

# 감정평가서

## Appraisal Report

|       |                  |
|-------|------------------|
| 의뢰인   | 대전동부새마을금고이사장     |
| 건명    | 메디칼프라자주식회사 소유물   |
| 감정서번호 | 가람 1925-03-17047 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.



**(주)가람감정평가법인 중부지사**  
**KAARAM APPRAISAL CO., LTD.**  
TEL:043)716-0048 FAX:043)286-0048

## 감정평가서 가격심사 인증서

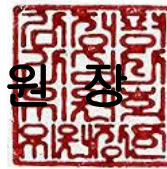
인 증 서 번 호 : 2025-02265

심 사 일 자 : 2025-03-31

|       |                                 |         |            |
|-------|---------------------------------|---------|------------|
| 평가서번호 | 1925-03-17047                   | 본 · 지사명 | 중부지사       |
| 평가의뢰인 | 대전동부새마을금고이사장                    | 평 가 목 적 | 처분(매각)     |
| 담당평가사 | 송좌헌                             | 기 준 시 점 | 2025-03-26 |
| 물건소재지 | 전라남도 순천시 장천동 57-1               |         |            |
| 감정평가액 | 일백팔십오억일백만원정 (₩18,501,000,000.-) |         |            |

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

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장



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

(주)가람감정평가법인 대표이사 박영하



(구분건물)감정평가표

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

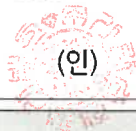
감정평가사

송좌헌

송좌헌



(주)가람감정평가법인 중부지사 지사장 김성시



|                |                                   |            |                            |            |
|----------------|-----------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| 감정평가액          | 일백팔십오억일백만원정(₩18,501,000,000.-)    |            |                            |            |
| 의뢰인            | 대전동부새마을금고이사장                      | 감정평가목적     | 공매                         |            |
| 채무자            | 로우레스제일차주식회사                       | 제출처        | 대전동부새마을금고                  |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 신영부동산신탁주식회사<br>(위탁자 : 메디칼프라자주식회사) | 기준가치       | 시장가치                       |            |
|                |                                   | 감정평가조건     | -                          |            |
| 목록표시<br>근거     | 등기사항전부증명서                         | 기준시점       | 조사기간                       | 작성일        |
|                |                                   | 2025.03.26 | 2025.03.18 ~<br>2025.03.26 | 2025.03.27 |

| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰) |          | 사정      |          | 감정평가액   |                 |
|----------------------------|------------|----------|---------|----------|---------|-----------------|
|                            | 종류         | 면적 또는 수량 | 종류      | 면적 또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금액(원)           |
|                            | 구분건물       | 40개호     | 구분건물    | 40개호     | -       | 18,501,000,000  |
|                            |            |          | 이 하 여 백 |          |         |                 |
|                            | 합계         |          |         |          |         | ₩18,501,000,000 |

|      |                                                                                                         |     |     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br><br>심사자 : 감정평가사<br>김성시 | 김성시 | (인) |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 전라남도 순천시 장천동 소재 "순천시청" 서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

|            |                                                          |                              |            |  |  |  |
|------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|------------|--|--|--|
| 소재지        | 전라남도 순천시 장천동 57-1 외 1필지<br>[도로명주소] 전라남도 순천시 중앙로 66 (장천동) |                              |            |  |  |  |
| 건물명 및 층·호수 | 제1층 제101호 외 39개호                                         |                              |            |  |  |  |
| 건물 개황      | 대지면적(㎡)                                                  | 연면적(㎡)                       | 층수(지하/지상)  |  |  |  |
|            | 1,148.94                                                 | 8,008.55                     | 지하2층/지상9층  |  |  |  |
|            | 주구조                                                      | 주용도                          | 사용승인일      |  |  |  |
|            | 철근콘크리트구조<br>철근콘크리트지붕                                     | 제1,2종근린생활시설, 업무시설,<br>방송통신시설 | 2023.05.30 |  |  |  |

| 기호  | 층 / 호수 | 용도  | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 대지권<br>면적(㎡) |
|-----|--------|-----|-------------|-------------|-------------|--------------|
| (1) | 1/101호 | 사무소 | 46.45       | 30.4458     | 76.8958     | 11.2436      |
| (2) | 1/102호 | 사무소 | 58.67       | 38.4554     | 97.1254     | 14.2016      |
| (3) | 1/103호 | 사무소 | 99.05       | 64.9226     | 163.973     | 23.9759      |
| (4) | 1/104호 | 사무소 | 103.03      | 67.5313     | 170.561     | 24.9393      |
| (5) | 1/105호 | 사무소 | 53.58       | 35.1192     | 88.6992     | 12.9695      |
| (6) | 1/106호 | 사무소 | 33.53       | 21.9773     | 55.5073     | 8.1162       |
| (7) | 2/201호 | 의원  | 66.93       | 43.8694     | 110.799     | 16.2010      |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호   | 층 / 호수 | 용도  | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 대지권<br>면적(㎡) |
|------|--------|-----|-------------|-------------|-------------|--------------|
| (8)  | 2/202호 | 의원  | 117.85      | 77.2451     | 195.095     | 28.5266      |
| (9)  | 2/203호 | 의원  | 129.17      | 84.6648     | 213.835     | 31.2667      |
| (10) | 2/204호 | 의원  | 154.03      | 100.959     | 254.989     | 37.2842      |
| (11) | 2/205호 | 의원  | 132.37      | 86.7623     | 219.132     | 32.0412      |
| (12) | 3/301호 | 의원  | 68.27       | 44.7477     | 113.018     | 16.5253      |
| (13) | 3/302호 | 의원  | 124.31      | 81.4793     | 205.789     | 30.0903      |
| (14) | 3/303호 | 의원  | 129.17      | 84.6648     | 213.835     | 31.2667      |
| (15) | 3/304호 | 의원  | 154.03      | 100.959     | 254.989     | 37.2842      |
| (16) | 3/305호 | 의원  | 132.37      | 86.7623     | 219.132     | 32.0412      |
| (17) | 4/401호 | 사무소 | 68.27       | 44.7477     | 113.018     | 16.5253      |
| (18) | 4/402호 | 사무소 | 124.31      | 81.4793     | 205.789     | 30.0903      |
| (19) | 4/403호 | 사무소 | 129.17      | 84.6648     | 213.835     | 31.2667      |
| (20) | 4/404호 | 사무소 | 154.03      | 100.959     | 254.989     | 37.2842      |
| (21) | 4/405호 | 사무소 | 132.37      | 86.7623     | 219.132     | 32.0412      |
| (22) | 5/501호 | 사무소 | 68.27       | 44.7477     | 113.018     | 16.5253      |
| (23) | 5/502호 | 사무소 | 124.87      | 81.8464     | 206.716     | 30.2258      |
| (24) | 5/503호 | 사무소 | 129.85      | 85.1105     | 214.961     | 31.4313      |
| (25) | 5/504호 | 사무소 | 153.35      | 100.514     | 253.864     | 37.1196      |
| (26) | 5/505호 | 사무소 | 131.81      | 86.3952     | 218.205     | 31.9057      |
| (27) | 6/601호 | 사무소 | 68.27       | 44.7477     | 113.018     | 16.5253      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호   | 층 / 호수 | 용도  | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 대지권<br>면적(㎡) |
|------|--------|-----|-------------|-------------|-------------|--------------|
| (28) | 6/602호 | 사무소 | 124.87      | 81.8464     | 206.716     | 30.2258      |
| (29) | 6/603호 | 사무소 | 129.85      | 85.1105     | 214.961     | 31.4313      |
| (30) | 6/604호 | 사무소 | 153.35      | 100.514     | 253.864     | 37.1196      |
| (31) | 6/605호 | 사무소 | 131.81      | 86.3952     | 218.205     | 31.9057      |
| (32) | 7/701호 | 사무소 | 68.27       | 44.7477     | 113.018     | 16.5253      |
| (33) | 7/702호 | 사무소 | 124.87      | 81.8464     | 206.716     | 30.2258      |
| (34) | 7/703호 | 사무소 | 129.85      | 85.1105     | 214.961     | 31.4313      |
| (35) | 7/704호 | 사무소 | 153.35      | 100.514     | 253.864     | 37.1196      |
| (36) | 7/705호 | 사무소 | 131.81      | 86.3952     | 218.205     | 31.9057      |
| (37) | 8/801호 | 방송국 | 449.67      | 294.737     | 744.407     | 108.8463     |
| (38) | 8/802호 | 방송국 | 184.54      | 120.957     | 305.497     | 44.6694      |
| (39) | 8/803호 | 방송국 | 43.86       | 28.7482     | 72.6082     | 10.6167      |
| (40) | 9/901호 | 학원  | 124.2       | 81.4072     | 205.607     | 30.0633      |
| 합계   |        |     | 4,837.68    | 3,170.8692  | 8,008.5489  | 1,171        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 26일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 3월 18일~2025년 3월 26일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없 음.

## 5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 권리내역

| 기호(1)~(40) |           |      |            |
|------------|-----------|------|------------|
| 표시근거       | 등기사항전부증명서 | 발급일자 | 2025.03.26 |

### - 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항(갑구)

| 순위 | 등기목적 | 접수정보 | 주요등기사항 | 비고 |
|----|------|------|--------|----|
| 1  | -    | -    | -      | -  |
| 합계 |      |      |        |    |

### - (근)저당권 및 전세권 등(을구)

| 순위 | 등기목적 | 접수정보 | 주요등기사항 | 비고 |
|----|------|------|--------|----|
| 1  | -    | -    | -      | -  |
| 합계 |      |      |        |    |

※ 별도 신탁등기 있음.

# 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)

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 감정평가해야 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 검토해야 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 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분소유건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 본건은 수익성부동산으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”에 의해 산출된 시산가액과 합리성을 검토하여야 하나, 본 평가는 공매 목적의 평가로서 이해관계자로부터의 본건 영업에 관련된 수익 자료와 인근 유사 부동산의 임대료 파악이 곤란하여 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물 현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

## 2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

| 구분    |     |        | 해당층         |             |             |             |             |             |             |             |             |             |        |     |
|-------|-----|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|-----|
|       |     |        | 지하          |             | 1층          |             | 2층          |             | 3~5층        |             | 6~10층       |             | 11층 이상 |     |
|       |     |        | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지     | 건물  |
| 오피스텔  | 서울  | 10층 이하 | 3.9         | 6.1         | 2.6         | 7.4         | 3.5         | 6.5         | 3.7         | 6.3         | 3.6         | 6.4         |        |     |
|       |     | 11층 이상 | 3.8         | 6.2         | 2.5         | 7.5         | 3.2         | 6.8         | 3.4         | 6.6         | 3.5         | 6.5         | 3.4    | 6.6 |
|       | 부산  | 10층 이하 | 4.1         | 5.9         | 2.0         | 8.0         | 2.8         | 7.2         | 3.5         | 6.5         | 3.6         | 6.4         |        |     |
|       |     | 11층 이상 | 4.0         | 6.0         | 2.0         | 8.0         | 2.5         | 7.5         | 3.1         | 6.9         | 3.2         | 6.8         | 3.1    | 6.9 |
|       | 대도시 | 10층 이하 | 3.8         | 6.2         | 2.0         | 8.0         | 2.8         | 7.2         | 3.2         | 6.8         | 3.0         | 7.0         |        |     |
|       |     | 11층 이상 | 3.5         | 6.5         | 1.8         | 8.2         | 2.5         | 7.5         | 2.9         | 7.1         | 2.8         | 7.2         | 2.8    | 7.2 |
| 매점·영점 | 서울  | 5층 이하  | 3.7~<br>4.7 | 6.3~<br>5.3 | 2.1~<br>3.1 | 7.9~<br>6.9 | 3.4~<br>4.4 | 6.6~<br>5.6 | 3.7~<br>4.7 | 6.3~<br>5.3 |             |             |        |     |
|       |     | 6층 이상  | 3.5~<br>4.5 | 6.5~<br>5.5 | 1.8~<br>2.8 | 8.2~<br>7.2 | 3.0~<br>4.0 | 7.0~<br>6.0 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 |        |     |
|       | 부산  | 5층 이하  | 3.5~<br>4.5 | 6.5~<br>5.5 | 1.8~<br>2.8 | 8.2~<br>7.2 | 3.2~<br>4.2 | 6.8~<br>5.8 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 |             |             |        |     |
|       |     | 6층 이상  | 3.3~<br>4.3 | 6.7~<br>5.7 | 1.4~<br>2.4 | 8.6~<br>7.6 | 2.6~<br>3.6 | 7.4~<br>6.4 | 3.5~<br>4.5 | 6.5~<br>5.5 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 |        |     |
|       | 대도시 | 5층 이하  | 3.1~<br>4.1 | 6.9~<br>5.9 | 1.5~<br>2.5 | 8.5~<br>7.5 | 2.6~<br>3.6 | 7.4~<br>6.4 | 2.9~<br>3.9 | 7.1~<br>6.1 |             |             |        |     |
|       |     | 6층 이상  | 2.5~<br>3.5 | 7.5~<br>6.5 | 1.2~<br>2.2 | 8.8~<br>7.8 | 2.0~<br>3.0 | 8.0~<br>7.0 | 2.6~<br>3.6 | 7.4~<br>6.4 | 2.5~<br>3.5 | 7.5~<br>6.5 |        |     |
|       | 수도권 | 5층 이하  | 5.2         | 4.8         | 5.2         | 4.8         | 5.2         | 4.8         | 5.2         | 4.8         | 5.2         | 4.8         | 5.2    | 4.8 |
|       |     | 6~10층  | 4.4         | 5.6         | 4.4         | 5.6         | 4.4         | 5.6         | 4.4         | 5.6         | 4.4         | 5.6         | 4.4    | 5.6 |
|       |     | 11층 이상 | 4.1         | 5.9         | 4.1         | 5.9         | 4.1         | 5.9         | 4.1         | 5.9         | 4.1         | 5.9         | 4.1    | 5.9 |
| 오피스텔  | 광역시 | 5층 이하  | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9    | 6.1 |
|       |     | 6~10층  | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9    | 6.1 |
|       |     | 11층 이상 | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0    | 7.0 |
|       | 광역시 | 5층 이하  | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0    | 7.0 |
|       |     | 6~10층  | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8    | 7.2 |
|       |     | 11층 이상 | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8    | 7.2 |

※ 비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)(2021년)

| 구분  |        | 5년이하   |    | 6~10년 |    | 11~15년 |    | 16~20년 |    | 21~25년 |    | 26~30년 |    | 30년초과 |    |   |
|-----|--------|--------|----|-------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|-------|----|---|
|     |        | 토지     | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지    | 건물 |   |
| 전국  |        | 5      | 5  | 5     | 5  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8     | 2  |   |
| 서울  | 5층이내   | 7      | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  | 9     | 1  |   |
|     | 6~15층  | 6      | 4  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  | 9     | 1  |   |
|     | 16~20층 | 6      | 4  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  | 9     | 1  |   |
|     | 21~25층 | 6      | 4  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8     | 2  |   |
|     | 26~30층 | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8     | 2  |   |
|     | 30층초과  | 5      | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7     | 3  |   |
|     | 도심권    | 5층이내   | 7  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 8  | 2     | 9  | 1 |
|     |        | 6~15층  | 7  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 8  | 2     | 9  | 1 |
|     |        | 16~20층 | 7  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 8  | 2     | 9  | 1 |
|     |        | 21~25층 | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3     | 8  | 2 |
|     |        | 26~30층 | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 8  | 2 |
|     |        | 30층초과  | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4     | 7  | 3 |
|     | 동북권    | 5층이내   | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3      | 8  | 2     | 8  | 2 |
|     |        | 6~15층  | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 8  | 2 |
|     |        | 16~20층 | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 8  | 2 |
|     |        | 21~25층 | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 8  | 2 |
|     |        | 26~30층 | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4     | 7  | 3 |
|     |        | 30층초과  | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|     | 동남권    | 5층이내   | 7  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 8  | 2      | 8  | 2     | 9  | 1 |
|     |        | 6~15층  | 7  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 8  | 2      | 8  | 2     | 9  | 1 |
|     |        | 16~20층 | 7  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 8  | 2      | 8  | 2     | 9  | 1 |
|     |        | 21~25층 | 7  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 8  | 2     | 8  | 2 |
|     |        | 26~30층 | 6  | 4     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 8  | 2     | 8  | 2 |
|     |        | 30층초과  | 5  | 5     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 7  | 3 |
|     | 서남권    | 5층이내   | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 8  | 2 |
|     |        | 6~15층  | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 8  | 2 |
|     |        | 16~20층 | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 7  | 3 |
|     |        | 21~25층 | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 7  | 3 |
|     |        | 26~30층 | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 7  | 3 |
|     |        | 30층초과  | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4     | 6  | 4 |
| 서북권 | 5층이내   | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8      | 2  | 8     | 2  |   |
|     | 6~15층  | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8      | 2  | 8     | 2  |   |
|     | 16~20층 | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8     | 2  |   |
|     | 21~25층 | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7     | 3  |   |
|     | 26~30층 | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7     | 3  |   |
|     | 30층초과  | 5      | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6     | 4  |   |
| 수도권 | 5층이내   | 5      | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7     | 3  |   |
|     | 6~15층  | 4      | 6  | 4     | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7     | 3  |   |
|     | 16~20층 | 4      | 6  | 4     | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 6     | 4  |   |
|     | 21~25층 | 4      | 6  | 4     | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 6     | 4  |   |
|     | 26~30층 | 4      | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 5     | 5  |   |
|     | 30층초과  | 3      | 7  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 4      | 6  | 4     | 6  |   |
|     | 경기도    | 5층이내   | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4     | 7  | 3 |
|     |        | 6~15층  | 4  | 6     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4     | 7  | 3 |
|     |        | 16~20층 | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4     | 7  | 3 |
|     |        | 21~25층 | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4     | 7  | 3 |
|     |        | 26~30층 | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4     | 7  | 3 |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 구분 |        |        | 5년이하   |    | 6~10년 |    | 11~15년 |    | 16~20년 |    | 21~25년 |    | 26~30년 |    | 30년초과 |    |   |
|----|--------|--------|--------|----|-------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|-------|----|---|
|    |        |        | 토지     | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지    | 건물 |   |
|    |        | 경부권역   | 30층초과  | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 4  | 6      | 5  | 5      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|    |        |        | 5층이내   | 5  | 5     | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 8  | 2 |
|    |        |        | 6~15층  | 5  | 5     | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 8  | 2 |
|    |        |        | 16~20층 | 5  | 5     | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 7  | 3 |
|    |        |        | 21~25층 | 4  | 6     | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 7  | 3 |
|    |        |        | 26~30층 | 4  | 6     | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     | 7  | 3 |
|    |        | 서해안권역  | 30층초과  | 3  | 7     | 4  | 6      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4     | 6  | 4 |
|    |        |        | 5층이내   | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4     | 7  | 3 |
|    |        |        | 6~15층  | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4     | 7  | 3 |
|    |        |        | 16~20층 | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|    |        |        | 21~25층 | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|    |        |        | 26~30층 | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6     | 5  | 5 |
|    |        | 경의권역   | 30층초과  | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7     | 4  | 6 |
|    |        |        | 5층이내   | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4      | 7  | 3     | 7  | 3 |
|    |        |        | 6~15층  | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4     | 6  | 4 |
|    |        |        | 16~20층 | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4     | 6  | 4 |
|    |        |        | 21~25층 | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4     | 6  | 4 |
|    |        |        | 26~30층 | 4  | 6     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|    |        | 경원권역   | 30층초과  | 3  | 7     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6     | 5  | 5 |
|    |        |        | 5층이내   | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|    |        |        | 6~15층  | 3  | 7     | 3  | 7      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6     | 5  | 5 |
|    |        |        | 16~20층 | 3  | 7     | 3  | 7      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6     | 5  | 5 |
|    |        |        | 21~25층 | 3  | 7     | 3  | 7      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6     | 5  | 5 |
|    |        |        | 26~30층 | 3  | 7     | 3  | 7      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6     | 5  | 5 |
|    |        | 동부권역   | 30층초과  | 2  | 8     | 2  | 8      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7     | 4  | 6 |
|    |        |        | 5층이내   | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|    |        |        | 6~15층  | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|    |        |        | 16~20층 | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|    |        |        | 21~25층 | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     | 6  | 4 |
|    |        |        | 26~30층 | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     | 6  | 4 |
| 인천 | 30층초과  | 4      | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5     |    |   |
|    | 5층이내   | 4      | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4      | 7  | 3     |    |   |
|    | 6~15층  | 4      | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 5  | 5      | 5  | 5      | 6  | 4      | 6  | 4     |    |   |
|    | 16~20층 | 4      | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     |    |   |
|    | 21~25층 | 4      | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5     |    |   |
|    | 26~30층 | 4      | 6      | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 5  | 5     |    |   |
|    | 30층초과  | 3      | 7      | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 4  | 6     |    |   |
|    | 5대광역시  | 5층이내   | 4      | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7     | 3  |   |
|    |        | 6~15층  | 4      | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6     | 4  |   |
|    |        | 16~20층 | 4      | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 5     | 5  |   |
|    |        | 21~25층 | 3      | 7  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 5     | 5  |   |
|    |        | 26~30층 | 3      | 7  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 5     | 5  |   |
|    |        | 30층초과  | 2      | 8  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 4      | 6  | 4     | 6  |   |
|    | 기타 도지역 | 5층이내   | 3      | 7  | 3     | 7  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 5     | 5  |   |
|    |        | 6~15층  | 2      | 8  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 4     | 6  |   |
|    |        | 16~20층 | 2      | 8  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 4     | 6  |   |
|    |        | 21~25층 | 2      | 8  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 4     | 6  |   |
|    |        | 26~30층 | 2      | 8  | 3     | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 3      | 7  | 4     | 6  |   |
|    |        | 30층초과  | 1      | 9  | 2     | 8  | 2      | 8  | 2      | 8  | 2      | 8  | 2      | 8  | 3     | 7  |   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)(2021)

| 구분     | 5년 이하 |    | 6~10년 |    | 11~15년 |    | 16~20년 |    | 21~25년 |    | 26~30년 |    | 30년 초과 |    |
|--------|-------|----|-------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|
|        | 토지    | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 |
| 전국     | 3     | 7  | 4     | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  |
| 서울     | 7     | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  | 9      | 1  |
| 도심권    | 7     | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  | 9      | 1  | 9      | 1  |
| 동북권    | 6     | 4  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  | 9      | 1  |
| 동남권    | 7     | 3  | 8     | 2  | 8      | 2  | 8      | 2  | 8      | 2  | 9      | 1  | 9      | 1  |
| 서남권    | 7     | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  | 9      | 1  |
| 서북권    | 7     | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  | 9      | 1  |
| 수도권    | 4     | 6  | 4     | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8      | 2  |
| 경기     | 4     | 6  | 4     | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8      | 2  |
| 경부권역   | 5     | 5  | 5     | 5  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8      | 2  |
| 서해안권역  | 4     | 6  | 5     | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8      | 2  |
| 경의권역   | 4     | 6  | 4     | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8      | 2  |
| 경원권역   | 3     | 7  | 3     | 7  | 4      | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7      | 3  |
| 동부권역   | 4     | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7      | 3  |
| 인천     | 4     | 6  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8      | 2  |
| 5대 광역시 | 4     | 6  | 4     | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7      | 3  |
| 기타 도지역 | 3     | 7  | 3     | 7  | 3      | 7  | 4      | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 6      | 4  |

- 1) 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
- 2) 본 배분비율표는 공동주택 각 동별 1층 1개 호를 기준으로 산정하였음.
- 3) 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
- 4) 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기준비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
- 5) 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음.
- 6) 상세지역

| 구분 |     | 상세지역                                    |
|----|-----|-----------------------------------------|
| 서울 | 도심권 | 종로구, 중구, 용산구                            |
|    | 동북권 | 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구 |
|    | 동남권 | 서초구, 강남구, 송파구, 강동구                      |
|    | 서남권 | 동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구      |
|    | 서북권 | 은평구, 서대문구, 마포구                          |

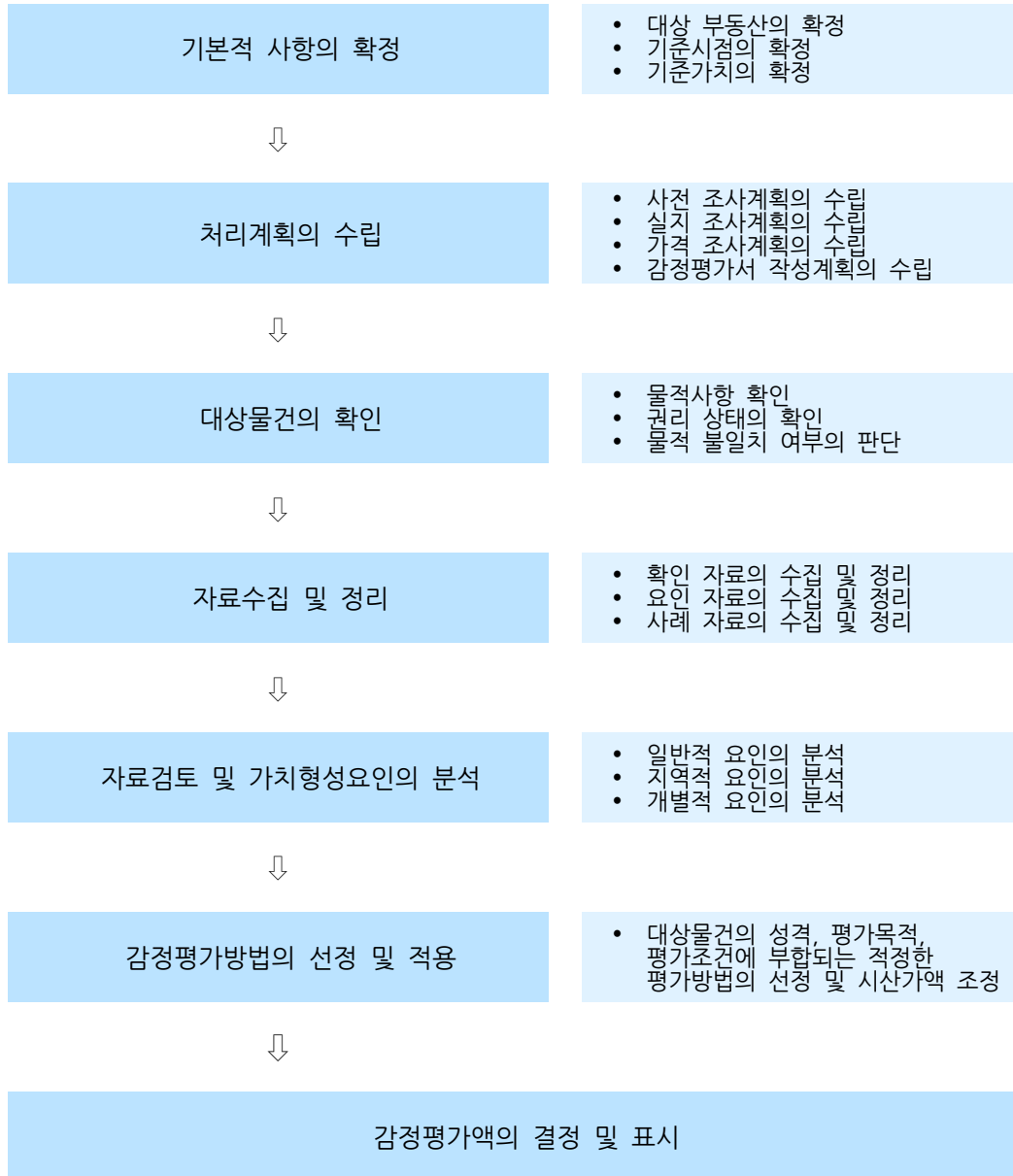
## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

|     |      |                                         |
|-----|------|-----------------------------------------|
| 경기도 | 경부권  | 수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시  |
|     | 서해안권 | 안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시       |
|     | 경의권  | 고양시, 김포시, 파주시                           |
|     | 경원권  | 의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군               |
|     | 동부권  | 남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「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) | 전유면적 기준 가격수준(원/㎡)      | 비고 |
|--------|--------|--------|------------------------|----|
| 본건 인근  | 근린생활시설 | 1층     | 전유면적당 10,000,000원/㎡ 내외 | -  |
| 본건 인근  | 근린생활시설 | 2층     | 전유면적당 4,500,000원/㎡ 내외  | -  |
| 본건 인근  | 근린생활시설 | 3층     | 전유면적당 3,900,000원/㎡ 내외  | -  |
| 본건 인근  | 근린생활시설 | 4층     | 전유면적당 3,500,000원/㎡ 내외  | -  |
| 본건 인근  | 근린생활시설 | 5층 이상  | 전유면적당 3,000,000원/㎡ 내외  | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

| 기호  | 소재지<br>건물명<br>동/층/호수                  | 이용<br>상황   | 전유면적<br>(㎡) | 거래가격<br>(원)   | 전유면적 기준<br>단가(원/㎡) | 거래시점       | 사용승인일      |
|-----|---------------------------------------|------------|-------------|---------------|--------------------|------------|------------|
| #1  | 매곡동 575<br>신매곡 서한이다음<br>상가동/2층/205호   | 근린생활<br>시설 | 36.72       | 175,000,000   | 4,770,000          | 2023.12.07 | 2020.07.16 |
| #2  | 풍덕동 1757-1<br>G플레이스<br>- /1층/108호     | 근린생활<br>시설 | 53.5768     | 591,720,000   | 11,000,000         | 2017.03.22 | 2017.03.15 |
| #3  | 풍덕동 1757-1<br>G플레이스<br>- /4층/404호     | 근린생활<br>시설 | 96          | 259,000,000   | 2,700,000          | 2022.11.08 | 2017.03.15 |
| #4  | 풍덕동 1757-1<br>G플레이스<br>- /8층/801~803호 | 근린생활<br>시설 | 478.9475    | 1,090,000,000 | 2,280,000          | 2024.09.30 | 2017.03.15 |
| #5  | 오천동 956-2<br>-<br>- /1층/102호          | 근린생활<br>시설 | 83.759      | 930,000,000   | 11,100,000         | 2021.05.25 | 2016.08.17 |
| #6  | 오천동 964-2<br>G플레이스 오천<br>- /1층/119    | 근린생활<br>시설 | 47.88       | 450,000,000   | 9,400,000          | 2020.10.29 | 2016.08.12 |
| #7  | 덕암동 151<br>칼라힐아울렛<br>- /2층/212호~214호  | 근린생활<br>시설 | 486.5       | 1,400,000,000 | 2,880,000          | 2022.04.10 | 2005.12.27 |
| #8  | 조례동 541-2<br>드림프라자<br>- /1층/117호,118호 | 근린생활<br>시설 | 132         | 850,000,000   | 6,440,000          | 2023.08.01 | 2016.08.17 |
| #9  | 조례동 541-2<br>드림프라자<br>- /2층/204호      | 근린생활<br>시설 | 96          | 300,000,000   | 3,130,000          | 2024.09.23 | 2016.08.17 |
| #10 | 신대리 1981<br>-<br>- /1층/103호           | 근린생활<br>시설 | 49.25       | 650,000,000   | 13,200,000         | 2022.01.14 | 2018.01.08 |
| #11 | 신대리 1974-4<br>골든타워<br>- /3층/303호      | 근린생활<br>시설 | 109.01      | 490,000,000   | 4,500,000          | 2022.08.09 | 2018.10.10 |
| #12 | 신대리 1978-3<br>보은빌딩<br>- /5층/501호      | 근린생활<br>시설 | 204.93      | 550,000,000   | 2,680,000          | 2020.06.11 | 2017.11.28 |

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

| 기호 | 소재지<br>건물명<br>동/층/호수                | 이용<br>상황   | 전유면적<br>(㎡) | 감정평가액<br>(원)  | 전유면적 기준<br>단가(원/㎡) | 기준시점<br>평가목적     | 사용승인일      |
|----|-------------------------------------|------------|-------------|---------------|--------------------|------------------|------------|
| #ㄱ | 매곡동 575<br>신매곡 서한이다음<br>상가동/2층/204호 | 근린생활<br>시설 | 36.72       | 138,000,000   | 3,760,000          | 2022.07.12<br>담보 | 2020.07.16 |
| #ㄴ | 조례동 1722-13<br>노엘빌딩<br>-1층/103호     | 근린생활<br>시설 | 27.3        | 404,000,000   | 14,800,000         | 2023.08.18<br>담보 | 2017.11.22 |
| #ㄷ | 풍덕동 1757-1<br>G플레이스<br>-1층/106호     | 근린생활<br>시설 | 44.8989     | 536,000,000   | 11,900,000         | 2023.08.25<br>담보 | 2017.03.15 |
| #ㄹ | 오천동 964-2<br>G플레이스 오천<br>-1층/118호   | 근린생활<br>시설 | 47.88       | 445,000,000   | 9,290,000          | 2022.03.17<br>담보 | 2016.08.12 |
| #ㅁ | 연향동 1340-2<br>-<br>-1층/107호         | 근린생활<br>시설 | 90.3        | 1,260,000,000 | 14,000,000         | 2024.08.19<br>담보 | 1999.11.29 |
| #ㅂ | 덕암동 151<br>칼라힐아울렛<br>-2층/205호       | 근린생활<br>시설 | 456.44      | 1,650,000,000 | 3,610,000          | 2024.06.03<br>담보 | 2005.12.27 |
| #ㅅ | 덕암동 151<br>칼라힐아울렛<br>-5층/509호       | 근린생활<br>시설 | 426.47      | 1,450,000,000 | 3,400,000          | 2022.09.13<br>담보 | 2005.12.27 |
| #ㅇ | 덕암동 151<br>칼라힐아울렛<br>-6층/607호       | 근린생활<br>시설 | 174.6       | 503,000,000   | 2,880,000          | 2024.12.13<br>담보 | 2005.12.27 |

## 4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

| 지 역 · 기 간 | 전남 순천시 2024년 03월 ~ 2025년 02월 |               |      |     |      |      |
|-----------|------------------------------|---------------|------|-----|------|------|
| 용도 구분     | 낙찰가                          |               |      | 낙찰건 |      |      |
|           | 총감정가                         | 총낙찰가          | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 상가        | 19,990,026,690               | 8,283,489,000 | 41.4 | 50  | 11   | 22.0 |
| 근린상가      | 18,605,660,770               | 7,297,489,000 | 39.2 | 33  | 8    | 24.2 |
| 점포        | 1,129,165,920                | 771,000,000   | 68.3 | 6   | 2    | 33.3 |

# 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. 1층 근린생활시설이 경우 기준시점으로부터 3년 이내에 적정한 사례 포착이 곤란하여 부득이하게 기준시점으로부터 5년 이내의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

| 본건 기호    | 비교사례 선정 |
|----------|---------|
| (1)~(6)  | #5      |
| (7)~(40) | #11     |

#### 나. 선정된 비교사례

| 기호  | 소재지<br>건물명<br>동/층/호수           | 이용<br>상황   | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>면적(㎡) | 거래가격<br>(원) | 전유면적 기준<br>단가(원) | 거래시점<br>사용승인일            |
|-----|--------------------------------|------------|-------------|--------------|-------------|------------------|--------------------------|
| #5  | 오천동 956-2<br>-<br>-1층/102호     | 근린생활<br>시설 | 83.759      | 28.369       | 930,000,000 | 11,100,000       | 2021.05.25<br>2016.08.17 |
| #11 | 신대리 1974-4<br>골든타워<br>-3층/303호 | 근린생활<br>시설 | 109.01      | 35.75        | 490,000,000 | 4,500,000        | 2022.08.09<br>2018.10.10 |

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.



# 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 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. |
| 사정보정치 | 1.000                                                                   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

### ■ 본건 (1)~(6) / 사례기호 #5

본건은 구분건물[사무소]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전남(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

| 지역<br>(산정기간)                  | 유형   | 시점<br>수정치            | 비고(계산식)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전남<br>(2021.05.25~2025.03.26) | 집합상가 | -0.244%<br>(0.99756) | 2021년 02분기 : 0.47<br>2021년 03분기 : 0.36<br>2021년 04분기 : 0.24<br>2022년 01분기 : 0.27<br>2022년 02분기 : 0.22<br>2022년 03분기 : 0.13<br>2022년 04분기 : -0.07<br>2023년 01분기 : -0.3<br>2023년 02분기 : -0.29<br>2023년 03분기 : -0.34<br>2023년 04분기 : -0.28<br>2024년 01분기 : -0.1<br>2024년 02분기 : -0.03<br>2024년 03분기 : -0.03<br>2024년 04분기 : -0.11<br>2025년 01분기 : -0.11<br>(2024년 04분기 자료)<br><br>$(1+0.0047*37/91)*(1+0.0036)*$ $(1+0.0024)*(1+0.0027)*(1+0.0022)*$ $(1+0.0013)*(1-0.0007)*(1-0.003)*$ $(1-0.0029)*(1-0.0034)*(1-0.0028)*$ $(1-0.001)*(1-0.0003)*(1-0.0003)*$ $(1-0.0011)*(1-0.0011*85/92)$ $\approx 0.99756$ |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 본건 (7)~(40) / 사례기호 #11

본건은 구분건물[의원]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전남(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

| 지역<br>(산정기간)                  | 유형   | 시점<br>수정치            | 비고(계산식)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전남<br>(2022.08.09~2025.03.26) | 집합상가 | -1.566%<br>(0.98434) | 2022년 03분기 : 0.13<br>2022년 04분기 : -0.07<br>2023년 01분기 : -0.3<br>2023년 02분기 : -0.29<br>2023년 03분기 : -0.34<br>2023년 04분기 : -0.28<br>2024년 01분기 : -0.1<br>2024년 02분기 : -0.03<br>2024년 03분기 : -0.03<br>2024년 04분기 : -0.11<br>2025년 01분기 : -0.11<br>(2024년 04분기 자료)<br><br>$(1+0.0013*53/92)*(1-0.0007)*$ $(1-0.003)*(1-0.0029)*(1-0.0034)*$ $(1-0.0028)*(1-0.001)*(1-0.0003)*$ $(1-0.0003)*(1-0.0011)*(1-0.0011*85/92)$ $\approx 0.98434$ |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 개별요인의 비교항목(상업용)

| 요인 구분  | 세부 항목                                                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(기록의 폭, 구조 등) 등 |
| 단지내부요인 | 단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등    |
| 호별요인   | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등                   |
| 기타요인   | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                     |

### ■ 개별요인의 비교치

| 기호   | 비교사례 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 | 비고  |
|------|------|--------|--------|------|------|---------------|-----|
| (1)  | #5   | 0.89   | 1.02   | 1.00 | 1.00 | 0.908         | 상업용 |
| (2)  | #5   | 0.89   | 1.02   | 1.00 | 1.00 | 0.908         | 상업용 |
| (3)  | #5   | 0.89   | 1.02   | 1.00 | 1.00 | 0.908         | 상업용 |
| (4)  | #5   | 0.89   | 1.02   | 1.08 | 1.00 | 0.980         | 상업용 |
| (5)  | #5   | 0.89   | 1.02   | 1.00 | 1.00 | 0.908         | 상업용 |
| (6)  | #5   | 0.89   | 1.02   | 0.75 | 1.00 | 0.681         | 상업용 |
| (7)  | #11  | 0.83   | 1.02   | 1.12 | 1.00 | 0.948         | 상업용 |
| (8)  | #11  | 0.83   | 1.02   | 1.10 | 1.00 | 0.931         | 상업용 |
| (9)  | #11  | 0.83   | 1.02   | 1.10 | 1.00 | 0.931         | 상업용 |
| (10) | #11  | 0.83   | 1.02   | 1.10 | 1.00 | 0.931         | 상업용 |
| (11) | #11  | 0.83   | 1.02   | 1.03 | 1.00 | 0.872         | 상업용 |
| (12) | #11  | 0.83   | 1.02   | 1.02 | 1.00 | 0.864         | 상업용 |
| (13) | #11  | 0.83   | 1.02   | 1.00 | 1.00 | 0.847         | 상업용 |
| (14) | #11  | 0.83   | 1.02   | 1.00 | 1.00 | 0.847         | 상업용 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호   | 비교사례 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 | 비고  |
|------|------|--------|--------|------|------|---------------|-----|
| (15) | #11  | 0.83   | 1.02   | 1.00 | 1.00 | 0.847         | 상업용 |
| (16) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.94 | 1.00 | 0.796         | 상업용 |
| (17) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.90 | 1.00 | 0.762         | 상업용 |
| (18) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.88 | 1.00 | 0.745         | 상업용 |
| (19) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.88 | 1.00 | 0.745         | 상업용 |
| (20) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.88 | 1.00 | 0.745         | 상업용 |
| (21) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.84 | 1.00 | 0.711         | 상업용 |
| (22) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.85 | 1.00 | 0.720         | 상업용 |
| (23) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.83 | 1.00 | 0.703         | 상업용 |
| (24) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.83 | 1.00 | 0.703         | 상업용 |
| (25) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.83 | 1.00 | 0.703         | 상업용 |
| (26) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.79 | 1.00 | 0.669         | 상업용 |
| (27) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.83 | 1.00 | 0.703         | 상업용 |
| (28) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.81 | 1.00 | 0.686         | 상업용 |
| (29) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.81 | 1.00 | 0.686         | 상업용 |
| (30) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.81 | 1.00 | 0.686         | 상업용 |
| (31) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.77 | 1.00 | 0.652         | 상업용 |
| (32) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.83 | 1.00 | 0.703         | 상업용 |
| (33) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.81 | 1.00 | 0.686         | 상업용 |
| (34) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.81 | 1.00 | 0.686         | 상업용 |
| (35) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.81 | 1.00 | 0.686         | 상업용 |
| (36) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.76 | 1.00 | 0.643         | 상업용 |
| (37) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.79 | 1.00 | 0.669         | 상업용 |
| (38) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.81 | 1.00 | 0.686         | 상업용 |
| (39) | #11  | 0.83   | 1.02   | 0.74 | 1.00 | 0.626         | 상업용 |
| (40) | #11  | 0.83   | 0.85   | 0.74 | 1.00 | 0.522         | 상업용 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 결정의견

- 기호(1)~(3),(5) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등)에서 우세함.
- 기호(4) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.
- 기호(6) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물 규모 등)에서 우세함.
- 기호(7) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등) 및 호별요인(전유부분의 면적에서 열세하나 층별 효용 등에서 우세함)에서 우세함.
- 기호(8)~(10) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등) 및 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.
- 기호(11) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등) 및 호별요인(위치별 효용에서 열세하나 층별 효용에서 우세함)에서 우세함.
- 기호(12) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.
- 기호(13)~(15) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등)에서 우세함.
- 기호(16) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등)에서 우세함.
- 기호(17),(22),(27),(32) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등) 및 호별요인(전유부분의 면적에서 다소 우세하나 층별 효용 등에서 열세함)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등)에서 우세함.
- 기호(18)~(20),(23)~(25),(28)~(30),(33)~(35) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등)에서 우세함.
- 기호(21),(26),(31),(36) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등) 및 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물 규모 등)에서 우세함.
- 기호(37),(38) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등) 및 호별요인(층고에서 다소 우세하나 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등)에서 우세함.
- 기호(39) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등에서 다소 우세하나 층별 효용 및 위치별 효용에서 열세함)에서 열세하나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 및 건물규모 등)에서 우세함.
- 기호(40) : 본건은 비교사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기 등), 단지내부요인(건물의 구조 등) 및 호별요인(층별 효용 및 위치별 효용 등)에서 열세함.

# 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/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정   | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 산정가액 (원)      | 시산가액 (원)      |
|------|-------|------------|-------|---------|-----------|------------|--------|---------------|---------------|
| (1)  | #5    | 11,100,000 | 1.000 | 0.99756 | 0.908     | 10,054,208 | 46.45  | 467,017,962   | 467,000,000   |
| (2)  | #5    | 11,100,000 | 1.000 | 0.99756 | 0.908     | 10,054,208 | 58.67  | 589,880,383   | 590,000,000   |
| (3)  | #5    | 11,100,000 | 1.000 | 0.99756 | 0.908     | 10,054,208 | 99.05  | 995,869,302   | 996,000,000   |
| (4)  | #5    | 11,100,000 | 1.000 | 0.99756 | 0.980     | 10,851,458 | 103.03 | 1,118,025,718 | 1,120,000,000 |
| (5)  | #5    | 11,100,000 | 1.000 | 0.99756 | 0.908     | 10,054,208 | 53.58  | 538,704,465   | 539,000,000   |
| (6)  | #5    | 11,100,000 | 1.000 | 0.99756 | 0.681     | 7,540,656  | 33.53  | 252,838,196   | 253,000,000   |
| (7)  | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.948     | 4,199,194  | 66.93  | 281,052,054   | 281,000,000   |
| (8)  | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.931     | 4,123,892  | 117.85 | 486,000,672   | 486,000,000   |
| (9)  | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.931     | 4,123,892  | 129.17 | 532,683,130   | 533,000,000   |
| (10) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.931     | 4,123,892  | 154.03 | 635,203,085   | 635,000,000   |
| (11) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.872     | 3,862,550  | 132.37 | 511,285,744   | 511,000,000   |
| (12) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.864     | 3,827,114  | 68.27  | 261,277,073   | 261,000,000   |
| (13) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.847     | 3,751,812  | 124.31 | 466,387,750   | 466,000,000   |
| (14) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.847     | 3,751,812  | 129.17 | 484,621,556   | 485,000,000   |
| (15) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.847     | 3,751,812  | 154.03 | 577,891,602   | 578,000,000   |
| (16) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.796     | 3,525,906  | 132.37 | 466,724,177   | 467,000,000   |
| (17) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.762     | 3,375,302  | 68.27  | 230,431,868   | 230,000,000   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호   | 비교 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정   | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 산정가액 (원)      | 시산가액 (원)      |
|------|-------|------------|-------|---------|-----------|------------|--------|---------------|---------------|
| (18) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.745     | 3,300,000  | 124.31 | 410,223,000   | 410,000,000   |
| (19) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.745     | 3,300,000  | 129.17 | 426,261,000   | 426,000,000   |
| (20) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.745     | 3,300,000  | 154.03 | 508,299,000   | 508,000,000   |
| (21) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.711     | 3,149,396  | 132.37 | 416,885,549   | 417,000,000   |
| (22) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.720     | 3,189,262  | 68.27  | 217,730,917   | 218,000,000   |
| (23) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.703     | 3,113,960  | 124.87 | 388,840,185   | 389,000,000   |
| (24) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.703     | 3,113,960  | 129.85 | 404,347,706   | 404,000,000   |
| (25) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.703     | 3,113,960  | 153.35 | 477,525,766   | 478,000,000   |
| (26) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.669     | 2,963,356  | 131.81 | 390,599,954   | 391,000,000   |
| (27) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.703     | 3,113,960  | 68.27  | 212,590,049   | 213,000,000   |
| (28) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.686     | 3,038,658  | 124.87 | 379,437,224   | 379,000,000   |
| (29) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.686     | 3,038,658  | 129.85 | 394,569,741   | 395,000,000   |
| (30) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.686     | 3,038,658  | 153.35 | 465,978,204   | 466,000,000   |
| (31) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.652     | 2,888,054  | 131.81 | 380,674,398   | 381,000,000   |
| (32) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.703     | 3,113,960  | 68.27  | 212,590,049   | 213,000,000   |
| (33) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.686     | 3,038,658  | 124.87 | 379,437,224   | 379,000,000   |
| (34) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.686     | 3,038,658  | 129.85 | 394,569,741   | 395,000,000   |
| (35) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.686     | 3,038,658  | 153.35 | 465,978,204   | 466,000,000   |
| (36) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.643     | 2,848,188  | 131.81 | 375,419,660   | 375,000,000   |
| (37) | #11   | 4,500,000  | 1.000 | 0.98434 | 0.669     | 2,963,356  | 449.67 | 1,332,532,293 | 1,330,000,000 |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호   | 비교<br>사례 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 산정단가<br>(원/㎡) | 면적<br>(㎡) | 산정가액<br>(원) | 시산가액<br>(원)    |
|------|----------|---------------|----------|----------|--------------|---------------|-----------|-------------|----------------|
| (38) | #11      | 4,500,000     | 1.000    | 0.98434  | 0.686        | 3,038,658     | 184.54    | 560,753,947 | 561,000,000    |
| (39) | #11      | 4,500,000     | 1.000    | 0.98434  | 0.626        | 2,772,886     | 43.86     | 121,618,780 | 122,000,000    |
| (40) | #11      | 4,500,000     | 1.000    | 0.98434  | 0.522        | 2,312,215     | 124.2     | 287,177,103 | 287,000,000    |
| 합 계  |          |               |          |          |              |               | 4,837.68  |             | 18,501,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 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, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

| 기호   | 건물명<br>층/호수 | 면적(㎡)  | 감정평가액(원)      | 비고   |
|------|-------------|--------|---------------|------|
| (1)  | 1층/101호     | 46.45  | 467,000,000   | 비준가액 |
| (2)  | 1층/102호     | 58.67  | 590,000,000   | 비준가액 |
| (3)  | 1층/103호     | 99.05  | 996,000,000   | 비준가액 |
| (4)  | 1층/104층     | 103.03 | 1,120,000,000 | 비준가액 |
| (5)  | 1층/105호     | 53.58  | 539,000,000   | 비준가액 |
| (6)  | 1층/106호     | 33.53  | 253,000,000   | 비준가액 |
| (7)  | 2층/201호     | 66.93  | 281,000,000   | 비준가액 |
| (8)  | 2층/202호     | 117.85 | 486,000,000   | 비준가액 |
| (9)  | 2층/203호     | 129.17 | 533,000,000   | 비준가액 |
| (10) | 2층/204호     | 154.03 | 635,000,000   | 비준가액 |
| (11) | 2층/205층     | 132.37 | 511,000,000   | 비준가액 |
| (12) | 3층/301호     | 68.27  | 261,000,000   | 비준가액 |
| (13) | 3층/302호     | 124.31 | 466,000,000   | 비준가액 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호   | 건물명<br>층/호수 | 면적(㎡)  | 감정평가액(원)    | 비고   |
|------|-------------|--------|-------------|------|
| (14) | 3층/303호     | 129.17 | 485,000,000 | 비준가액 |
| (15) | 3층/304호     | 154.03 | 578,000,000 | 비준가액 |
| (16) | 3층/305호     | 132.37 | 467,000,000 | 비준가액 |
| (17) | 4층/401호     | 68.27  | 230,000,000 | 비준가액 |
| (18) | 4층/402호     | 124.31 | 410,000,000 | 비준가액 |
| (19) | 4층/403호     | 129.17 | 426,000,000 | 비준가액 |
| (20) | 4층/404호     | 154.03 | 508,000,000 | 비준가액 |
| (21) | 4층/405호     | 132.37 | 417,000,000 | 비준가액 |
| (22) | 5층/501호     | 68.27  | 218,000,000 | 비준가액 |
| (23) | 5층/502호     | 124.87 | 389,000,000 | 비준가액 |
| (24) | 5층/503호     | 129.85 | 404,000,000 | 비준가액 |
| (25) | 5층/504호     | 153.35 | 478,000,000 | 비준가액 |
| (26) | 5층/505호     | 131.81 | 391,000,000 | 비준가액 |
| (27) | 6층/601호     | 68.27  | 213,000,000 | 비준가액 |
| (28) | 6층/602호     | 124.87 | 379,000,000 | 비준가액 |
| (29) | 6층/603호     | 129.85 | 395,000,000 | 비준가액 |
| (30) | 6층/604호     | 153.35 | 466,000,000 | 비준가액 |
| (31) | 6층/605호     | 131.81 | 381,000,000 | 비준가액 |
| (32) | 7층/701호     | 68.27  | 213,000,000 | 비준가액 |
| (33) | 7층/702호     | 124.87 | 379,000,000 | 비준가액 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호        | 건물명<br>층/호수 | 면적(㎡)          | 감정평가액(원)      | 비고   |
|-----------|-------------|----------------|---------------|------|
| (34)      | 7층/703호     | 129.85         | 395,000,000   | 비준가액 |
| (35)      | 7층/704호     | 153.35         | 466,000,000   | 비준가액 |
| (36)      | 7층/705호     | 131.81         | 375,000,000   | 비준가액 |
| (37)      | 8층/801호     | 449.67         | 1,330,000,000 | 비준가액 |
| (38)      | 8층/802호     | 184.54         | 561,000,000   | 비준가액 |
| (39)      | 8층/803호     | 43.86          | 122,000,000   | 비준가액 |
| (40)      | 9층/901호     | 124.2          | 287,000,000   | 비준가액 |
| 결정된 감정평가액 |             | 18,501,000,000 |               |      |

구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                                    | 지 번            | 지 목<br>및<br>용 도                   | 용도지역<br>및<br>구 조                                                                                   | 면 적(㎡)                                                                                                                 |                         | 감정평가액(원)                          | 비 고                           |
|----------|--------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|          |                                                        |                |                                   |                                                                                                    | 공 부                                                                                                                    | 사 정                     |                                   |                               |
|          | 전라남도<br>순천시<br>장천동<br>[도로명주소]<br>전라남도<br>순천시<br>중앙로 66 | 57-1,<br>128-4 | 제2종근린<br>생활시설,<br>운동시설,<br>방송통신시설 | 철근콘크리트구조<br>철근콘크리트지붕<br>9층<br><br>지2층<br>지1층<br>1층<br>2층<br>3층<br>4층<br>5층<br>6층<br>7층<br>8층<br>9층 | <br><br><br>837.13<br>829.52<br>724.96<br>763.07<br>770.87<br>770.87<br>770.87<br>770.87<br>770.87<br>814.73<br>184.79 |                         |                                   |                               |
| 1        | 동소                                                     | 57-1           | 대                                 | 일반상업지역                                                                                             | 1,085                                                                                                                  |                         |                                   |                               |
| 2        | 동소                                                     | 128-4          | 대                                 | 일반상업지역                                                                                             | 86                                                                                                                     |                         |                                   |                               |
| (1)      |                                                        |                |                                   | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제101호                                                                       | 46.45                                                                                                                  | 46.45                   | 467,000,000                       | 비준가액<br>(공용면적<br>30.4458㎡ 포함) |
|          |                                                        |                |                                   | 소유권<br>1,2.-----                                                                                   | 11.2436<br>-----                                                                                                       | 11.2436                 |                                   |                               |
|          |                                                        |                |                                   | 대지권                                                                                                | 1,171                                                                                                                  |                         |                                   |                               |
|          |                                                        |                |                                   |                                                                                                    |                                                                                                                        | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>93,400,000<br>373,600,000 |                               |
| (2)      |                                                        |                |                                   | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제102호                                                                       | 58.67                                                                                                                  | 58.67                   | 590,000,000                       | 비준가액<br>(공용면적<br>38.4554㎡ 포함) |
|          |                                                        |                |                                   | 소유권<br>1,2.-----                                                                                   | 14.2016<br>-----                                                                                                       | 14.2016                 |                                   |                               |
|          |                                                        |                |                                   | 대지권                                                                                                | 1,171                                                                                                                  |                         |                                   |                               |

구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡) |                           | 감정평가액(원)                                                | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부    | 사 정                       |                                                         |                               |
| (3)      |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제103호 | 99.05  | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 :   | 배분내역<br>118,000,000<br>472,000,000<br><br>996,000,000   | 비준가액<br>(공용면적<br>64.9226㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 소유권<br>1,2.-----<br>대지권   |                                                         |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 23.9759<br>-----<br>1,171 |                                                         |                               |
| (4)      |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제104호 | 103.03 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 :   | 배분내역<br>199,200,000<br>796,800,000<br><br>1,120,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>67.5313㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 소유권<br>1,2.-----<br>대지권   |                                                         |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 24.9393<br>-----<br>1,171 |                                                         |                               |
| (5)      |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제105호 | 53.58  | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 :   | 배분내역<br>224,000,000<br>896,000,000<br><br>539,000,000   | 비준가액<br>(공용면적<br>35.1192㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 소유권<br>1,2.-----<br>대지권   |                                                         |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 12.9695<br>-----<br>1,171 |                                                         |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 :   | 배분내역<br>107,800,000<br>431,200,000                      |                               |

# 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡)  |         | 감정평가액(원)    | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|---------|---------|-------------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부     | 사 정     |             |                               |
| (6)      |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제106호 | 33.53   | 33.53   | 253,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>21.9773㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 8.1162  | 8.1162  |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    |         |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 · 건물 | 배분내역        |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 :    | 50,600,000  |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 건물 :    | 202,400,000 |                               |
|          |     |     |                 |                              |         |         |             |                               |
| (7)      |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제201호 | 66.93   | 66.93   | 281,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>43.8694㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 16.201  | 16.201  |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    |         |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 · 건물 | 배분내역        |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 :    | 70,250,000  |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 건물 :    | 210,750,000 |                               |
|          |     |     |                 |                              |         |         |             |                               |
| (8)      |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제202호 | 117.85  | 117.85  | 486,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>77.2451㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 28.5266 | 28.5266 |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    |         |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 · 건물 | 배분내역        |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 :    | 121,500,000 |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 건물 :    | 364,500,000 |                               |
|          |     |     |                 |                              |         |         |             |                               |
| (9)      |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제203호 | 129.17  | 129.17  | 533,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>84.6648㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 31.2667 | 31.2667 |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    |         |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         |         |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         |         |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         |         |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         |         |             |                               |

# 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡) |                         | 감정평가액(원)                                              | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부    | 사 정                     |                                                       |                               |
| (10)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제204호 | 154.03 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>133,250,000<br>399,750,000<br><br>635,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>100.959㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 37.2842                 |                                                       |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 37.2842                 |                                                       |                               |
| (11)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제205호 | 132.37 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>158,750,000<br>476,250,000<br><br>511,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>86.7623㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 32.0412                 |                                                       |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 32.0412                 |                                                       |                               |
| (12)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제301호 | 68.27  | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>127,750,000<br>383,250,000<br><br>261,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>44.7477㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 16.5253                 |                                                       |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 16.5253                 |                                                       |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>65,250,000<br>195,750,000                     |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                         |                                                       |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                         |                                                       |                               |



구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡)         |         | 감정평가액(원)    | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|----------------|---------|-------------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부            | 사 정     |             |                               |
| (13)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제302호 | 124.31         | 124.31  | 466,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>81.4793㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 30.0903        |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----<br>대지권             | -----<br>1,171 | 30.0903 |             |                               |
| (14)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제303호 | 129.17         | 129.17  | 485,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>84.6648㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 31.2667        |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----<br>대지권             | -----<br>1,171 | 31.2667 |             |                               |
| (15)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제304호 | 154.03         | 154.03  | 578,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>100.959㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 37.2842        |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----<br>대지권             | -----<br>1,171 | 37.2842 |             |                               |
| (16)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제305호 | 132.37         | 132.37  | 467,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>86.7623㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 32.0412        |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----<br>대지권             | -----<br>1,171 | 32.0412 |             |                               |

# 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡) |                         | 감정평가액(원)                           | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|--------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부    | 사 정                     |                                    |                               |
| (17)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제401호 | 68.27  | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>116,750,000<br>350,250,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>44.7477㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 68.27                   | 230,000,000                        |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 16.5253<br>16.5253      |                                    |                               |
| (18)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제402호 | 124.31 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>57,500,000<br>172,500,000  | 비준가액<br>(공용면적<br>81.4793㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 124.31                  | 410,000,000                        |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 30.0903<br>30.0903      |                                    |                               |
| (19)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제403호 | 129.17 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>102,500,000<br>307,500,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>84.6648㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 129.17                  | 426,000,000                        |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 31.2667<br>31.2667      |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>106,500,000<br>319,500,000 |                               |

구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡)  |         | 감정평가액(원)    | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|---------|---------|-------------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부     | 사 정     |             |                               |
| (20)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제404호 | 154.03  | 154.03  | 508,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>100.959㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 37.2842 |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    | -----   | 37.2842 |             |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |             |                               |
| (21)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제405호 | 132.37  | 132.37  | 417,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>86.7623㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 32.0412 |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    | -----   | 32.0412 |             |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |             |                               |
| (22)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제5층 제501호 | 68.27   | 68.27   | 218,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>44.7477㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 16.5253 |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    | -----   | 16.5253 |             |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |             |                               |
| (23)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제5층 제502호 | 124.87  | 124.87  | 389,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>81.8464㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 30.2258 |         |             |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    | -----   | 30.2258 |             |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         |         | 배분내역        |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 · 건물 |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 :    |             |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 건물 :    |             |                               |

구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡) |                         | 감정평가액(원)                           | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|--------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부    | 사 정                     |                                    |                               |
| (24)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제5층 제503호 | 129.85 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>97,250,000<br>291,750,000  | 비준가액<br>(공용면적<br>85.1105㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 129.85                  | 404,000,000                        |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 31.4313                 |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 31.4313                 |                                    |                               |
| (25)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제5층 제504호 | 153.35 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>101,000,000<br>303,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>100.514㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 153.35                  | 478,000,000                        |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 37.1196                 |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 37.1196                 |                                    |                               |
| (26)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제5층 제505호 | 131.81 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>119,500,000<br>358,500,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>86.3952㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 131.81                  | 391,000,000                        |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 31.9057                 |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 31.9057                 |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>97,750,000<br>293,250,000  |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                         |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                         |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                         |                                    |                               |

구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                          | 지 번     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡)                        |             | 감정평가액(원)    | 비 고                           |
|----------|------------------------------|---------|-----------------|------------------------------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------|
|          |                              |         |                 |                              | 공 부                           | 사 정         |             |                               |
| (27)     |                              |         |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제601호 | 68.27                         | 68.27       | 213,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>44.7477㎡ 포함) |
|          |                              |         |                 | 소유권<br>1,2.-----             | 16.5253                       | 16.5253     |             |                               |
|          |                              |         |                 | 대지권<br>-----                 | 1,171                         |             |             |                               |
|          |                              |         |                 |                              |                               | 토지 · 건물     | 배분내역        |                               |
|          |                              |         |                 |                              |                               | 토지 :        | 53,250,000  |                               |
|          |                              |         |                 |                              | 건물 :                          | 159,750,000 |             |                               |
| (28)     |                              |         |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제602호 | 124.87                        | 124.87      | 379,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>81.8464㎡ 포함) |
|          |                              |         |                 | 소유권<br>1,2.-----             | 30.2258                       | 30.2258     |             |                               |
|          |                              |         |                 | 대지권<br>-----                 | 1,171                         |             |             |                               |
|          |                              |         |                 |                              |                               | 토지 · 건물     | 배분내역        |                               |
|          |                              |         |                 |                              |                               | 토지 :        | 94,750,000  |                               |
|          |                              |         |                 |                              | 건물 :                          | 284,250,000 |             |                               |
| (29)     |                              |         |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제603호 | 129.85                        | 129.85      | 395,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>85.1105㎡ 포함) |
|          |                              |         |                 | 소유권<br>1,2.-----             | 31.4313                       | 31.4313     |             |                               |
|          |                              |         |                 | 대지권<br>-----                 | 1,171                         |             |             |                               |
|          |                              |         | 토지 · 건물         | 배분내역                         |                               |             |             |                               |
|          |                              |         | 토지 :            | 98,750,000                   |                               |             |             |                               |
|          |                              | 건물 :    | 296,250,000     |                              |                               |             |             |                               |
| (30)     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제604호 | 153.35  | 153.35          | 466,000,000                  | 비준가액<br>(공용면적<br>100.514㎡ 포함) |             |             |                               |
|          | 소유권<br>1,2.-----             | 37.1196 | 37.1196         |                              |                               |             |             |                               |
|          | 대지권<br>-----                 | 1,171   |                 |                              |                               |             |             |                               |

구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡) |                         | 감정평가액(원)                           | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|--------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부    | 사 정                     |                                    |                               |
| (31)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제605호 | 131.81 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>116,500,000<br>349,500,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>86.3952㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 31.9057                 | 381,000,000                        |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 31.9057                 |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 1,171                   |                                    |                               |
| (32)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제701호 | 68.27  | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>95,250,000<br>285,750,000  | 비준가액<br>(공용면적<br>44.7477㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 16.5253                 | 213,000,000                        |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 16.5253                 |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 1,171                   |                                    |                               |
| (33)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제702호 | 124.87 | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>53,250,000<br>159,750,000  | 비준가액<br>(공용면적<br>81.8464㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 30.2258                 | 379,000,000                        |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 30.2258                 |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 1,171                   |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 · 건물<br>토지 :<br>건물 : | 배분내역<br>94,750,000<br>284,250,000  |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                         |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                         |                                    |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                         |                                    |                               |

구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡)  |         | 감정평가액(원)      | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|---------|---------|---------------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부     | 사 정     |               |                               |
| (34)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제703호 | 129.85  | 129.85  | 395,000,000   | 비준가액<br>(공용면적<br>85.1105㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 31.4313 | 31.4313 |               |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    | -----   |         |               |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |               |                               |
| (35)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제704호 | 153.35  | 153.35  | 466,000,000   | 비준가액<br>(공용면적<br>100.514㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 37.1196 | 37.1196 |               |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    | -----   |         |               |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |               |                               |
| (36)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제705호 | 131.81  | 131.81  | 375,000,000   | 비준가액<br>(공용면적<br>86.3952㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 31.9057 | 31.9057 |               |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    | -----   |         |               |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |               |                               |
| (37)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제8층 제801호 | 449.67  | 449.67  | 1,330,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>294.737㎡ 포함) |
|          |     |     |                 | 소유권                          | 108.846 | 108.846 |               |                               |
|          |     |     |                 | 1,2.-----                    | -----   |         |               |                               |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,171   |         |               |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 · 건물 | 배분내역          |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 :    | 98,750,000    |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 건물 :    | 296,250,000   |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 · 건물 | 배분내역          |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 토지 :    | 116,500,000   |                               |
|          |     |     |                 |                              |         | 건물 :    | 349,500,000   |                               |

구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적(㎡) |                  | 감정평가액(원) | 비 고                           |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|--------|------------------|----------|-------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부    | 사 정              |          |                               |
| (38)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제8층 제802호 | 184.54 | 토지 · 건물          | 배분내역     | 비준가액<br>(공용면적<br>120.957㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 : 332,500,000 |          |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 건물 : 997,500,000 |          |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                  |          |                               |
| (39)     |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제8층 제803호 | 43.86  | 토지 · 건물          | 배분내역     | 비준가액<br>(공용면적<br>28.7482㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 : 140,250,000 |          |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 건물 : 420,750,000 |          |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                  |          |                               |
| (40)     |     |     |                 | (내)<br>일반철골구조<br>제9층 제901호   | 124.2  | 토지 · 건물          | 배분내역     | 비준가액<br>(공용면적<br>81.4072㎡ 포함) |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 : 30,500,000  |          |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 건물 : 91,500,000  |          |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                  |          |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 · 건물          | 배분내역     |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 토지 : 71,750,000  |          |                               |
|          |     |     |                 |                              |        | 건물 : 215,250,000 |          |                               |
|          |     |     |                 |                              |        |                  |          |                               |
| 합 계      |     |     |                 |                              |        |                  |          | ₩18,501,000,000               |
|          |     |     |                 | 이 하                          | 여 백    |                  |          |                               |



## 구분건물 개별요인 분석표-1

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소재지                 | 전라남도 순천시 장천동 57-1, 128-4<br>[도로명주소 : 전라남도 순천시 중앙로 66]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 건물명칭<br>및 층·호수      | 1층 101호 외 39개호                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 지리적위치<br>및 주위환경     | 본건은 전라남도 순천시 장천동 소재 “순천시청” 서측 인근에 위치하며 주위는 각종 근린생활시설 등이 밀집하여 소재하는 상가지대로서 제반 주위환경은 무난함.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 교통상황                | 본건까지 제반 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 접면도로상황              | 본건 서측 및 남측으로 왕복2차선의 아스콘포장도로에 각각 접함.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 토지이용계획 및<br>공법상제한사항 | <p>■ 기호 1) 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(상업지역(전축종 제한지역))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 중점경관관리구역.</p> <p>■ 기호 2) 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 가축사육제한구역(상업지역(전축종제한지역))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 중점경관관리구역.</p> |
| 주위환경                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 구분건물 개별요인 분석표-2

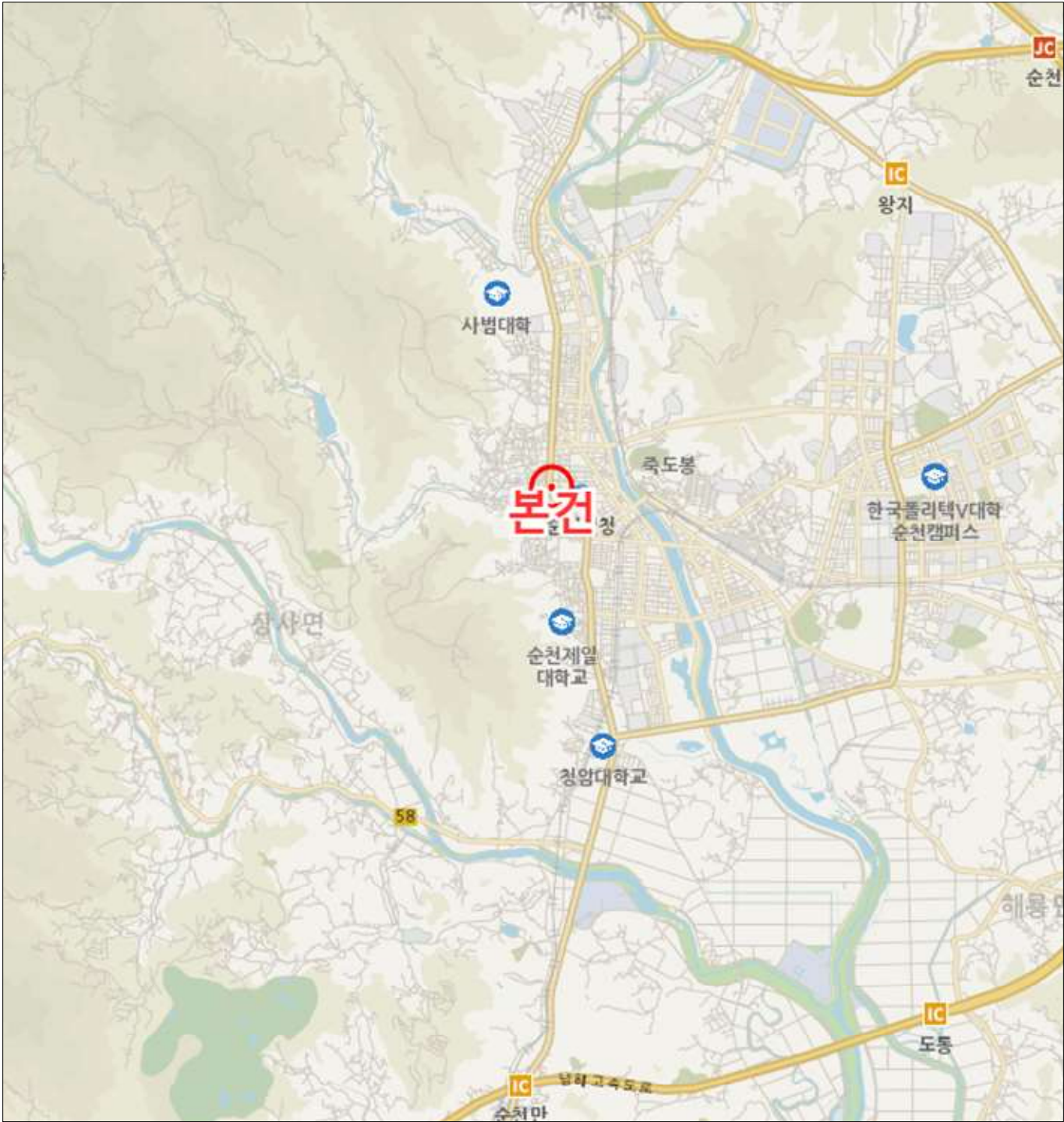
|                        |                                                                                                                                                                            |          |          |           |            |            |      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------|------------|------------|------|
| 건 물 의 구 조<br>및 마 감 재 등 | 구조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕<br>규모 : 지하 2층 / 지상 9층<br>외벽 : 페어글라스, 석재타일 및 몰탈위 페인팅 마감 등<br>내벽 : 페인팅 마감 등<br>창호 : 알루미늄샷시 마감 등                                                       |          |          |           |            |            |      |
| 이 용 상 황                | B1,2F : 주차장 등<br>1F : 근린생활시설(6개호, 현 공실)<br>2F~4F : 근린생활시설(각층 5개호, 현 공실)<br>5F~7F : 근린생활시설(각층 5개호, 순천시청 임시청사)<br>8F : 방송통신시설(3개호, 전남CBS 방송국)<br>9F : 근린생활시설(1개호, 전남CBS 방송국) |          |          |           |            |            |      |
| 관 리 상 태                | ㉠양호 ㉡보통 ㉢불량                                                                                                                                                                |          |          | 사 용 승 인 일 |            | 2023.05.30 |      |
| 부 대 설 비 등              | 급배수<br>위생설비                                                                                                                                                                | 난방<br>설비 | 냉방<br>설비 | 소화전<br>설비 | 화재탐지<br>설비 | 승강기<br>설비  | 주차시설 |
|                        | ○                                                                                                                                                                          | -        | -        | ○         | ○          | ○          | ○    |
| 공 부 와 의 차 이 및 기 타      | -                                                                                                                                                                          |          |          |           |            |            |      |
| 본 건 전 경                |                                                                                        |          |          |           |            |            |      |

# 광역위치도



소재지

전라남도 순천시 장천동 57-1 외



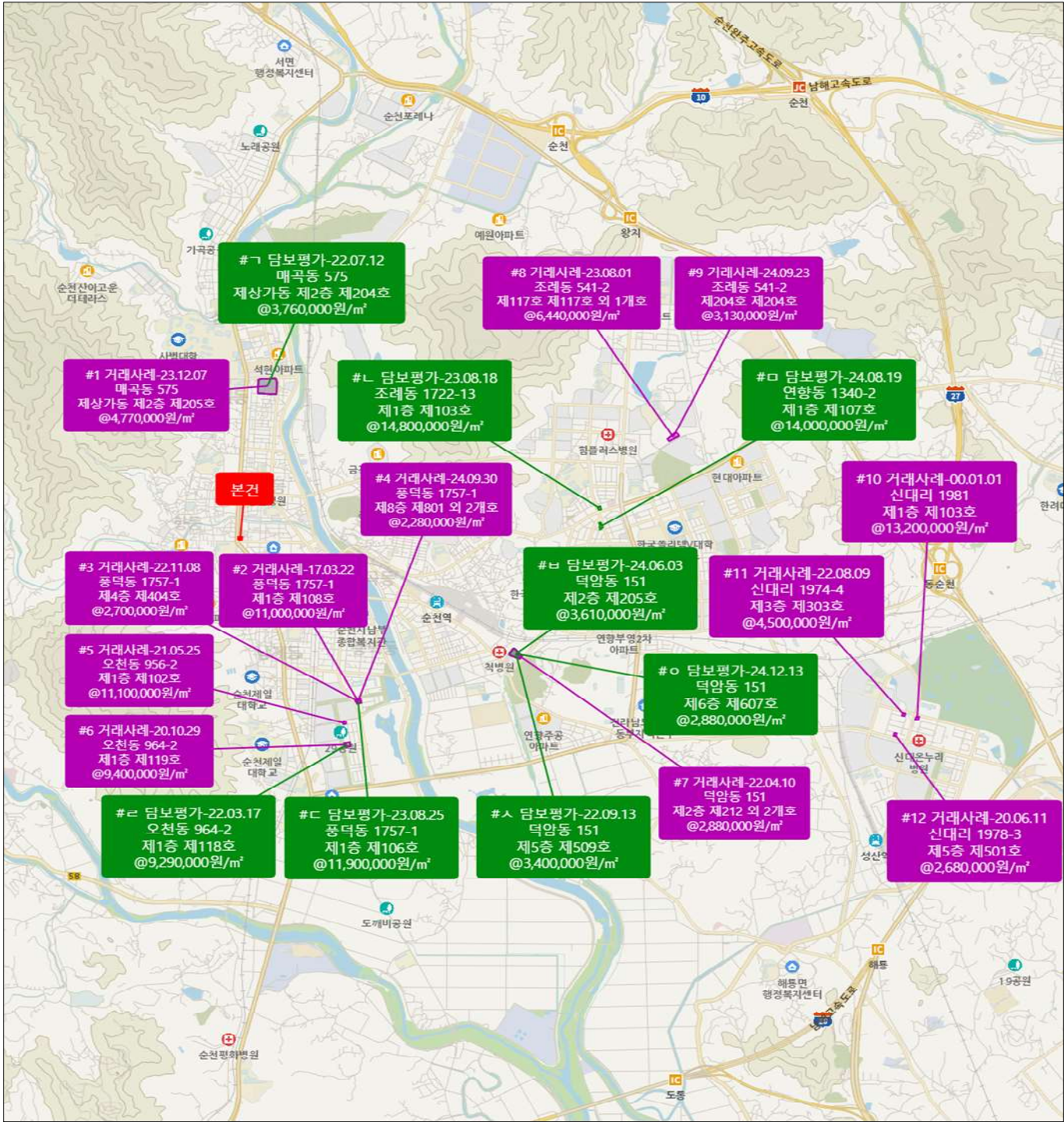


# 상 세 위 치 도

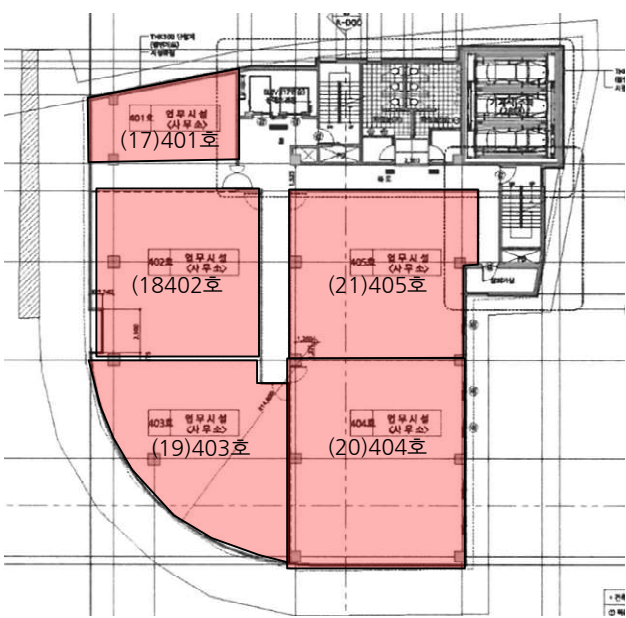
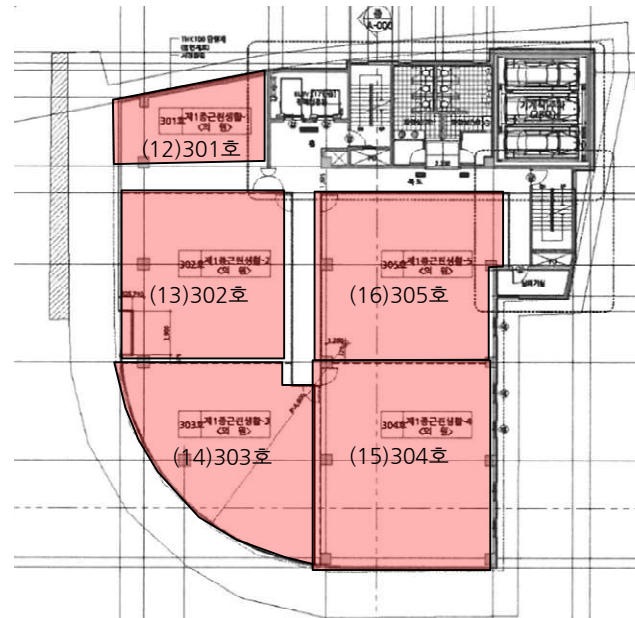
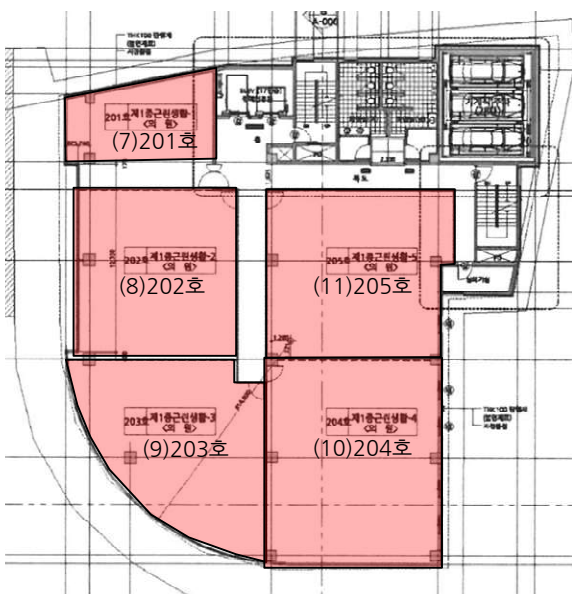
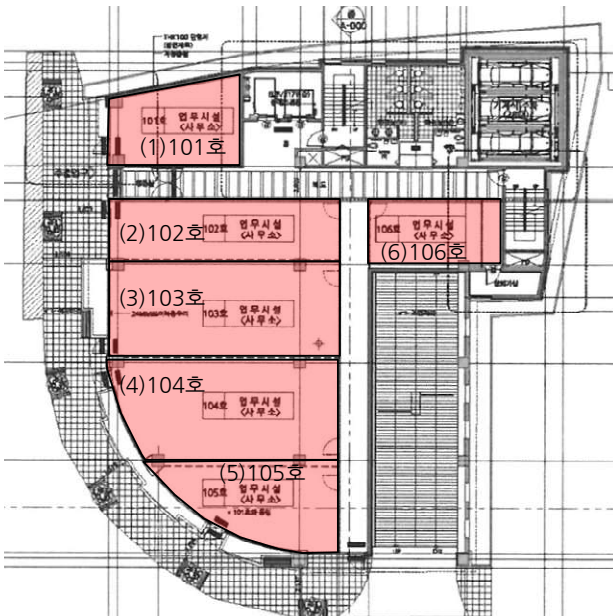


소재지

전라남도 순천시 장천동 57-1 외

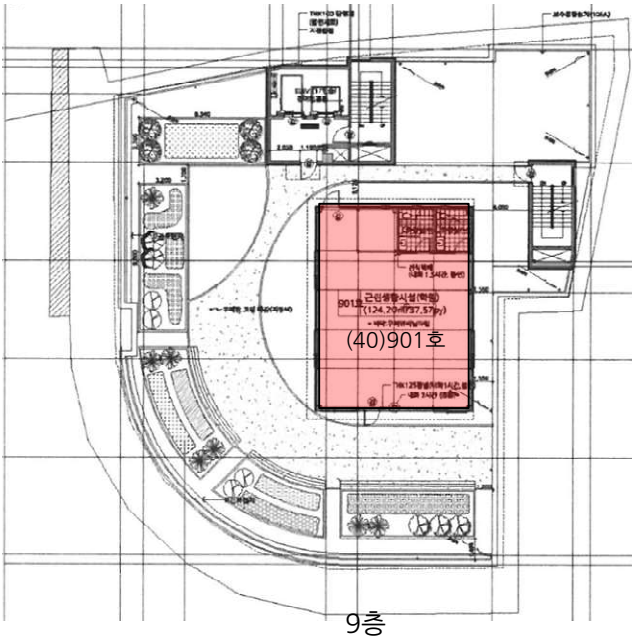
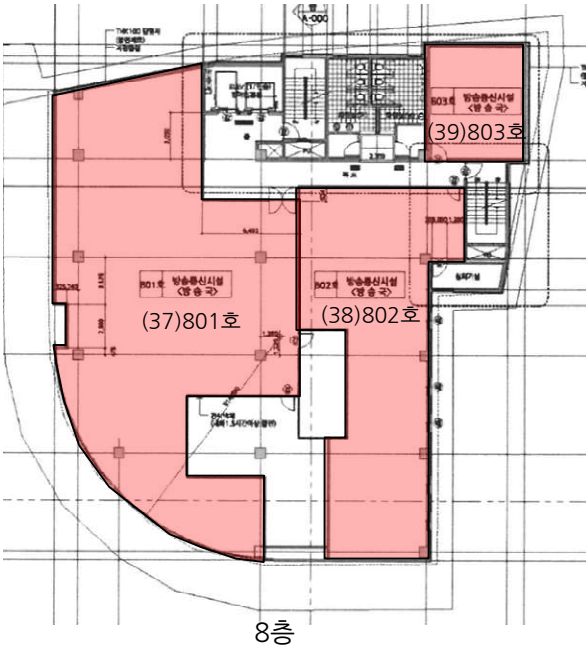
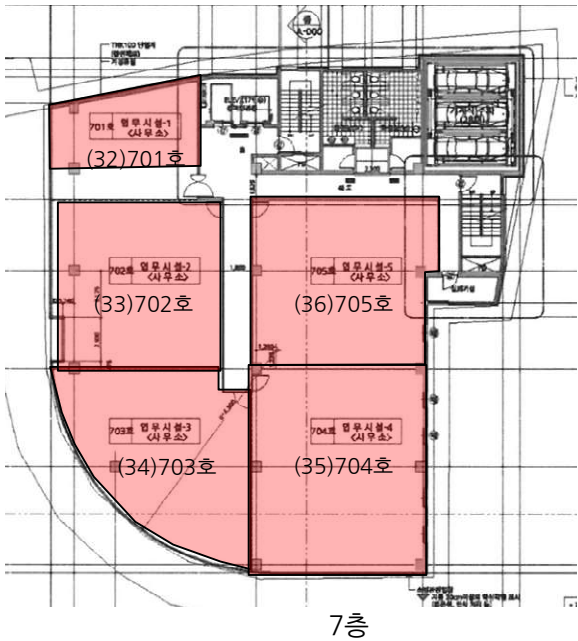
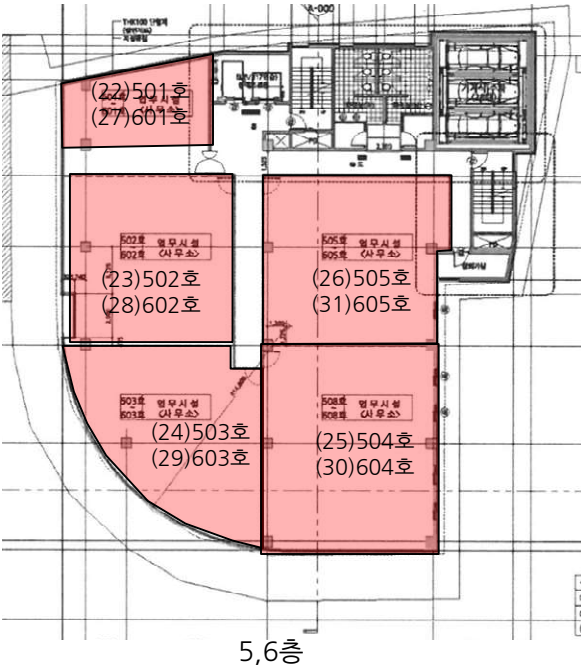


# 호 별 배치도





# 호 별 배치도



## 사 진 용 지



외부 전경



주위 전경



주위 전경



기호 (1) 101호 전경



## 사 진 용 지



기호 (2) 102호 전경



기호 (3) 103호 전경



기호 (4) 104호 전경



기호 (5) 105호 전경



## 사 진 용 지



기호 (6) 106호 전경



기호 (7) 201호 전경



기호 (8) 202호 전경



기호 (9) 203호 전경

## 사 진 용 지



기호 (10) 204호 전경



기호 (11) 205호 전경



기호 (12) 301호 전경



기호 (13) 302호 전경



## 사 진 용 지



기호 (14) 303호 전경



기호 (15) 304호 전경



기호 (16) 305호 전경



기호 (22)~(26) 501호~505호  
전경

## 사 진 용 지



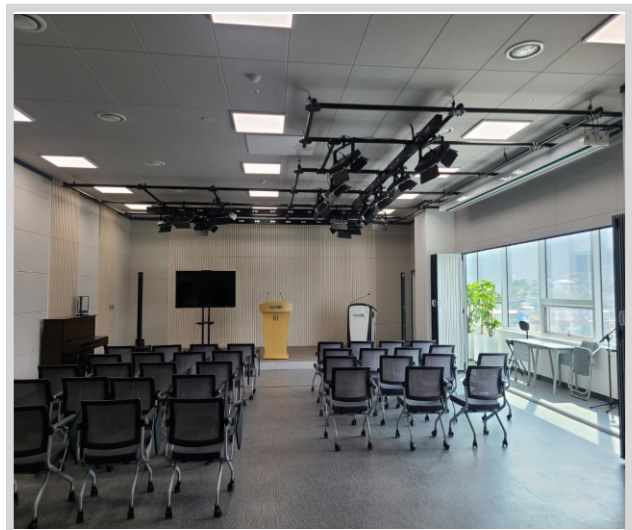
기호 (27)~(31) 601호~605호  
전경



기호 (32)~(36) 701호~705호  
전경



기호 (37) 801호 전경



기호 (38) 802호 전경



## 사 진 용 지



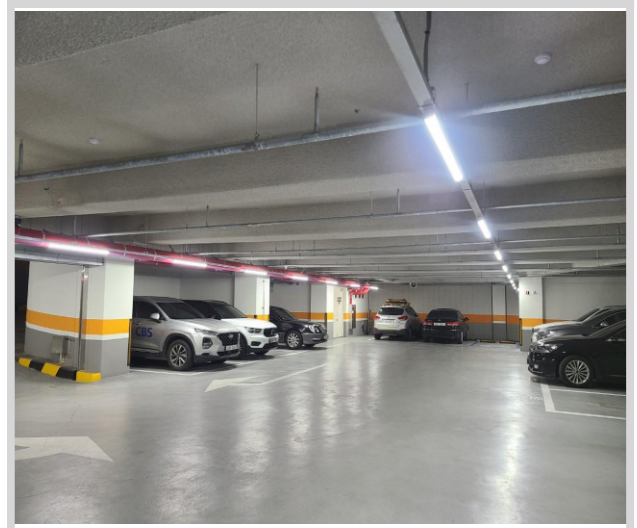
기호 (39) 803호 전경



기호 (40) 901호 전경



지하1층 전경



지하 2층 전경

# (주)가람감정평가법인

우)28800 충청북도 청주시 서원구 1순환로 1109505호(분평동)  
E-Mail: kaaram19@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 043)716-0048  
FAX: 043)286-0048

문서번호 1925-03-17047  
시행일자 2025.03.17  
수 신 대전동부새마을금고이사장  
참 조  
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 금고 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.17 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『메디칼프라자주식회사 소유물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 중부지사장

# 수수료 청구서

감정서번호: 가람 1925-03-17047  
2025.03.31

대전동부새마을금고이사장 귀하

일천일백구십팔만이천삼백원정(₩11,982,300.-)

2025.03.17일자 우리 법인에 의뢰하신『메디칼프라자주식회사 소유물』에 대한 감정평가가 완료되었으므로  
상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

| 과목      |       | 금액          | 비고                                                                       |
|---------|-------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 감정평가수수료 |       | ₩10,446,480 | $6,366,000 + (8,501,000,000 \times 6/10,000 \times 0.8) \div 10,446,480$ |
| 실비      | 여비    | 341,000     |                                                                          |
|         | 토지조사비 | -           |                                                                          |
|         | 물건조사비 | 10,000      |                                                                          |
|         | 공부발급비 | 40,000      |                                                                          |
|         | 기타실비  | 56,000      |                                                                          |
|         | 자료수집비 | -           |                                                                          |
| 소계      |       | 447,000     |                                                                          |
| 특별용역비   |       | -           |                                                                          |
| 공급가액    |       | 10,893,000  | 1,000원 미만 절사                                                             |
| 부가세     |       | 1,089,300   |                                                                          |
| 합계      |       | 11,982,300  |                                                                          |
| 기납부착수금  |       | 0           |                                                                          |
| 정산청구액   |       | ₩11,982,300 |                                                                          |

## ■ 송금처

새마을금고 대전동부( 9002-1942-0188-8 ) 예금주: (주)가람감정평가법인 중부지사

## ■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1925-03-17047로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화  
됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이  
지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 중부지사장

TEL: 043-716-0048 FAX: 043-286-0048

법인 사업자등록번호: 301-85-40445