감 정 평 가 서

감정서번호 : 태평양 제C11504-4-1611호

건　　명 : 유한회사케릭스 담보물건

의 뢰 인 : 한국외환은행 광주지점

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) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

P A C I F I C　A P P R A I S A L　C O M P A N Y

광주광역시 서구 상무대로 928 (쌍촌동, 동광회관 5층)

대표전화 : (062) 651-5801　　FAX : (062) 651-5802

감정평가서번호 : 태평양 제 C11504-4-1611

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (김세환) 김 세 환 (인)

감정평가액	金四拾億七阡七百萬원정 (₩4,077,000,000.-)			
의 뢰 인	한국외환은행 광주지점	감정평가목적	담 보 (인증서번호 : P150421-C012)	
채 무 자	유한회사케릭스	제 출 처	한국외환은행 광주지점	
소 유 자 (대상업체명)	유한회사케릭스	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2015.04.20	2015.04.16 ~ 2015.04.20	2015.04.20

감정평가내용	공 부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	6호	구분건물	6호	-	4,077,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,077,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 송 재 광 (인)

(주)태평양감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 북구 용봉동 소재 "전남대학교" 북측 인근에 위치한 굿모닝타운 제지하1층 제101호[일련번호 가)]외 5호로서, 한국외환은행 광주지점의 담보 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 감정평가기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2015년 04월 20일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의하여 시장가치를 기준으로 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법의 적용

가. 개 요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 동 규칙 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있으며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액"이라 한다)을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니합니다.

나. 구분건물의 감정평가

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 부근 지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 및 유사물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하되, 구분건물의 경우 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 임대는 없는 것으로 조사되었으며, 임대차확인서는 생략하였는 바, 담보물 취급시 재확인하시기 바랍니다.

나. 본건 부동산의 수요성 및 환가성은 보통정도일 것으로 사료됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지		광주광역시 북구 용봉동 17-1번지 外				
건물명, 층, 호수		굿모닝타운 제지1층 제101호 外 5호				
용 도		상가		사용승인일	1997.05.07	
일련번호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
가	제지1층 제101호	482.728	422.6903	905.4183	305.4250	53.31
나	제지1층 제102호	1,470.6675	1,104.4762	2,575.1437	930.5000	57.11
다	제지1층 제103호	723.2	633.2544	1,356.4544	457.5730	53.31
라	제지1층 제104호	117.6	88.318	205.918	74.4060	57.11
마	제지1층 제105호	46.025	34.5649	80.5899	29.1200	57.11
바	제지2층 제201호	1,606.5	1,095.3816	2,701.8816	1,015.9005	59.45

Ⅲ. 감정평가액

1. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시 북구)

기호	소재지	명칭 및 층,호수	전유면적(㎡)	거래가격 및 단가 (원/㎡, 전유면적)	사례기준시점	비고
#2	용봉동 17-1外	굿모닝타운 제5층 제501호外	654.8904	1,284,000,000원 (@1,960,633원)	2014.07.22	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등에서 비교 가능성 높은 <사례#1>을 선정하였습니다.

2. 사정보정

매도자와 매수자의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

3. 시점수정

(한국감정원 상업용부동산 자본수익률 광주 - 매장용(집합)빌딩)

기 간	변 동 률(%)	비 고
2014.07.22 ~ 2014.09.30	0.20 × 71/92	일할계산
2015년 1분기	0.14	
2015.01.01 ~ 2015.04.20	0.14 × 110/92	일할계산
누 계 (2014.07.22 ~ 2015.04.20)	0.462	1.00462배

※ 2015년 1분기 이후 변동률 미고시로, 2014년 4분기 변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

구 분		
요 인	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
	환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계,설비	설계상의 양부, 각종 설비의 유무 · 종류 · 수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	기둥 등에 의한 이용상의 저해 정도 등
기타요인	층별 · 위치별 · 향별 효용	일조, 채광의 정도
		조망, 개방감, 압박감 등
		소음의 영향
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성
		Privacy 침해 및 외부인 침입 가능성
	기타	주차장 등에 대한 전용 사용권
		대지권의 종류 및 크기
		배관, 내부, 마감재, 수선 · 유지 상태 등
		담보로서의 안정성 및 환가성 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	외부요인	건물요인	기타요인	계
가	1.00	1.00	0.48	0.480
나	1.00	1.00	0.48	0.480
다	1.00	1.00	0.48	0.480
라	1.00	1.00	0.48	0.480
마	1.00	1.00	0.48	0.480
바	1.00	1.00	0.44	0.440

5. 비준가액

일련번호	사례단가	사정보정	시점수정	비교치	단가	전유면적(㎡)	비준가액
가	1,960,633	1.00	1.00462	0.480	945,451	482.728	456,000,000
나	1,960,633	1.00	1.00462	0.480	945,451	1,470.6675	1,390,000,000
다	1,960,633	1.00	1.00462	0.480	945,451	723.2	684,000,000
라	1,960,633	1.00	1.00462	0.480	945,451	117.6	111,000,000
마	1,960,633	1.00	1.00462	0.480	945,451	46.025	44,000,000
바	1,960,633	1.00	1.00462	0.440	866,664	1,606.5	1,392,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가격참고자료

가. 가격수준

주위환경	층	구분	가격수준(원/㎡)	특이사항
본건 인근 유사 상가	지하층	상가	전유면적당 1,000,000원/㎡내외 수준입니다.	-

나. 평가사례

(광주광역시 북구)

일련 번호	소재지	층, 호	전유면적 (㎡)	평가총액 및 단가 (원/㎡ 전유면적)	선례기준시점	평가 목적	비고
1	용봉동 17-1外 하미스포렉스	제지2층 제201호	1,606.5	2,487,000,000원 (약 @1,548,085원)	2013.07	부실 채권 담보	
2	용봉동 17-1外 하미스포렉스	제지1층 제101호	482.728	869,000,000원 (약 @1,800,185원)	2013.07	부실 채권 담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	층,호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제지1층 제101호	482.728	422.6903	905.4183	945,451	456,000,000
나	제지1층 제102호	1,470.6675	1,104.4762	2575.1437	945,451	1,390,000,000
다	제지1층 제103호	723.2	633.2544	1356.4544	945,451	684,000,000
라	제지1층 제104호	117.6	88.318	205.918	945,451	111,000,000
마	제지1층 제105호	46.025	34.5649	80.5899	945,451	44,000,000
바	제지2층 제201호	1,606.5	1,095.3816	2701.8816	866,664	1,392,000,000
합 계						₩4,077,000,000

2. 결정의견

상기 참고 가격자료, 최근 부동산 거래동향, 평가목적 등 제반사항을 고려시 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정된다 판단되므로 비준가격을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	광주광역시 북구 용봉동	17-1, 17-16, 17-21, 30-55, 30-58, 110-14	업무,문화 및 집회, 제1,2종 근린생활 시설	철골철근 콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 12층				
	광주광역시 북구 오치동 [도로명주소] 광주광역시 북구 문화소통로 170	457-5 하미 스포렉스		지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 옥탑1층 옥탑2층	6,582.85 5,966.2 5,816.05 3,875.276 4,030.78 4,013.81 3,920.87 1,273.53 970.76 970.76 970.76 970.76 970.76 970.76 970.76 224.64 220.51			현명칭 "굿 모닝타운"
1	광주광역시 북구 용봉동	17-1	대		1,538			
2	"	17-16	대		11,639			
3	"	17-21	대		72			
4	"	30-55	대		8			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡) 공 부	사 정	감정평가액	비 고
5	광주광역시 북구 용봉동	30-58	대		34			
6	"	110-14	대		11			
7	광주광역시 북구 오치동	457-5	대		175			
가				(내) 철골철근 콘크리트조 제지1층 제101호 (수영장)	482.728	482.728	456,000,000	
				1. 소유권	1,538 × 34.855 -------- 1,538	34.855		
				대지권				
				2. 소유권	11,639× 263.771 -------- 11,639	263.771		
				대지권				
				3. 소유권	72× 1.632 -------- 72	1.632		
				대지권				
				4. 소유권	8× 0.181 -------- 8	0.181		
				대지권				

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡) 공 부	사 정	감정평가액	비 고
					34×			
				5. 소유권	0.77	0.77		

				대지권	34			
					11×			
				6. 소유권	0.249	0.249		

				대지권	11			
					175 ×			
				7. 소유권	3.967	3.967		

				대지권	175			
				(내)				
나				철골철근	1,470.6675	1,470.6675	1,390,000,000	
				콘크리트조				
				제지1층 제102호				
				(목욕장)				
					1,538 ×			
				1. 소유권	106.189	106.189		

				대지권	1,538			
					11,639×			
				2. 소유권	803.598	803.598		

				대지권	11,639			
					72×			
				3. 소유권	4.971	4.971		

				대지권	72			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				4. 소유권	8× 0.552	0.552		
				대지권	-------- 8			
				5. 소유권	34× 2.347	2.347		
				대지권	-------- 34			
				6. 소유권	11× 0.76	0.76		
				대지권	-------- 11			
				7. 소유권	175 × 12.083	12.083		
				대지권	-------- 175			
다				(내) 철골철근 콘크리트조 제지1층 제103호 (헬스크럽)	723.2	723.2	684,000,000	
				1. 소유권	1,538 × 52.218	52.218		
				대지권	-------- 1,538			
				2. 소유권	11,639× 395.169	395.169		
				대지권	-------- 11,639			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
					72×			
				3. 소유권	2.445	2.445		

				대지권	72			
					8×			
				4. 소유권	0.272	0.272		

				대지권	8			
					34×			
				5. 소유권	1.154	1.154		

				대지권	34			
					11×			
				6. 소유권	0.373	0.373		

				대지권	11			
					175 ×			
				7. 소유권	5.942	5.942		

				대지권	175			
라				(내) 철골철근 콘크리트조 제지1층 제104호 (미용원)	117.6	117.6	111,000,000	
					1,538 ×			
				1. 소유권	8.491	8.491		

				대지권	1,538			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				2. 소유권	11,639× 64.259 -------- 대지권 11,639	64.259		
				3. 소유권	72× 0.398 -------- 대지권 72	0.398		
				4. 소유권	8× 0.044 -------- 대지권 8	0.044		
				5. 소유권	34× 0.188 -------- 대지권 34	0.188		
				6. 소유권	11× 0.061 -------- 대지권 11	0.061		
				7. 소유권	175 × 0.965 -------- 대지권 175	0.965		
마				(내) 철골철근 콘크리트조 제지1층 제105호 (휴게음식점)	46.025	46.025	44,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				1. 소유권	1,538 × 3.323 -------- 1,538	3.323		
				2. 소유권	11,639× 25.149 -------- 11,639	25.149		
				3. 소유권	72× 0.156 -------- 72	0.156		
				4. 소유권	8× 0.017 -------- 8	0.017		
				5. 소유권	34× 0.073 -------- 34	0.073		
				6. 소유권	11× 0.024 -------- 11	0.024		
				7. 소유권	175 × 0.378 -------- 175	0.378		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철골철근 콘크리트조 제지2층 제201호 (수영장)	1,606.5	1,606.5	1,392,000,000	
				1. 소유권	1,538 × 115.4555 --------	115.4555		
				대지권	1,538			
				2. 소유권	11,639× 877.819 --------	877.819		
				대지권	11,639			
				3. 소유권	72× 5.431 --------	5.431		
				대지권	72			
				4. 소유권	8× 0.604 --------	0.604		
				대지권	8			
				5. 소유권	34× 2.564 --------	2.564		
				대지권	34			
				6. 소유권	11× 0.83 --------	0.83		
				대지권	11			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				7. 소유권	175 × 13.197 -------- 대지권 175	13.197		
	합 계						,077,000,000.-	
		이		하 여	백			

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위 치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교 통 상 황	6. 냉ㆍ난방시설	10. 도시계획 및 기타 공법관계
3. 주 위 환 경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구 조	8. 형태,지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항

1. 위치
본건은 광주광역시 북구 용봉동 소재 "전남대학교" 북동측 인근에 위치합니다.

2. 교통상황
본건까지 차량출입가능하며, 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통수단 무난시됩니다.

3. 주위환경
부근은 주변은 아파트 및 다세대주택, 단독주택 등이 소재하는 기존 주택지대로서 주위환경은 보통시됩니다.

4. 구조
일련번호 가) ~ 바) 철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 12층건 중 제지1층 제101호 外 5호로서
외벽 : 복합판넬, 강화유리 등 마감,
내벽 : 몰탈위페인트, 타일 등 마감,
바닥 : 타일, 석재 등 마감,
창호 : 새시창호임.

5. 이용상태
일련번호 가) ~ 바) 수영장 및 목욕장, 헬스크럽, 미용원, 휴게음식점 등(리모델링관계로 현재 '공실'로 이용중입니다.

6. 냉ㆍ난방시설
--

7. 위생설비 및 기타설비
위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 수전설비, 비상발전설비 등이 되어있습니다.

8. 형태, 지세 및 이용상태
부정형 토지로서, 상업용 건부지로이용중입니다.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위 치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교 통 상 황	6. 냉ㆍ난방시설	10. 도시계획 및 기타 공법관계
3. 주 위 환 경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구 조	8. 형태.지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항

9. 인접도로 상태

북측 및 남서측으로 왕복 4차선의 아스팔트 포장도로에 접합니다.

10. 도시계획 및 기타 공법관계

--

11. 공부와의 차이

--

12. 임대관계 및 기타사항

본건 건물은 등기사항전부증명서상 하미스포렉스이나 집합건축물대장상 굿모닝타운으로 변경되었습니다.

C11504-4-1611

권 리 내 역 조 사 표

표시근거 : 등기사항전부증명서
발급일자 : 2015.04.16

Ⅰ. 근저당권

순 위	채 권 최 고 액	근 저 당 권 자	설 정 일 자	비 고
1	1,690,000,000	용주새마을금고	2014.09.22	일련번호 가) ~ 바)
2	585,000,000	장림동새마을금고	2014.08.21	일련번호 나)
		- 이 하 여	백 -	
합계	\2,275,000,000.-			

Ⅱ. 전세권

순 위	전 세 금 액	전 세 권 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없	음 -	

Ⅲ. 지상권

순 위	존 속 기 간	지 상 권 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없	음 -	

Ⅳ. 기타 제한사항

순 위	종 별	권 리 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없	음 -	

(주)태평양감정평가법인

위 치 도

N

S

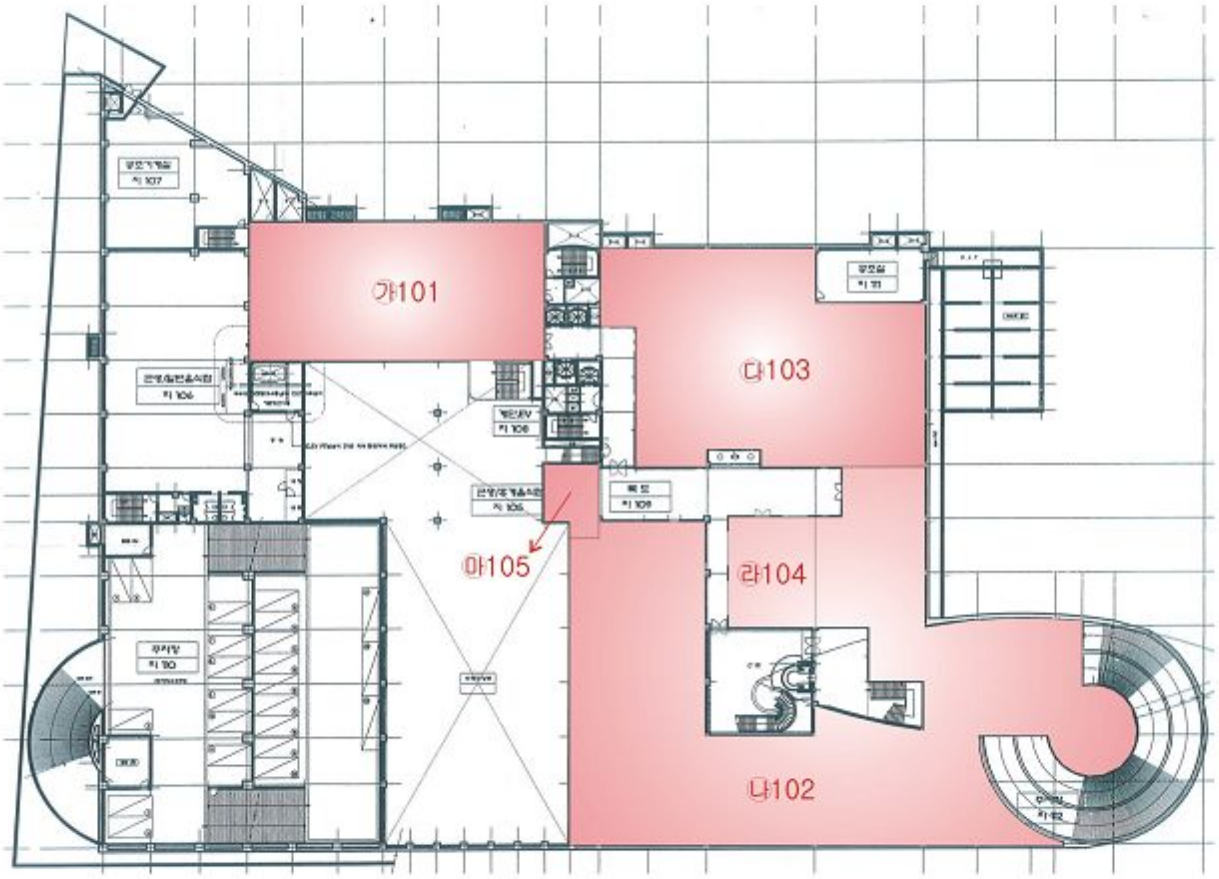
소 재 지	광주광역시 북구 용봉동 17-1번지 外 소재

(주)태평양감정평가법인

건물개황도

No-Scale

호별배치도

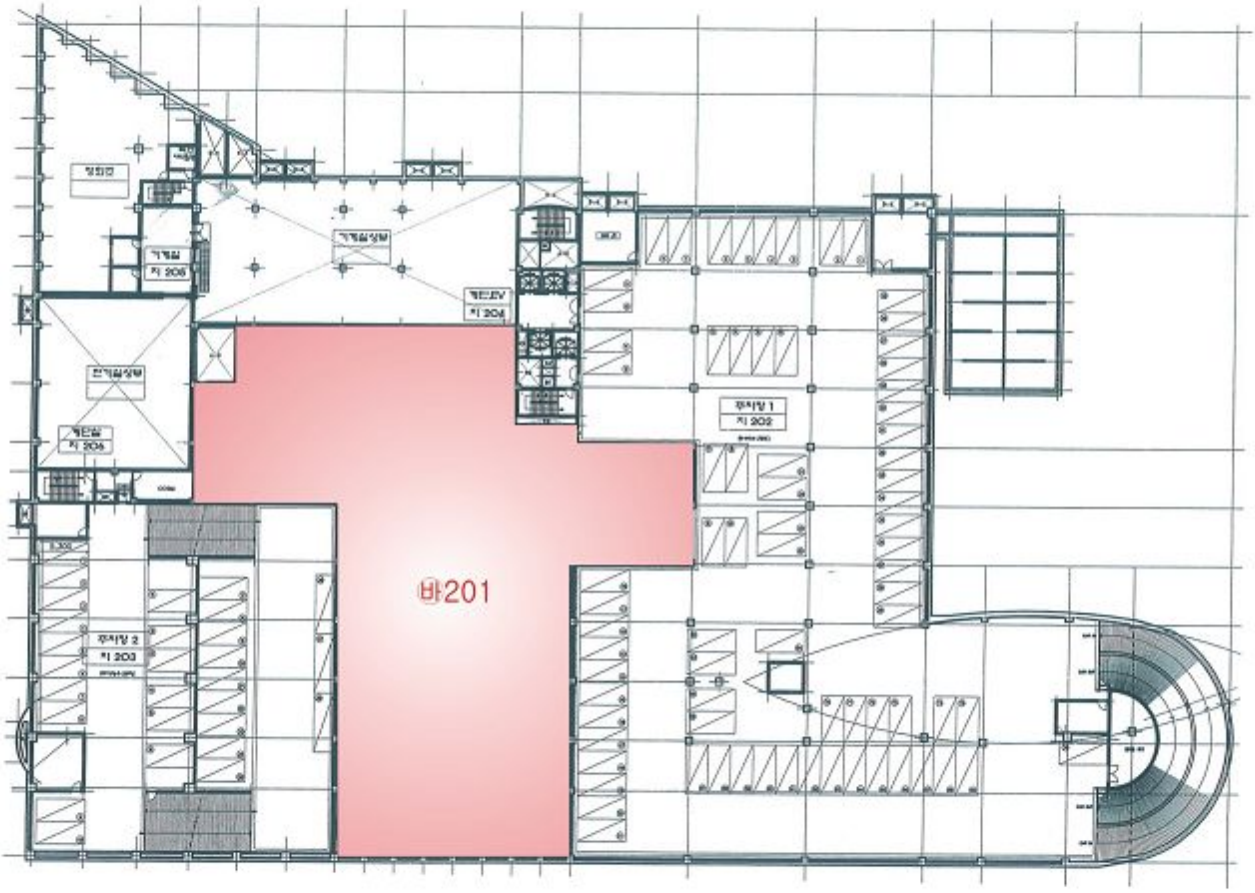


굿모닝타운 가)제지1층 제101호 ~ 마)제105호

건물개황도

No-Scale

호별배치도



굿모닝타운 바)제지2층 제201호

건물개황도 및 이용상태

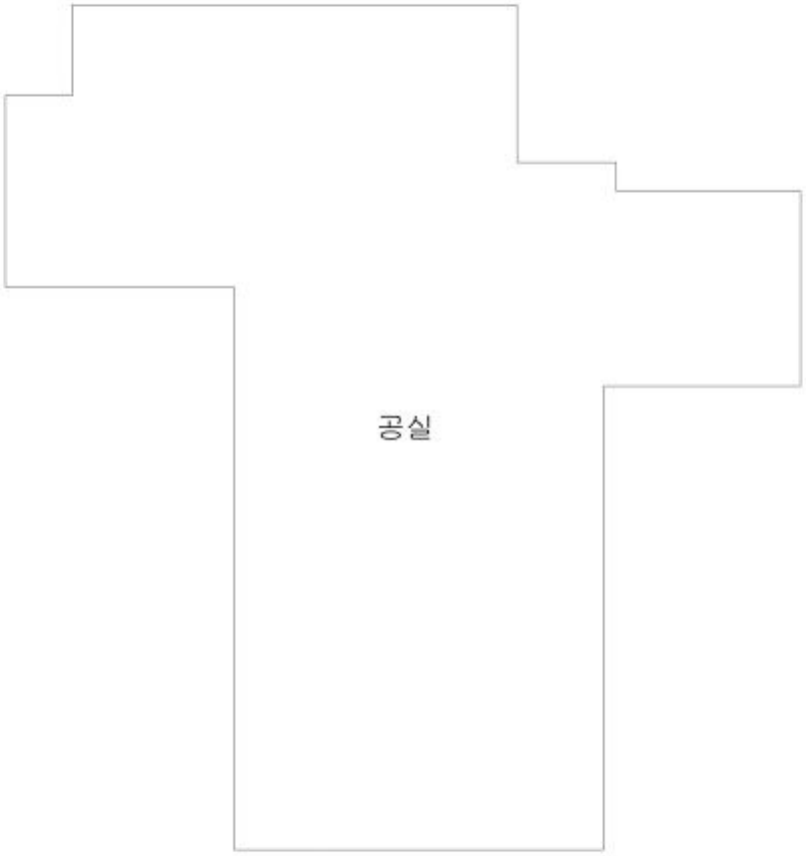
내부구조도

Non-Scale

건물개황도 및 이용상태

내부구조도

Non-Scale



바)

사 진 용 지

C11504-4-1611.3

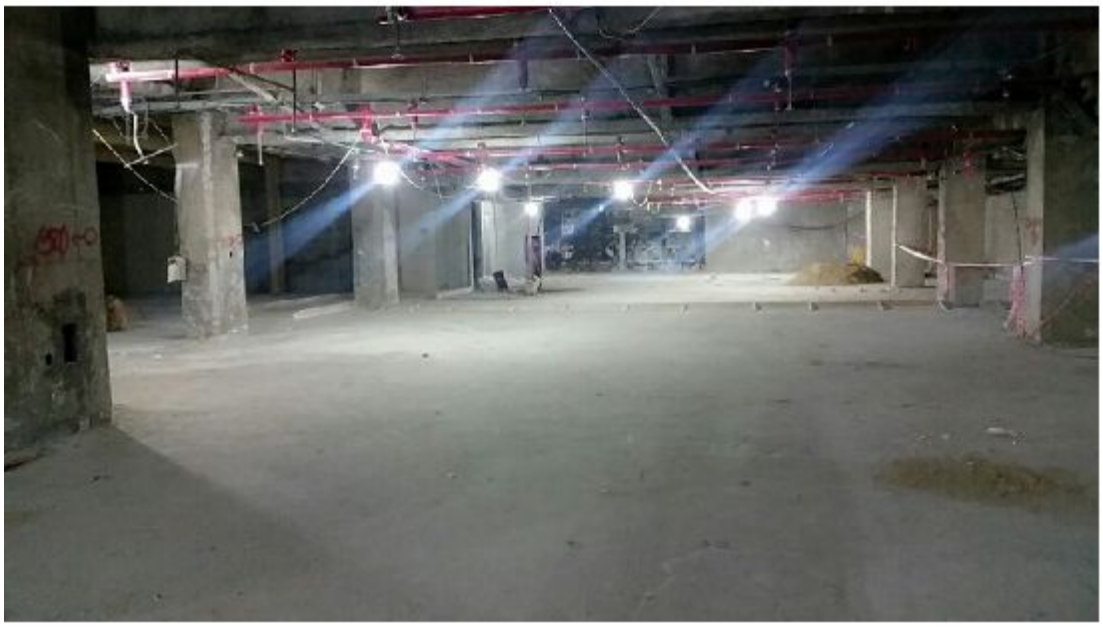
【건물 전체 전경】

(주)태평양감정평가법인

사 진 용 지

C11504-4-1611.3

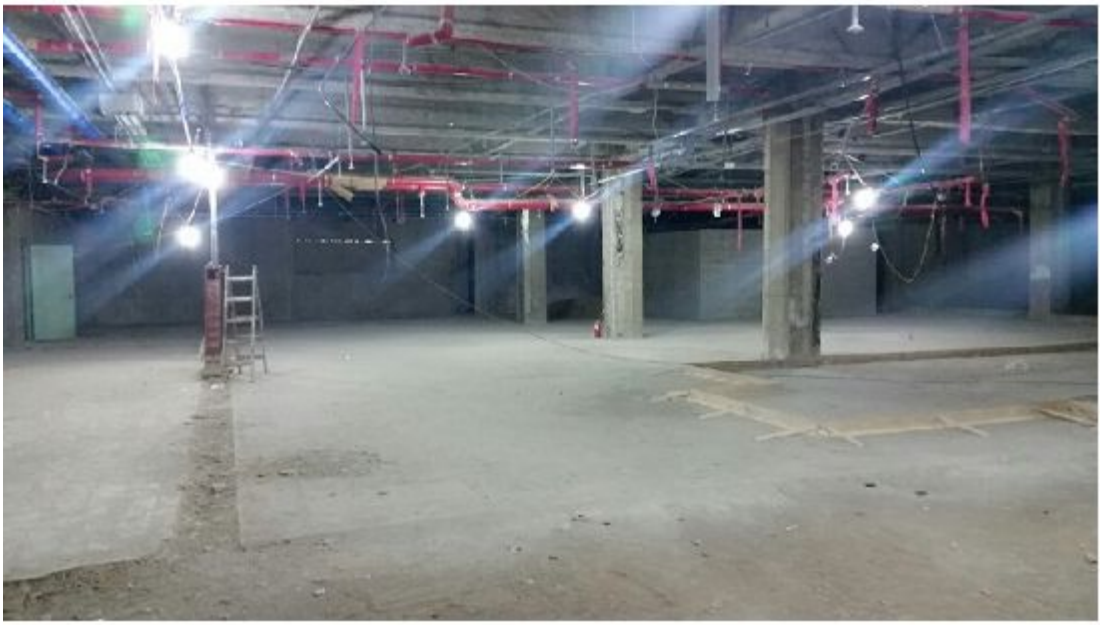
【일련번호 가)】



【일련번호 나) ~ 라)】

사 진 용 지

C11504-4-1611.3



【일련번호 마)】

【일련번호 바)】

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)502-260 광주광역시 서구 상무대로 928((쌍촌동, 동광회관 5층)) ☏(062) 651-5801 FAX.(062) 651-5802

문서번호 : 태평양 C11504-4-1611호

시행일자 : 2015. 04. 20

수 신 : 한국외환은행 광주지점

참 조 :

제 목 : 감정평가 회보 및 감정평가 보수 청구

2015-04-16 자로 의뢰하신 『 유한회사케릭스 담보물건 』 건에 대한 감정평가를 완료하여 붙임과 같이 회보하오며, 아래와 같이 감정평가 보수를 청구 하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		3,265,940	
실 비	여 비	30,000	
	물 건 조 사 비	18,000	
	공 부 발 급 비	9,000	
	기 타 실 비	10,000	
	특 별 용 역 비	-	
합 계		\3,332,000	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		\333,200	
총 계		\3,665,200	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		\3,665,200.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

외환은행-광주지점 : 040-22-03829-5 (예금주 : ㈜태평양감정평가법인)

별 첨 : 감정평가서 1 부. 끝.

(주)태평양감정평가법인 호남지사장

[공급자(사업자) 등록번호 : 408-85-13797]