

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 농업협동조합자산관리회사
대표이사 함용문

건명 : 전라북도 전주시 완산구 서노송동 603-3 외 소재 구분건물

번호 : 삼창 제 L20235-11006 호

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



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

전라북도 전주시 완산구 현무1길 21

신용보증기금 전주지점 3층

TEL. (063)232-3311 / FAX. (063)232-3314



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 도경남

도 경 남



(주) 삼창감정평가법인 전북지사장





도경남

(서명 또는인)



감정평가액	삼익구천사백만원정 (₩394,000,000)			
의뢰인	농업협동조합자산관리회사 대표이사 함용문	감정평가목적	공매	
제출처	농업협동조합자산관리회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2023. 11. 22	2023.11.21 ~2023.11.22	2023. 11. 22

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	394,000,000
합계					₩394,000,000	
	이	하	여	백		

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자	감정평가사
	   

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 전라북도 전주시 완산구 서노송동 소재 '전주시청' 남서측 인근에 위치하는 부동산(전라북도 전주시 완산구 서노송동 603-3외 1필지 제1동 제14층 제에이동 1405호 외 1개호)으로서, 농업협동조합자산관리회사에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가하였음.
- 라. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물을 구분한 감정평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세 표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.
- 나. 감정평가목록은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2023년 11월 22일로 함.
- 나. 실지조사(2023년 11월 21일~11월 22일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 대상물건의 확정

소재지	전라북도 전주시 완산구 서노송동 603-3, 603-6 (전라북도 전주시 완산구 현무1길 41)							
건물명 및 층·호수	제1동 제14층 제에이동 1405호 외 1개호							
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)			
	대	일반상업지역	2,704	20,718.74	-5/14			
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모			
	철근콘크리트구조		숙박시설 (생활숙박시설)	2020.07.29	동수	세대수/호수		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	0	0	0	0	0	0	0	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	1/14/에이동1405	19.87	31.59	51.46	7.26	생활숙박시설
나)	1/14/에이동1406	19.87	31.59	51.46	7.26	
합 계		39.74	63.18	102.92	14.52	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
					사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	서노송동 603-3외	1/9/에이동917	19.87	법원경매	2023.11.06	195,000,000
					2020.07.29	(약 9,810,000)
②	서노송동 603-3외	1/14/에이동1402	17.83	법원경매	2022.08.31	178,000,000
					2020.07.29	(약 9,980,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	우아동3가 752-48외	1/16/1620	23.4635	2021.03.13	229,628,000	등기사항 전부증명서
				2022.07.18	(약 9,790,000)	
㉡	서노송동 603-3외	1/8/에이동805	19.87	2019.01.16	190,700,000	등기사항 전부증명서
				2020.07.29	(약 9,600,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	우아동3가 752-48외	1/16/1620	23.4635	2021.03.13	229,628,000	등기사항 전부증명서
				2022.07.18	(약 9,790,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가),나)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률 표(전북 전주동부, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 자본수익률 산정 (2021.03.13~2023.11.22)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2021	1	0.29
2021	2	0.56
2021	3	0.64
2021	4	0.58
2022	1	0.62
2022	2	0.2
2022	3	0.14
2022	4	0.03
2023	1	-0.07
2023	2	-0.2
2023	3	-0.69
2023	4	-

나) 산정

$$(1+0.0029*19/90)*(1+0.0056)*(1+0.0064)*(1+0.0058)*(1+0.0062)*(1+0.0020)*(1+0.0014)*(1+0.0003)*(1-0.0007)*(1-0.0020)*(1-0.0069)*(1-0.0069*53/92) \approx 1.01474$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 3분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.01474).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 나)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	9,790,000	1.000	1.01474	1.000	9,934,305
나)	9,790,000	1.000	1.01474	1.000	9,934,305

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	1/14/에이동1405	19.87	7.26	9,934,305	197,394,640	197,000,000
나)	1/14/에이동1406	19.87	7.26	9,934,305	197,394,640	197,000,000
합 계		39.74	14.52	-	-	394,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	전라북도 전주시 완산구 서노송동 [도로명주소] 전라북도 전주시 완산구 현무1길 41	603-3, 603-6 주건축물 제1동	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상14층				
				지5층	1,141.2			
				지4층	1,751.41			
				지3층	1,761.27			
				지2층	1,751.41			
				지1층	1,669.49			
				1층	1,065.52			
				2층	1,132.83			
				3층	1,039.05			
				4층	1,039.05			
				5층	1,039.05			
				6층	1,039.05			
				7층	1,039.05			
				8층	1,039.05			
				9층	1,039.05			
				10층	634.38			
				11층	634.38			
				12층	634.38			
				13층	634.38			
				14층	634.74			
1	동소	603-3	대	일반상업지역	2,469			
2	동소	603-6	대	일반상업지역	235			
가				(내) 제14층 제에이동 1405호 철근콘크리트구조	19.87	19.87	197,000,000	비준가액

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
				1,2 소유권대지권	7.26 ----- 2,704	7.26 ----- 2,704		
							토지·건물 배분내역 토지: 39,400,000 건물: 157,600,000	
나				(내) 제14층 제에이동 1406호 철근콘크리트구조 1,2 소유권대지권	19.87 ----- 7.26 ----- 2,704	19.87 ----- 7.26 ----- 2,704	197,000,000	비준가액
							토지·건물 배분내역 토지: 39,400,000 건물: 157,600,000	
							₩394,000,000	
			이	하	여	백		
	합계							

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 전라북도 전주시 완산구 서노송동 소재 '전주시청' 남서측 인근에 위치하고, 주변은 관공서, 상업용 부동산, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.
교통상황	대중교통상황은 보통인 편임.
토지의 형상 및 이용상태	2필지 일단으로 대체로 사다리형 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.
도로상태	본건 단지 남측으로 노폭 약 7m 내외 및 동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로를 통해 각각 출입함.
건물의 구조 및 이용상태	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상 14층 중 14층 1405호(일련번호 가), 14층 1406호(일련번호 나)로서,</p> <p>외벽:화강석 붙임 등 마감, 내벽:벽지 및 타일 마감, 바닥:화강석물갈기 및 타일 등 마감, 창호:새시창 마감임.</p> <p>(이용상태) 일련번호 가,나) 각각 숙박시설로 이용중임.</p>
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 소방설비, 승강기설비 등 되어있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>■ 일련번호 1) 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2018-04-30)(역사도심 지구단위계획구역), 가축사육제한구역(주거밀집지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈문화재보호법〉, 현상변경허가 대상구역〈문화재보호법〉.</p> <p>■ 일련번호 2) 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2018-04-30)(역사도심 지구단위계획구역), 가축사육제한구역(주거밀집지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈문화재보호법〉, 현상변경허가 대상구역〈문화재보호법〉.</p>
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	미상임.

상세 위치도



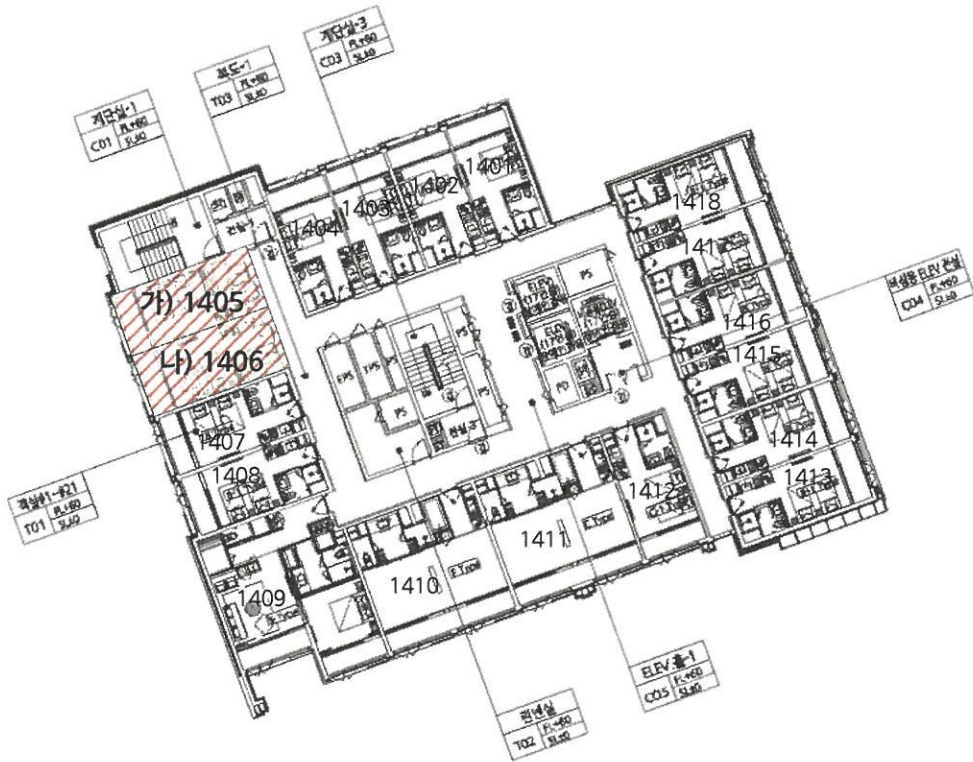
소재지

전라북도 전주시 완산구 서노송동 603-3 외
제1동 제14층 제에이동1405호 외



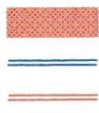
호별배치도

S : Non Scale



[대상물건가,나) 제1동 제14층 제에이동1405호, 제에이동1406호]

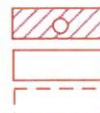
범례



평가대상토지
도로선
도시계획선



용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

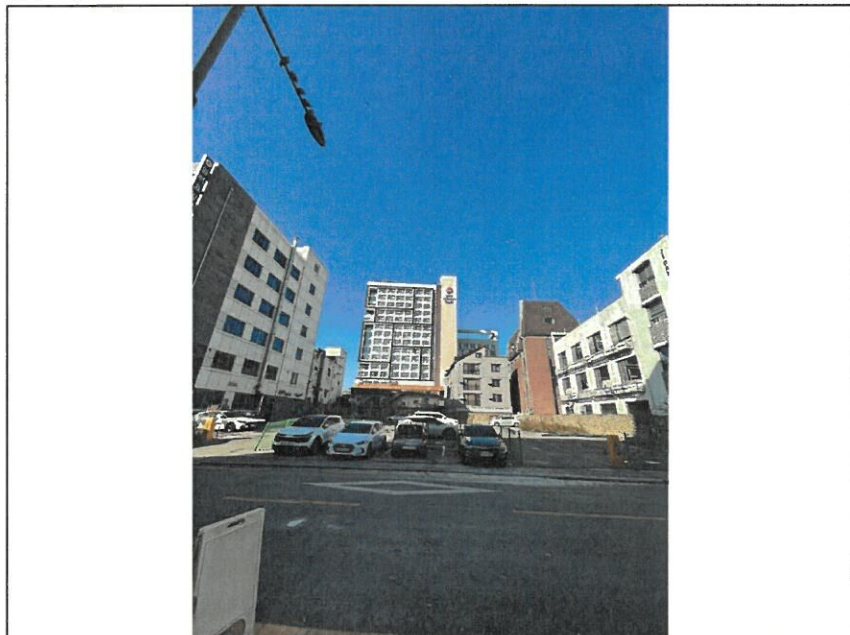


평가건물 3층이상
평가제외건물
제시외건물

사 진 용 지



[본건 및 본건 주변]



[본건 및 본건 주변]

사 진 용 지



[본건]



[일련번호가,나]

사 진 용 지



[일련번호가]

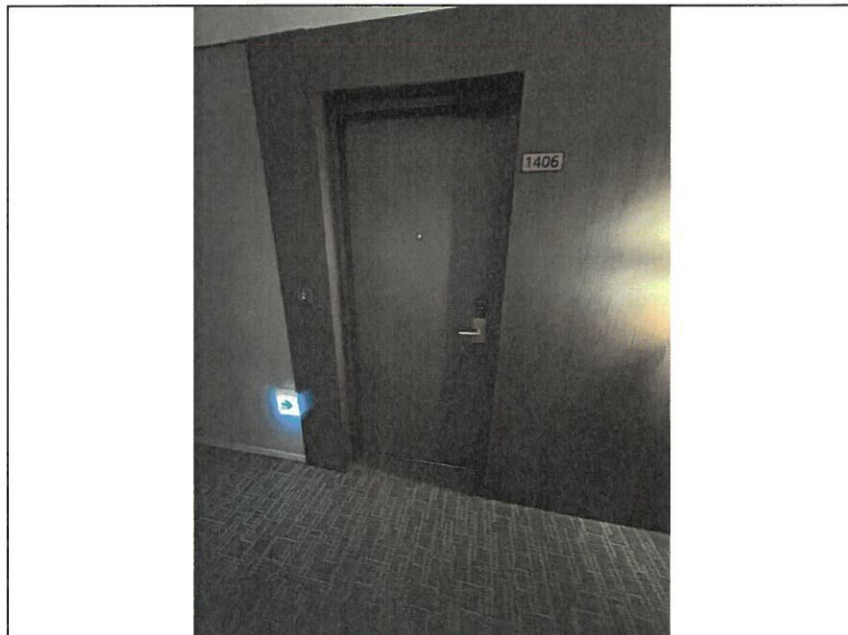


[가) 내부]

사 진 용 지



[가) 내부]



[일련번호 나]

사 진 용 지



[나) 내부]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 농업협동조합자산관리회사 대표이사 함용문
(경 유)
참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2023. 11. 21자로 귀하께서 의뢰하신 『전라북도 전주시 완산구 서노송동 603-3 외 소재 구분건물』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인
전 북 지 사 장



시 행 삼창 제 L20235-11006 호 (2023. 11. 22)

우)55000 전라북도 전주시 완산구 현무1길 21 신용보증기금 전주지점 3층 전화 (063)232-3311 FAX (063)232-3314

(세금계산서) 전화(063)232-3311, fax(063)232-3314 E-mail : samchang12@bill36524.com http://www.isamchang.com



수수료 청구서

농업협동조합자산관리회사 대표이사 함용문 귀하

삼창 제 L20235-11006 호

금육십이만일천오백원정

₩621,500

의뢰문서번호 : ---

의뢰일자 : 2023.11.21

건명 : 전라북도 전주시 완산구 서노송동 603-3 외 소재 구분건물

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	502,720	
나. 여비	40,000	
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,180	
기타 실비	9,000	
특별용역비		
소계	63,180	
공급가액	565,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	56,500	
합계	621,500	
기납부 착수금		
정산청구액	621,500	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "L20235-11006호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 4028523400

농협 전주농협
농협 경원동

501017-51-149744
511-01-302988

(주)삼창감정평가법인 전북지사
(주)삼창감정평가법인 전북지사

(주) 삼창감정평가법인
전북지사장