


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	전라남도 영암군 삼호읍 난전리 1694-1 (부동산)
의뢰인	배방농협
감정평가서번호	경일10-240129-216

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅 



(주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

신용수

신용수



(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명 또는 인)



감정평가액	오백팔십일억이천칠백오십구만칠천칠백삼십원정 (₩58,127,597,730.-)					
의뢰인	배방농협		감정평가 목적		구매	
채무자	-		제출처		배방농협	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024.02.01		2024.02.01	2024.02.05
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	206,031.5	토지	206,031.5	183,000	37,703,764,500
	건물	123,133.97	건물	123,001.97	-	17,541,553,230
	기계기구	2식	기계기구	2식	-	2,882,280,000
		이	하	여	백	
	합계					₩58,127,597,730.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

정우진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 영암군 삼호읍 난전리 소재 '대불국가산업단지' 내 일반공업지역에 위치하는 토지, 건물, 기계기구로서, 배방농협의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	난전리 1694-1	206,031.5	206,031.5	공장 용지	중로각지	세장형 평지	공업용	일반공업	92,900	-

■ 건물

- 기호(1)

구	조	철근콘크리트조 및 철골조 철골트러스지붕								
용도	공부	공장동								
	현황	공장동								
연면적(㎡)		60,134.04	층 수 (지하/지상)	-/4층	사 용 승인일	1997.01.31				
기타 참고사항		-								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(2)

구 조		철골강판조 철골트러스지붕			
용도	공부	참고			
	현황	참고			
연면적(m ²)	49	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		현황명실			

- 기호(3)

구 조		조립식판넬조 판넬지붕			
용도	공부	참고			
	현황	참고			
연면적(m ²)	60	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		현황명실			

- 기호(4)

구 조		벽돌조 슬래브지붕			
용도	공부	전기실			
	현황	전기실			
연면적(m ²)	23	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		현황명실			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(5)

구 조	철골조 철골트러스지붕				
용도	공부	공작실			
	현황	공작실			
연면적(m ²)	985.67	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

- 기호(6)

구 조	철골조 철골트러스지붕				
용도	공부	자재창고			
	현황	자재창고			
연면적(m ²)	1,134.76	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

- 기호(7)

구 조	철근콘크리트조 철근콘크리트평슬래브지붕				
용도	공부	주변전실			
	현황	주변전실			
연면적(m ²)	1,091.72	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(8)

구 조	철근콘크리트조 철근콘크리트평슬래브지붕				
용도	공부	사무, 복지동			
	현황	사무, 복지동			
연면적(m ²)	7,091.14	층 수 (지하/지상)	-1/3층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

- 기호(9)

구 조	철근콘크리트 및 철골조 철근콘크리트평슬래브지붕				
용도	공부	경비실1			
	현황	경비실2			
연면적(m ²)	167.75	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

- 기호(10)

구 조	철근콘크리트조 평슬래브지붕				
용도	공부	경비실2			
	현황	공장			
연면적(m ²)	42.32	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(11)

구 조	철근콘크리트조 철근콘크리트평슬래브지붕				
용도	공부	경비실			
	현황	경비실			
연면적(㎡)	10.4	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

- 기호(12)

구 조	철골조 철골트러스지붕++				
용도	공부	위험물창고			
	현황	위험물창고			
연면적(㎡)	237.44	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

- 기호(13)

구 조	조적조 철골트러스지붕				
용도	공부	가스저장창고			
	현황	가스저장창고			
연면적(㎡)	36.82	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(14)

구 조		철골조 철골트러스지붕				
용도	공부	연마기실				
	현황	연마기실				
연면적(m ²)	1,497.93	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.08.27	
기타 참고사항		-				

- 기호(15)

구 조		철골조 철골트러스지붕				
용도	공부	제품창고				
	현황	제품창고				
연면적(m ²)	3,241.58	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.08.27	
기타 참고사항		-				

- 기호(16)~(130)

구 조		경량철골구조 기타(강판)지붕				
용도	공부	창고				
	현황	창고				
연면적(m ²)	396.47	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	2021.01.12	
기타 참고사항		-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(131)~(135)

구 조	경량철골구조 기타(강판)지붕				
용도	공부	참고			
	현황	참고			
연면적(㎡)	347.27	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	2021.01.12
기타 참고사항	-				

■ 기계기구

기호	명칭	수량
1	수변전설비	1식
2	수변전설비	1식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 02월 01일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 02월 01일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건 기계기구 내역(명칭 및 수량, 규격 등) 등은 의뢰인이 제시한 목록을 기준으로 하였습니다.

■ 본건 건물 기호(2)~(4)는 현황 멸실상태입니다.

■ 본건 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제19조(공장재단 및 광업재단의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 공장재단을 감정평가 할 때에 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가 하여야 한다.

■ 담보평가지침 제5장(공장의 평가)

- ④ 공장의 평가가격은 공장용지, 건물, 구축물, 기계기구 등의 평가가격의 합계액으로 결정한다.

- ④ 기계기구는 그 구조, 규격, 형식, 용량, 수용 정도, 경과연수, 잔존내용연수, 현상, 이용 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 평가가격을 결정한다.

1. 기계기구의 평가가격은 적산가격으로 결정한다. 다만, 국산 또는 수입기계기구로서 대상물건과 현상, 성능 등이 유사한 동종물건의 중고상태로서의 시중가격을 확실히 파악할 수 있는 경우에는 그 중고가격을 기초로 한 비준가격으로 결정할 수 있다.

2. 대상물건에 대한 가격자료가 없거나 제조달원가를 직접 구함이 곤란한 경우에는 구조, 규격, 형식, 용량 등 가치구성요인이 비슷한 물건의 제조달원가를 선택 이를 비교 수정하여 대상물건의 제조달원가를 결정할 수 있다.

3. 수입기계기구의 평가는 수입신고필증 등에 의한 수입가격(CIF가격)을 기준으로 평가하되, 원화환산은 가격시점 이전 최근 15일 평균(환율변동이 심한 경우에는 가격시점 이전 최근 3월 평균)의 "외국환거래법" 제5조의 규정에 의한 기준환율 또는 재정환율의 평균치를 적용한다. 다만, 국내시장가격이 형성되어 있는 경우에는 신상품으로서의 시장가격을 제조달원가로 정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되 현상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- (3) 본건 기계기구는 기계장치 대한 공급가액 및 유사 모델의 공급가액, 구조, 형식, 용량, 경과연수, 잔존내용연수, 현상, 이용관리 상태 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 산정한 후 감가 수정하여 가격시점 현재의 가치를 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 기계기구의 특성상 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- (4) 본건 기계기구의 내용연수는 법인세법이 인정하는 내용연수, 한국부동산원에서 발간하는 내용연수표, 기업에서 일반적으로 적용하는 내용연수 및 기업 내 기술진이 판단하는 내용연수 등을 종합 참작하여 내용연수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	난전리 1699-4	3,395.3	공장용지	일반공업	공업용	중로각지	세장형 평 지	99,100

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.02.01 (전라남도 영암군 공업지역)	0.087 (1.00087)	(1 + 0.00084 × 32/31) ≒ 1.00087

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 공업지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.95	본건은 표준지 대비 면적의 크기에서 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	난전리 1685-3	27,944.7	잡종지	일반공업 공업용	사다리 광대한면	2023.01.05	시가참고	194,000 (97,700)
2	난전리 1689-29	5,698.3	공장용 지	일반공업 공업용	세장형 중로한면	2022.10.11	경매	170,000 (97,900)
3	난전리 1703-19	16,656.3	공장용 지	일반공업 공업용	가장형 중로각지	2023.10.20	담보	187,000 (95,400)
4	난전리 1703-18	4,800	공장용 지	일반공업 공업용	세장형 소로한면	2023.07.20	담보	179,000 (86,800)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
5	난전리 1708-1	8,264.7	공장용 지	일반공업 공업용	사다리 중로각지	2021.12.31	자산재평 가	186,000 (99,100)
6	난전리 1712-7	43,000.5	공장용 지	일반공업 공업용	가장형 광대소각	2022.05.17	담보	171,000 (116,900)
7	난전리 1714-1	26,191.1	공장용 지	일반공업 공업용	사다리 광대소각	2023.06.30	일반거래	191,000 (107,200)
8	나불리 339-3	19,835.5	공장용 지	일반공업 공업용	가장형 중로한면	2022.04.22	시가참고	191,000 (102,700)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	난전리 1703-18	4,800	공장용 지	일반공업 공업용	세장형 소로한면	2023.06.30	1,965,998,817 (건물포함)	186,000 (86,800)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2008.07.10), 면적 : 1,967.86㎡ 건물단가 : 840,000원/㎡×26/40=546,000원/㎡ 건물가격 : 546,000원/㎡×1,967.86㎡=1,074,451,560원 토지가격 : 1,965,998,817원-1,074,451,560원=891,547,257원 토지단가 : 891,547,257원/4,800㎡=186,000원/㎡							
B	난전리 1689-24	1,689.8	공장용 지	일반공업 공업용	세장형 중로각지	2022.10.31	550,000,000 (건물포함)	183,000 (99,900)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철골조(사용승인일 : 2000.01.16), 면적 : 487.53㎡ 건물단가 : 1,100,000원/㎡×18/40=495,000원/㎡ 건물가격 : 495,000원/㎡×487.53㎡=241,327,350원 토지가격 : 550,000,000원-241,327,350원=308,672,650원 토지단가 : 308,672,650원/1,689.8㎡=183,000원/㎡							
C	난전리 1716-1외	8,918.6	공장용 지	일반공업 공업용	가장형 중로한면	2023.03.31	2,100,000,000 (건물포함)	163,000 (93,900)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 원/m ²)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2006.03.23), 면적 : 1,881.24m ² 건물단가 : 600,000원/m ² ×23/40≒345,000원/m ² 건물가격 : 345,000원/m ² ×1,881.24m ² ≒649,027,800원 토지가격 : 2,100,000,000원-649,027,800원≒1,450,972,200원 토지단가 : 1,450,972,200원/8,918.6m ² ≒163,000원/m ²							
D	나불리 609-9	8,678.8	공장용 지	일반공업 공업용	가장형 중로한면	2023.12.15	3,170,000,000 (건물포함)	188,000 (94,700)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2009.02.06), 면적 : 3,155.21m ² 건물단가 : 750,000원/m ² ×26/40≒487,000원/m ² 건물가격 : 487,000원/m ² ×3,155.21m ² ≒1,536,587,270원 토지가격 : 3,170,000,000원-1,536,587,270원≒1,633,412,730원 토지단가 : 1,633,412,730원/8,678.8m ² ≒188,000원/m ²							
E	나불리 601-21	19,835	잡종지	일반공업 공업기타	가장형 소로한면	2021.09.08	3,600,000,000	181,000 (187,400)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 3,600,000,000원 / 19,835m ² ≒ 181,000원/m ²							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
대불공업단지 내 공업용부동산	중로변	180,000~190,000원/m ²	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
		191,000	1.01253	1.000	1.000		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.949	1.94
		99,100	1.00087	-	-		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(8) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.04.22 ~ 2024.02.01 (전라남도 영암군 공업지역)	1.253	1.01253	2023년 12월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

표준지와 사례의 요인치는 대체로 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	99,100	1.00087	1.000	0.950	1.94	182,800	183,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	206,031.5	183,000	37,703,764,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	난전리 1703-18	4,800	공장용 지	일반공업 공업용	세장형 소로한면	2023.06.30	1,965,998,817 (건물포함)	186,000 (86,800)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2008.07.10), 면적 : 1,967.86㎡ 건물단가 : 840,000원/㎡×26/40=546,000원/㎡ 건물가격 : 546,000원/㎡×1,967.86㎡=1,074,451,560원 토지가격 : 1,965,998,817원-1,074,451,560원=891,547,257원 토지단가 : 891,547,257원/4,800㎡=186,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.06.30 ~ 2024.02.01 (전라남도 영암군 공업지역)	0.401	1.00401	2023년 12월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 공업지대

[본건 기호 (1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	본건은 사례 대비 가로의폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.95	본건은 사례 대비 면적의 크기에서 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.998	

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	186,000	1.000	1.00401	1.000	0.998	186,372	186,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	206,031.5	186,000	38,321,859,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	37,703,764,500원
거래사례비교법에 의한 시산가액	38,321,859,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	37,703,764,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

■ 건물

- 기호(1)

구 조	철근콘크리트조 및 철골조 철골트러스지붕				
용도	공부	공장동			
	현황	공장동			
연면적(㎡)	60,134.04	층 수 (지하/지상)	-/4층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	-				

- 기호(2)

구 조	철골강판조 철골트러스지붕				
용도	공부	창고			
	현황	창고			
연면적(㎡)	49	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항	현황명실				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(3)

구 조		조립식판넬조 판넬지붕			
용도	공부	참고			
	현황	참고			
연면적(m ²)	60	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		현황명실			

- 기호(4)

구 조		벽돌조 슬래브지붕			
용도	공부	전기실			
	현황	전기실			
연면적(m ²)	23	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		현황명실			

- 기호(5)

구 조		철골조 철골트러스지붕			
용도	공부	공작실			
	현황	공작실			
연면적(m ²)	985.67	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(6)

구 조		철골조 철골트러스지붕			
용도	공부	자재창고			
	현황	자재창고			
연면적(m ²)	1,134.76	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		-			

- 기호(7)

구 조		철근콘크리트조 철근콘크리트평슬래브지붕			
용도	공부	주변전실			
	현황	주변전실			
연면적(m ²)	1,091.72	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		-			

- 기호(8)

구 조		철근콘크리트조 철근콘크리트평슬래브지붕			
용도	공부	사무, 복지동			
	현황	사무, 복지동			
연면적(m ²)	7,091.14	층 수 (지하/지상)	-/3층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(9)

구 조		철근콘크리트 철근콘크리트평슬래브지붕			
용도	공부	경비실1			
	현황	경비실2			
연면적(m ²)	167.75	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		-			

- 기호(10)

구 조		철근콘크리트조 철근콘크리트평슬래브지붕			
용도	공부	경비실2			
	현황	공장			
연면적(m ²)	42.32	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		-			

- 기호(11)

구 조		철근콘크리트조 철근콘크리트평슬래브지붕			
용도	공부	경비실			
	현황	경비실			
연면적(m ²)	10.4	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31
기타 참고사항		-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(12)

용도	공부	위험물창고				
	현황	위험물창고				
연면적(㎡)	237.44	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31	
기타 참고사항	-					

- 기호(13)

구 조	조적조 철골트러스지붕					
용도	공부	가스저장창고				
	현황	가스저장창고				
연면적(㎡)	36.82	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.01.31	
기타 참고사항	-					

- 기호(14)

구 조	철골조 철골트러스지붕					
용도	공부	연마기실				
	현황	연마기실				
연면적(㎡)	1,497.93	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.08.27	
기타 참고사항	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(15)

구 조		철골조 철골트러스지붕			
용도	공부	제품창고			
	현황	제품창고			
연면적(㎡)	3,241.58	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1997.08.27
기타 참고사항		-			

- 기호(16)~(130)

구 조		경량철골구조 기타(강판)지붕			
용도	공부	공장			
	현황	공장			
연면적(㎡)	396.47	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	2021.01.12
기타 참고사항		-			

- 기호(131)~(135)

구 조		경량철골구조 기타(강판)지붕			
용도	공부	공장			
	현황	공장			
연면적(㎡)	347.27	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	2021.01.12
기타 참고사항		-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」 한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2022년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/9~20m이하,대규모/철골지붕틀/샌드위치패널	3	964,000	35 (30~40)
05-01-06-09	일반공장	철골조/9~20m이하,소규모/평지붕	3	957,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/9m이하,소규모/철골지붕틀/샌드위치패널	4	773,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/6.0m이하,소규모/철골지붕틀/샌드위치패널	4	616,000	35 (30~40)
04-01-05-09	사무실(저층용)	철근콘크리트조/저층용/평지붕	4	1,294,000	55 (50~60)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
(1)	1층~3층	700,000	-	700,000	40	-
(5),(6)	1층~2층	600,000	-	600,000	40	-
(7)	1층	650,000	-	650,000	45	-
(8)	지하1층~3층	950,000	-	950,000	50	-
(9)~(11)	1층	550,000	-	550,000	45	-
(12)	1층	500,000	-	500,000	40	-
(13)	1층	400,000	-	400,000	40	-
(14),(15)	1층	600,000	-	600,000	40	-
(16)~ (135)	1층	130,000	-	130,000	40	-
특이사항		-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
(1)	1층~3층	700,000	1997.01.31	40	8	140,000	관찰감가 적용
(5),(6)	1층~2층	600,000		40	8	120,000	관찰감가 적용
(7)	1층	650,000		45	13	187,000	관찰감가 적용
(8)	지하1층~3층	950,000		50	18	342,000	관찰감가 적용
(9)~(11)	1층	550,000		45	13	158,000	관찰감가 적용
(12)	1층	500,000		40	8	100,000	관찰감가 적용
(13)	1층	400,000		40	8	80,000	관찰감가 적용
(14),(15)	1층	600,000	1997.08.27	40	9	135,000	관찰감가 적용
(16)~ (135)	1층	130,000	2021.01.12	30	27	117,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
(1)	1층~3층	60,134.04	140,000	8,418,765,600	-
(2)~(4)	1층	132	-	-	현황명실
(5)	1층~2층	985.67	120,000	118,280,400	-
(6)	1층~2층	1,134.76	120,000	136,171,200	-
(7)	1층	1,091.72	187,000	204,151,640	-
(8)	지하1층~3층	7,091.14	342,000	2,425,169,880	-
(9)	1층	167.75	158,000	26,504,500	-
(10)	1층	42.32	158,000	6,686,560	-
(11)	1층	10.4	158,000	1,643,200	-
(12)	1층	237.44	100,000	23,744,000	-
(13)	1층	36.82	80,000	2,945,600	-
(14)	1층	1,497.93	135,000	202,220,550	-
(15)	1층	3,241.58	135,000	437,613,300	-
(16)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(17)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(18)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(19)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(20)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(21)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(22)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(23)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(24)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(25)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(26)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(27)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(28)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
(29)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(30)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(31)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(32)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(33)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(34)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(35)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(36)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(37)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(38)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(39)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(40)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(41)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(42)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(43)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(44)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(45)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(46)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(47)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(48)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(49)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(50)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(51)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(52)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(53)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(54)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(55)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(56)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
(57)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(58)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(59)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(60)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(61)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(62)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(63)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(64)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(65)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(66)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(67)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(68)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(69)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(70)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(71)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(72)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(73)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(74)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(75)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(76)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(77)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(78)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(79)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(80)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(81)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(82)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(83)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(84)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
(85)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(86)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(87)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(88)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(89)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(90)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(91)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(92)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(93)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(94)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(95)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(96)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(97)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(98)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(99)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(100)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(101)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(102)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(103)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(104)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(105)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(106)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(107)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(108)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(109)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(110)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(111)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(112)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
(113)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(114)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(115)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(116)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(117)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(118)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(119)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(120)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(121)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(122)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(123)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(124)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(125)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(126)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(127)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(128)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(129)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(130)	1층	396.47	117,000	46,386,990	-
(131)	1층	347.27	117,000	40,630,590	-
(132)	1층	347.27	117,000	40,630,590	-
(133)	1층	347.27	117,000	40,630,590	-
(134)	1층	347.27	117,000	40,630,590	-
(135)	1층	347.27	117,000	40,630,590	-
합 계				17,541,553,230	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기계기구의 감정평가액 산출

본건 기계기구는 소유자 측에서 제시한 목록에 의거하여, 규격, 형식, 용량 및 관리상태 등 제반사항을 종합 참작한 원가법으로 평가하였습니다.

(1) 기계기구의 감정평가액

기호	명칭	재조달원가(원)	감가수정	수량	감정평가액(원)	비고
1	수변전설비	3,600,000,000	0.794(18/20)	1식	2,858,400,000	-
2	수변전설비	60,000,000	0.398(9/15)	1식	23,880,000	-
합계	-	-	-	2식	2,882,280,000	-

4. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	37,703,764,500	-
건 물	17,541,553,230	-
기계기구	2,882,280,000	-
합 계	58,127,597,730	-

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 영암군 삼호읍 난전리	1694-1	공장용지	일반공업	206,031.5	206,031.5	183,000	37,703,764,500	
(1)	" [도로명] 전라남도 영암군 삼호읍 나불로 230	1694-1 위지상	공장동	철근콘크리트조 및 철골조 철골트러스지붕 4층					관찰감가 700,000 x 8/40
			(공장)	1층	33,822.76	60,134.04	140,000	8,418,765,600	
			(공장)	중2층	2,714.49				
			(공장)	2층	16,097.6				
			(공장)	3층	6,535.44				
			(공장)	4층	963.75				
(2)	"	"	부속건물 창고	철골강판조 철골트러스지붕 단층	49	-	-	-	- 현황명실
(3)	"	"	부속건물 창고	조립식판넬조 판넬지붕 단층	60	60	-	-	- 현황명실
(4)	"	"	부속건물 전기실	벽돌조 슬래브지붕 단층	23	23	-	-	- 현황명실
(5)	"	" 제1호	공작실	철골조 철골트러스지붕 2층					관찰감가 600,000 x 8/40
				1층	912.69	985.67	120,000	118,280,400	
				2층	72.98				

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(6)	"	" 제2호	자재창고	철골조 철골트러스티붕 2층 1층 2층	975.38 159.38	1,134.76	120,000	136,171,200	관찰감가 600,000 x 8/40
(7)	"	" 제3호	주변전실	철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층	1,091.72	1,091.72	187,000	204,151,640	관찰감가 650,000 x 13/45
(8)	"	" 제4호	사무, 복지동	철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브지붕 3층 지하1층 1층 2층 3층	796.37 2,199.12 2,013.44 2,082.21	7,091.14	342,000	2,425,169,880	관찰감가 950,000 x 18/50
(9)	"	" 제6호	경비실1 (경비실)	철근콘크리트조 및 철골조 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층	167.75	167.75	158,000	26,504,500	관찰감가 550,000 x 13/45
(10)	"	"	경비실2	철근콘크리트조					

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(11)	"	제7호 " 제8호	(경비실) 경비실3 (경비실)	철근콘크리트 평슬래브지붕 단층 철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층	42.32	42.32	158,000	6,686,560	관찰감가 550,000 x 13/45
(12)	"	제10호	위험물 창고 (위험물 창고)	철골조 철골트러스지붕 단층	237.44	237.44	100,000	23,744,000	관찰감가 550,000 x 13/45
(13)	"	제19호	가스저장 창고 (가스저 장창고)	조적조 철골트러스지붕 단층	36.82	36.82	80,000	2,945,600	관찰감가 400,000 x 8/40
(14)	"	제20호	연마기실	철골조 철골트러스지붕 단층	1,497.93	1,497.93	135,000	202,220,550	관찰감가 600,000 x 9/40
(15)	"	제21호	제품창고	철골조 철골트러스지붕 단층	3,241.58	3,241.58	135,000	437,613,300	관찰감가 600,000 x 9/40
(16)	"	제27호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(17)	"	제28호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30

토지와 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(18)	"	" 제29호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(19)	"	" 제30호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(20)	"	" 제31호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(21)	"	" 제32호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(22)	"	" 제33호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(23)	"	" 제34호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(24)	"	" 제35호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(25)	"	" 제36호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(26)	"	"	창고	경량철골구조					

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
		제37호		기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(27)	"	" 제38호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(28)	"	" 제39호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(29)	"	" 제40호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(30)	"	" 제41호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(31)	"	" 제42호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(32)	"	" 제43호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(33)	"	" 제44호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(34)	"	" 제45호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕					

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(35)	"	" 제46호	창고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(36)	"	" 제47호	창고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(37)	"	" 제48호	창고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(38)	"	" 제49호	창고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(39)	"	" 제50호	창고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(40)	"	" 제51호	창고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(41)	"	" 제52호	창고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(42)	"	" 제53호	창고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(43)	"	" 제54호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	x 27/30 130,000 x 27/30
(44)	"	" 제55호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(45)	"	" 제56호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(46)	"	" 제57호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(47)	"	" 제58호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(48)	"	" 제59호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(49)	"	" 제60호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(50)	"	" 제61호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(51)	"	" 제62호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(52)	"	" 제63호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(53)	"	" 제64호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(54)	"	" 제65호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(55)	"	" 제66호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(56)	"	" 제67호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(57)	"	" 제68호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(58)	"	" 제69호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(59)	"	" 제70호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(60)	"	" 제71호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(61)	"	" 제72호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(62)	"	" 제73호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(63)	"	" 제74호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(64)	"	" 제75호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(65)	"	" 제76호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(66)	"	" 제77호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(67)	"	"	창고	경량철골구조					

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(68)	"	제 78호	참고	기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(69)	"	제 79호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(70)	"	제 80호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(71)	"	제 81호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(72)	"	제 82호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(73)	"	제 83호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(74)	"	제 84호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(75)	"	제 85호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(75)	"	제 86호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕					

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(76)	"	" 제87호	참고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(77)	"	" 제88호	참고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(78)	"	" 제89호	참고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(79)	"	" 제90호	참고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(80)	"	" 제91호	참고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(81)	"	" 제92호	참고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(82)	"	" 제93호	참고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(83)	"	" 제94호	참고	단층 경량철골구조 기타(강판)지붕	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(84)	"	" 제95호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	x 27/30 130,000 x 27/30
(85)	"	" 제96호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(86)	"	" 제97호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(87)	"	" 제98호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(88)	"	" 제99호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(89)	"	" 제100호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(90)	"	" 제101호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(91)	"	" 제102호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(92)	"	" 제103호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(93)	"	" 제104호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(94)	"	" 제105호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(95)	"	" 제106호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(96)	"	" 제107호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(97)	"	" 제108호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(98)	"	" 제109호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(99)	"	" 제110호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(100)	"	" 제111호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(101)	"	" 제112호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(102)	"	" 제113호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(103)	"	" 제114호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(104)	"	" 제115호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(105)	"	" 제116호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(106)	"	" 제117호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(107)	"	" 제118호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(108)	"	"	창고	경량철골구조					

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
		제119호		기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(109)	"	" 제120호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(110)	"	" 제121호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(111)	"	" 제122호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(112)	"	" 제123호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(113)	"	" 제124호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(114)	"	" 제125호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(115)	"	" 제126호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(116)	"	" 제127호	참고	경량철골구조 기타(강판)지붕					

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(117)	"	" 제128호	참고	단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
				경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(118)	"	" 제129호	참고	단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
				경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(119)	"	" 제130호	참고	단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
				경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(120)	"	" 제131호	참고	단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
				경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(121)	"	" 제132호	참고	단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
				경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(122)	"	" 제133호	참고	단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
				경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(123)	"	" 제134호	참고	단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
				경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(124)	"	" 제135호	참고	단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000
				경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(125)	"	" 제 136호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	x 27/30 130,000 x 27/30
(126)	"	" 제 137호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(127)	"	" 제 138호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(128)	"	" 제 139호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(129)	"	" 제 140호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(130)	"	" 제 141호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	396.47	396.47	117,000	46,386,990	130,000 x 27/30
(131)	"	" 제 142호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	347.27	347.27	117,000	40,630,590	130,000 x 27/30
(132)	"	" 제 143호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	347.27	347.27	117,000	40,630,590	130,000 x 27/30

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(133)	"	" 제144호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	347.27	347.27	117,000	40,630,590	130,000 x 27/30
(134)	"	" 제145호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	347.27	347.27	117,000	40,630,590	130,000 x 27/30
(135)	"	" 제146호	창고	경량철골구조 기타(강판)지붕 단층	347.27	347.27	117,000	40,630,590	130,000 x 27/30
합 계				이 하		여		₩55,245,317,730.-	
				이 하		여			

기계기구 감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	수변전설비 1) 변압기 CAP' : 80/100MVA 정격전압(고압권선) : 154KV 정격전압(저압권선) : 22.9KV 정격전압(안정권선) : 3.3KV 2) GIS(가스절연개폐장치) - 차단기 정격전압 : 0.60MPAg - 모선 정격전압 : 170KV RMS 정격전류 : 1250A RMS - 차단기 제어 및 조작장치 - 3단개폐기 - 접지개폐기 - 계전기 및 계측기용 변류기 - MOF용 변류기 - 피뢰기 - 부상 - GIS 예방진단 시스템 분전반, 배전반 등 기타부대설비 일체	현대중공업 (주) 외 2021.11	1식	-	2,858,400,000	3,600,000,000 x 0.794(18/20)
2	수변전설비 22900/ 380 / 220v TR : 500KVA MOF, COS 등 기타부대설비 일체	국산 2018	1식	-	23,880,000	60,000,000 x 0.398(9/15)
합 계					₩2,882,280,000.-	

토지감정평가요항표

위 치	본건은 전라남도 영암군 삼호읍 난전리 소재 '대불국가산업단지' 내 일반공업지역에 위치하고 있습니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 동유형의 공업용 부동산이 밀집하는 공업단지로서 주위환경은 보통시 됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 용이하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형 토지로서 공업용부지로 이용 중입니다.
인 도 로 상 황	본건 필지 북서측 및 남서측으로 폭 약 20미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
토지이용계획 관	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기호 1) 도시지역, 일반공업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.

토지 감정평가요항표

건물감정평가요항표

건물의 구조 및 마감재 등

기호(1) 철근콘크리트조 및 철골조 철골트러스지붕 4층 건물로서,
(사용승인일 : 1997.01.31)
외 벽 : 판넬붙임 마감 등
내 벽 : 판넬, 몰탈위 페인트 마감 등
창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.

기호(5),(6) 공히 철골조 철골트러스지붕 2층 건물로서,
(사용승인일 : 1997.01.31)
내 외 벽 : 판넬잇기 마감 등
창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.

기호(7) 철근콘크리트조 및 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1997.01.31)
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
내 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.

기호(8) 철근콘크리트조 및 철근콘크리트 평슬래브지붕 3층 건물로서,
(사용승인일 : 1997.01.31)
외 벽 : 복합판넬 마감 등
내 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.

기호(9) 철근콘크리트조 및 철골조 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1997.01.31)
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
내 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.

기호(10),(11) 공히 철근콘크리트조 및 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1997.01.31)
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
내 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.

기호(12) 철골조 철골트러스지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1997.01.31)
내 외 벽 : 판넬잇기 마감 등
창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.

기호(13) 조적조 철골트러스지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1997.01.31)
내 외 벽 : 판넬잇기 마감 등
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
내 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.

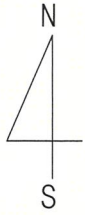
건물감정평가요항표

	<p>기호(14),(15) 철골조 철골트러스지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 1997.08.27) 내 외 벽 : 판넬잇기 마감 등 창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.</p> <p>기호(16)~(135) 공히 철골조 철골트러스지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 2021.01.12) 내 외 벽 : 강판 잇기 마감 등</p>
<p>이 용 상 황</p>	<p>본건 전체 공장 및 창고, 사무소 등으로 이용 중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 지적 및 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
<p>부 대 설 비</p>	<p>본건 기본적인 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.</p>
<p>부 합 물 및 중 물 관 계</p>	<p>-.</p>
<p>임 대 상 황</p>	<p>-.</p>
<p>공부와 의 차이 및 기타사항</p>	<p>-.</p>

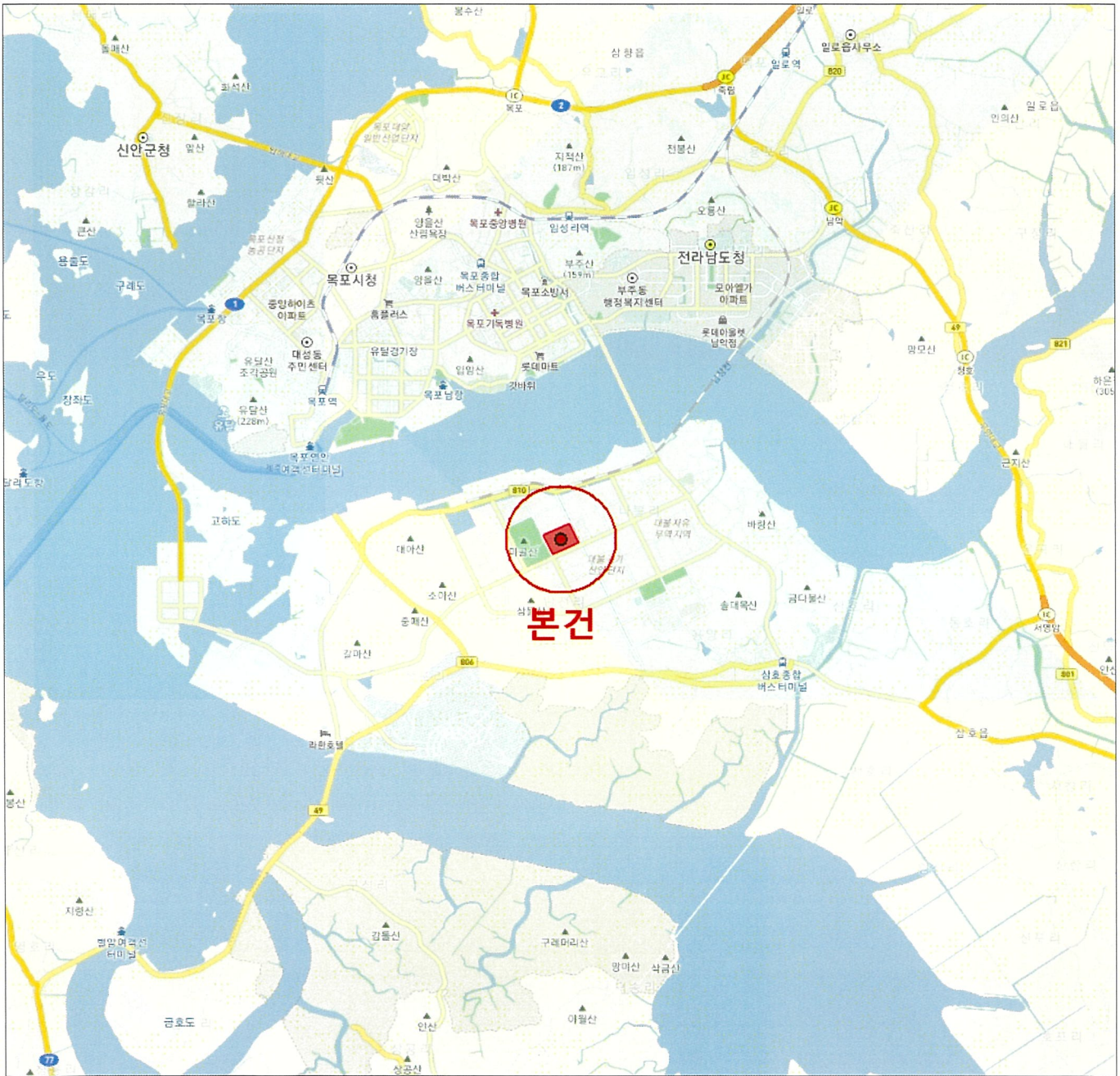
(기계기구)감정평가요항표

물건의 현황	본건 기계기구는 수변전설비 등 2식으로서, 기준시점 현재 정상 가동 중에 있습니다.
설 치 장 소	본건 기계기구는 전라남도 영암군 삼호읍 난전리 1694-1번지 공장 내에 위치하고 있으며, 기준시점 현재 현상 및 관리상태 보통입니다.
기 타 참 고 사 항	-

광역위치도



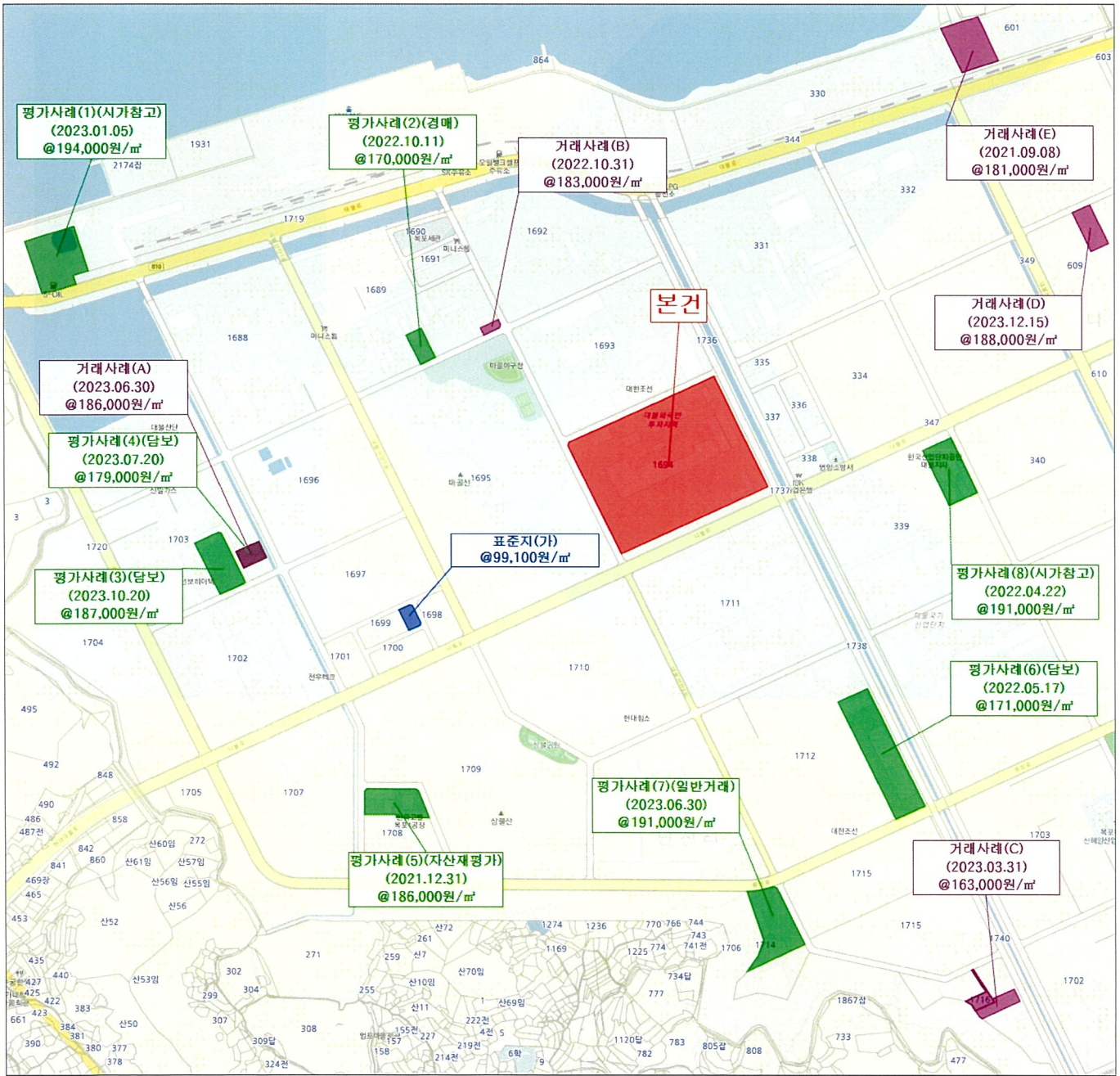
소재지	전라남도 영암군 삼호읍 난전리 일대
-----	---------------------



상세위치도

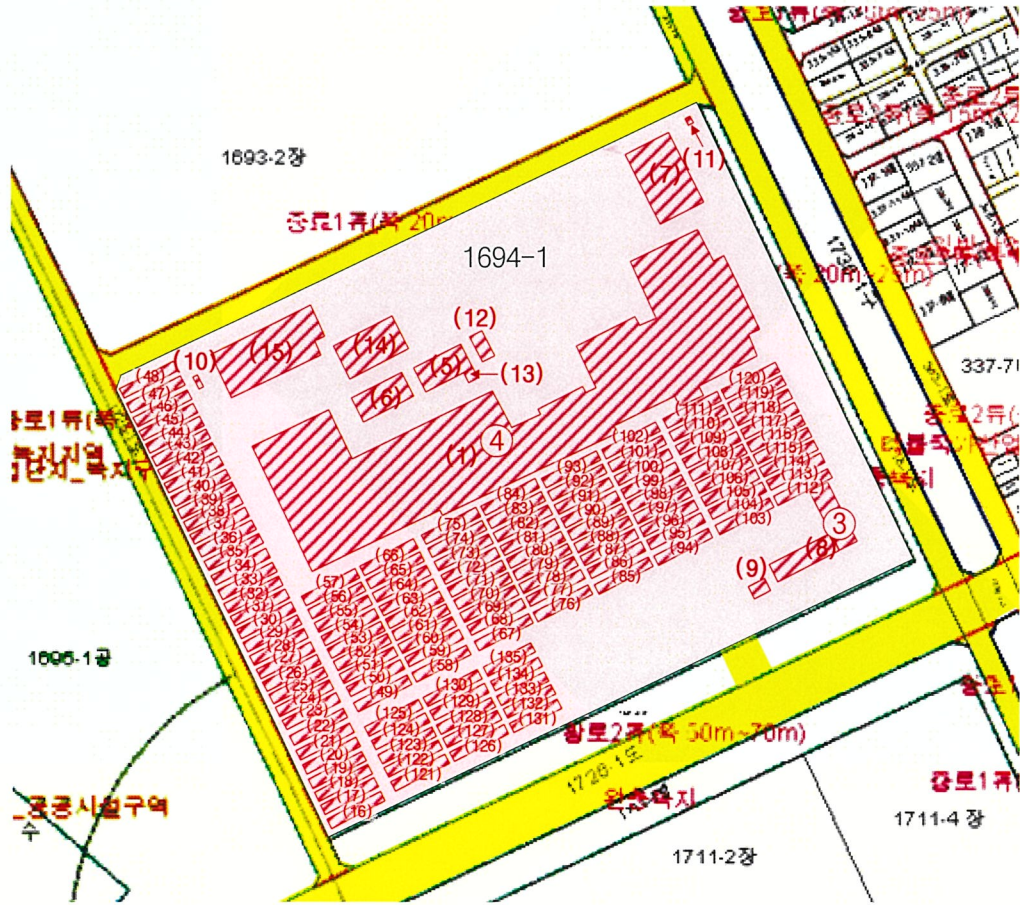





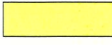





소재지	전라남도 영암군 삼호읍 난전리 1694-1
-----	-------------------------



지 적 개 황 도

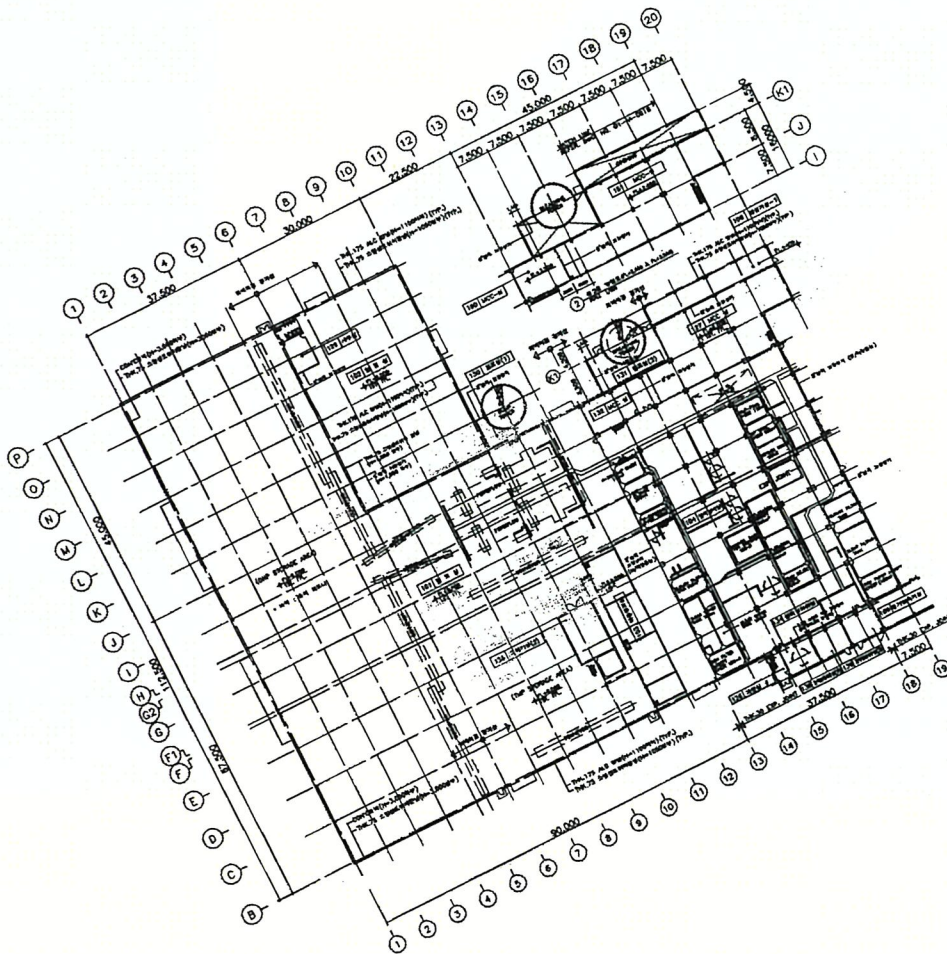
4
S=1/6000



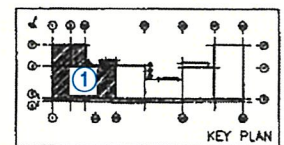
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

건물개황도

4

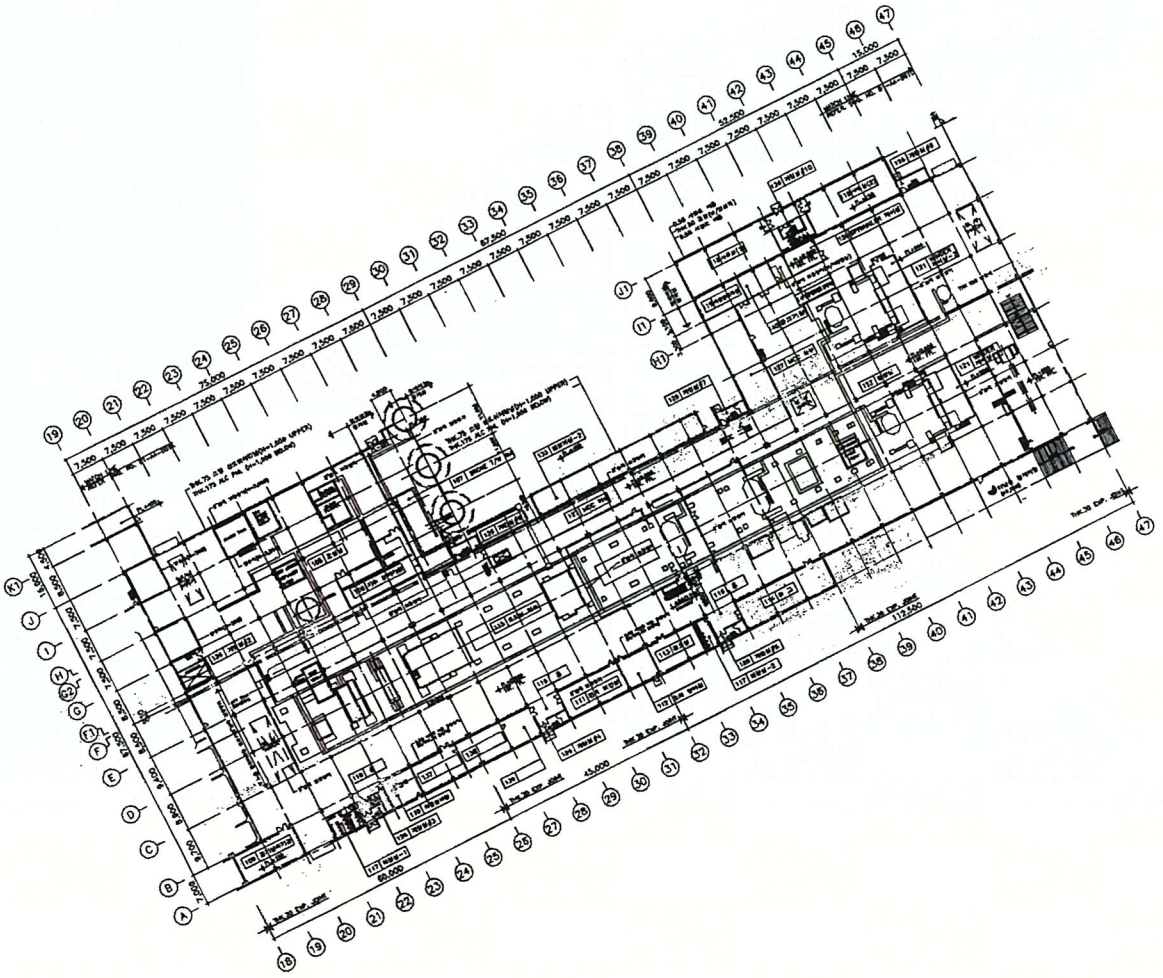


(1) 1층
(면적 : 33,822.76㎡)

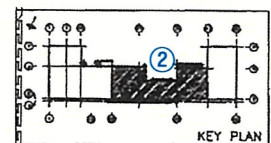


건물개황도

4

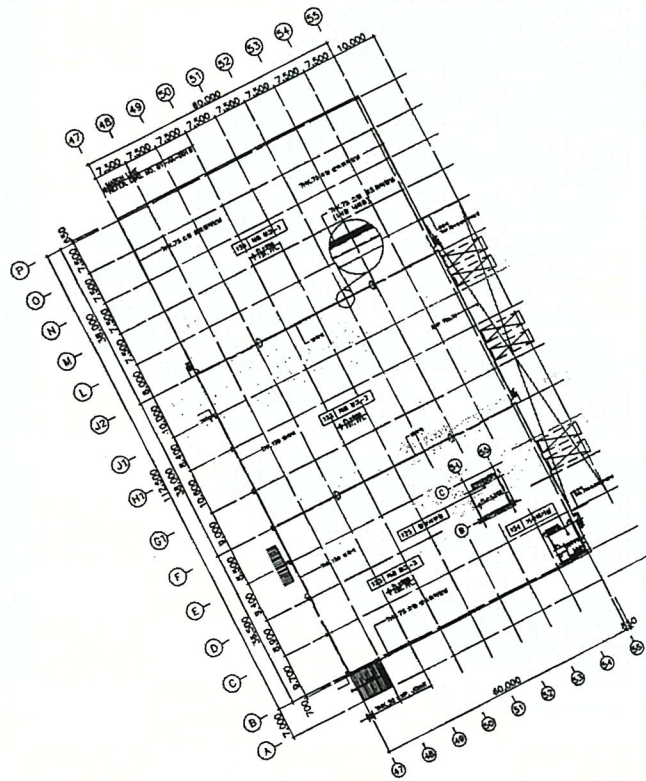


(1) 1층
(면적 : 33,822.76㎡)

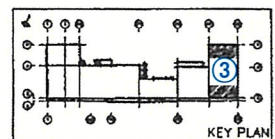


건물개황도

4

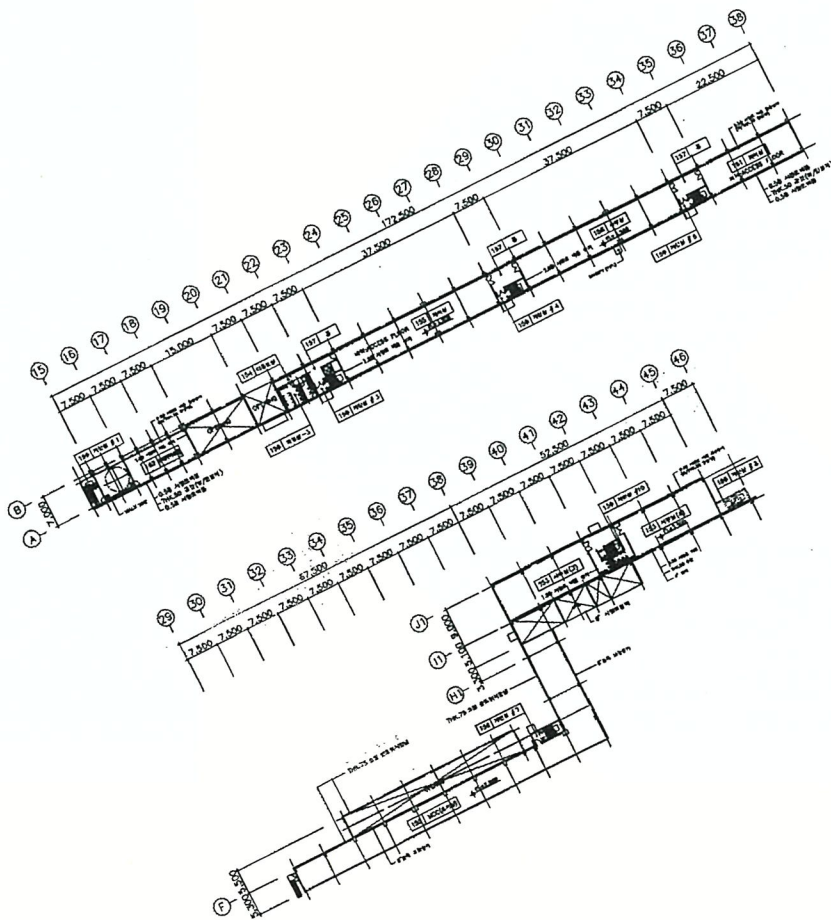


(1)1층
(면적 : 33,822.76㎡)



건물개황도

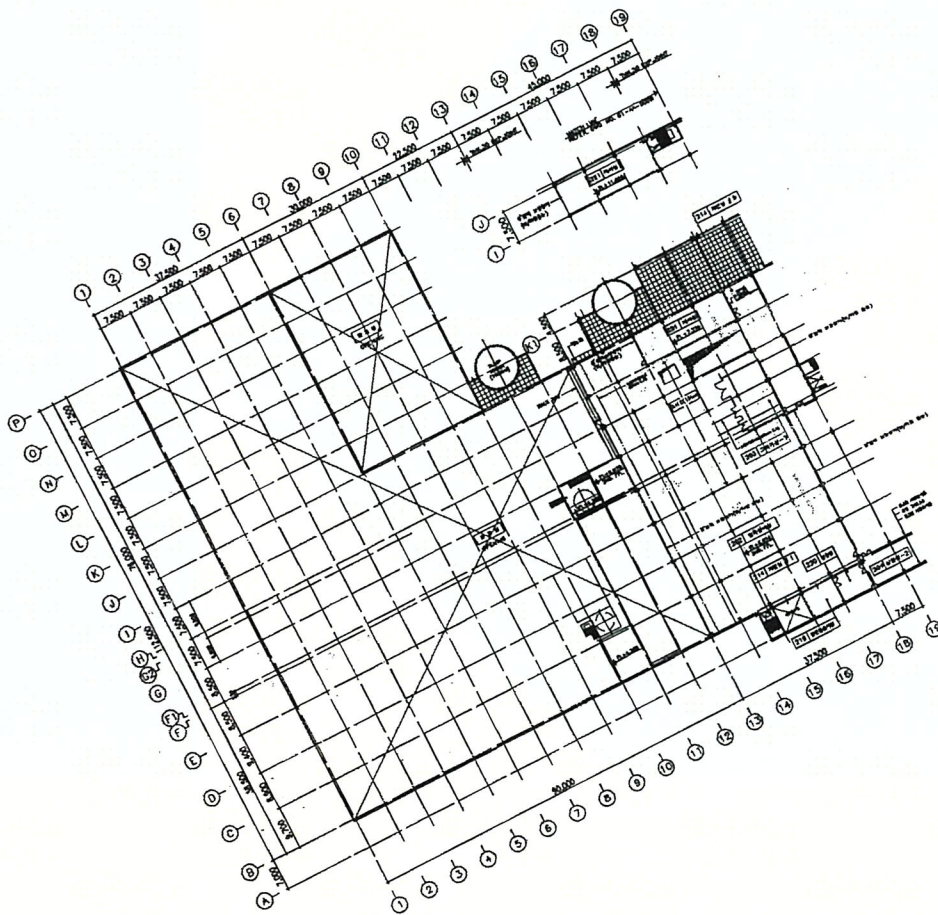
4



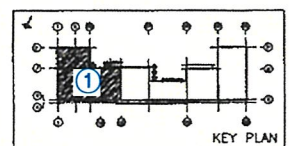
(1) 2층
(면적 : 2,714.49㎡)

건물개황도

4

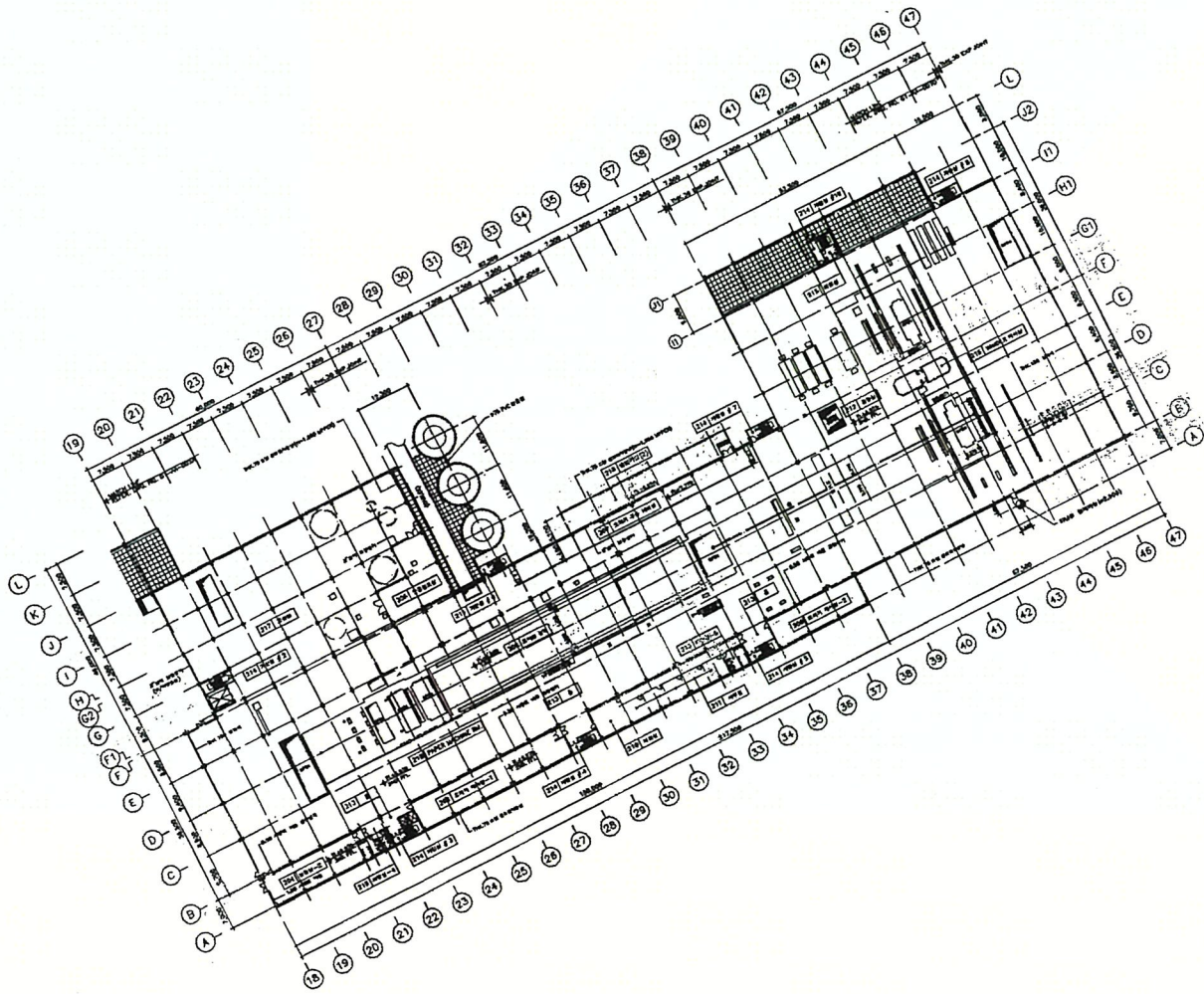


(1) 2층
(면적 : 16,097.6㎡)

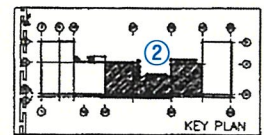


건물개황도

4

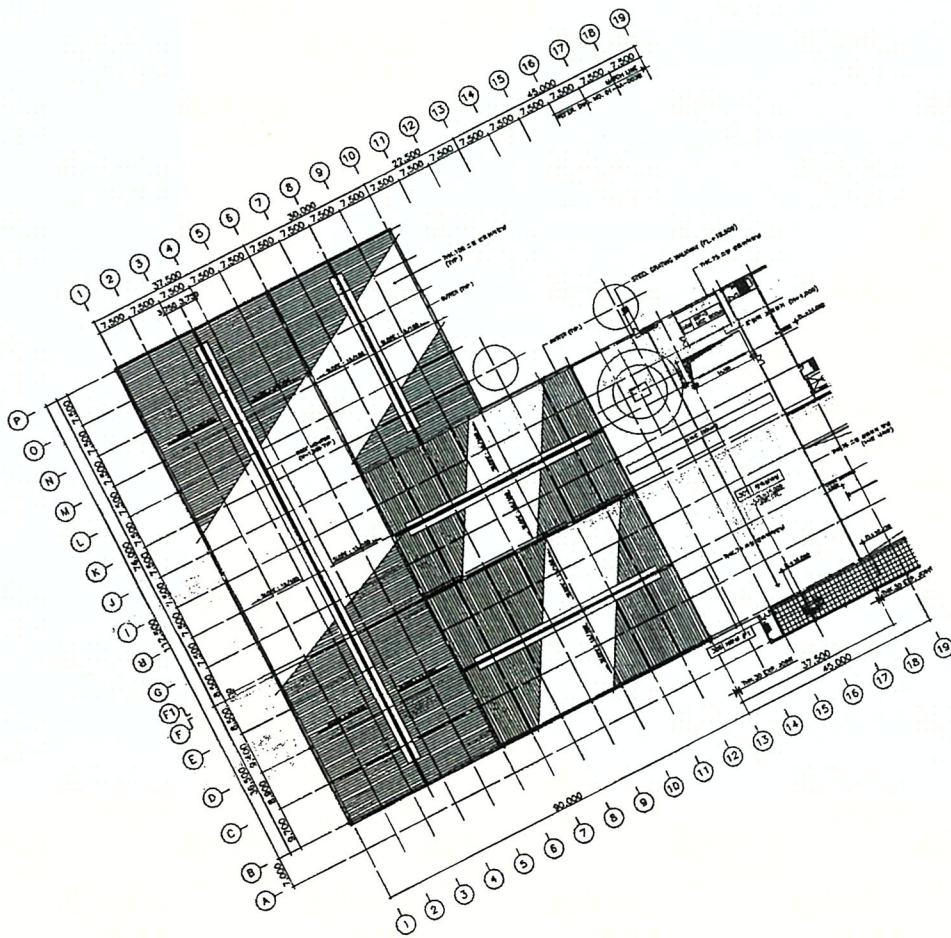


(1) 2층
(면적 : 16,097.6㎡)

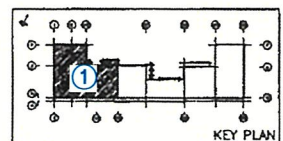


건물개황도

4



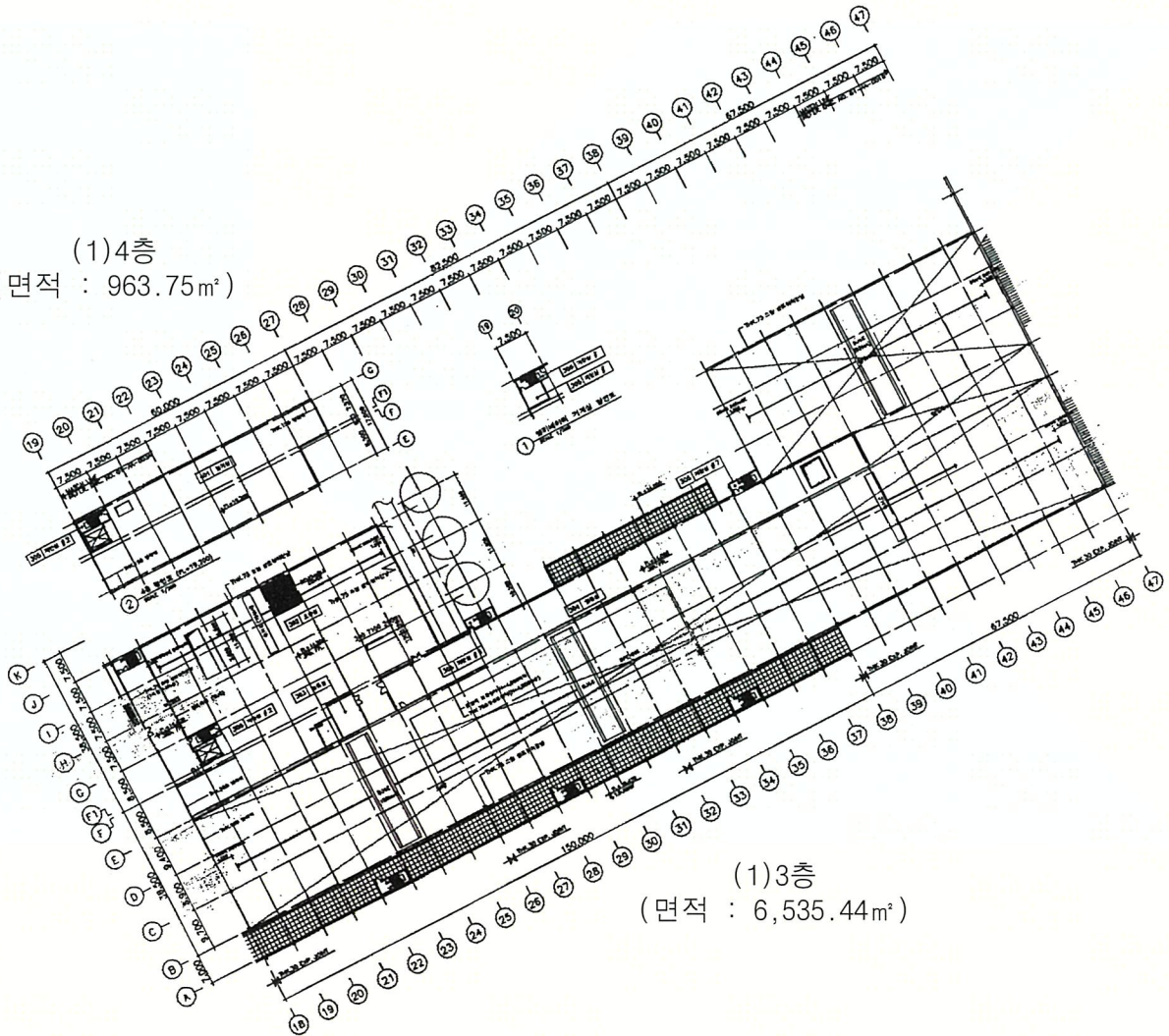
(1) 3층
(면적 : 6,535.44m²)



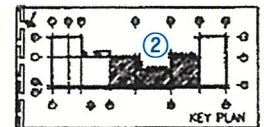
건물개황도

4

(1) 4층
(면적 : 963.75m²)

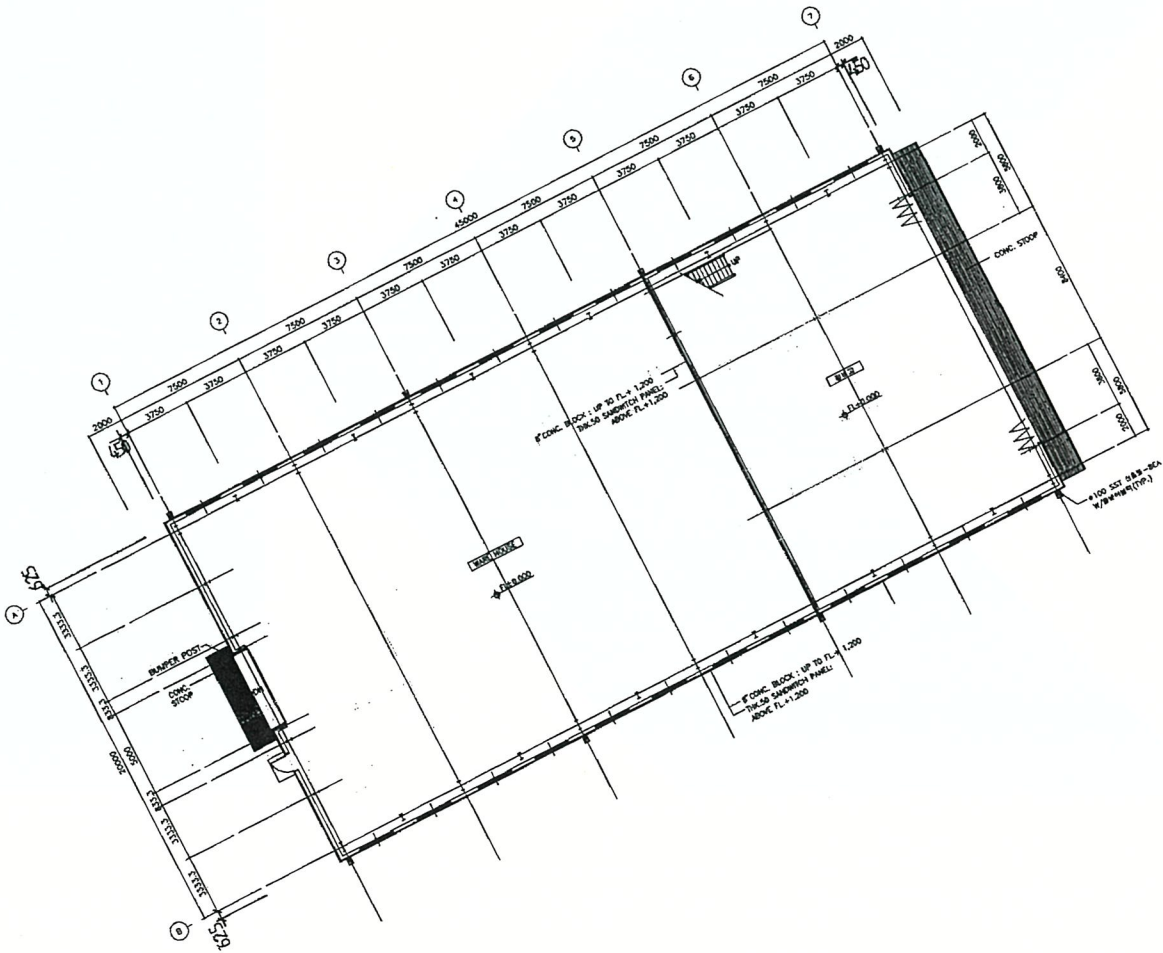


(1) 3층
(면적 : 6,535.44m²)



건물개황도

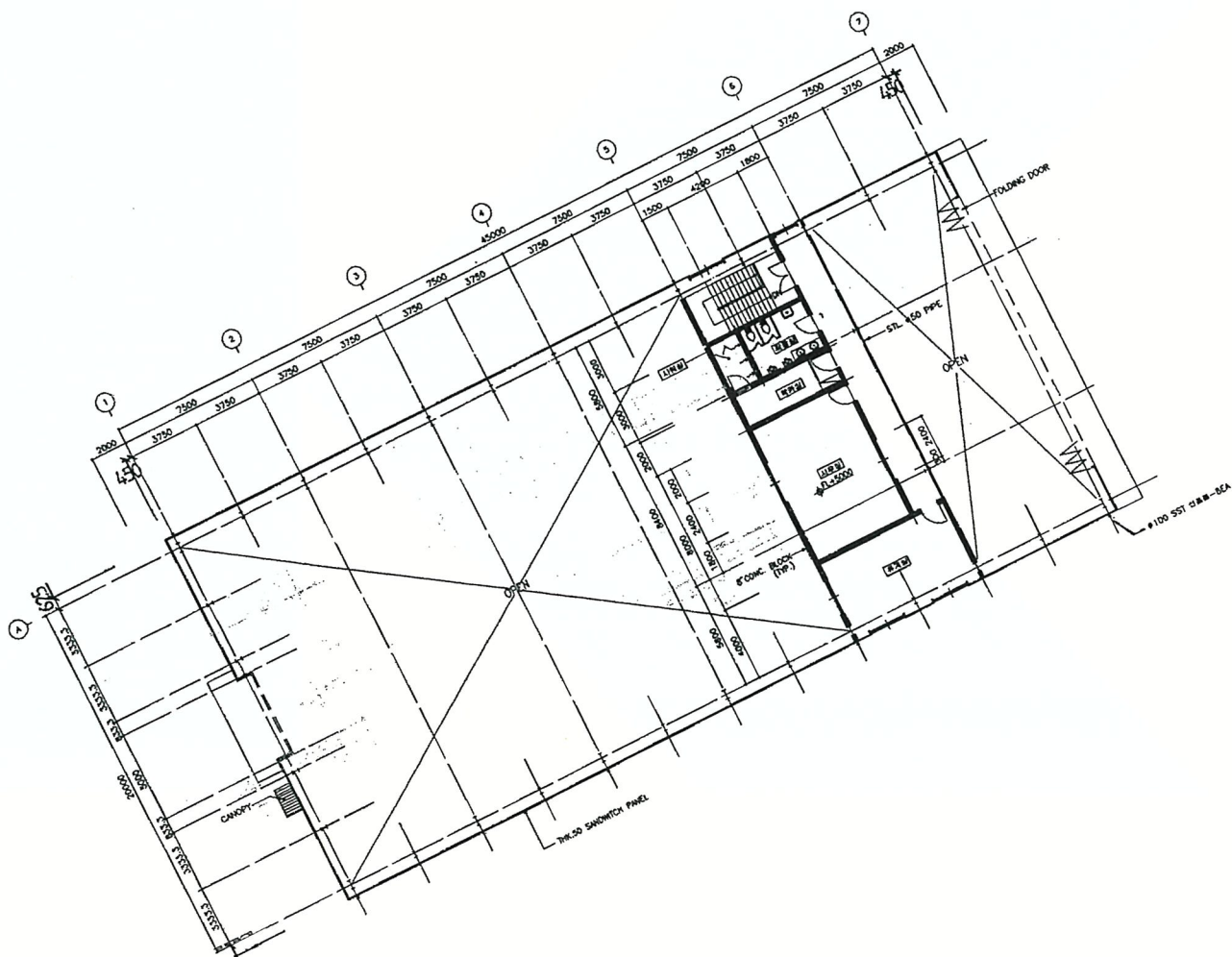
4



(6)1층
(면적 : 975.38㎡)

건물개황도

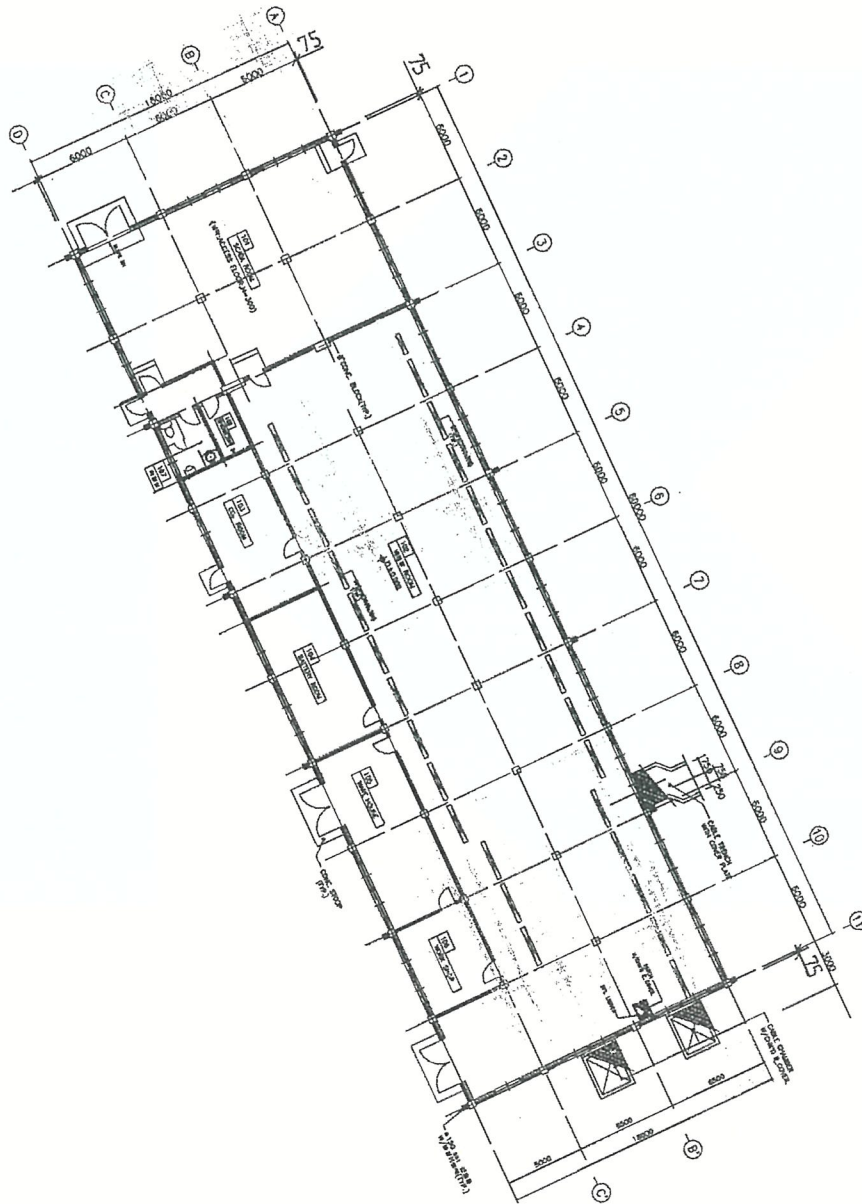
4



(6)2층
(면적 : 159.38㎡)

건물개황도

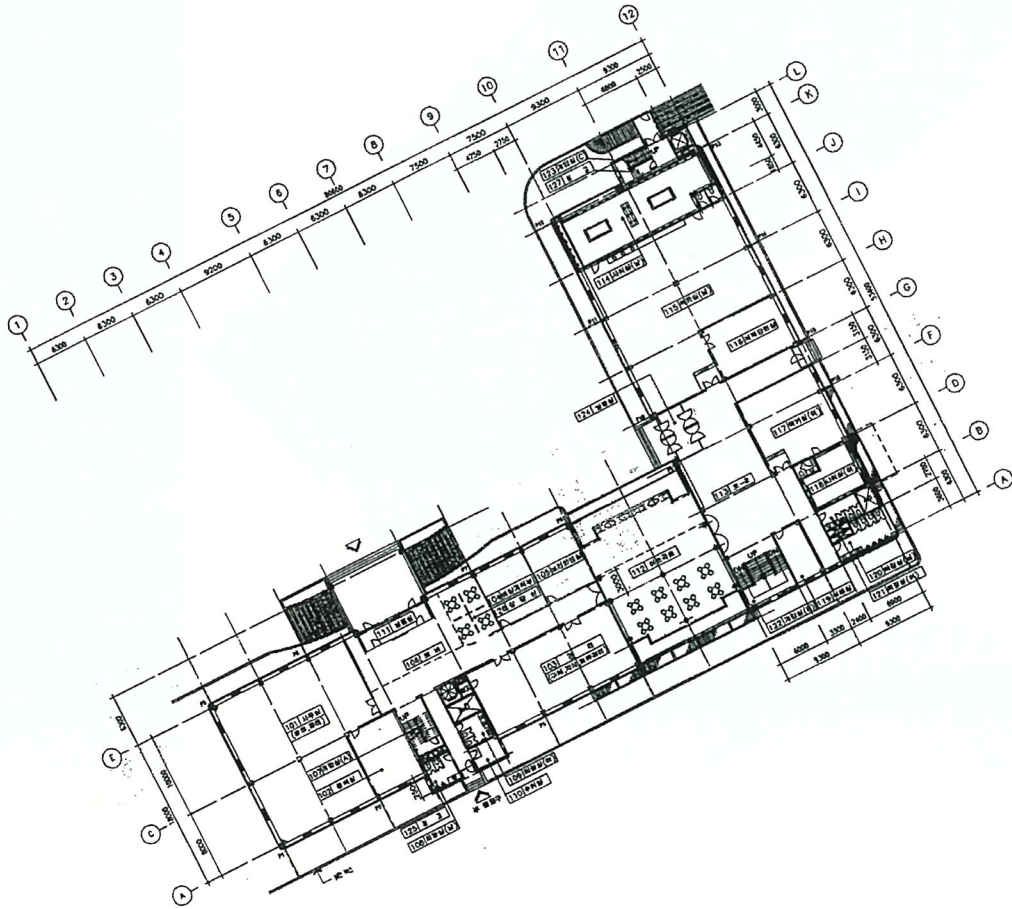
4



(7)1층
(면적 : 1,091.72m²)

건물개황도

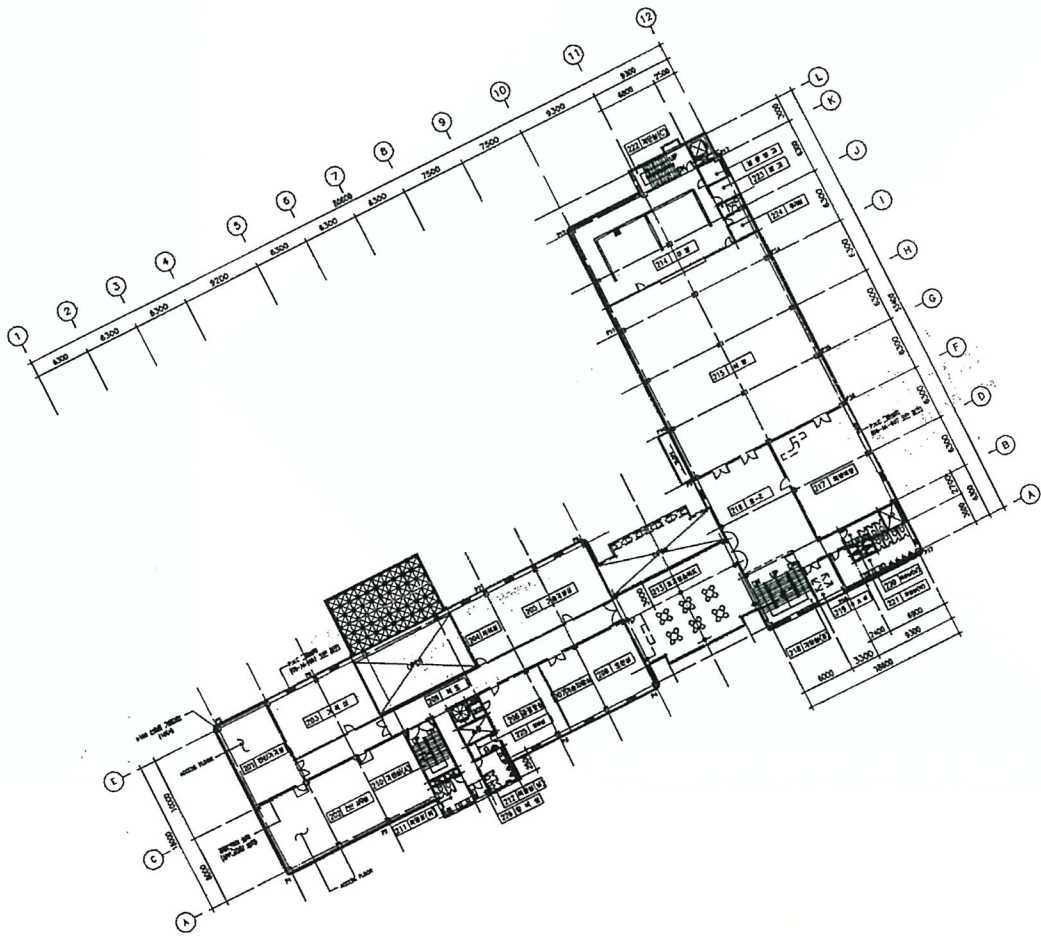
4



(8)1층
(면적 : 2,199.12㎡)

건물개항도

4

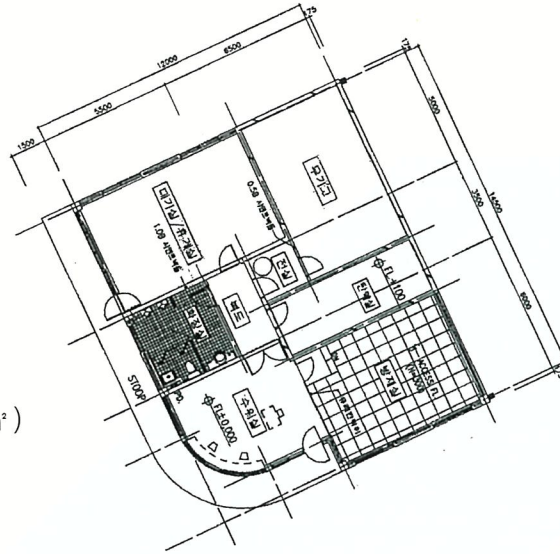


(8)2층
(면적 : 2,013.44㎡)

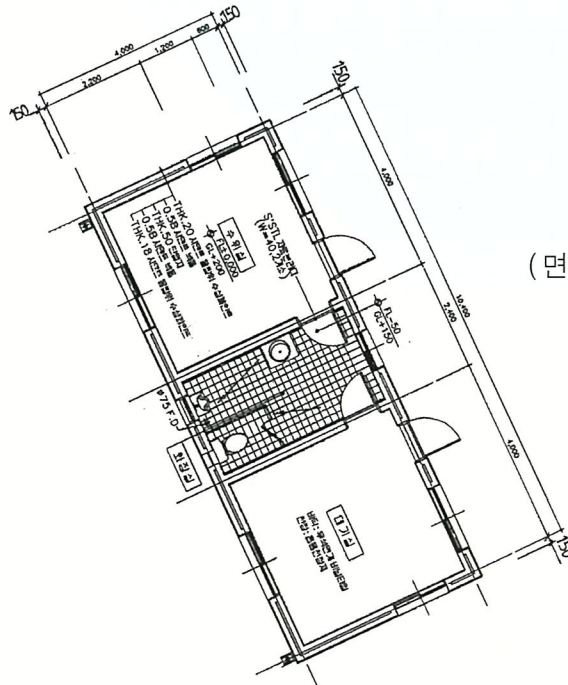
건물개황도

4

(9)1층
(면적 : 167.75m²)

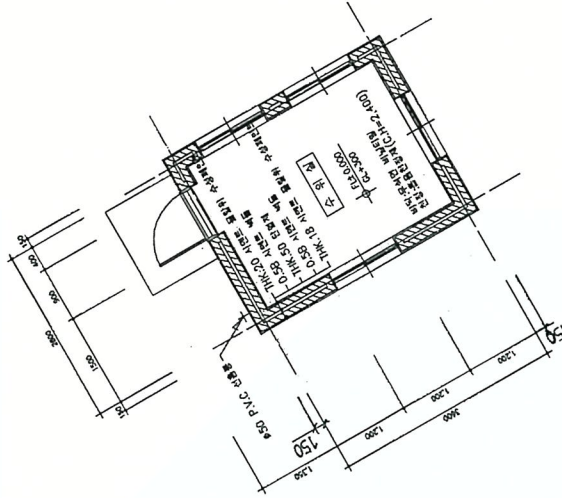


(10)1층
(면적 : 42.32m²)

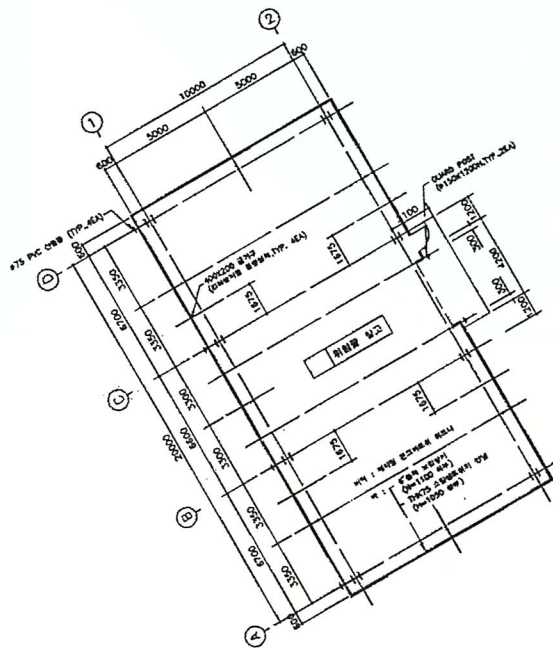


건물개황도

4



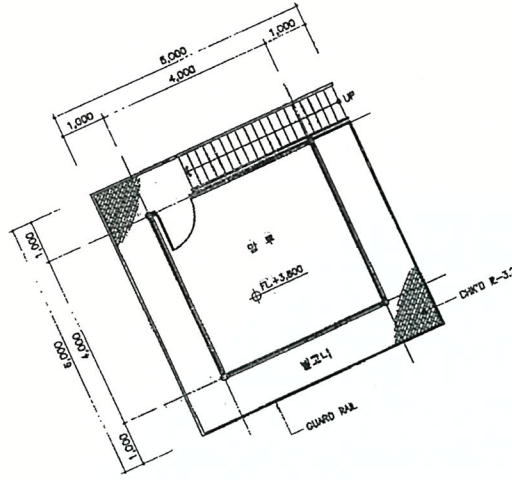
(11)1층
(면적 : 10.4m²)



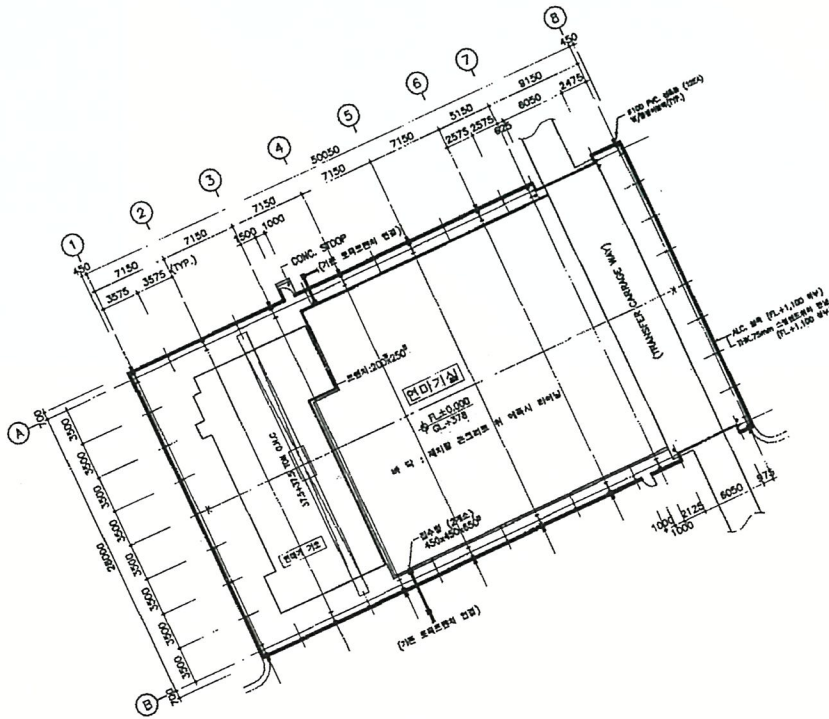
(12)1층
(면적 : 237.44m²)

건물개황도

4



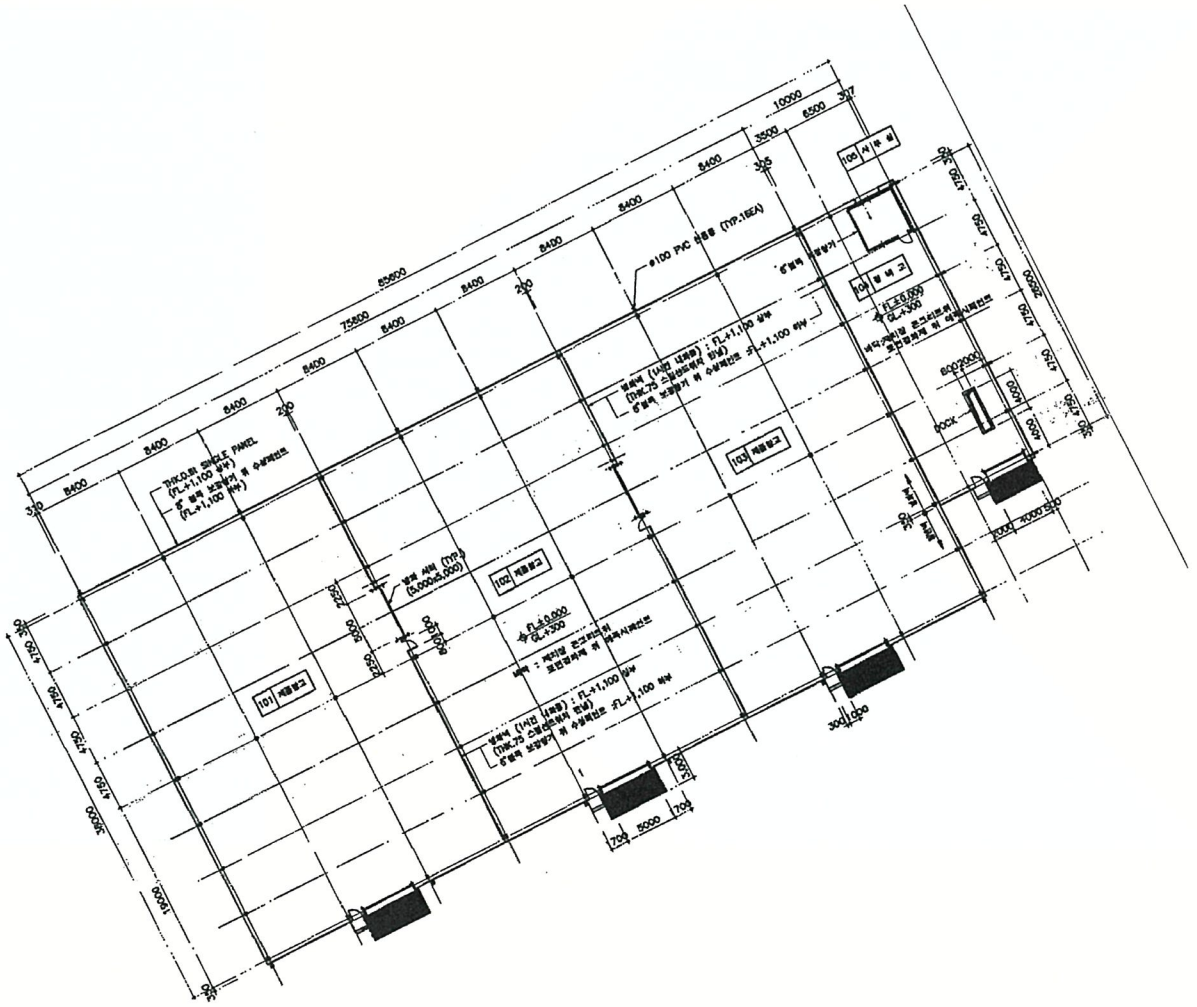
(13)1층
(면적 : 36.82㎡)



(14)1층
(면적 : 1,497.93㎡)

건물개황도

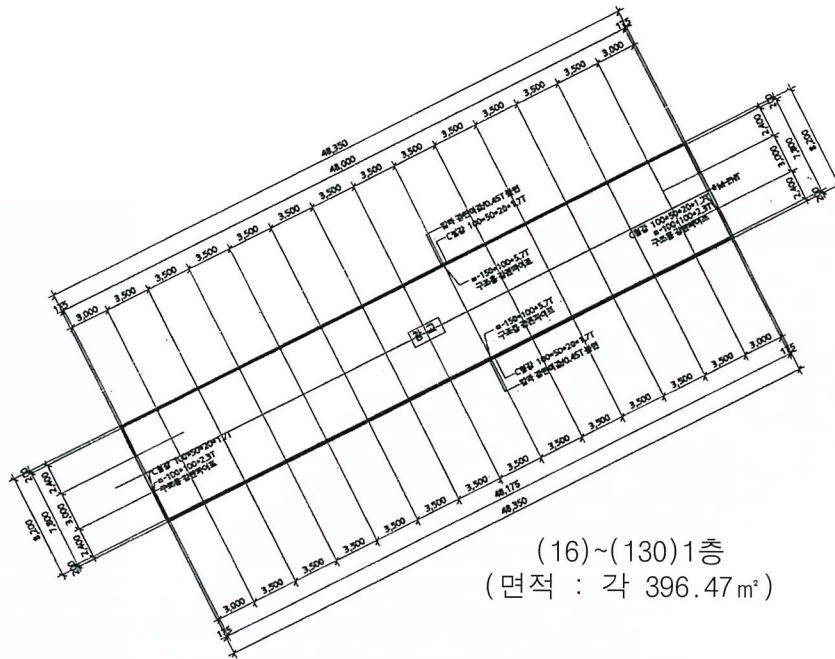
4



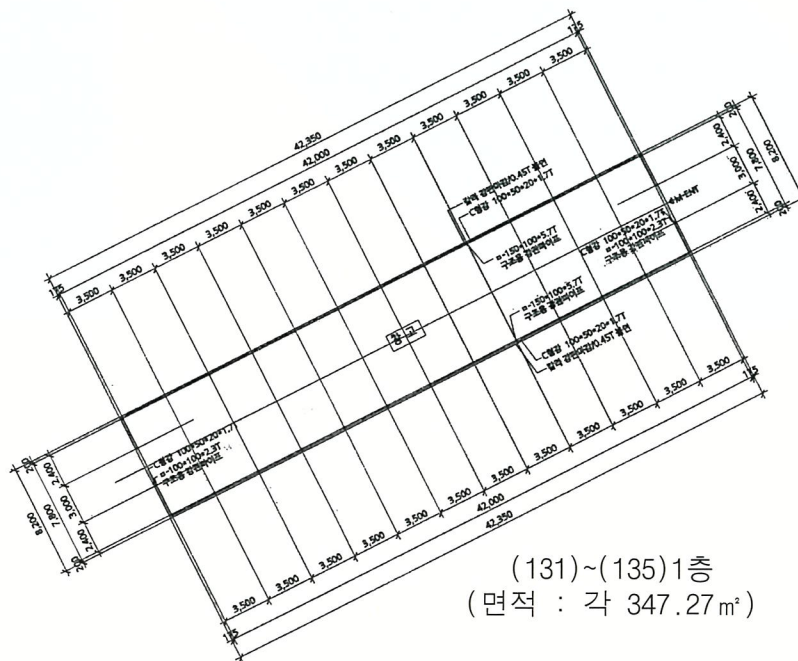
(15)1층
(면적 : 3,241.58㎡)

건물개황도

4



(16)~(130)1층
(면적 : 각 396.47㎡)



(131)~(135)1층
(면적 : 각 347.27㎡)

사 진 용 지



【주위 전경】



【주위 전경】



【주위 전경】



【주위 전경】

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】



【본건 전경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【건물(1) 전경】



【건물(1) 전경】



【건물(1) 전경】



【건물(1) 전경】

사 진 용 지



【건물(1) 전경】



【건물(5) 전경】



【건물(6) 전경】



【건물(7) 전경】

사 진 용 지



【건물(8) 전경】



【건물(8) 전경】



【건물(9) 전경】



【건물(10) 전경】

사 진 용 지



【건물(11) 전경】



【건물(12) 전경】



【건물(13) 전경】



【건물(14) 전경】

사 진 용 지



【건물(15) 전경】



【건물(16)~(130) 전경】



【건물(16)~(130) 전경】



【건물(16)~(130) 전경】

사 진 용 지



【건물(16)~(130) 전경】



【건물(16)~(130) 전경】



【건물(16)~(130) 전경】



【건물(131)~(135) 전경】

수 수 료 청 구 서

배방농협 귀하

감정평가서번호 : 10-240129-216

2024-01-29자로 의뢰하신 『전라남도 영암군 삼호읍 난전리 1694-1』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고	
평가수수료	₩28,767,039.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 $25,516,000 + (8,127,597,730 \times 5 / 10,000 \times 0.8)$ = 28,767,039	
실비	여 비		320,800
	물건조사비		20,000
	공부발급비		98,300
	기타 실비		36,000
	특별용역비		
실비 합계	475,100		
합 계	₩29,242,000.-	* 1,000원미만절사	
부 가 가 치 세	₩2,924,200		
총 계	₩32,166,200.-		
기납부 착수금	₩		
정 산 청 구 액	₩32,166,200.-		

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 배 태 성

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

