신협 감정평가서

(자체 감정평가용)

채무자 : 안 상 규

소유자 : 주식회사 선아

물건 소재지 : 경상북도 구미시 공단동 260-10
한라시그마밸리 제 1층 제비108호

감정평가일 : 2019. 11. 25

첨부 1. 담보물 감정평가 총괄표
2. 감정평가금액 산출근거
3. 조정요인 산출내역
4. 담보물(토지) 이용현황표
5. 담보물(건물) 이용현황표
6. 기타 입증자료
1. 국토교통부 공시지가
2. 건축물관리대장
3. 한국감정원 e-시세정보
4. 부동산 시세조사표
5. 지도/사진/등기부등본

2019-12-01 005416733519165213

세 림 신용협동조합

주소 : 대구광역시 북구 동북로 150 대현빌딩 1층

TEL : 053) 954 - 3002 FAX : 053) 954 - 1034

본 담보물평가서는 담보물평가 의뢰 목적 이외에 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 담보물 감정평가 총괄표

평가금액	금 이억팔천삼백일십구만이천원 (₩ 283,192,000 원)		
평가의뢰인	안상규	소 유 자	주식회사 선아
소 재 지	경상북도 구미시 공단동 260-10 한라시그마밸리 제1층 제비 108호		
물건종류	구분상가	면적	115.5㎡
평가방법	1.시가추정( ) 2.거래사례비교 (o) 3.공시지가 및 건축물신축단가 ( )		

2. 감정평가금액 산출근거

가. 시가추정에 의한 평가

시가 기준금액	조정요인주)	시가추정금액	공실/총방수
			/

주) 지상층, 최상층 등에 따라 감액평가 요인이 있을 경우 조정

o 시가추정 근거

시가자료 제공처		기준일자	시 세 금 액			일반거래가	시가 기준금액	증빙 자료 첨부
기관명	사이트 주소		상한가	하한가	중간가			

나. 거래사례비교에 의한 평가

o 거래사례비교 물건현황

사례물건종류	소재지	면적	거래 기준일자	거래사례 기준금액	거래사례 근거자료
구분상가	공단동 260-10 한화시그마벨리 116호	189.77	2018.05.16	636,000,000	경매2018타경 11274

주) 거래사례 비교 물건이 해당물건인 경우에는 작성 생략

o 조정요인

거래사례 기준금액	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	면적비교	감정평가금액
636,000,000	1.000	1.00124	1.000	0.28	1.00	115.5 / 72.72	283,192,000

다. 공시지가 및 건축물신축단가에 의한 평가

평가내용	사정		평가가격	
	종별	면적 또는 수량	단가	금액
	토지			
	건물			
	합계			

1) 공시지가 기준 평가

ㅇ 비교표준지 현황

물건종류 (지목)	소재지	면적	용도지역	표준지(개별) 공시지가

ㅇ 조정요인

비교표준지 (표준)공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	면적비교	감정평가금액

주) 개별공시지가 기준으로 산출시에는 지역요인 및 개별요인은 미적용

2) 건축물신축단가 기준 평가

ㅇ 건물 현황

용도/구조	신축단가	내용연수	준공년도	면적

★ 건물의 적산가격	계산식	신축단가(재조달원가) × 잔존연수(내용연수-경과연수) / 내용연수	적산가격	
	산출내역		건물감정평가금액	

3. 조정요인 산출내역(거래사례비교와 공시지가에 의한 평가시에 사용)

○ 종합적 비교법에 의한 조정요인 비교분석표

<table>
<tr><td>근거자료</td><td colspan="2">2018. 05.16.매매사례에 의거</td><td>평가기준금액</td><td colspan="2">636,000,000</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사정보정치</td><td>계산식</td><td colspan="2">대상물건의 사정 / 사례물건의 사정</td><td>사정보정치</td><td>1.000</td></tr>
<tr><td>산출내역</td><td colspan="2">=</td><td>사정보정율</td><td>사례물건:
대상물건:</td></tr>
<tr><td rowspan="3">시점수정치</td><td>계산식</td><td colspan="4">(1 + 1기 변동율) × (1 + 2기 변동율) × --- (1 + n기 변동율)
<지가기준일(2019.01.01.>,해당월누계(2.276), 해달월 변동률(0.426)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">산출내역</td><td rowspan="2">= 1.00124</td><td>시점수정치</td><td>1.00124</td></tr>
<tr><td>지가변동율
(물가상승율)</td><td>1.00124</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역요인
비교치</td><td>계산식</td><td colspan="2">대상물건 지역요인 / 사례물건 지역요인</td><td>지역요인비교치</td><td>1.000</td></tr>
<tr><td>산출내역</td><td colspan="2">= 1.00/1</td><td>요인
비교율</td><td>사례물건:1.0
대상물건:1.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개별요인
비교치</td><td>계산식</td><td colspan="2">대상물건 개별요인 / 사례물건 개별요인</td><td>개별요인비교치</td><td>0.9</td></tr>
<tr><td>산출내역</td><td colspan="2">=0.28/1</td><td>요인
비교율</td><td>사례물건:1.0
대상물건:0.28</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타요인</td><td>계산식</td><td colspan="2">인근의 정상적인 거래 및 평가선례 고려</td><td>조정치</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td>산출내역</td><td colspan="2">=1.00/1</td><td>요인
비교율</td><td>사례물건:1
대상물건:1.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적요인
비교치</td><td>계산식</td><td colspan="2">대상물건의 면적 / 사례물건의 면적</td><td>면적비교치</td><td>-</td></tr>
<tr><td>산출내역</td><td colspan="2">=</td><td>면적비교</td><td>사례물건:
대상물건:</td></tr>
</table>

○ 거래사례비교에 의하여 평가시에는 기타요인을 적용하지 않음.

○ 표준지공시지가에 의하여 평가시에는 사정보정 및 면적요인을 적용하지 않음.

○ 개별공시지가에 의하여 평가시에는 사정보정, 지역요인, 개별요인, 면적요인을 적용하지 않음.

○ 평점법에 의한 조정요인 비교분석표

구분	가격형성요인 비교항목	감소율	기준(%)	증가율
사정 보정치	▶ **가격형성에 영향을 미치는 특별한 사유 존재(거래사례)** ○ 가족, 친인척 등 특수이해관계자 상호간의 거래에 의한 처분 ○ 법원, 한국자산관리공사 등의 경매, 공매 처분 ○ 해외 이민, 직장의 이전, 부채상환을 위한 급매 처분 ○ 기타 유사한 사항으로 가격의 형성에 영향을 미치는 경우	( )	100%	( )
	평가사유			
지역 요인 비교치	▶ **자연적 · 사회적 · 경제적 · 행정적요인** ○ 자연적 요인 : 지역적인 특색(제주도·강원도등의 관광특구, 대전의 대덕특구, 하수처리장등 혐오시설의 위치등) / 주거용지·상업용지·공업용지 / 군사시설·비행기장등의 인접 / 상수보호구역·자연보호구역등)등에 따른 가격형성요인 ○ 사회적 요인 : 인구의 형성 / 도시(신도시·신시가지 조성등) 및 공공시설 등 / 교육·사회복지등 / 부동산 거래 및 사용수익등의 상태에 따른 요인 ○ 경제적 요인 : 교통체계 / 소비·저축·국제수지 / 물가·임금·고용 등 / 조세 부담 등의 상태에 따른 가격형성요인 ○ 행정적 요인 : 부동산대책, 조세정책, 토지정책, 개발지구 및 재건축지역의 지정,행정도시의 이전 등 정부의 시책에 따른 가격형성요인	(100%)	100%	( )
	평가사유			
개별 요인 비교치	▶ 해당 담보물의 위치(접근성)·면적·형상·이용상황 등의 개별적인 요인 ▶ 개별요인 분석시 종합적비교법에 의해 평가하는 경우 평점법에 의한 사항들을 종합하여 비교하고, 평점법에 의하는 경우 하기의 방법에 의함. ▶ 평점법에 의한 비교항목 ○ 가로조건 : 해당 담보물의 위치(대로변·소로변·골목 등 / 블럭의 모서리·중간 등의 위치)에 따른 가격형성요인 ○ 접근조건 : 해당 담보물의 접근성(교통편·지하철역·기차역 등/교육시설 및 편의시설(마트·백화점등)/공원 및 공공기관 등의 인접)에 따른 요인 ○ 환경조건 : 주거환경의 쾌적성(조망권, 맑은 공기), 교육시설 및 편의시설(마트, 백화점 등) / 공원 및 휴식시설 등의 인접, 공장 산업단지의 인접으로 인한 소음과 오염된 공기	( )	100%	(28%)

	등의 환경적인 가격형성요인 ○ 획지조건 : 해당 담보물의 획지의 형태 및 위치(담보물이 사각형, 원형, 타원형 등의 형태 및 위치 등)에 따른 가격 형성요인 ○ 기타조건 : 기타 유사한 사항으로 가격의 형성에 영향을 미치는 요인			

비교 항목	사	유	동일비중주는법	
	사례물건 (A)	대상물건 (B)	평점	평점(A)
가로 조건	100	100	100	100
접근 조건	100	100	100	100
환경 조건	100	130	100	100
획지 조건	100	100	100	100
행정 조건	100	100	100	100
기타 조건	100	100	100	90
계			600	590

	평가사유	도로변에 위치성(가로조건) 미 담보물건의 형태(획지조건)에 따른 요인반영		
기타 요인 비교치	▶ 실제 인근 부동산의 정상적인 거래사례 및 평가 선례 등의 요인을 고려	( )	100%	(100%)
	평가사유	실제 인근 부동산의 정상적인 거래사례 및 평가 선례 등의 요인을 고려		
면적 요인 비교치	▶ 사례부동산의 가격이 총액으로 표시된 경우에 대상 부동산면적/사례부동산의 면적의 방식으로 가격 편차를 조정	( )	100%	( )
	평가사유	115.5/72.72		

주) 개별요인비교

○ 가로조건 : 사거리 모퉁이, 세로(가), 소로각지에 위치함으로서 즉, 담보물의 위치에 따른 유리함과 불리함의 평가항목

○ 접근조건 : 교통편에 따른 인근의 문화시설, 백화점, 대형마트, 학교 등에 대한 접근성 등에 따른 유리함과 불리함의 평가항목

○ 환경조건 : 항공기에 의한 소음, 공원 등으로 인한 경관·조망권 등에 따른 유리함과 불리함의 평가항목

○ 획지조건 : 면적, 부동산의 형태 등에 따른 유리함과 불리함의 평가항목

○ 기타조건 : 기타 유사한 사항으로 가격형성에 영향을 미치는 요인을 의미함.

4. 담보물(토지) 이용현황표

구 분	이 용 현 황
위치 및 부근의 상황	대상물건은 경상북도 구미시 공단동 소재 "순천향대학구미병원" 남동측 인근에 위치하며 부근일대는 중소규모의 공장, 아파트, 근린생활시설 및 병원 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 출입이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.
형태 및 이용상태	공장(공실)
도 로 접 면	대로3류(폭 25M~30M)(접함)
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	일반공업지역
제시목록외의 물건	없음.
공적장부와의 차이	없음.
기타(특이)사항	없음.

주) 감정평가를 위한 징구서류 첨부

5. 담보물(건물) 이용현황표

구 분	이 용 현 황
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상11층 건물 중 제지하1층 제비108호외 구분건물로서 외벽: 복합판넬, 페어글래스 등마감 내벽: 몰탈위 페인트 등 마감 바닥: 타일 등 마감.
이 용 상 태	
1)등기부등본·공적장부상의 이용현황	근린생활시설(공실)
2) 실질적인 이용현황	-
위생 및 냉난방 설비	위생 및 급,배수설비 구비되어 있음.
기 타 설 비	승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등 구비되어 있음.
부합물 및 종물관계	
공적장부와의 차이	
임대관계 및 기타사항	없음.

주) 감정평가를 위한 징구서류 첨부

사 진 용 지



사진



사진