감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	경상북도 구미시 공단동 260-10번지 구미한라시그마밸리 제1층 제110호 외 소재 구분건물
의뢰인:	(주)BNK저축은행 본점 영업부
감정평가서 번호	대한 제190906-18-0009호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주) 대 한 감 정 평 가 법 인

KOREA APPRAISAL CO., LTD

부산지사 : 부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층
TEL : (051)636-7676 FAX : (051)636-8688
Homepage : http://www.kosal.co.kr

부산지사 지사장 김 동 호

190906-18-0009

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)

㈜대한감정평가법인 부산지사장 김 동 호 (서명또는인)

감정평가액	이십억팔천삼백만원정 (₩2,083,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)BNK저축은행 본점 영업부	감정평가 목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	(주)BNK저축은행 본점 영업부	
소 유 자 (대상업체명)	(주)선아	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.09.11	2019.09.11	2019.09.16

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	2,083,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,083,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 공단동 소재 순천향사거리 남동측 인근 노선상가지대 내에 위치하는 구분건물[구미한라시그마밸리 제1층 제110호 외 17개호]에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 소재지 : 경상북도 구미시 공단동 260-10번지 “구미한라시그마밸리”

일련번호	호구분	전유(㎡)	공용(㎡)	공급면적(㎡)	전용률(%)	사용승인일자	주용도
가	제1층 제110호	48.33	37.05	85.38	56.61	2011.07.06	제1,2종 근린생활시설
나	제1층 제111호	46.33	35.51	81.84	56.61	2011.07.06	제1,2종 근린생활시설
다	제1층 제114호	70.88	54.34	125.22	56.60	2011.07.06	제1,2종 근린생활시설
라	제1층 제115호	73.94	56.67	130.61	56.61	2011.07.06	제1,2종 근린생활시설
마	제지하1층 제비114호	78.44	60.13	138.57	56.61	2011.07.06	공장(창고)
바	제지하1층 제비116호	77.38	59.32	136.7	56.61	2011.07.06	공장(창고)
사	제지하1층 제비118호	22.22	17.03	39.25	56.61	2011.07.06	공장(창고)
아	제지하2층 제비201호	55.12	42.25	97.37	56.61	2011.07.06	공장(창고)
자	제지하2층 제비202호	78.44	60.13	138.57	56.61	2011.07.06	공장(창고)
차	제지하2층 제비203호	49.40	37.87	87.27	56.61	2011.07.06	공장(창고)
카	제지하2층 제비204호	24.65	18.90	43.55	56.60	2011.07.06	공장(창고)
타	제지하2층 제비205호	82.15	62.98	145.13	56.60	2011.07.06	공장(창고)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	호구분	전유(㎡)	공용(㎡)	공급면적(㎡)	전용률(%)	사용승인일자	주용도
파	제지하2층 제비206호	49.62	38.04	87.66	56.61	2011.07.06	공장(창고)
하	제지하2층 제비207호	20.40	15.64	36.04	56.60	2011.07.06	공장(창고)
거	제지하2층 제비208호	20.66	15.84	36.5	56.60	2011.07.06	공장(창고)
너	제지하2층 제비209호	54.59	41.84	96.43	56.61	2011.07.06	공장(창고)
더	제지하2층 제비210호	100.08	76.69	176.77	56.62	2011.07.06	공장(창고)
러	제지하2층 제비211호	46.30	35.49	81.79	56.61	2011.07.06	공장(창고)

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 9월 11일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2019년 9월 11일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당 사항 없습니다.

3. 그 밖의 사항

본건 구분건물의 위치는 건물 내에 비치된 현황도 및 현황 점유부분에 의거 확인하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1)「감정평가에 관한 규칙」제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며

(2)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

(3)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

(4)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

(2) 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식으로 평가하였으며, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 인근 부동산시장에서 대상물건과 동일·유사한 물건의 수익, 비용자료가 미비하거나 관련 자료가 정확하지 않아 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우로서 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보

건물명	호수	동수	사용승인	주차대수	층 수	연면적(㎡)
구미한라시그마밸리	260개호	1	2011.07.06	옥외자주식 : 34대 옥내자주식 : 391대	지하2층 지상11층	56,966.86

▶ 주위환경

교통정보	인근으로 시내버스정류장이 소재함.
편의시설	홈플러스, 공단 내 각종 상업시설
입지조건 (배후지)	본건은 성숙중인 상가지대에 위치한 구분건물로서 입지조건은 무난함.
성 숙 도	인근 상권의 활성화정도, 유동인구 등으로 보아 성숙도는 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

최근 거래된 사례는 없습니다.

2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 한국감정원 감정평가정보체계]

<table>
<tr><th rowspan="2">기호</th><th rowspan="2">소재지</th><th rowspan="2">건물명 및
동·호수</th><th rowspan="2">용도
지역</th><th rowspan="2">전유면적
(㎡)</th><th>거래시점</th><th rowspan="2">거래금액(원)</th><th rowspan="2">전유면적(㎡)당
단가</th></tr>
<tr><th>사용승인일</th></tr>
<tr><td rowspan="2">A</td><td>공단동
260-10</td><td>구미한라시그마밸리
제1층 제109호</td><td>일반
공업</td><td>69.33중
34.665</td><td>2017.01.03
2011.07.06</td><td>300,000,000</td><td>8,654,000</td></tr>
<tr><td colspan="7">☞ 거래사례는 동건물 1층 도로전면에 위치한 상가로서 호별요인(위치별 효용)에서 대상물건 일련번호(가~라)가 열세함.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">B</td><td>공단동
260-10</td><td>구미한라시그마밸리
제지하1층 제비113호</td><td>일반
공업</td><td>34.87</td><td>2017.06.15
2011.07.06</td><td>29,546,100</td><td>847,000</td></tr>
<tr><td colspan="7">☞ 거래사례는 동건물 지하1층에 위치한 상가로서 일련번호(마~사)는 제요인 동일하며, 일련번호(아~러)는 호별요인(층별 효용)에서 열세함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

구분	전유면적(㎡)	기준시점	평가금액(원)
일련번호(가)	48.33	2012.09.25	294,000,000
일련번호(나)	46.33		282,000,000
일련번호(다)	70.88		411,000,000
일련번호(라)	73.94		429,000,000
일련번호(마)	78.44		62,000,000
일련번호(바)	77.38		61,000,000
일련번호(사)	22.22		18,000,000
일련번호(아)	55.12		39,000,000
일련번호(자)	78.44		49,000,000
일련번호(차)	49.40		31,000,000
일련번호(카)	24.65		15,000,000
일련번호(타)	82.15		51,000,000
일련번호(파)	49.42		31,000,000
일련번호(하)	20.40		13,000,000
일련번호(거)	20.66		13,000,000
일련번호(너)	54.59		34,000,000
일련번호(더)	100.08		62,000,000
일련번호(러)	46.30		29,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
C	공단동 260-10	구미한라 시그마밸리 제1층 제108호	일반 공업	72.72	경매	2018.05.16 / 2011.07.06	636,000,000	8,745,000
	☞ 평가사례는 동건물 1층 도로전면에 위치한 상가로서 호별요인(위치별 효용)에서 대상물건 일련번호(가~라)가 열세함.							
D	공단동 260-10	구미한라 시그마밸리 제1층 제105호	일반 공업	149.94	경매	2018.05.21 / 2011.07.06	1,230,000,000	8,203,000
	☞ 평가사례는 동건물 1층 도로전면에 위치한 상가로서 호별요인(위치별 효용)에서 대상물건 일련번호(가~라)가 열세함.							
E	공단동 260-10	구미한라 시그마밸리 제지하1층 제102호	일반 공업	72.72	부실 담보 처분	2019.09.06 / 2011.07.06	193,000,000	2,654,000
	☞ 평가사례는 동건물 지하1층에 위치한 상가(근린생활시설)로서 단지내부요인(건물 관리상태 및 이용상황)에서 대상물건 일련번호(마~러)가 열세함.							
F	공단동 260-10	구미한라 시그마밸리 제지하1층 제109호	일반 공업	118.22	담보	2015.07.24 / 2011.07.06	295,000,000	2,495,000
	☞ 평가사례는 동건물 지하1층에 위치한 상가(근린생활시설)로서 단지내부요인(건물 관리상태 및 이용상황)에서 대상물건 일련번호(마~러)가 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

대 상 물 건 가 치 수 준(전유면적㎡당 단가)
·일련번호(가~라): @6,300,000/㎡ ~ @6,500,000/㎡ 내외 수준 ·일련번호(마~사): @800,000/㎡ ~ @900,000/㎡ 내외 수준 ·일련번호(아~러): @700,000/㎡ ~ @800,000/㎡ 내외 수준

라. 비교방식인 거래사례비교법에 의한 감정평가

◉일련번호(가~라)

1) 비교사례의 선정 [거래사례(A)]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일		
공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제1층 제109호	일반 공업	69.33중 34.665	2017.01.03 2011.07.06	300,000,000	8,654,000

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

ㄴ. 한국감정원이 조사 · 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 분기의 자본수익률 미발표시 직전 분기의 자본수익률을 연장·적용하였습니다.

② 시점수정치 산정

ㄱ. 분기별 자본수익률 (집합상가, 경상북도 구미)

구 분	2017년 1분기	2017년 2분기	2017년 3분기	2017년 4분기	2018년 1분기
자본수익률	0.11	0.19	0.29	-0.46	0.19
2018년 2분기	2018년 3분기	2018년 4분기	2019년 1분기	2019년 2분기	2019년 3분기
0.30	0.28	0.07	-0.14	-0.09	-0.09

ㄴ. 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경상북도 구미 (2017.01.03 ~ 2019.09.11)	1.00634	(1+0.0011*88/90)*(1+0.0019)*(1+0.0026) *(1-0.0046)*(1+0.0019)*(1+0.003)*(1+0. 0028)*(1+0.0007)*(1-0.0014)*(1-0.0009* 164/91) ≒ 1.00634

4) 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 동일건물 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.00으로 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

◉ 일련번호(가~라)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	단지내부요인 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	0.73	위치별 효용에서 대상물건이 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.730	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◉일련번호(마~러)

1) 비교사례의 선정 [거래사례(B)]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일		
공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하1층 제비113호	일반 공업	34.87	2017.06.15	29,546,100	847,000
				2011.07.06		

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

ㄴ. 한국감정원이 조사 · 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 분기의 자본수익률 미발표시 직전 분기의 자본수익률을 연장·적용하였습니다.

② 시점수정치 산정

ㄱ. 분기별 자본수익률 (집합상가, 경상북도 구미)

구 분		2017년 2분기	2017년 3분기	2017년 4분기	2018년 1분기
자본수익률		0.19	0.26	-0.46	0.19
2018년 2분기	2018년 3분기	2018년 4분기	2019년 1분기	2019년 2분기	2019년 3분기
0.30	0.28	0.07	-0.14	-0.09	-0.09

ㄴ. 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경상북도 구미 (2017.06.15 ~ 2019.09.11)	1.00369	(1+0.0019*16/91)*(1+0.0026)*(1-0.0046)*(1+0.0019)*(1+0.003)*(1+0.0028)*(1+0.0007)*(1-0.0014)*(1-0.0009*164/91) ≒ 1.00369

4) 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 동일건물 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.00으로 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

◉ 일련번호(마~사)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	단지내부요인 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	1.00	호별 요인 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◉ 일련번호(아~러)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	단지내부요인 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	0.85	층별 효용에서 대상물건이 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.850	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 대상부동산의 가격결정

일련번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	8,654,000	1.00	1.00634	1.00	0.730	6,357,472	48.33	307,256,622	307,000,000
나	8,654,000	1.00	1.00634	1.00	0.730	6,357,472	46.33	294,541,678	294,000,000
다	8,654,000	1.00	1.00634	1.00	0.730	6,357,472	70.88	450,617,615	450,000,000
라	8,654,000	1.00	1.00634	1.00	0.730	6,357,472	73.94	470,071,480	470,000,000
마	847,000	1.00	1.00369	1.00	1.000	850,125	78.44	66,683,805	66,000,000
바	847,000	1.00	1.00369	1.00	1.000	850,125	77.38	65,782,673	65,000,000
사	847,000	1.00	1.00369	1.00	1.000	850,125	22.22	18,889,778	18,000,000
아	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	55.12	39,830,098	39,000,000
자	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	78.44	56,681,293	56,000,000
차	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	49.40	35,696,786	35,000,000
카	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	24.65	17,812,263	17,000,000
타	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	82.15	59,362,165	59,000,000
파	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	49.62	35,855,759	35,000,000
하	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	20.40	14,741,183	14,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
거	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	20.66	14,929,061	14,000,000
너	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	54.59	39,447,116	39,000,000
더	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	100.08	72,318,509	72,000,000
러	847,000	1.00	1.00369	1.00	0.850	722,607	46.30	33,456,704	33,000,000

4. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하여 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향, 환가성 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련번호	소 재 지	동 · 층 · 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	전유면적㎡당 단가
가	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제1층 제110호	48.33	14.43	307,000,000	6,352,000
나	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제1층 제111호	46.33	13.74	294,000,000	6,346,000
다	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제1층 제114호	70.88	21.03	450,000,000	6,349,000
라	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제1층 제115호	73.94	21.94	470,000,000	6,357,000
마	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하1층 제비114호	78.44	23.27	66,000,000	841,000
바	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하1층 제비116호	77.38	22.96	65,000,000	840,000
사	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하1층 제비118호	22.22	6.59	18,000,000	810,000
아	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비201호	55.12	16.35	39,000,000	708,000
자	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비202호	78.44	23.27	56,000,000	714,000
차	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비203호	49.40	14.66	35,000,000	709,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	소 재 지	동 · 층 · 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	전유면적㎡당 단가
카	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비204호	24.65	7.31	17,000,000	690,000
타	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비205	82.15	24.37	59,000,000	718,000
파	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비206	49.62	14.72	35,000,000	705,000
하	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비207	20.40	6.05	14,000,000	686,000
거	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비208호	20.66	6.13	14,000,000	678,000
너	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비209호	54.59	16.20	39,000,000	714,000
더	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비210호	100.08	29.69	72,000,000	719,000
러	경상북도 구미시 공단동 260-10	구미한라시그마밸리 제지하2층 제비211호	46.30	13.73	33,000,000	713,000
합 계					₩2,083,000,000.-	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-11>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경상북도 구미시 공단동 [도로명 주소] 경상북도 구미시 1공단로 212	260-10 구미한라 시그마밸리	공장 제1,2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 11층				
1	"	260-10	공장용지	일반공업지역	9,567			
가				(내) 철근콘크리트조 제1층 제110호	48.33	48.33	307,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 85.38㎡)
				1. 소 유 권	14.34	14.34		
				대 지 권	9,567	9,567		
나				(내) 철근콘크리트조 제1층 제111호	46.33	46.33	294,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 81.84㎡)
				1. 소 유 권	13.74	13.74		
				대 지 권	9,567	9,567		

심사용

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-11>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
다				(내) 철근콘크리트조 제1층 제114호 1. 소 유 권 대 지 권	70.88 21.03 9,567	70.88 21.03 9,567	450,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 125.22㎡)
라				(내) 철근콘크리트조 제1층 제115호 1. 소 유 권 대 지 권	73.94 21.94 9,567	73.94 21.94 9,567	470,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 130.61㎡)
마				(내) 철근콘크리트조 제지하1층 제비114호 1. 소 유 권 대 지 권	78.44 23.27 9,567	78.44 23.27 9,567	66,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 138.57㎡)
바				(내) 철근콘크리트조 제지하1층 제비116호 1. 소 유 권 대 지 권	77.38 22.96 9,567	77.38 22.96 9,567	65,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 136.70㎡)

심사용

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-11>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
사				(내) 철근콘크리트조 제지하1층 제비118호	22.22	22.22	18,000,000	비준가액 (집합건축물
				1. 소 유 권	6.59	6.59		대장상공용
					-----	-----		면적포함
				대 지 권	9,567	9,567		39.25㎡)
아				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비201호	55.12	55.12	39,000,000	비준가액 (집합건축물
				1. 소 유 권	16.35	16.35		대장상공용
					-----	-----		면적포함
				대 지 권	9,567	9,567		97.37㎡)
자				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비202호	78.44	78.44	56,000,000	비준가액 (집합건축물
				1. 소 유 권	23.27	23.27		대장상공용
					-----	-----		면적포함
				대 지 권	9,567	9,567		138.57㎡)
차				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비203호	49.4	49.4	35,000,000	비준가액 (집합건축물
				1. 소 유 권	14.66	14.66		대장상공용
					-----	-----		면적포함
				대 지 권	9,567	9,567		87.27㎡)

심사용

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-11>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
카				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비204호 1. 소 유 권 대 지 권	24.65 7.31 9,567	24.65 7.31 9,567	17,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 43.55㎡)
타				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비205호 1. 소 유 권 대 지 권	82.15 24.37 9,567	82.15 24.37 9,567	59,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 145.13㎡)
파				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비206호 1. 소 유 권 대 지 권	49.62 14.72 9,567	49.62 14.72 9,567	35,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 87.66㎡)
하				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비207호 1. 소 유 권 대 지 권	20.4 6.05 9,567	20.4 6.05 9,567	14,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 36.04㎡)

심사용

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-11>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
거				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비208호 1. 소 유 권 대 지 권	20.66 6.13 9,567	20.66 6.13 9,567	14,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 36.50㎡)
너				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비209호 1. 소 유 권 대 지 권	54.59 16.20 9,567	54.59 16.20 9,567	39,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 96.43㎡)
더				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비210호 1. 소 유 권 대 지 권	100.08 29.69 9,567	100.08 29.69 9,567	72,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 176.77㎡)
러				(내) 철근콘크리트조 제지하2층 제비211호 1. 소 유 권 대 지 권	46.3 13.73 9,567	46.3 13.73 9,567	33,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상공용 면적포함 81.79㎡)

심사용

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-11>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계						₩2,083,000,000.-	
			이	하	여	백		

심사용

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 위생·냉난방 시설 등 7. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
2. 교 통 상 황 5. 토지의 형상 및 이용상태 8. 공부와의 차이
3. 건물의구조 및 이용상태 6. 도로상태 및주차장시설 등 9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 구미시 공단동 소재 순천향사거리 남동측 인근에 위치하며, 부근은 각종 규모의 공장, 아파트단지 및 단지내 상가, 각종 상업용 건물 등이 밀집된 노선상가지대로서 입지조건은 무난한 편임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바 대중교통사정은 보통임.

3. 건물의구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상11층건내 제1층 제110호 외 17개호로서 (사용승인: 2011.07.06)

┌외벽: 화강석 및 드라이비트, 강화유리 등 마감
| 내벽: 강화유리 및 벽지, 인테리어 등 마감
| 천장: 인테리어 등 마감
| 바닥: 아스타일깔기 등 마감
└창호: 페어글라스단창의 구조임.

2) 이용상태

· 일련번호(가~라): 근린생활시설(공실)로 이용중임.
· 일련번호(마~러): 공장(창고)로 이용중임.

4. 위생·냉난방 시설 등

위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 비상발전기, 도시가스설비 등이 되어 있음.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 위생·냉난방 시설 등 7. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
2. 교 통 상 황 5. 토지의 형상 및 이용상태 8. 공부와의 차이
3. 건물의구조 및 이용상태 6. 도로상태 및주차장시설 등 9. 임대관계 및 기타

5. 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 상가부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

서측으로 약 25미터 폭의 포장도로, 북측으로 약 30미터 폭의 포장도로와 각각 접함.

7. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

---

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

1) 임대관계: 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 임대내역은 조사치 못하였으니 업무 진행시 재확인하시기 바랍니다.

2) 기 타: 없 음.

위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 구미시 공단동 260-10번지



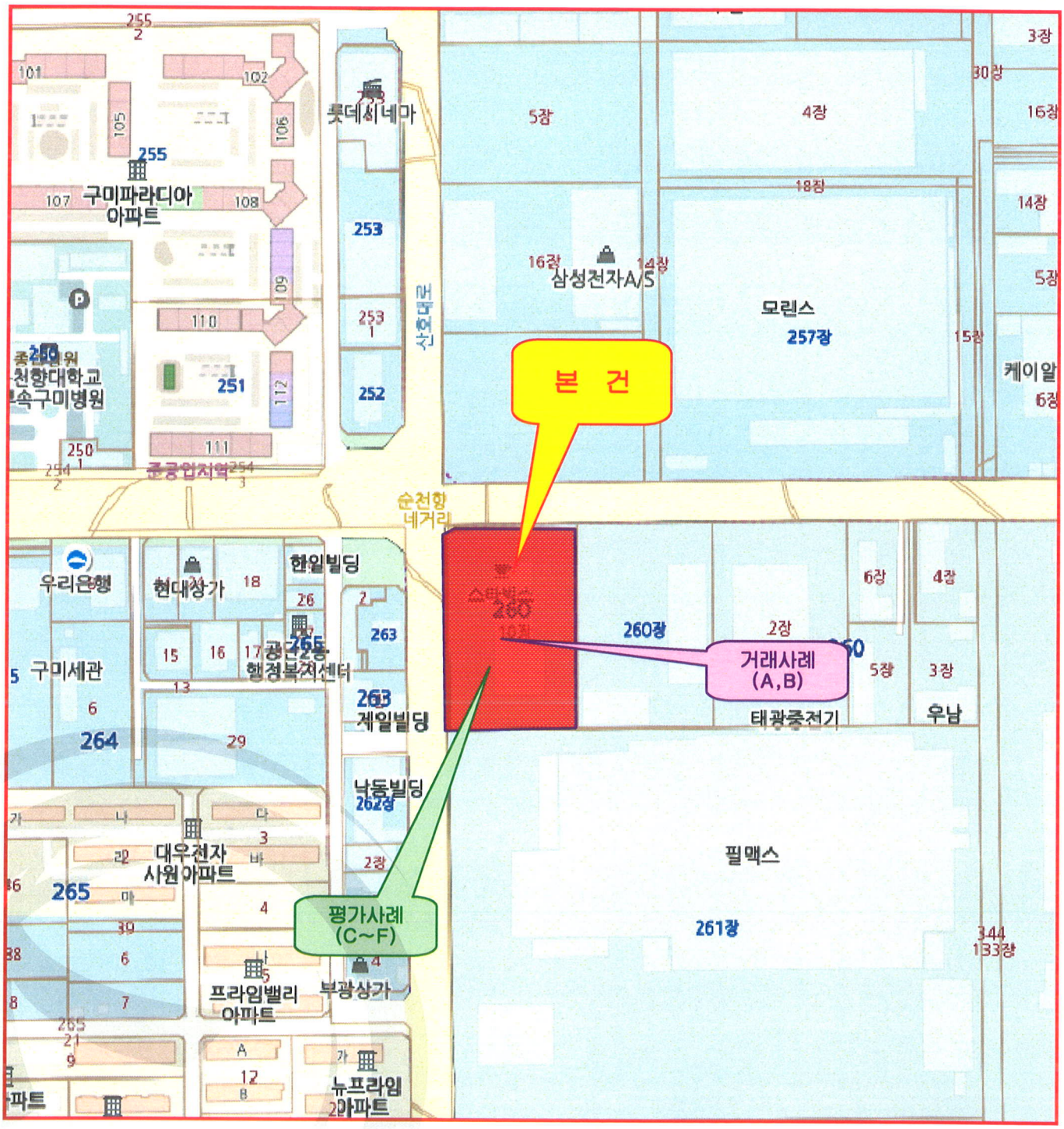
(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 구미시 공단동 260-10번지

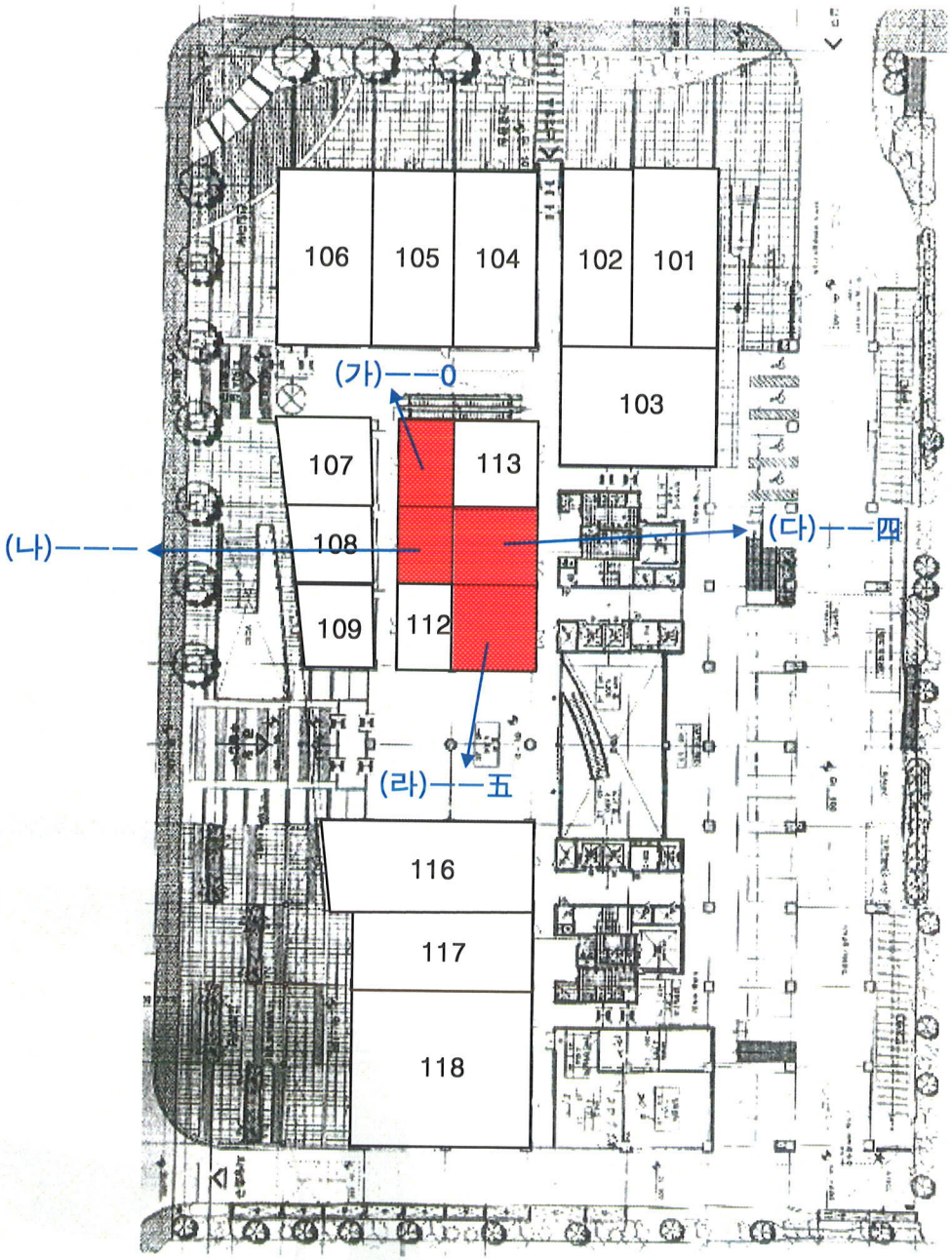


본 건 | 표 준 지 | 거래사례 | 평가사례

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

호 별 배 치 도

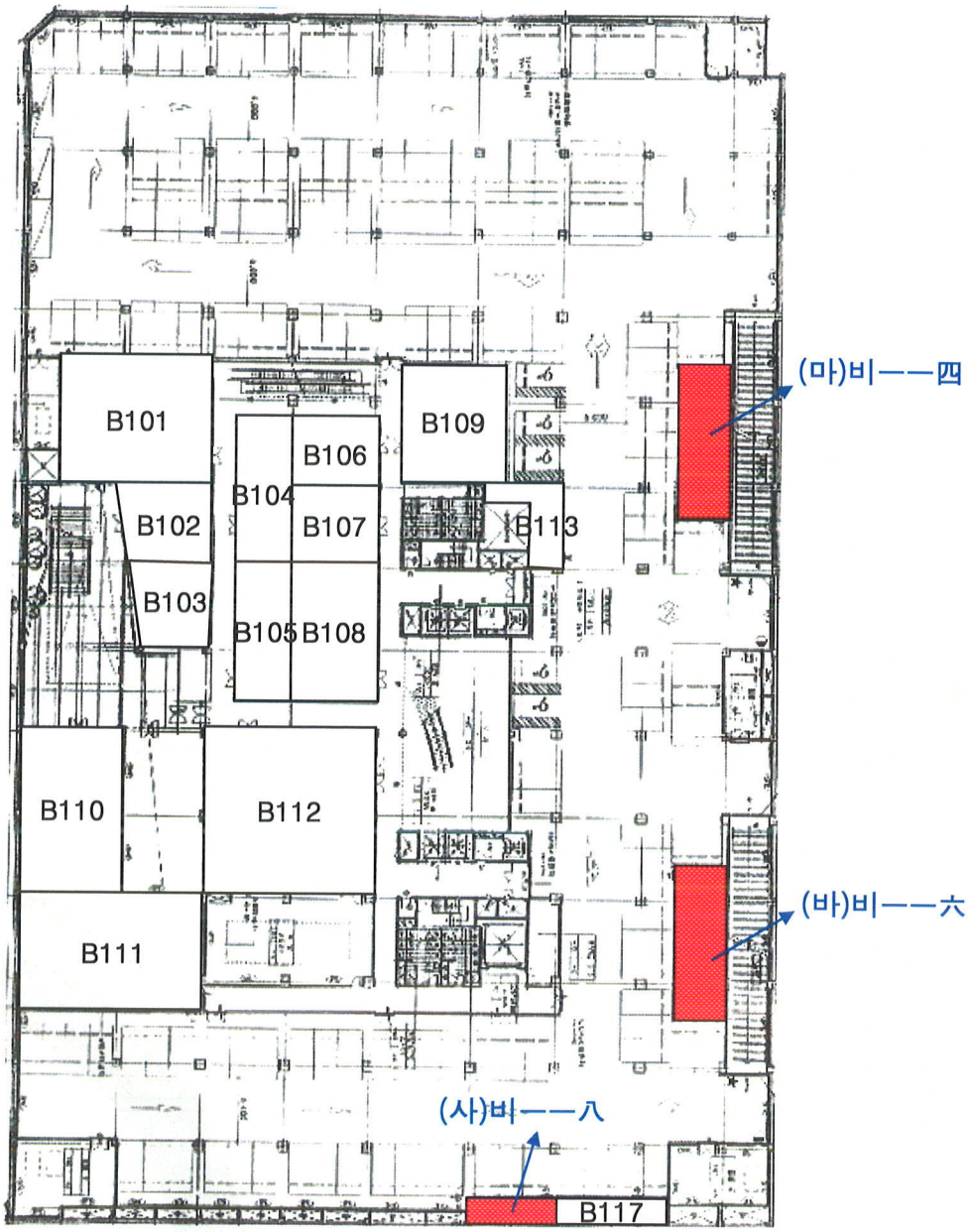
< 1층 호별배치도(None Scale)>



본 건(가~라):(구미한라시그마밸리 제1층 제110호 외 3개호)

호 별 배 치 도

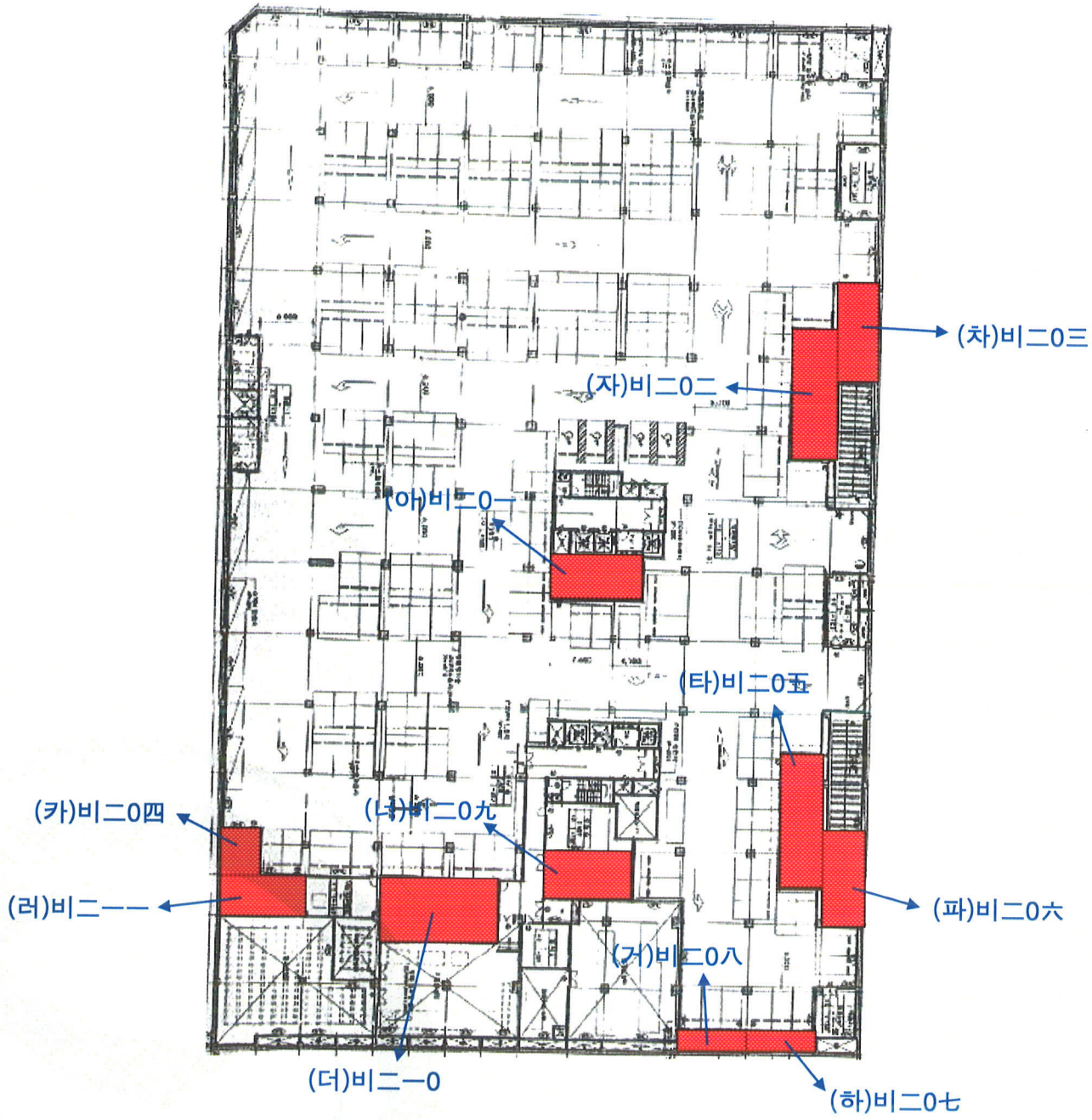
< 지하1층 호별배치도(None Scale)>



본 건(마~사):(구미한라시그마밸리 제지하1층 제비114호 외 2개호)

호 별 배 치 도

< 지하2층 호별배치도(None Scale)>



본 건(아~러):(구미한라시그마밸리 제지하2층 제비201호 외 10개호)

사 진 용 지



【 남측에서 촬영한 본건 전경 】



【 북동측에서 촬영한 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부(가) 전경 】



【 본건 내부(나) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부(다) 전경 】



【 본건 내부(라) 전경 】

사 진 용 지

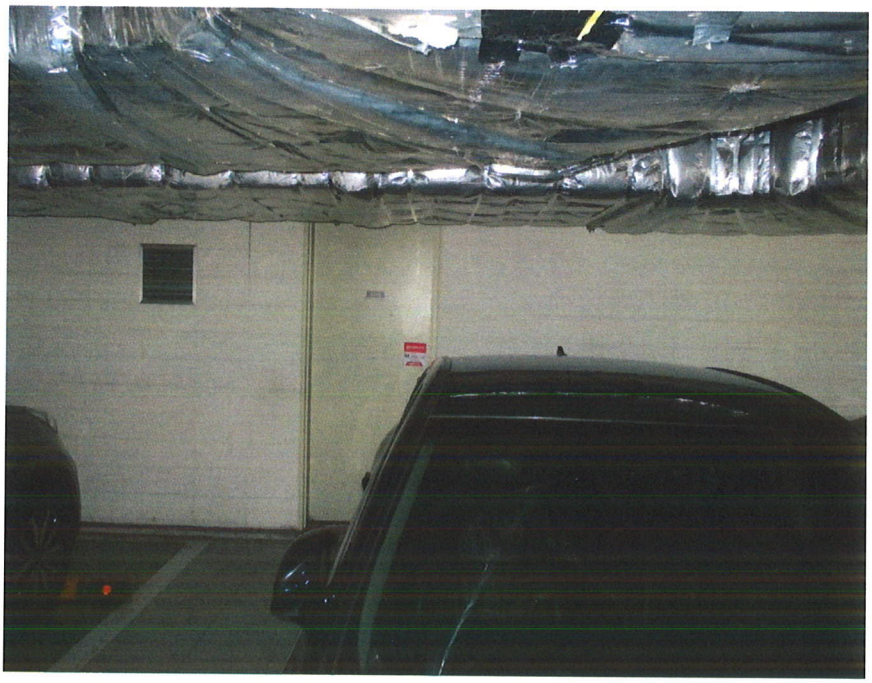


【 본건 내부(마) 전경 】



【 본건 내부(바) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부(사) 전경 】



【 본건 내부(아) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부(자) 전경 】



【 본건 내부(차) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부(카) 전경 】

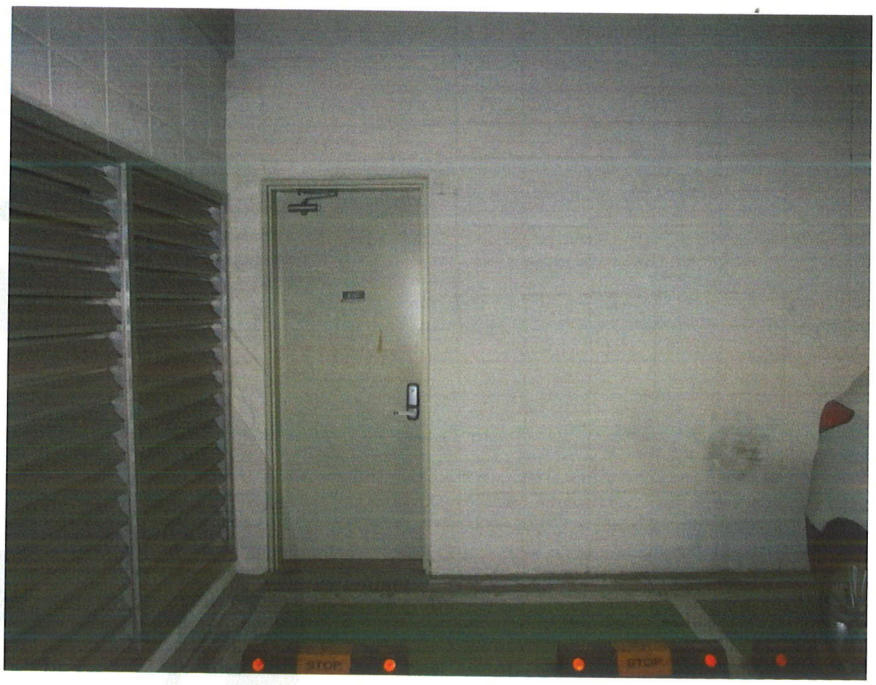


【 본건 내부(타) 전경 】

사 진 용 지

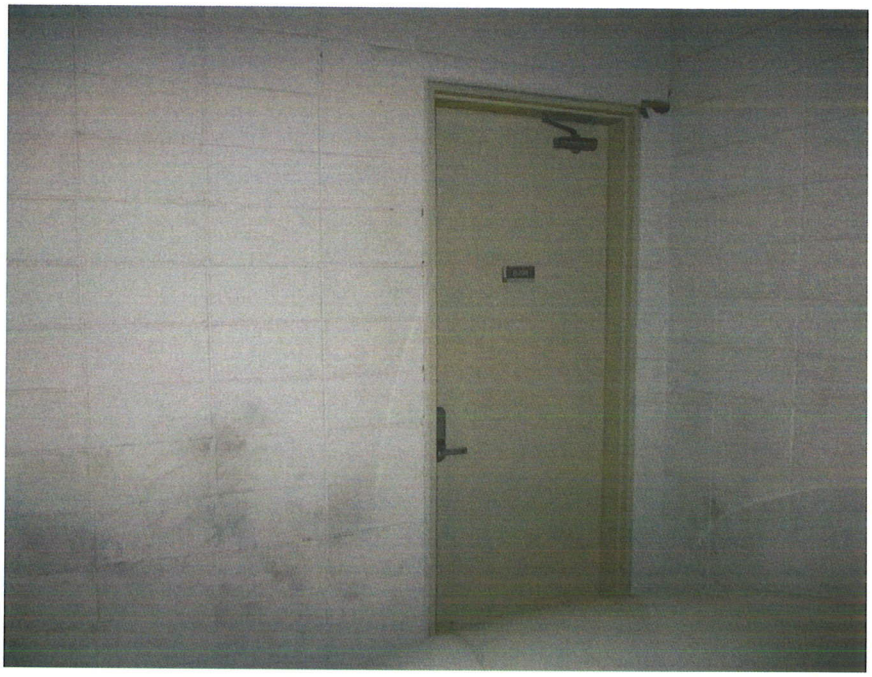


【 본건 내부(파) 전경 】



【 본건 내부(하) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부(거) 전경 】



【 본건 내부(너) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부(더) 전경 】



【 본건 내부(러)전경 】