

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	KEB하나은행 신탁부
건 명	광주광역시 서구 농성동 460-24 제8층 제802호 외 구분건물
감정서번호	가람 1816-11-25003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)가람감정평가법인 호남지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
 TEL:061)375-6540 FAX:061)375-6542



감정평가 윤리준수 확인서

사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 아래와 같은 윤리기준을 준수하였음을 확인합니다.

- 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.
- 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.
- 본인은 독립성·객관성·공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며, 본 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나, 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당하지 않습니다.
- 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

서승재




(주)가람감정평가법인 호남지사 지사장 서승재



감정평가액	일십억삼천삼백만원정 (₩1,033,000,000.-)					
의뢰인	KEB하나은행 신탁부		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	KEB하나은행 신탁부		
소유자 (대상업체명)	수탁자 : 주식회사한국외환은행		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.11.25	2016.11.24~2016.11.25	2016.11.25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,033,000,000
			이	하 여 백		
합계						₩1,033,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사




감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 광주광역시 서구 농성동 소재 “광주신세계백화점” 동측 인근에 위치하는 부동산(무등산타워 제8층 제802호, 제9층 제904호)에 대한 KEB하나은행 신탁부의 구매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	광주광역시 서구 농성동 460-24번지					
이용상황	판매시설	건물의 구조 및 규모	철골콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층~지상10층	사용승인일	2012.07.17	
기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	제8층 제802호	사무소	271.545	116.9452	388.4902	61.5879
나	제9층 제904호	사무소	207.744	89.4683	297.2123	47.1175

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 11월 25일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2016년 11월 24일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

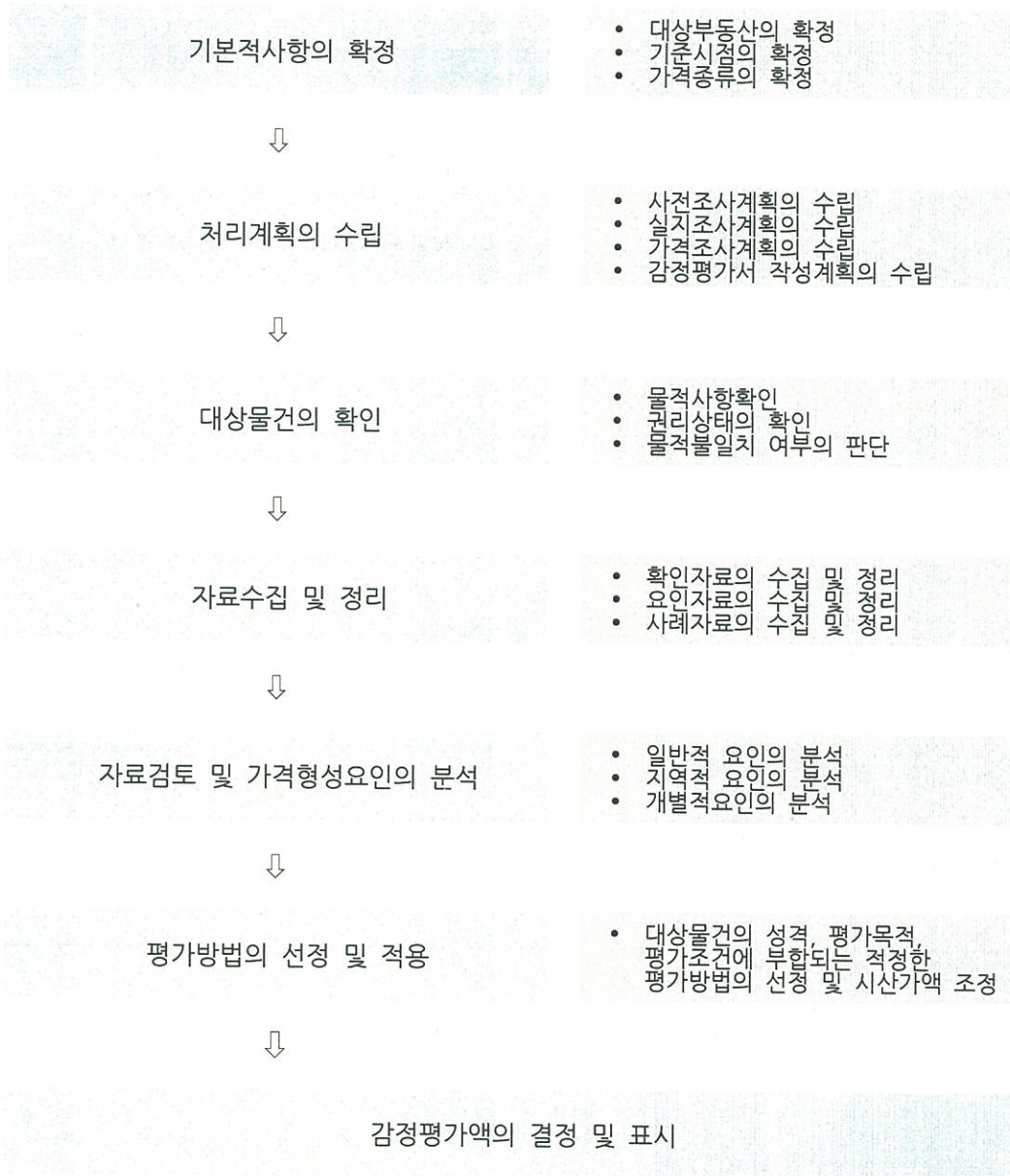
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 임대를 통해 수익을 창출하는 수익성 부동산이 아니어서 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였고, ‘구분건물 감정평가명세표’ 상에 토지 및 건물의 배분 금액을 기재하였음.
- 2) 본 건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 건축물대장상 도면 및 현황 점유사용부분에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	가격수준(원/㎡)	비고
본 건 건물 내	근린생활시설	기준층	2,300,000원 내외	-

2. 인근 거래사례(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS등)

(광주광역시 서구)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	농성동 460-24 제0층 제000호	판매시설	271.545	612,288,000	2,254,831	'14.07.16	-
b	농성동 460-24 제0층 제000호	판매시설	271.545	632,237,963	2,328,299	'15.01.05	-
c	농성동 460-24 제0층 제000호	판매시설	302.892	660,747,554	2,181,463	'14.11.10	-
d	농성동 460-24 제0층 제000호 외	판매시설	837.5231	1,950,000,000	2,328,294	'15.01.05	-
e	농성동 460-24 제0층 제000호 외	판매시설	837.4871	1,615,025,646	1,928,419	'14.08.12	-

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

3. 인근 평가전례(출처 : 한국감정평가협회)

(광주광역시 서구)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
f	농성동 460-24 제0층 제000호	판매시설	302.892	585,000,000	1,931,381	'14.08.06 담보	-
g	농성동 460-24 제0층 제000호 외	판매시설	837.5231	1,898,000,000	2,266,206	'15.02.09 담보	-
h	농성동 460-24 제0층 제000호	판매시설	207.744	409,000,000	1,968,769	'14.11.13. 담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
가, 나	a

나. 선정된 비교사례

(광주광역시 서구)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	농성동 460-24 제0층 제000호	판매시설	271.545	612,288,000	2,254,831	'14.07.16	-

- ▷ 공용 면적(㎡) : 114.0702
- ▷ 대지권 면적(㎡) : 61.1321
- ▷ 사용승인일 : 2012.07.17

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 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 의미함.

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

3. 시점수정

가. 상업용부동산 지역별 자본수익률[집합매장용-광주광역시]

(출처 : 한국감정원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2014	0.00	0.10	0.20	0.14
2015	0.28	0.07	-0.04	0.28
2016	0.74	0.24	0.24	-

나. 시점수정치

기호	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
가,나	광주광역시 (2014.07.16 ~ 2016.11.25)	집합매장용	2016년 04분기 : 0.24 (2016년 03분기 자료) : 1.02285 $(1+0.002*77/92)*(1+0.0014)*(1+0.0028)*(1+0.0007)*$ $(1-0.0004)*(1+0.0028)*(1+0.0074)*(1+0.0024)*(1+0.0$ $024)*(1+0.0024*56/92) \approx 1.02285$

※ 본 건은 지역별 자본수익률(집합매장용, 광주)을 시점수정치로 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 기호(가) : 사례 (a)

항 목	가치형성요인	검토의견	격차율
	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	동일 건물 내에 소재하여 외 부요인은 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	동일 건물 내에 소재하여 건 물요인은 대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	본 건물은 사례대비 개별요인 은 대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(나) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	동일 건물 내에 소재하여 외 부요인은 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	동일 건물 내에 소재하여 건 물요인은 대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	본 건물은 사례대비 위치별 효용 등 개별요인은 열세함.	0.85
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.850

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	a	2,254,831	1.000	1.02285	1.000	2,306,354	271.545	626,278,897	626,000,000
나	a	2,254,831	1.000	1.02285	0.850	1,960,401	207.744	407,261,545	407,000,000
합계									1,033,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
가	제8층 제802호	271.545	626,000,000	626,000,000	비준가액
나	제9층 제904호	207.744	407,000,000	407,000,000	비준가액
합계				1,033,000,000	


※전유면적 기준

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	광주광역시 서구 농성동 [도로명주소] 광주광역시 서구 죽봉대로 80	460-24	판매시설	철골콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 10층						
가	"	"	공장용지	일반상업지역	2,496					
나	"	"	위지상	(내)						
				철골	271.545	271.545	626,000,000	비준가액		
				콘크리트구조						
			제8층 제802호							
			1.소유권,	61.5879	61.5879			토지금액 :		
			대지권	-----	-----			187,800,000		
				2,496	2,496			건물금액 :		
								438,200,000		
				(내)						
				철골	207.744	207.744	407,000,000	비준가액		
				콘크리트구조						
				제9층 제904호						
				1.소유권,	47.1175	47.1175		토지금액 :		
				대지권	-----	-----		122,100,000		
					2,496	2,496		건물금액 :		
								284,900,000		
	합 계						₩1,033,000,000.-			
				이 하	여	백				




구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	광주광역시 서구 농성동 460-24
건물명칭 및 동·호수	무등산타워 제8층 제802호, 제9층 제904호
지리적위치 및 주위환경	본 건물은 광주광역시 서구 농성동 소재 “광주신세계백화점” 동측 인근에 위치하며, 주변은 병원, 백화점, 이마트, 유스퀘어, 근린생활시설 등이 혼재되어있는 변화한 상가지대로서, 제반 주위환경은 대체로 무난한 지역임.
교통상황	본 건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 무난함.
접면도로상황	본 건 서측으로 왕복 10차선, 남측으로 폭 약 8M의 아스팔트포장도로에 접함.
토지이용계획 및 공법상제한 사항	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 일반미관지구, 광로3류(폭 40M~50M)(접함), 소로2류(폭 8M~10M)(접함), 시장((전통상업보전구역))임.
항공사진 (주위환경)	



구분건물 개별요인 분석표-2

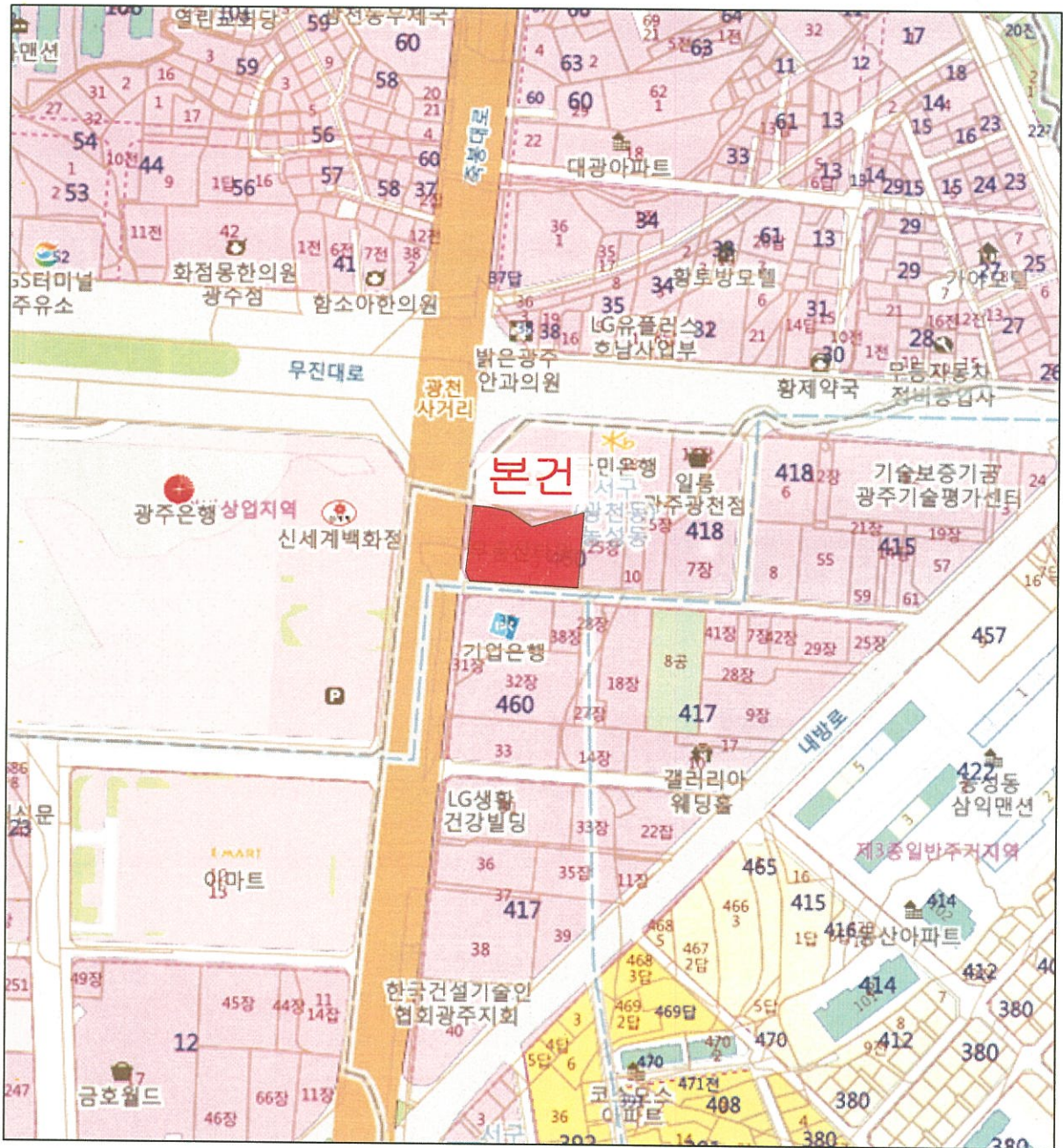
건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 판매시설 규모 : 지하1층, 지상10층 외벽 : 복합판넬 + 강화유리마감 + 타일마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인트마감 + 인테리어 마감 + 타일붙임 등 바닥 : 타일마감 등 창호 : 알루미늄새시창 + 강화유리창임.					
이 용 상 황	기호 가) : 현황 공실임. 기호 나) : 사무소(놀부)로 이용 중임.					
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일	2012.07.17	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	○	○	○	○
공부와의 차이 및 기 타	공부와의 차이 없음.					
본 건 전 경						



위 치 도

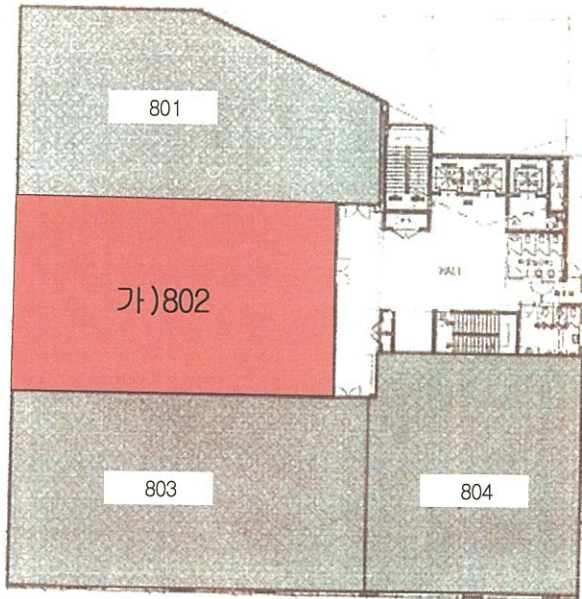


소재지	광주광역시 서구 농성동 460-24번지 (광주광역시 서구 죽봉대로 80)
-----	---

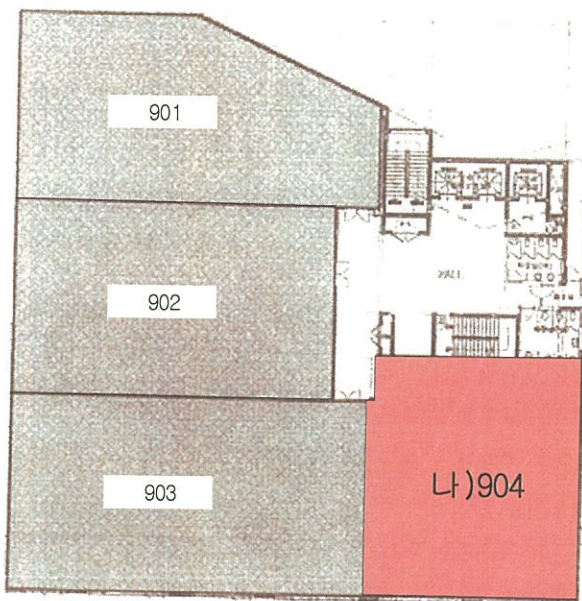


호 별 배 치 도

측척없음



가) 무등산타워 제8층 제802호



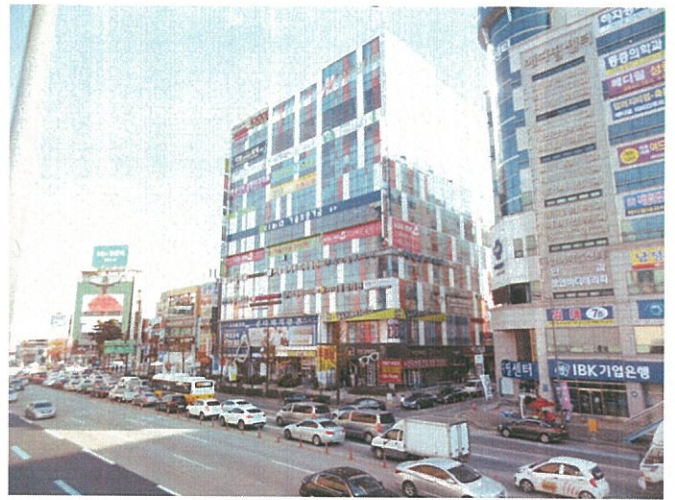
나) 무등산타워 제9층 제904호



사 진 용 지



본 건 주위 전경



본 건 전경



기호 가)



기호 나)

