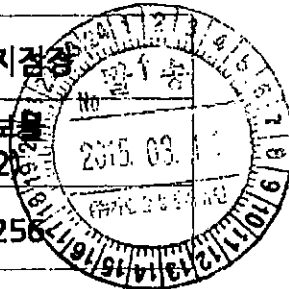


담	담	담	담	담	담	담	담	담	담	담
인	인	인	인	인	인	인	인	인	인	인

감정평가서

Appraisal Report

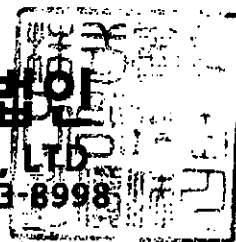
의뢰인	(주)하나은행 장안동지점
건명	(주)선화씨에스 담보물 (201503000792)
감정서번호	가람 0115-03-00256



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
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
 TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998



대표이사 한 세 기

KAARAM



(주)가람감정평가법인

감정평가서 가격심사 인증서

인증서번호 : 2015-07347


심사일자 : 2015-03-11

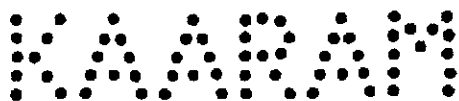
평가서번호	0115-03-00256	본·지사명	본사
평가의뢰인	(주)하나은행 장안동지점장	평가목적	담보
담당평가사	채훈	기준시점	2015.03.10.
물건소재지	경기도 광주시 초월읍 신월리 633-1		
감정평가액	一金貳百參拾億參仟參百九拾萬六仟圓整 (₩23,033,906,000.-)		

본 건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

KEB 하나은행
감정평가심사위원회 위 

본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 **한** 



0115-03-00256


(토지및건물)감정평가표

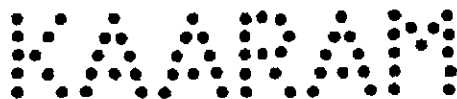
이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

姜 勳



감정평가액	—金貳百參拾億參仟參百九拾萬六仟圓整 (₩23,033,906,000.-)					
의뢰인	(주)하나은행 장안동지점장		감정평가목적	담보		
채무자	(주)선화씨에스 (201503000792)		제출처	(주)하나은행 장안동지점		
소유자 (대상업체명)	(주)선화씨에스 [수탁자:(주)코람코자산신탁]		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2015.03.10	2015.03.10	2015.03.10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	6,162	토지	6,162	700,000	4,313,400,000
	건물	13,439.63	건물	13,439.5	-	18,720,506,000
			이	하	여	백
합계						₩23,033,906,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 <i>姜 勳</i> 					



(주)가람감정평가법인

Appraisal Summary

■ 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 광주시 초월읍 신월리 633-1	물건종류	토지, 건물
용도지역	계획관리지역	이용상황	참고시설(냉동창고)
개발공시지가	325,500원/㎡	도로조건	소로각지

■ 감정평가액

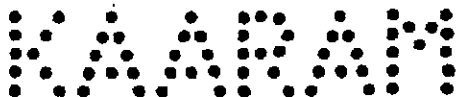
구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	결정가액(원)	가액구성비율
토지평가액	6,162	700,000	4,313,400,000	18%
건물평가액	13,439.5	-	18,720,506,000	82%
총액			23,033,906,000	100%

■ 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	소규모 공장지대	공업용	소로변	750,000 ~ 900,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
			세로변	600,000 ~ 700,000 내외	

■ 임대현황 / 참고 및 유의사항

임대현황	냉동창고수	17실	사무실(개)	2
	임대보증금 합계액	-	월임차료 합계액	-
참고 및 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> 본 건물은 임대없이 소유자(㈜선화씨에스)가 직영중인 것으로 (주)선화씨에스 대표이사(류선원)가 자필 서명한 "임대차내용확인서"에 의거하여 조사하였음. 본 건물 남측으로 접한 '신월리 753번지'번지는 하천부지로서, 본 (주)선화씨에스에서 일부분을 주차장 사용 목적(약 407㎡)으로 하천점용허가를 득하여 현재 일부는 노폭 약 4미터 내외의 포장도로로, 일부는 주차장(비포장 부분)으로 이용 중이므로, 참고바람. 			

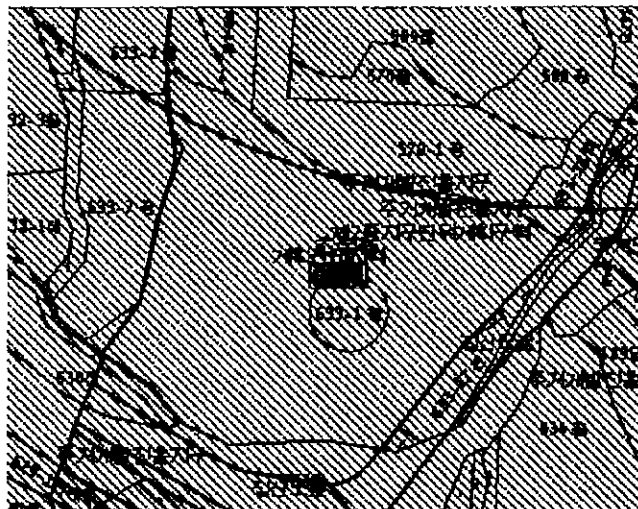


토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	경기도 광주시 초월읍 신월리 633-1
자리적 위치	본 건물은 경기도 광주시 초월읍 신월리 소재 '신월초등학교' 남동측 원거리(직선거리 약 1Km 지점)에 위치함.
주위 환경	본 건물 주위는 공장, 창고시설 등이 혼재된 소규모 공장지대로서, 물류중심지인 서울과 수도권 등과의 접근성, 도로망 등 물류창고로서 입지조건은 양호한 편임.
교통 상황	본 건물까지 재반차량의 진·출입이 용이하며, 근거리 노선버스정류장이 소재하나 운행간격이 적은 관계로 다소 불편한 편임.
형상 지세	부정형의 토지로서, 자체지반은 대체로 평탄·견고함.
이용 상황	냉동창고용 건부지로 이용중임.
접면도로상황	<ul style="list-style-type: none"> 본 건물 남동측으로 노폭 약 8미터의 아스콘 포장도로와 접하며 남쪽으로 접한 신월리 753는 하천부지로서, 본 (주)선화씨에스에서 일부를 주차장 용도(약 407㎡)로 하천점용 허가를 득하여 현재 일부분은 노폭 4미터의 아스콘으로 포장도로로 이용 중이며, 일부는 주차장으로 이용 중임. 본 건물과 접한 도로는 주변 간선도로(중부고속도로 장지 I·C, 광주 I·C가 약 10분여 거리에 소재 외 43, 45, 3번국도, 325번 지방도로)와의 접근거리 및 제동성은 양호한 편임.

계획관리지역(2013-11-20), 주거개발진흥지구, 주거개발진흥지구(공업용지), 제2종지구단위 계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 자연보전권역, 공장설립승인지역, 배출시설설치제한지역, 상대정화구역(모인유치원), 특별대책지역(1권역)임.

토지이용계획
및 공법상제한
사항
및
도시계획
확인도면



- 범례
- ▨ 계획관리지역
 - 주거개발진흥지구
 - 제2종지구단위 계획구역
 - 자연보전권역
 - 특별대책지역
 - 배출시설설치제한지역
 - 상대정화구역
 - 준보전산지
 - 소로1류(폭 10M~12M)
 - 소로3류(폭 8M 미만)
 - 경관녹지
 - 하천점용
 - 법정용

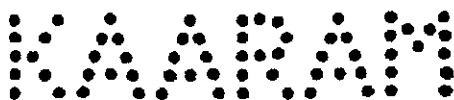
축척 1/1500

공부와의 차이
및 기타

없음.

제시의 물건

없음.



건물 개별요인 분석표

건물의 구조
및 마감재
등

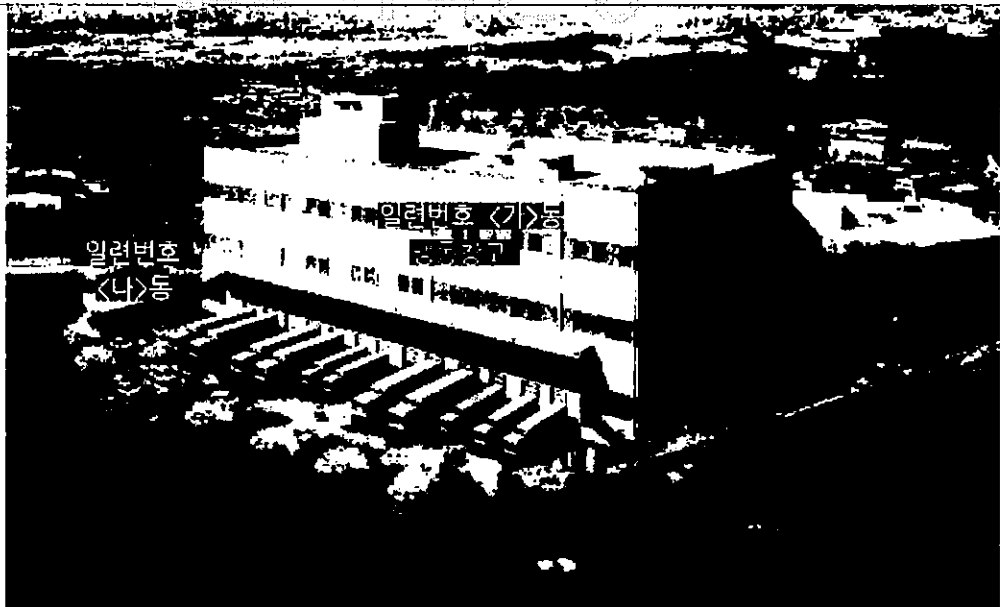
- 일련번호 <가> : 철근콘크리트구조 철근콘크리트평슬래브지붕 지하1 / 지상4층 건
외벽: 콘크리트위 수성페인팅 마감
내벽: THK200 우레탄 스프레이, 방수석고보드 15T, THK0.6 갈바륨(V-115),
멀티스플래, 모르타르위 페인팅, 타일 등
천정: 칠투성 투명하드너, 타르방습, THK150 철근콘크리트, THK50 우레탄 스프레이,
THK200 우레탄 스프레이, 0.5T 폴리비닐2겹, 암면텍스 등
바닥: 칠투성 투명하드너, 타르방습, THK150 철근콘크리트, THK50 우레탄 스프레이,
THK200 우레탄 스프레이, 0.5T 폴리비닐2겹, 디럭스타일, 자기질타일 등
창호: 냉동창고는 방열문(양개 슬라이딩도어, 양개 오버랩 도어), 사무실, 일반창고 등은
칼라 알미늄사시 창호임.

- 일련번호 <나> : 철근콘크리트구조 철근콘크리트평슬래브지붕 지상1층 건
외벽: 드라이비트
내벽: 모르타르위 페인팅, 도기질타일 등
천정: 암면텍스 등
바닥: 디럭스타일 등
창호: 스텐사시, 칼라 알미늄사시, 방범창호 등

이용 상황

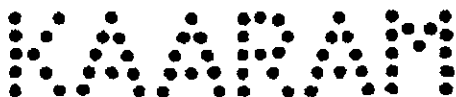
- 일련번호 <가> : 냉동창고, 사무실 및 기계실 등으로 이용 중임.
 - 지하1층 : 냉장 · 냉동창고 6실(H=6, 8M), 전기실, 발전기실, 냉동기계실, 복도 등
 - 1층 : 사무실(입 · 출하실), 휴게실, 냉장 · 냉동창고 3실(H=8M), 급냉창고 2실, 창고,
데크(지게차 통로) 등
 - 2층 : 사무실, 용접실, 회의실, 체력단련실, 기숙사, 식당, 샤워실, 화장실, 복도 등
 - 3층 : 냉장 · 냉동창고(H=8M) 3실, 지게차 통로 등
 - 4층 : 냉장 · 냉동창고(H=8M) 3실, 지게차 통로 등
- 일련번호 <나> : 사무실 등으로 이용 중임.
 - 1층 : 사무실(현황 "공실"), 화장실 등

건
조
감
도



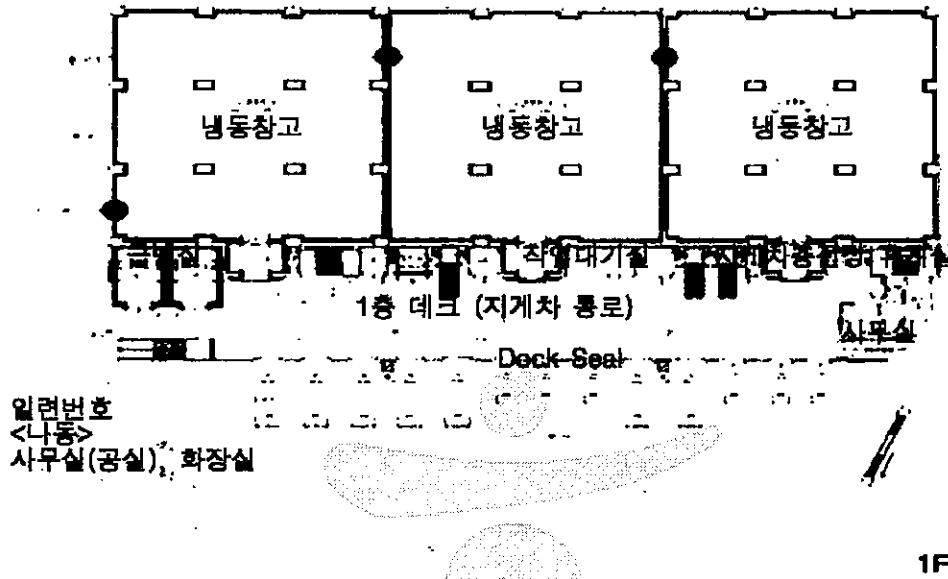
건물 개별요인 분석표

관 리 상 태	■ 양호 ② 보통 ③ 불량	사 용 승 인 일	2011.06.16
부대설비 등	■ 일련번호 <가>동: 냉동창고, 사무실, 기계실 등 - 냉장, 냉동(-25℃), 급냉(-40℃)설비		
	설비명	모델 및 사양	설비수량
	Frick Screw Compressor	RXF 39-E 75KW	4
	Frick Screw Compressor	iz80W 55KW	2
	Evaporative Condenser	125RT	2
	Unit Cooler	2.5RT ~ 19.5RT	31
	High Receiver	φ 1200 × 4500L	1
	Accumulator	φ 900 × 1,800H	4
	Liquid Trap	φ 508 × 1,500H	1
	Oil Drum	φ 406 × 1,200H	1
	Water Pump	AMS80/3 0.7LPM×48M×11KW	1
		SV315-80/65 1.0LPM×32H×15KW	1
	Water Tank	15.6Ton	1
	Control Panel	기동기반 750L×630W×2100H	4
		자동제어반 900L×700W×2250H	5
냉매배관, 수배관, 자동제어설비			
- 도크실(Dock Seal) 13개 오버헤드도어 - 자동온도제어시스템 - 온라인 입출고 시스템 - 시스템에어컨에 의한 냉·난방설비 - 닥트설비 - 전기설비(한전계약용량 950KW, 자가발전설비 250KW) - 소방설비(옥내외 소화전, 스프링클러 등) - 리프트시설(3ea 1.5Ton) - 화물용EV(1ea 5Ton) - 공동 위생설비, 급배수설비, 방송설비 등 본 냉동창고를 운영하기 위한 제반 설비 등이 갖추어져 있음.			
■ 일련번호 <나>동: 사무실(현황"공실") 및 화장실 - 위생설비, 급배수설비 등이 갖추어져 있음.			
부합물 및 중물과의 관 계	기호 ㉠ ~ ㉡ (구조: 철근콘크리트조 슬래브지붕 전체 합한 면적: 163.62㎡, 용도: 기계실 및 계단실 옥탑 소재)은 일반건축물대장상에 동재(건축법상 건물연면적에서 제외)되어 합법적으로 사용승인된 부분이므로, 본 담보물건에 미치는 영향은 없음.		
공부와의 차 이 및 기 타	본 건 건물은 등기사항전부증명서(건물)상 신월리 633-1, 633-3, 633-4, 633-5, 633-9 위 5지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 2011.06.23일자로 신월리 633-1로 합병되어 현재 단일지상(633-1)에 소재함.		

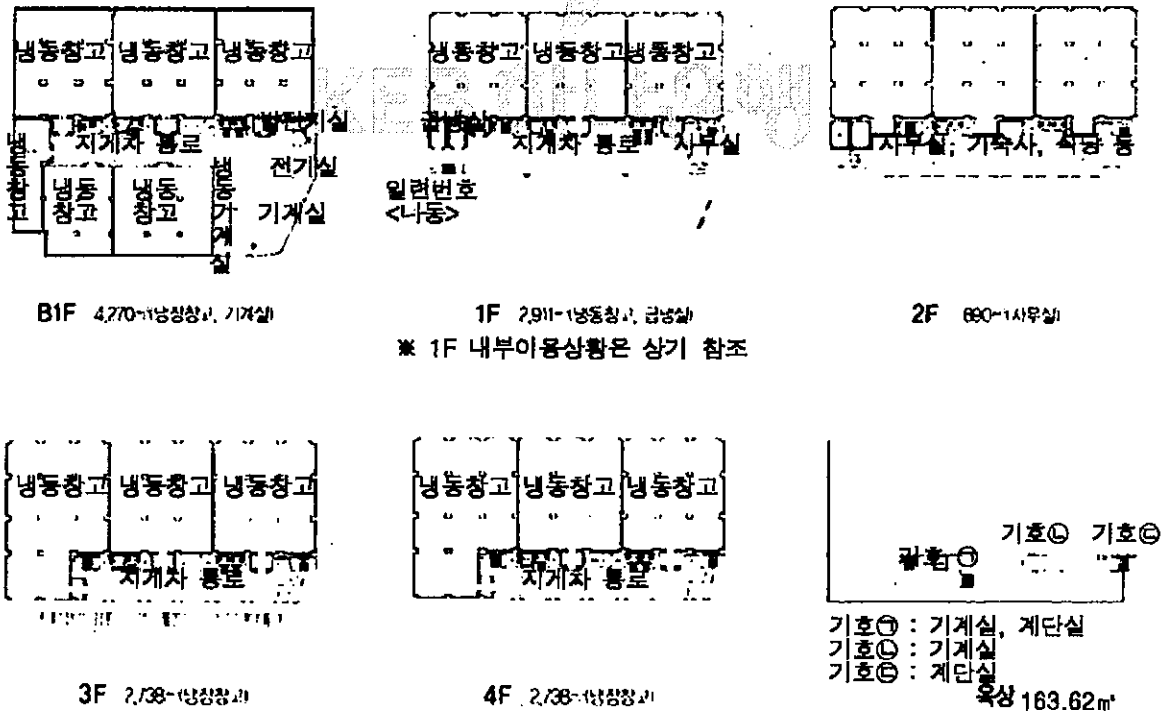


건물 개별요인 분석표

II 사도 및 1층 이용상도



일련번호 <가동> 층별 평면도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 광주시 초월읍 신월리 소재 "신월초등학교" 남동측 원거리(직선거리 약 1Km)에 위치하는 토지 및 건물[업체명 : ㈜선화씨에스, 냉장·냉동 창고시설]에 대한 금융기관 담보 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

일련번호	소재지 및 지번	면적(㎡)	지목	용도지역	2014.01.01 개발공시지가(원/㎡)
1	경기도 광주시 초월읍 신월리 633-1	6,162	창고용지	계획관리지역	325,500

나. 건물

일련번호	구조	주용도	규모	연면적(㎡)	사용승인일
가	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕	창고시설 (냉동창고 및 사무실 등)	지하1층 / 지상4층	13,367.08	2011.06.16
나	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕	부속건물 (사무실)	1층	72.55	

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2015년 03월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 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 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 감정평가의 방법

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

나. 본 건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례 비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 본 건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가[표준단가 + 부대설비(건물에 효용을 더하기 위한 전기 설비, 냉장·냉동설비, 소방설비, 승강기 설비 등 기타 건물에 부착된 설비로서, 건물과 구분하여 평가하지 아니하고 건물에 포함 평가함)]에 감가수준을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

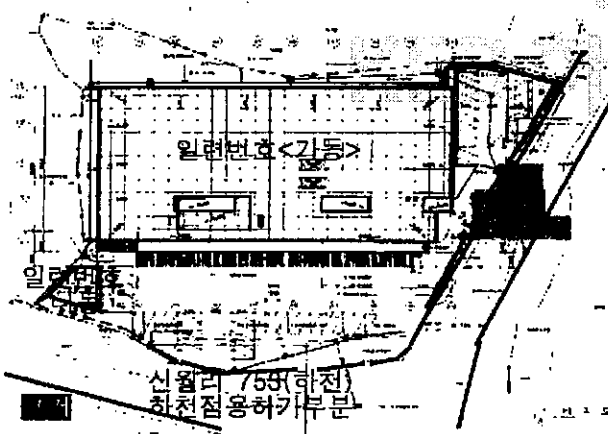
가. 본 건 건물은 등기사항전부증명서(건물)상 신월리 633-1, 633-3, 633-4, 633-5, 633-9 위 5지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 2011.06.23일자로 신월리 633-1로 합병으로 현재 단일지상에 소재함.

나. 본 평가대상은 남측으로 접한 '신월리 753(지목 하천)' 번지는 (주)선화씨에스에서 일부 토지를 주차장부지 사용목적으로 407㎡를 소월읍사무소로부터 하천점용허가를 득하여 일부는 남측으로 관통하는 노폭 4미터 내외 정도의 아스콘 포장도로로, 일부 비포장부분은 주차장 및 본 건 진출입 부분으로 이용중임.

■ 하천점용허가증 : 초월읍 제2014-49호(기간연장, 종전 2013-46호)

- 하천명칭 : 신월천 (지방2급 하천)
- 점용장소 : 광주시 초월읍 신월리 753번지
- 점용면적 : 주차장부지, 407㎡
- 점용기간 : 당초 허가일로부터 2014.12.31
 변경 허가일로부터 2016.12.31일까지

본 건 배치도 및 하천점용허가부분



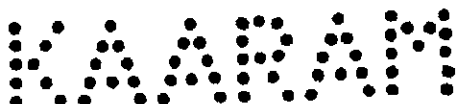
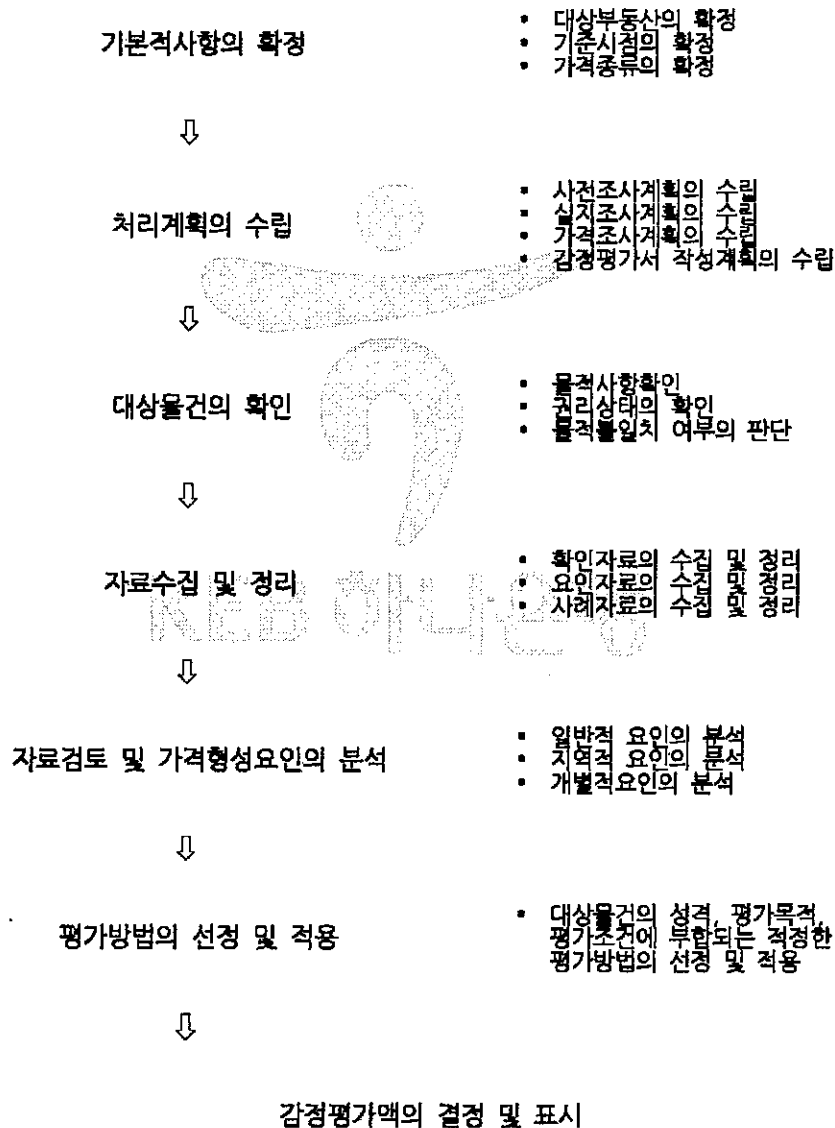
하천점용허가 부분 사진



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가의 절차

본 감정평가보고서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

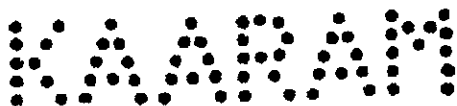
용도지역	토지용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	공업용	소로변	750,000 ~ 900,000 내외	본 건 유사
		세로변	600,000 ~ 700,000 내외	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
a	초월읍 신월리 603-1	장	계획관리 공업용	소로 각지	1,282	1,295,000	842,000	'12.04.30	'12.01.18
					493.5				
b	초월읍 신월리 665-5	잡	계획관리 공업용	세로 (가)	294	230,000	782,000	'14.04.20	-
					-				

상기 사례(b)는 토지만의 거래사례이며, 사례(a)는 토지, 건물 일괄 거래사례로서, 전체 거래가액에 사례 건물의 구조(일반철골구조), 용도(가구 제조업소), 사용승인일, 내용연수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후, 토지가액만을 기준으로 한 단가임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
c	초월읍 신월리 633-1	창	계획관리 공업기타	소로 각지	6,162	797,000	'14.12.09	본 건 자산재평가
d	초월읍 신월리 633-1	창	계획관리 공업기타	소로 각지	6,162	700,000	'14.05.15	본 건 담보
e	초월읍 신월리 613	대	계획관리 공업기타	세로 (가)	1,484.2	700,000	'14.12.02	담보
f	초월읍 신월리 649-3외	잡	계획관리 공업용	소로 한면	619	680,000	'14.08.13	담보
g	초월읍 신월리 651-2	창	계획관리 공업기타	소로 한면	4,230	835,000	'14.12.29	담보
h	초월읍 신월리 689-7	장	계획관리 공업용	소로 한면	525	765,000	'14.12.31	담보

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 지지옥션)

구 분	경기도 광주시		비고
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	
참고	32.35	78.48	최근 1년 평균
참고용지	100.00	55.16	
공장	32.47	59.36	
대지	26.67	66.43	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

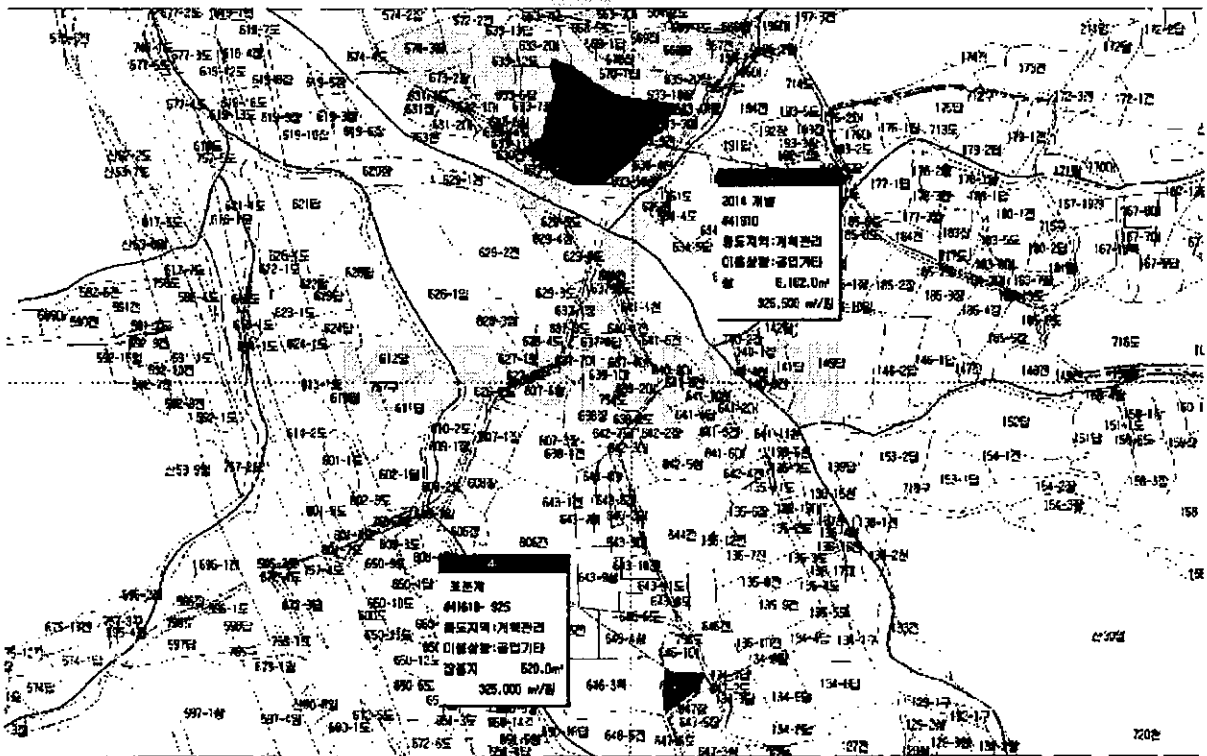
IV 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

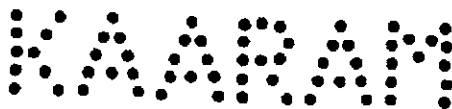
「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

표준지 지적도



(공시기준일 : 2015.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	신월리 646-2	520.0	잡종지	공업기타 물류창고	계획 관리	세로 (가)	삼각형 평지	325,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	시 군 구 (산 경 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	경기도 광주시 (15.01.01~15.03.10)	계획 관리	-0.053% (0.99947)	2015.01.01 ~ 2015.01.31 : -0.024 (1 - 0.00024) * (1 - 0.00024 * 38/31) ≒ 0.99947

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목(공업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계동 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	그 밖의 조건	개별요인 비교치
1	1.09	1.00	1.05	0.97	1.05	1.00	1.166

결정의견 본 건은 비교표준지 대비 획지조건(도로접면상태는 우세하나 깊이, 규모 등에서 열세)에서 다소 열세하나, 가로조건(노폭, 포장상태), 환경조건(위치 등), 행정적 조건((용적률 → 대상 토지 2종지구 단위계획구역으로 150%, 비교표준지는 100%) 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	a

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호(1)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
a	① 비교사례 기준가액	842,000	1.04475	1.00	0.853	750,367	1.981
A	② 공시지가 기준가액	325,000	0.99947	1.00	1.166	378,749	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.
	시점수정	경기도 광주시 ('12.04.30 ~ '15.03.10) 계획관리지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대동함.
	개별요인	대상 토지는 비교사례와 비교하여 행정적조건(용적률 → 대상 토지 2종지구단위계획 구역으로 150%, 비교표준지는 100%)에서 다소 우세하나, 가로조건 및 환경조건, 획지조건 등에서 열세함..

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.85

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	325,000	0.99947	1.00	1.166	1.85	700,686	700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

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.

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
b	초월읍 신월리 665-5	잡	계획관리 공업용	세로 (가)	294	230,000	782,000	'14.04.20	-

상기 사례(b)는 토지만의 거래사례임.

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

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화물 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	시 군 구 (산 경 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	경기도 광주시 (*14.04.20~*15.03.10)	계획 관리	1.173% (1.01173)	2014.04.01 ~ 2014.04.30 : 0.218 2014.05.01 ~ 2014.05.31 : 0.148 2014.06.01 ~ 2014.06.30 : 0.133 2014.07.01 ~ 2014.07.31 : 0.146 2014.08.01 ~ 2014.08.31 : 0.086 2014.09.01 ~ 2014.09.30 : 0.116 2014.10.01 ~ 2014.10.31 : 0.237 2014.11.01 ~ 2014.11.30 : 0.099 2014.12.01 ~ 2014.12.31 : 0.176 2015.01.01 ~ 2015.01.31 : -0.024 $(1 + 0.00218 * 11/30) * (1 + 0.00148)$ $* (1 + 0.00133) * (1 + 0.00146)$ $* (1 + 0.00086) * (1 + 0.00116)$ $* (1 + 0.00237) * (1 + 0.00099)$ $* (1 + 0.00176) * (1 - 0.00024)$ $* (1 - 0.00024 * 38/31) \approx 1.01173$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

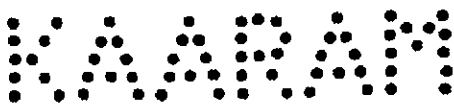
마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목(공업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 협상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	b	1.05	0.95	0.95	1.00	1.05	1.00	0.995
결정의견	대상 토지는 비교사례와 비교하여 행정적조건(용적률 → 대상 토지 2종지구단위계획구역으로 150%, 비교표준지는 100%) 및 가로조건에서 다소 우세하나, 접근조건, 환경조건 등에서 열세함.							

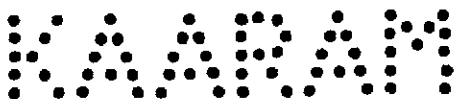


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	782,000	1.000	1.01173	1.00	0.995	787,217	790,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물가액 산출근거

1. 재조달원가의 결정

가. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국감정원, 2014년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준신축단가(원/㎡)	내용연수
5-3-5-1	냉동창고	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,150,000	45 (40~50)
			2	1,002,000	
8-1-5-5	사무실	철근콘크리트조 슬래브지붕(5층이하)	3	857,000	55 (50~60)
			4	698,000	

나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본 건은 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

일련번호	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	비고
<가>	₩1,220,000	₩200,000	₩1,420,000	50	지하1층 냉동창고, 기계실
	₩940,000	--	₩900,000		2층 사무실
	₩1,220,000	₩350,000	₩1,570,000		1, 3, 4층 냉동창고
<나>	₩773,000	--	₩750,000		사무실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 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 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)	비고
가	지하1층	1,420,000	50	3	3	47/50	1,334,000	냉동창고 기계실
	2층	900,000					846,000	사무실
	1, 3, 4층	1,570,000					1,475,000	냉동창고
나	1층	750,000				705,000	사무실	

3. 건물가액의 결정

일련 번호	구분	사정면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	결정가액(원)
가	지하1층	4,279.6	1,334,000	5,708,986,400
	2층	705.1	846,000	596,514,600
	1, 3, 4층	8,382.3	1,475,000	12,363,892,500
나	1층	72.5	705,000	51,112,500
합계	-	4,984.7	-	18,720,506,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(담보)을 고려하여 담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	6,162	700,000	790,000	700,000	4,313,400,000

나. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수준을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하되, 2008년경 대수선을 하였는 바, 현황을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건의 평가목적(담보)을 고려하여 담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	구분	사정면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	결정가격(원)
가	지하1층	4,279.6	1,334,000	5,708,986,400
	2층	705.1	846,000	596,514,600
	1, 3, 4층	8,382.3	1,475,000	12,363,892,500
나	1층	72.5	705,000	51,112,500
합계	-	4,984.7	-	18,720,506,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	6,162	700,000	4,313,400,000
건물	13,439.5	-	18,720,506,000
합계			23,033,906,000

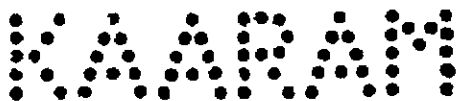


0115-03-00256

토지및건물 감정평가 명세표

페이지: 1

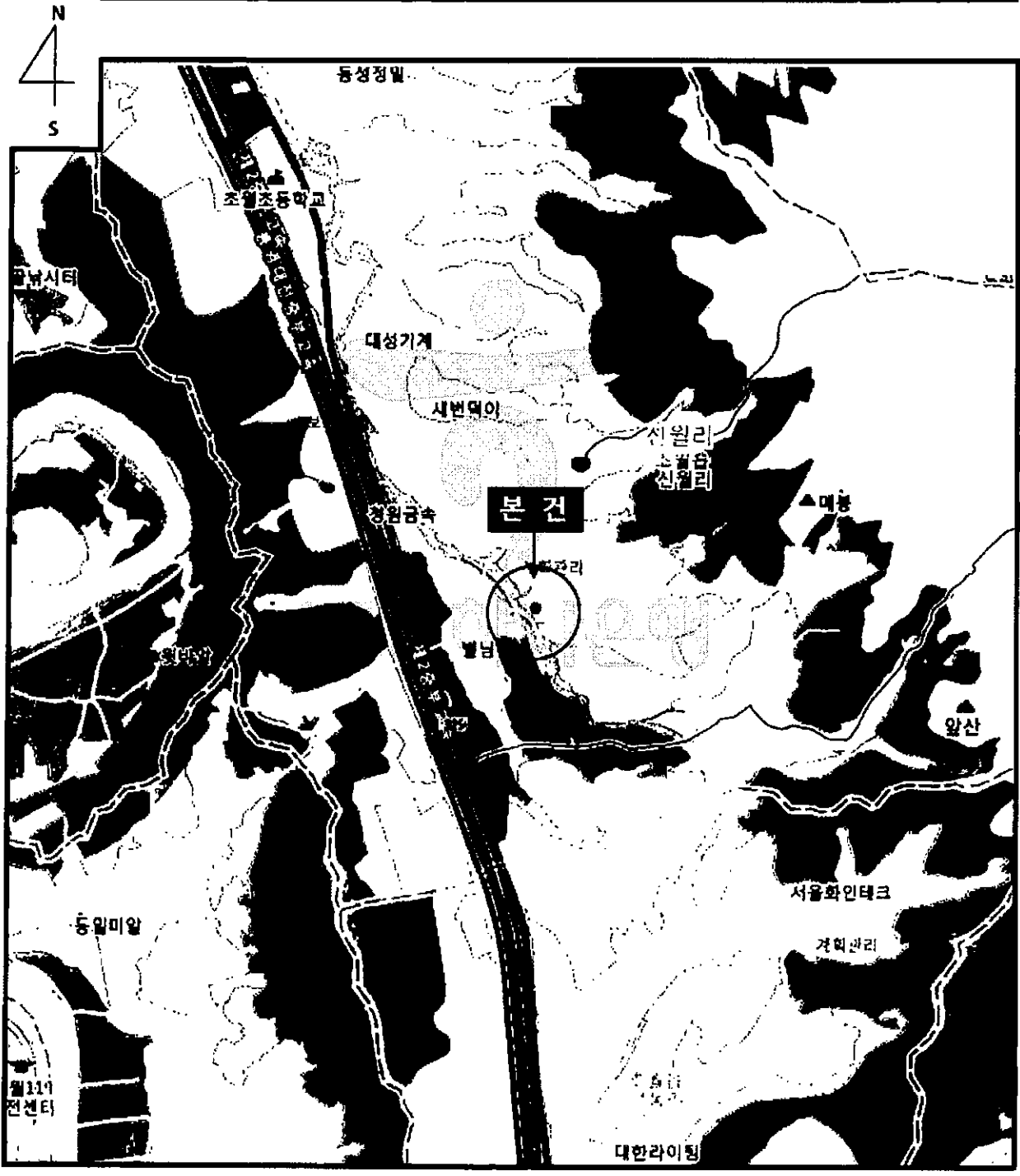
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	경기도 광주시 초월읍 신월리	633-1	창고용지	계획관리지역	6,162	6,162	700,000	4,313,400,000		
가	" [도로명주소] 경기도 광주시 초월읍 두들기길 33	633-1	창고시설 (냉동창고)	철근콘크리트 구조 평슬래브지붕 4층					필지합병으로 633-1지상소재	
		633-3								
		633-4								
		633-5								
		633-9								
		위5지상								
				지1층	4,279.66	4,279.6	1,334,000	5,708,986,400	1,420,000 x 47/50 냉동창고, 기계실 등	
				1층	2,884.02	8,382.3	1,475,000	2,363,892,500	1,570,000 x 47/50 냉동참고부분	
				2층	705.12					
				3층	2,749.14	705.1	846,000	596,514,600	900,000 x 47/50 사무실부분	
				4층	2,749.14					
나	"	"	부속건물		72.55	72.5	705,000	51,112,500	필지합병으로 633-1지상소재 750,000 x 47/50	
	합 계							₩23,033,906,000.-		
				이	하	여	백			



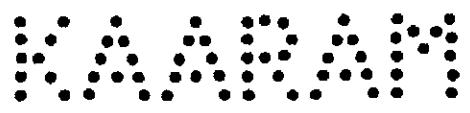
(주)가람감정평가법인

광역 위치도

소재지	경기도 광주시 초월읍 신월리 633-1
-----	-----------------------



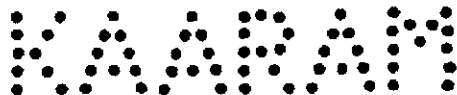
FPB05-4B(1)



 (주)가람감정평가법인

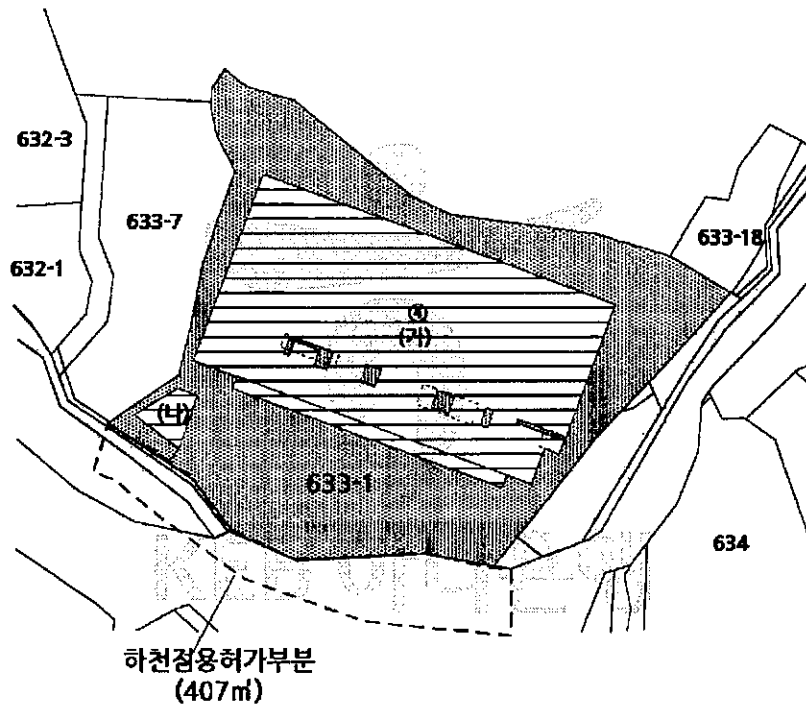
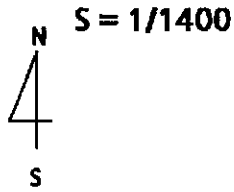
위 치 도

소재지	경기도 광주시 초월읍 신월리 633-1
-----	-----------------------



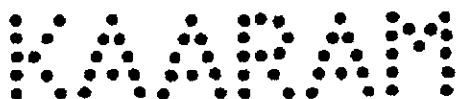
지 적 개 황 도

기호 : ()



범례	본건	도로	도시계획시설 도로선	용도지역 구분선
	1층	2층	3층	계사의 건물

FPB05-4B(1)

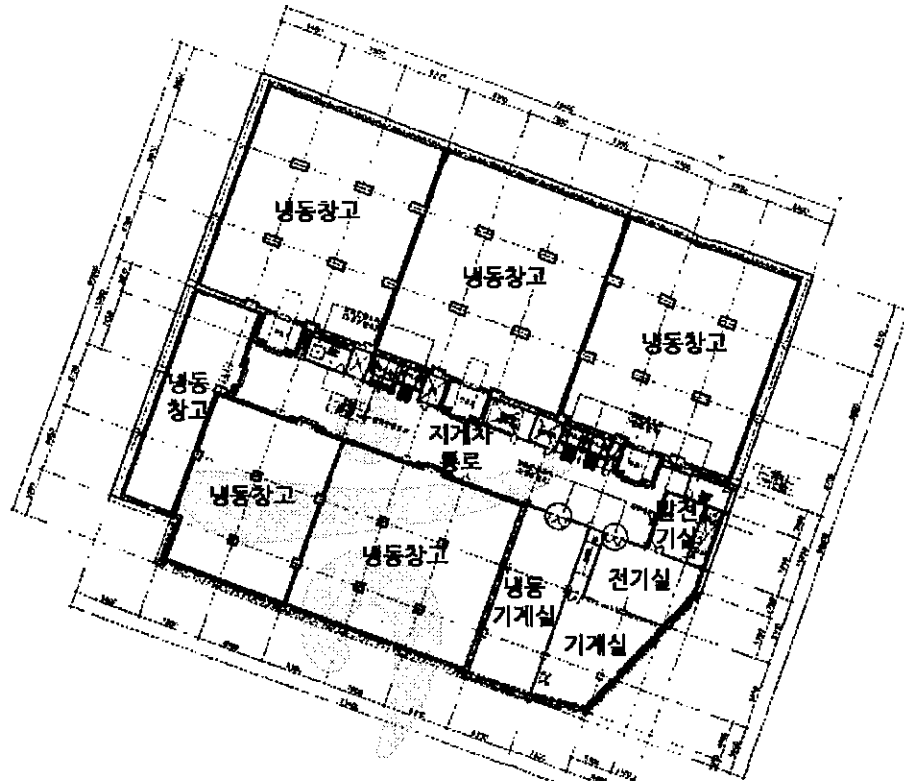
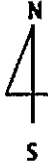


(주)가람감정평가법인

건물개항도 및 내부구조도

기호:()

NO SCALE

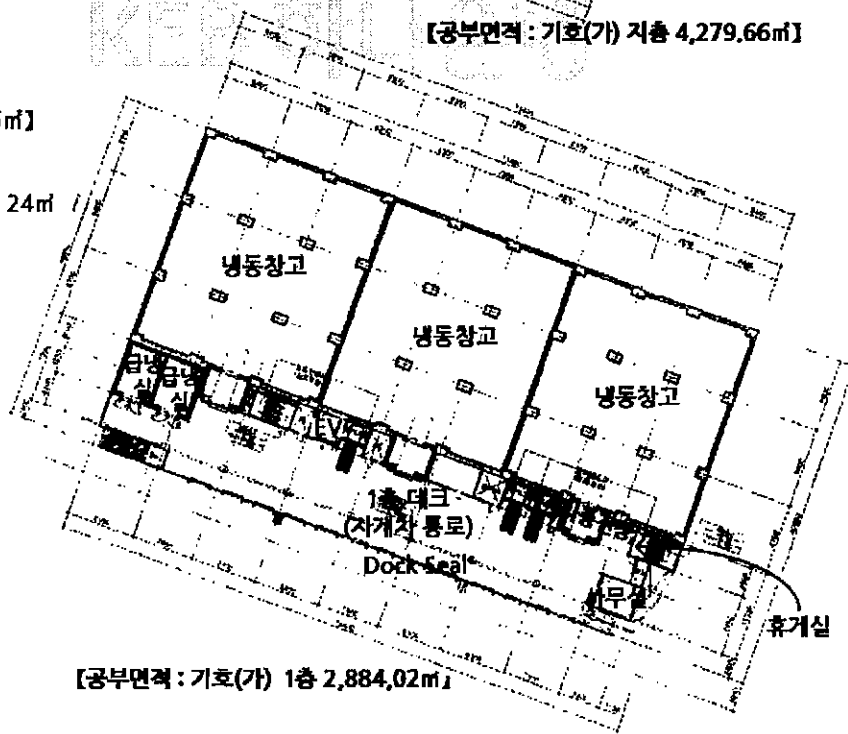


[공부면적: 기호(가) 지층 4,279.66㎡]

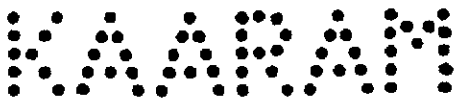
[공부면적: 기호(나) 72.55㎡]

[제시외건물]

Ⓣ 판넬조 판넬지붕 창고 약 24㎡

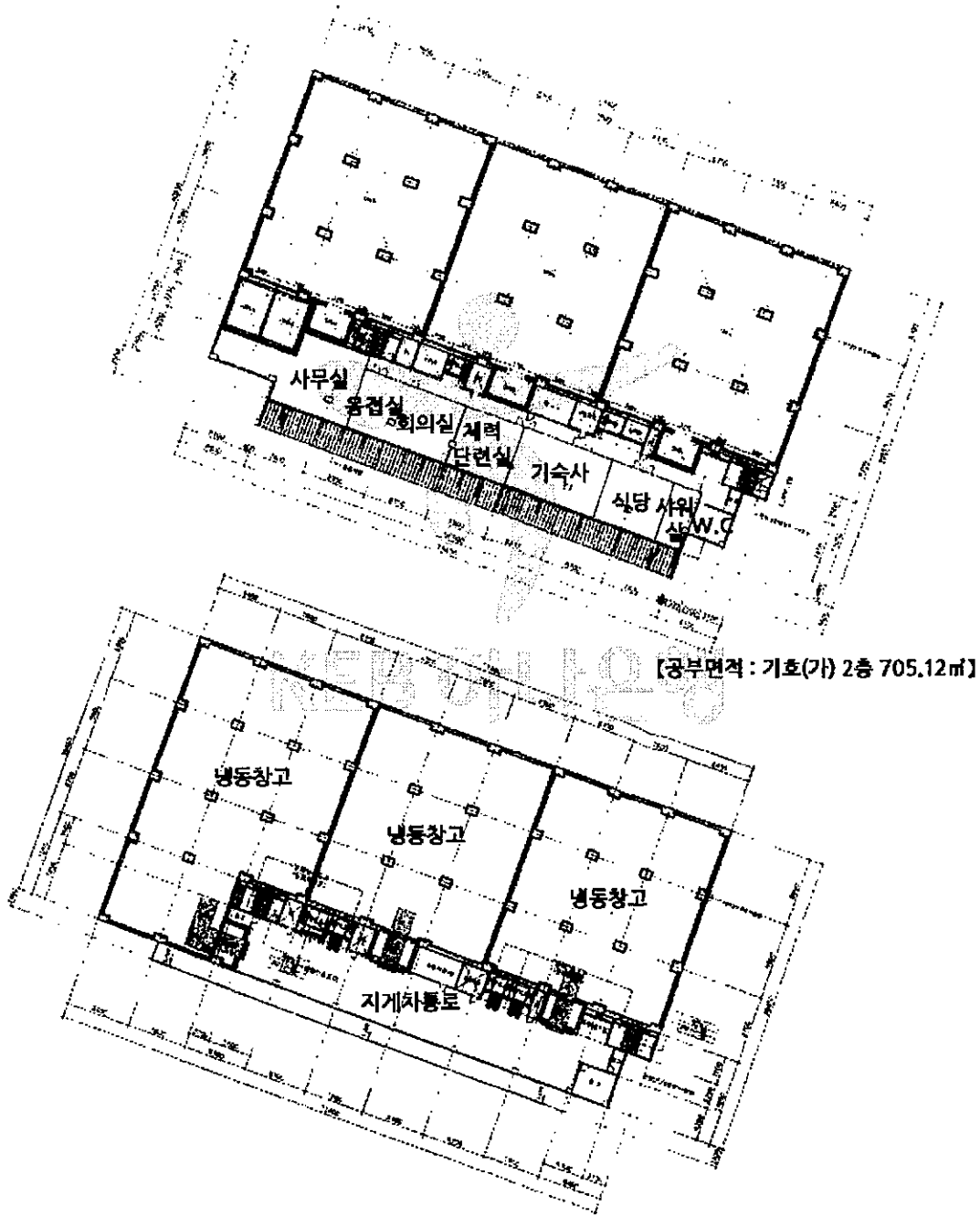
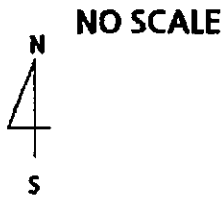


[공부면적: 기호(가) 1층 2,884.02㎡]



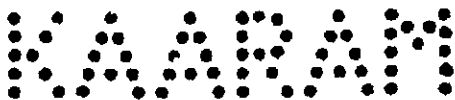
건물개황도 및 내부구조도

기호 : ()



[공부면적 : 기호(가) 2층 705.12㎡]

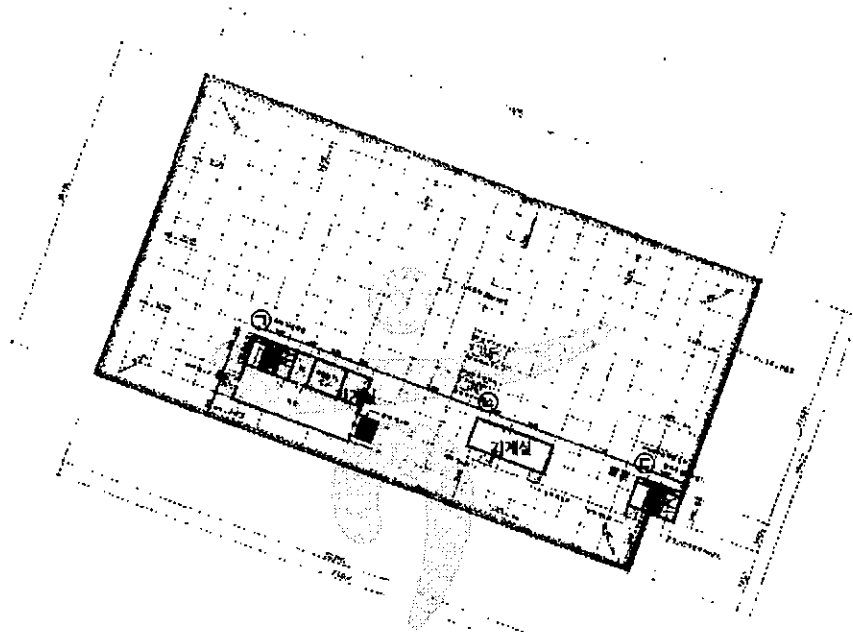
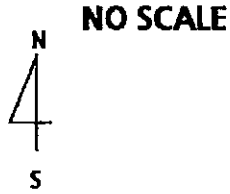
[공부면적 : 기호(가) 3층, 4층 각 2,749.14㎡]



0115-03-256

건물개황도 및 내부구조도

기호: ()

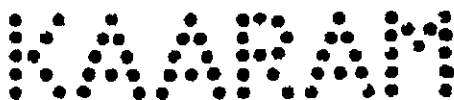


[공부면적: 기호(가) 옥탑 163.62㎡]

임 대 관 계

임대부분	임차인명	보증금(원)	월임대료(원)	비고
기호(가)	-	자 가 사 용 중		
기호(나)	-	공 실		
합 계		₩.-	₩.-	

FPB05-4B(1)

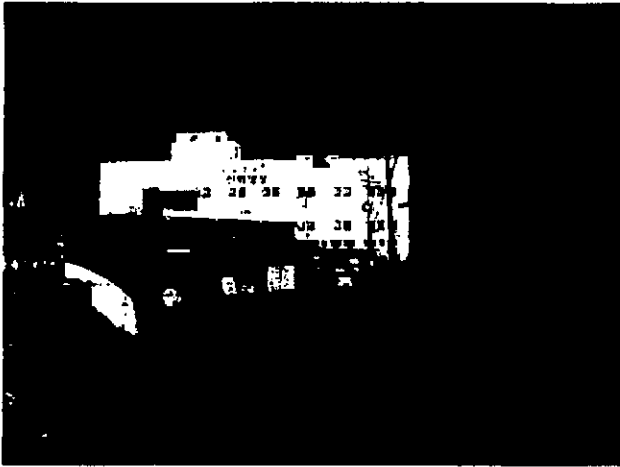


 (주)가람감정평가법인

0115-03-00256 : 1 페이지

사 진 용 지

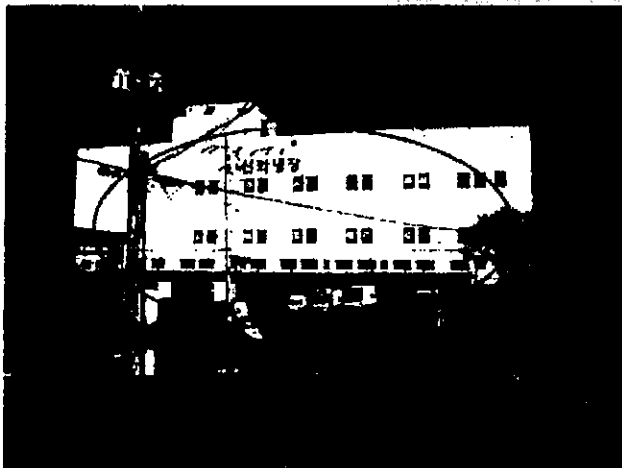
본 건물은 KEB하나은행의 자산입니다. 행위 반출시 각별한 주의를 요망합니다.



본건주위



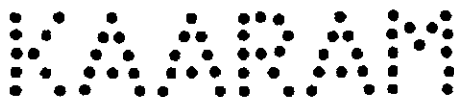
본건주위



본건전경



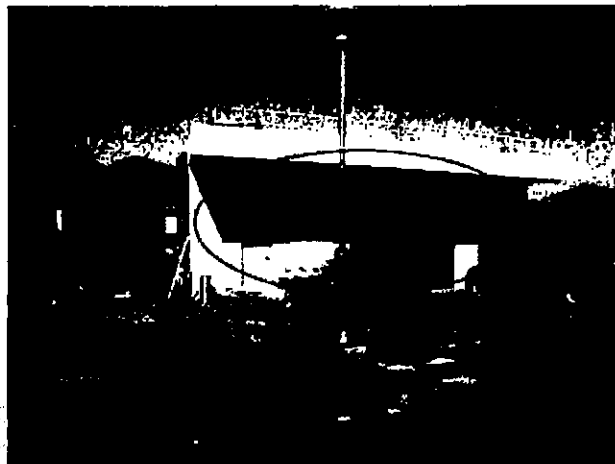
본건 기호(가) 전경



사 진 용 지



본 건 기호(나) 전경



기호(나) 및 제시외(ㄹ)

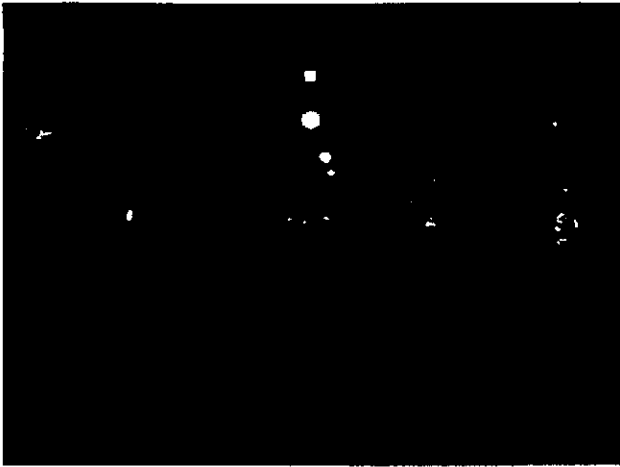


하천점용부분



진입도로 전경

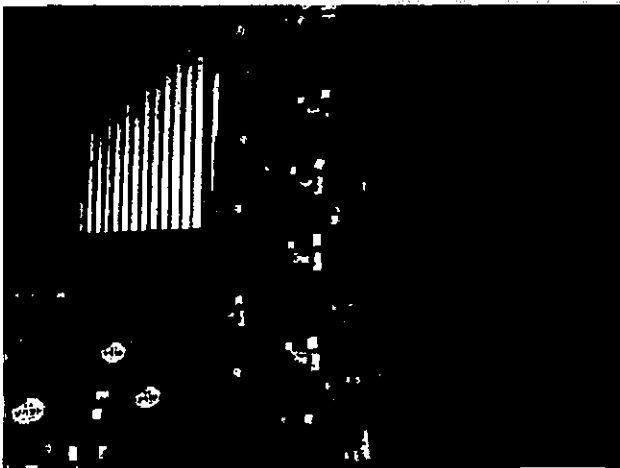
사 진 용 지



기호(가) 지층 복도(지게차 통로) 전경



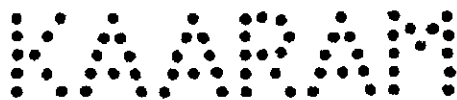
기호(가) 냉동창고 내 Unit cooler 덕트설비



기호(가) 냉동창고 내부 전경

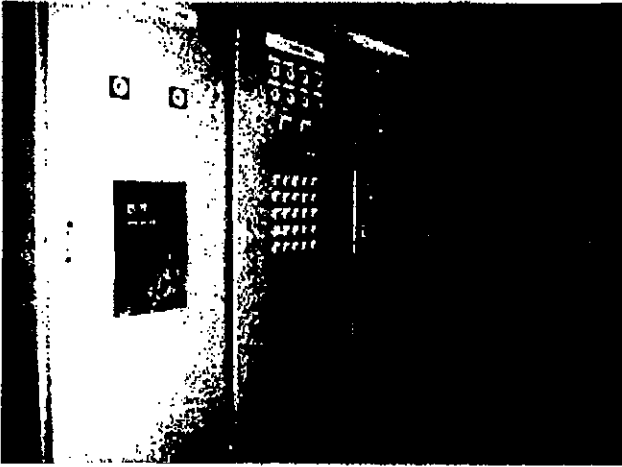


기호(가) Frick Screw Compressor 전경

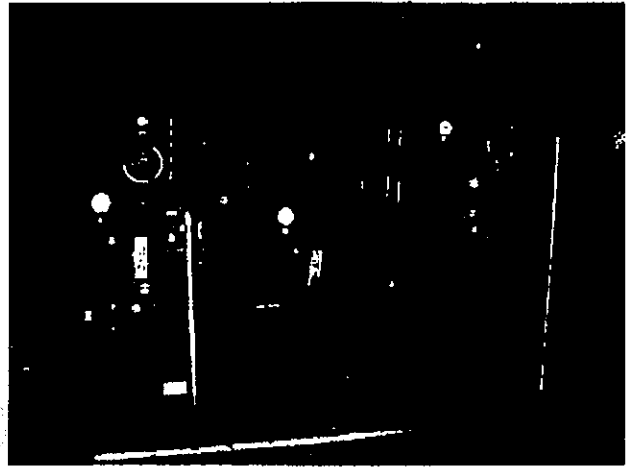


사 진 용 지

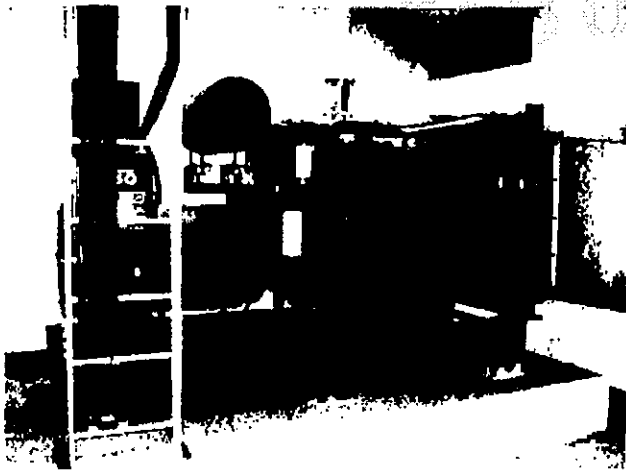
본 문서는 KEB하나은행의 자산입니다. 정보의 반출시 각별한 주의를 요합니다.



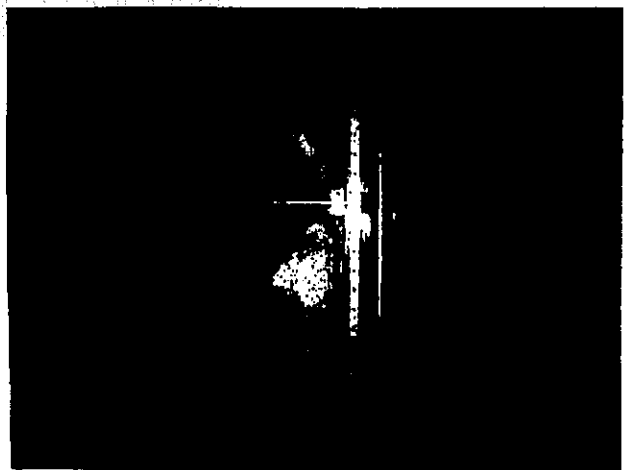
기호(가) 자동제어설비



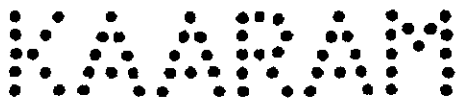
기호(가) 소방설비



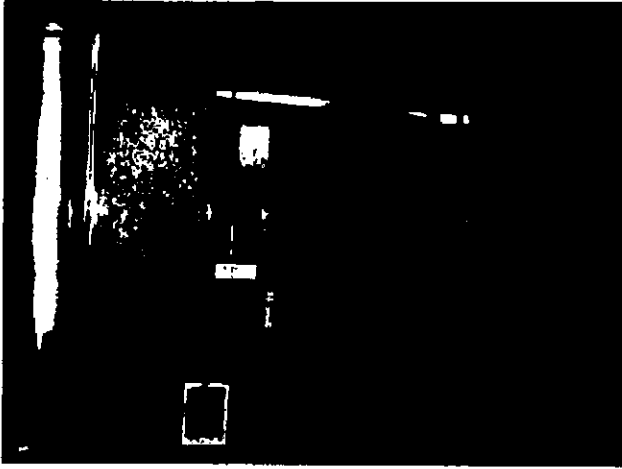
기호(가) 자가발전설비(250kw)



기호(가) 수전설비



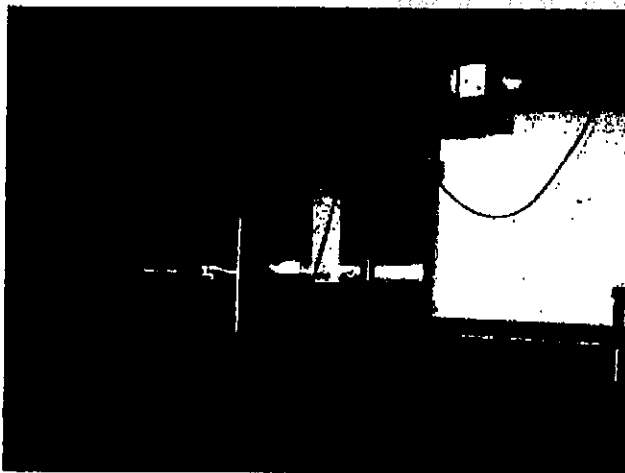
사 진 용 지



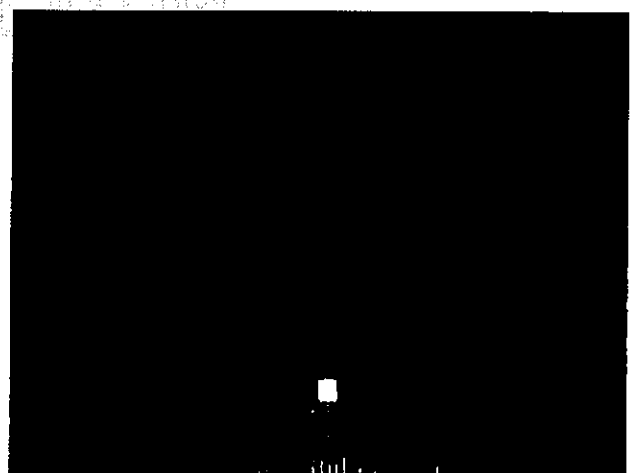
기호(가) 리프트설비 전경



기호(가) 리프트설비 전경



기호(가) 방열문(양개슬라이딩도어) 전경

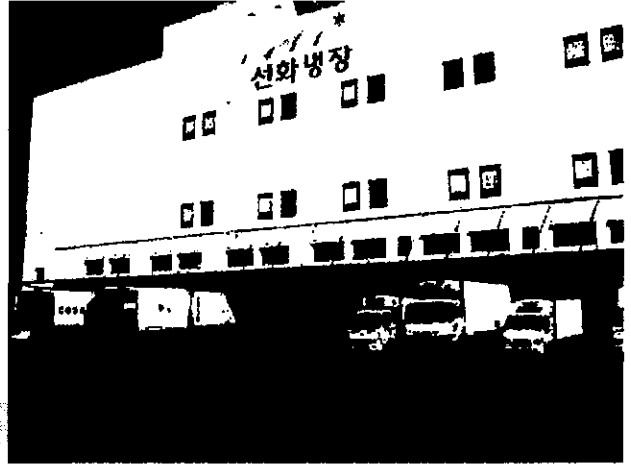


기호(가) 냉동창고 내 Unit cooler 닥트설비

사 진 용 지



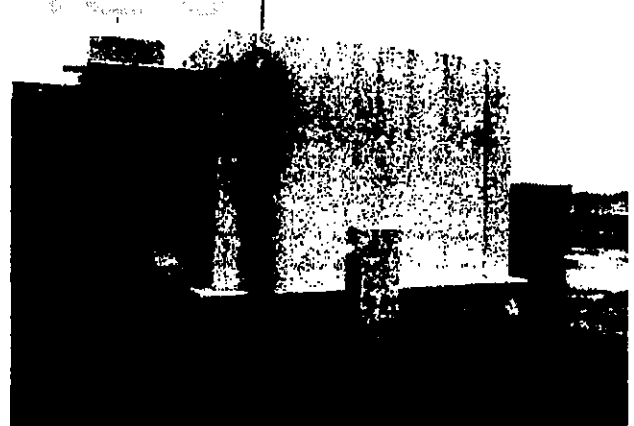
기호(가) 1층 복도(지게차 통로) 전경



기호(가) Dock Seal 전경 (13개)



옥탑 제시외건물(ㄱ) 전경

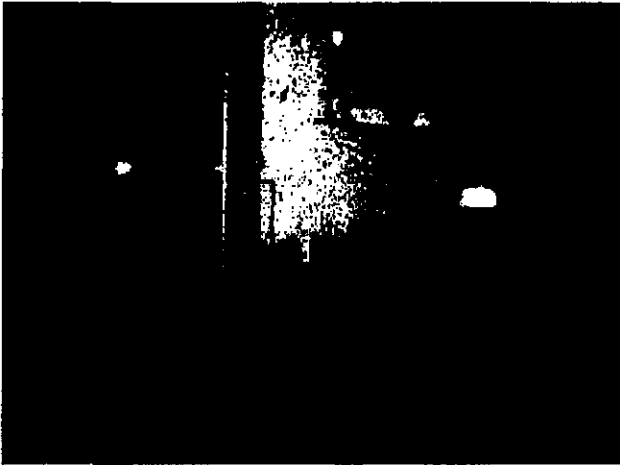


옥탑 제시외건물(ㄴ) 전경

0115-03-00256 : 7 페이지

사 진 용 지

본 문서는 KEB하나은행의 자산입니다. 해외 반출시 각별한 주의를 요망합니다.



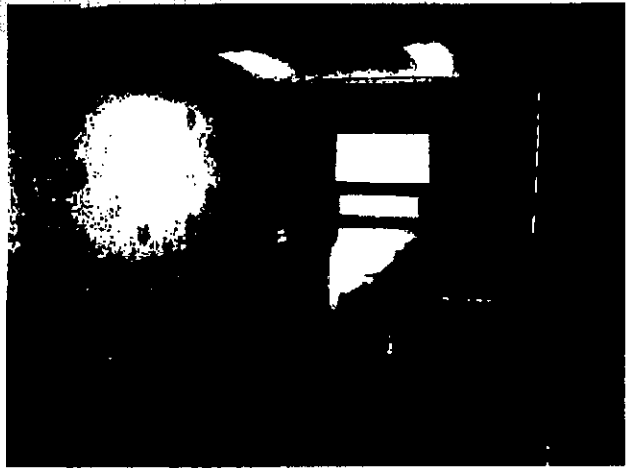
기호(가) 1층 사무실



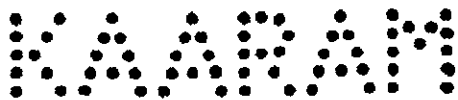
기호(가) 1층 사무실 및 휴게실



기호(가) 2층 복도



기호(가) 2층 응접실



0115-03-00256 : 8 페이지

사 진 용 지

본 문서는 KEB하나은행의 자산입니다. 행외 반출시 각별한 주의를 요합니다.



기호(가) 2층 체력단련실



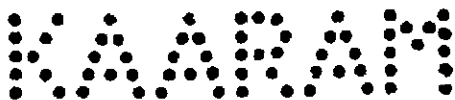
기호(가) 2층 기숙사휴게실



기호(가) 2층 기숙사



기호(가) 2층 식당



임대차내용확인서

부동산 소재지	경기도 광주시 춘천동 산17리 63-1
소유자	(주) 선화시메스

상기 소재 부동산은 (하나은행)에 담보로 제공되는 부동산으로서, 임차인 및 근저당권자 등의 보호를 위하여 아래와 같이 임대차 관계를 확인하고 자필서명(날인)하며, 만일 기재한 내용이 사실과 상이하여 발생하는 문제점에 관해서는 확인자가 책임질것을 약속합니다.

1. 임대차관계 확인

동 부동산의 임차인, 임대인 및 그 이해관계인으로서 확인일 현재 임대사항이 다음과 같음을 확인합니다.

임대부분	임대내역		임차인	확인자	생년월일	임차인과의 관계	비고 (연락처)
	임대차보증금	월임대료					
				(인)			
				(인)			
				(인)			
				(인)			
				(인)			
				(인)			

해당부분	무상거주인	확인자	생년월일	소유자와의 관계	비고 (연락처)
			(인)		
			(인)		

2. 임대관계 없음을 확인

확인일 현재 해당부분을 별도의 임대없이 소유자 본인이 사용하고 있음을 확인합니다.

해당부분	확인자	생년월일	소유자와의 관계	비고 (연락처)
전체	특선원	20.5.19	대포구	

 년 월 일