

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 T20013109호
건 명	경상북도 구미시 공단동 260-10 소재 구분건물

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



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-9)
TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991



[부동산]감정평가표

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

감정평가사 김형식

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 장희재 (서명 또는 인)

감정평가액 일억팔천만원(₩180,000,000.-)

평가의뢰인	울릉군수산업협동조합 범어지점장	감정평가 목적	공매	
		제출처	우리자산신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	주식회사 선아 (수탁자:국제자산신탁(주))	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록 표시근거	집합건물등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일자
		2020. 02. 03	2020. 02. 03	2020. 02. 04

공부 (公簿) (의뢰)

사정

감정평가액

감정평가 내용	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	상가	1개호	상가	1개호	-	180,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩180,000,000.-

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

심사자: 감정평가사

심사자 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경상북도 구미시 공단동 소재 “순천향대학교병원” 남동측 인근에 위치하는 “구미한라시그마밸리” 제지하1층 제비104호 구분건물(상가)로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
공단동 260-10	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공장, 제1,2종 근린생활시설	56,966.86	지하2층 지상11층	2011.07.06	-

2) 평가 대상물건

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권 (㎡)
가	지1층	B104	80.08	61.38	141.46	56.6	23.76

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 물건 현황

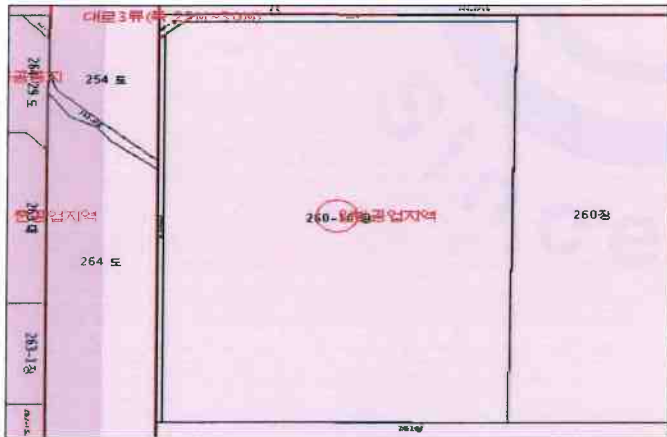


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

일반공업지역, 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(구미국가1단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 재생사업지구<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 02월 03일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2020년 02월 03일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장 도면 등으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 집합건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동/ 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	공단동 260-10	구미한라 시그마밸리	-/ 1/107	83.38 중 41.69	24.74 중 12.37	350,000,000	8,390,000	2017.01.03

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/ 층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	공단동 260-10	-/지하1 /B104	80.08	200,000,000	2,490,000	담보	2015.07.24
2	공단동 260-10	-/지하1/ B102	72.72	193,000,000	2,650,000	공매	2019.09.06

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적 기준 약 1,800,000 ~ 2,400,000원/㎡ 내외 수준임.
------	--

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접(동일 건물)하고 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동/ 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	공단동 260-10	구미한라 시그마밸리	-/ 1/107	83.38 중 41.69	24.74 중 12.37	350,000,000	8,390,000	2017.01.03
								2011.07.06

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2017.01.03 ~ 2020.02.03	1.03314	경상북도 구미시 공업지역
상업용부동산 자본수익률 (집합상가)	2017.01.03 ~ 2020.02.03	1.04989	경상북도 구미산업단지 집합상가

지가변동률은 대상물건이 소재하는 지역의 지가변동을 반영하는바 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하는 경우에는 적용함이 미흡하여 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 자본수익률 기준으로 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

[기호 가 / 거래사례 1]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	상호 대등함.
지역적 요인		1.00	상호 대등함.
단지 외부요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	1.단지 내 주차의 편리성	1.00	상호 대등함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	1.층별 효용	0.26	층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리 등에서 열등함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	없음.
누 계		0.260	-

7. 감정평가액 산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	8,390,000	1.00	1.04989	0.260	2,290,230	2,290,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
가	80.08	2,290,000	183,383,200	180,000,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	180,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고 담보물로서의 안정성, 환가성을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2020-02-03]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 구미시 공단동 [도로명주소] 경상북도 구미시 1공단로 212	260-10 구미한라 시그마 밸리	공장, 제1,2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 11층				
			공장 (창고), 기계실, 전기실, 주차장	지2층	8,391.14			
			제1,2종 근린생활 시설, 공장 (창고), 주차장	지1층	8,514.96			
			제1,2종 근린생활 시설	1층	4,050.38			
			공장 (지식 산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	2층	4,940.63			
			공장 (지식 산업 센터)	3층	3,755.24			
			공장 (지식 산업 센터)	4층	3,821.73			

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2020-02-03]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
			공장 (지식 산업 센터)	5층	3,799.81			
			공장 (지식 산업 센터)	6층	3,799.81			
			공장 (지식 산업 센터)	7층	3,814.77			
			공장 (지식 산업 센터)	8층	3,809.38			
			공장 (지식 산업 센터)	9층	3,785.04			
			공장 (지식 산업 센터)	10층	3,806.64			
			공장 (지식 산업 센터)	11층	677.33			
1	경상북도 구미시 공단동	260-10	공장용지	일반공업지역	9,567			

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2020-02-03]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가			제1,2종 근린생활 시설	(내) 철근콘크리트조 제지하1층 제비104호	80.08	80.08	180,000,000	비준가격
				소유권	23.76			
				1.-----	-----	23.76		
				대지권	9,567			
						배분내역 토지가격 건물가격	35,400,000 141,600,000	
	합 계						₩180,000,000	.-
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 이 용 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 | 8. 임 대 관 계 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 경상북도 구미시 공단동 소재 "순천향대학교병원" 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트, 근린생활시설 및 공장 등으로 형성 되어 있음.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상11층 건물 중 제지하1층 제B104호 단위 상가로서,
외 벽: 복합판넬 및 페어글래스 등 마감.
내 벽: 페인트
바 닥: 타일
창 호: 페어글래스창호임.

4. 이 용 상 태

근린생활시설(공실)임.

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

공동위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 스프링클러설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일반공업지역, 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(구미국가1단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 재생사업지구<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률> 임.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 이 용 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 | 8. 임 대 관 계 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 9. 기타 참고사항 |

7. 공부와의 차이
없음.

8. 임 대 관 계
미상임.

9. 기타 참고사항
없음.

광역위치도



대상물건
소재지

경상북도 구미시 공단동 260-10
구미한라시그마밸리 제지하1층 제비104호



상 세 위 치 도



대상물건
소재지

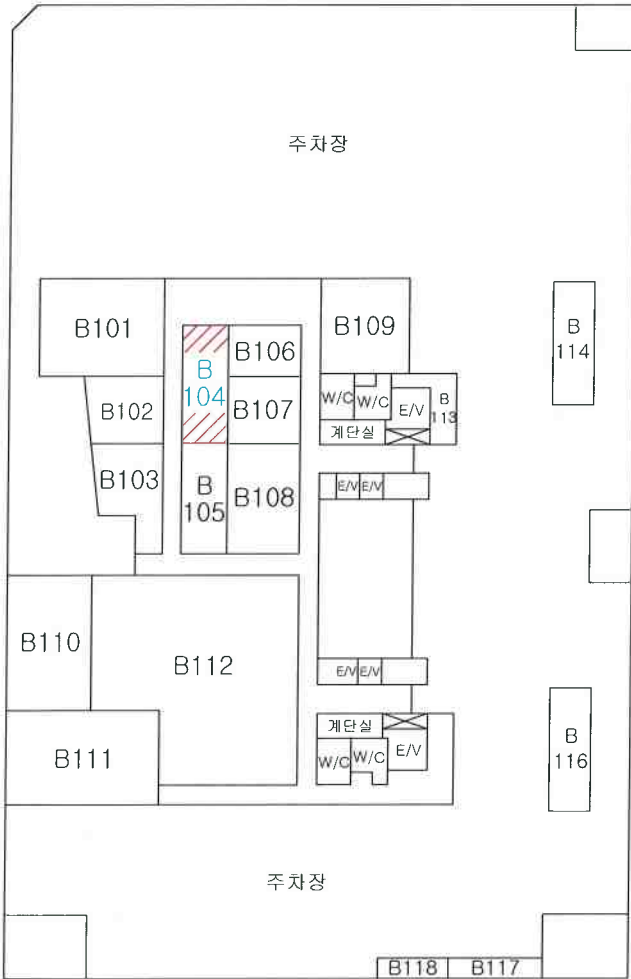
경상북도 구미시 공단동 260-10
구미한라시그마밸리 제지하1층 제비104호



호별 배치도 및 건물이용상태



호별 배치도(Non Scale)



대상물건
<구미한라시그마밸리 제지하1층 제비104호>

사 진 용 지



【 외부전경 】



【 기호 가 】

사 진 용 지



【 기호 가.내부 】