|---|-----|-------------|-------------|-------------|------------|------------|---------------|
| (92)  | 2 | 238 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (93)  | 2 | 239 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (94)  | 2 | 240 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (95)  | 2 | 241 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (96)  | 2 | 242 | 28.910      | 28.040      | 56.950      | 50.8       | 23.596     | 판매시설          |
| (97)  | 2 | 243 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (98)  | 2 | 244 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (99)  | 2 | 245 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (100) | 2 | 246 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (101) | 2 | 247 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (102) | 2 | 248 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (103) | 2 | 249 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (104) | 2 | 250 | 22.125      | 21.458      | 43.583      | 50.8       | 18.057     | 판매시설          |
| (105) | 2 | 251 | 19.368      | 18.784      | 38.152      | 50.8       | 15.807     | 판매시설          |
| (106) | 2 | 252 | 49.500      | 48.008      | 97.508      | 50.8       | 40.400     | 판매시설          |
| (107) | 2 | 253 | 36.300      | 35.209      | 71.509      | 50.8       | 29.627     | 판매시설          |
| (108) | 2 | 254 | 25.245      | 24.485      | 49.730      | 50.8       | 20.605     | 판매시설          |
| (109) | 2 | 255 | 25.245      | 24.485      | 49.730      | 50.8       | 20.605     | 판매시설          |
| (110) | 2 | 256 | 36.300      | 35.210      | 71.510      | 50.8       | 29.627     | 판매시설          |
| (111) | 2 | 257 | 42.000      | 40.738      | 82.738      | 50.8       | 34.280     | 판매시설          |
| (112) | 2 | 258 | 33.750      | 32.733      | 66.483      | 50.8       | 27.545     | 판매시설          |
| (113) | 2 | 259 | 33.750      | 32.733      | 66.483      | 50.8       | 27.545     | 판매시설          |
| (114) | 2 | 260 | 24.750      | 24.008      | 48.758      | 50.8       | 20.201     | 판매시설          |
| (115) | 2 | 261 | 46.654      | 45.251      | 91.905      | 50.8       | 38.078     | 판매시설          |
| (116) | 3 | 301 | 46.500      | 32.355      | 78.855      | 59.0       | 32.672     | 판매시설          |
| (117) | 3 | 302 | 43.500      | 30.269      | 73.769      | 59.0       | 30.564     | 판매시설          |
| (118) | 3 | 303 | 45.000      | 31.313      | 76.313      | 59.0       | 31.618     | 판매시설          |
| (119) | 3 | 304 | 90.000      | 62.624      | 152.624     | 59.0       | 63.236     | 판매시설          |
| (120) | 3 | 305 | 120.000     | 83.498      | 203.498     | 59.0       | 84.314     | 판매시설          |
| (121) | 3 | 306 | 35.278      | 24.547      | 59.825      | 59.0       | 24.787     | 판매시설          |
| (122) | 3 | 307 | 69.039      | 48.040      | 117.079     | 59.0       | 48.508     | 판매시설          |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호    | 층 | 호   | 전유면적<br>(㎡) | 공유면적<br>(㎡) | 계약면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 대지권<br>(㎡) | 건축물대장<br>상 용도 |
|-------|---|-----|-------------|-------------|-------------|------------|------------|---------------|
| (123) | 3 | 308 | 56.437      | 39.270      | 95.707      | 59.0       | 39.654     | 판매시설          |
| (124) | 3 | 309 | 42.060      | 29.265      | 71.325      | 59.0       | 29.552     | 판매시설          |
| (125) | 3 | 310 | 53.217      | 37.029      | 90.246      | 59.0       | 37.391     | 판매시설          |
| (126) | 3 | 311 | 58.163      | 40.470      | 98.633      | 59.0       | 40.866     | 판매시설          |
| (127) | 3 | 312 | 32.810      | 22.831      | 55.641      | 59.0       | 23.053     | 판매시설          |

다. 광역위치도 및 상세위치도



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 구분건물 개황

|                    |                                                                                            |       |       |       |         |        |      |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|---------|--------|------|
| 위치                 | 본건은 전라남도 목포시 호남동 소재 '목포역' 남동측 인근에 위치하는 '동명도매어시장' 제1층 제104호외 126개호임.                        |       |       |       |         |        |      |
| 주위환경               | 본건 주위는 근린생활시설, 단독주택 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.                                                |       |       |       |         |        |      |
| 교통상황               | 본건까지 제반차량의 출입이 가능하며, 인근에 다수의 노선버스정류장 및 KTX '목포역'이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호함.                     |       |       |       |         |        |      |
| 토지의 형태, 규모, 이용상태 등 | 인접 도로 및 토지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 판매시설 건부지로 이용중임.                                            |       |       |       |         |        |      |
| 인접도로상태             | 본건 북서측 및 남동측으로 노폭 약 8m, 남서측으로 약 6m 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며, 타 지역으로의 계통성은 보통함.                |       |       |       |         |        |      |
| 토지이용계획 및 제한사항 등    | 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.                                       |       |       |       |         |        |      |
| 건물의 구조 및 마감재 등     | 구조 : 일반철골구조, 판넬지붕<br>규모 : 지상 3층<br>외벽 : 알루미늄복합판넬 마감 등<br>내벽 : 몰탈위 페인트 마감 등<br>창호 : 샷시 창호임. |       |       |       |         |        |      |
| 이용상황               | 집합건축물대장상 판매시설이나, 대부분 공실상태이며, 일부는 창고, 사무실 등으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.                               |       |       |       |         |        |      |
| 부대설비               | 급배수 및 위생설비                                                                                 | 난방 설비 | 냉방 설비 | 소화 설비 | 화재탐지 설비 | 승강기 설비 | 주차시설 |
|                    | ○                                                                                          | -     | -     | ○     | ○       | ○      | ○    |
| 공부와의 차이 및 기타       | 해당사항 없음.                                                                                   |       |       |       |         |        |      |
| 부합물 및 종물관계         | 해당사항 없음.                                                                                   |       |       |       |         |        |      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 감정평가액의 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

##### 가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

| 감정평가방법   | 감정평가방법의 내용                                                                                                                                                                                                  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거래사례 비교법 | 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.                                                                            |
| 원가법      | 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 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 작업임. |
| 수익환원법    | 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.                                                                                                             |

##### 나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공 정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가를 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, ① 대상은 대부분 공실상태로 상당기간 방치된 물건으로 적정 임대료 수준이 형성되지 아니하여 수익환원법을 적용하는 것이 불합리하고, ② 건물의 기능적·경제적 감가에 주관개입여지가 큰 원가법의 적용하는 것이 적정하지 않으므로, 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 제외하였음.