

# 감정평가서

## Appraisal Report

|     |                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------|
| 번 호 | 제일 T19110605호                                           |
| 건 명 | 경상북도 구미시 공단동 260-10<br>구미한라시그마밸리 제11층<br>제1101호 외 소재 상가 |

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.

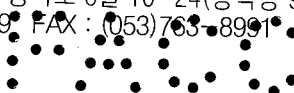


**(주)제일감정평가법인**

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-9)

TEL : (053) 763-8999 FAX : (053) 763-8991





# 감정평가 심사인증서

## Certificate of Appraisal Review

|          |                                                       |         |            |
|----------|-------------------------------------------------------|---------|------------|
| 인 증 번 호  | FA19-1839366                                          | 발 급 일 자 | 2019.11.12 |
| 감정평가서 번호 | T19110605                                             | 심사일자    | 2019.11.12 |
| 평가목적     | 공매                                                    | 발 의 처   | 대구/경북지사    |
| 평가의뢰인    | 대구은행 여신관리부장                                           |         |            |
| 건 명      | 경상북도 구미시 공단동 260-10'구미한라시그마밸리 제11층<br>'제1101호 외 소재 상가 |         |            |

우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한  
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회



감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게  
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인  
지 사 장 장 희 재



# [구분건물]감정평가표

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

감정평가사 송주한

송 주 한 (인)

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 장희재 (서명 또는 인)

|                                |                                                                                                                              |          |              |          |              |                |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|----------|--------------|----------------|
| 감정평가액                          |                                                                                                                              |          |              |          |              |                |
| 평가의뢰인                          | 대구은행 여신관리부장                                                                                                                  |          | 감정평가 목적      |          | 공매           |                |
|                                |                                                                                                                              |          | 제 출 처        |          | 대구은행 여신관리부   |                |
| 소 유 자<br>(대상업체명)               | 주식회사 선아                                                                                                                      |          | 기 준 가 치      |          | 시 장 가 치      |                |
|                                |                                                                                                                              |          | 감정평가조건       |          | -            |                |
| 목 록<br>표 시 근 거                 | 집합건물 등기사항전부증명서                                                                                                               |          | 기 준 시 점      |          | 조 사 기 간      | 작 성 일 자        |
|                                |                                                                                                                              |          | 2019. 11. 07 |          | 2019. 11. 07 | 2019. 11. 11   |
| 감<br>정<br>평<br>가<br><br>내<br>용 | 공부 (公簿) (의뢰)                                                                                                                 |          | 사 정          |          | 감 정 평 가 액    |                |
|                                | 종 류                                                                                                                          | 면적 또는 수량 | 종 류          | 면적 또는 수량 | 단 가          | 금 액            |
|                                | 구분건물                                                                                                                         | 4개호      | 구분건물         | 4개호      | -            | 346,000,000    |
|                                |                                                                                                                              | 이        | 하            | 여        | 백            |                |
|                                |                                                                                                                              |          |              |          |              |                |
|                                |                                                                                                                              |          |              |          |              |                |
|                                |                                                                                                                              |          |              |          |              |                |
|                                | 합 계                                                                                                                          |          |              |          |              | ₩346,000,000.- |
| 심사확인                           | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 : 감 정 평 가 사</p> <p>장희재 (인)</p> |          |              |          |              |                |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가목적

대상물건은 경상북도 구미시 공단동 소재 “순천향네거리” 남동측 인근에 위치한 “구미한라 시그마밸리” 제11층 제1101호 외 3개호로서, 대구은행 여신관리부의 구매 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           | 구조                     | 용도                     | 면적<br>(㎡) | 규모               | 사용승인일      | 비고 |
|---------------|------------------------|------------------------|-----------|------------------|------------|----|
| 공단동<br>260-10 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕 | 공장,<br>제1,2종근린<br>생활시설 | 56,966.86 | 지하 2층<br>/지상 11층 | 2011.07.06 | -  |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 평가 대상물건

| 기호 | 층  | 호    | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 전유+공용(㎡) | 전용률  | 대지권(㎡) |
|----|----|------|---------|---------|----------|------|--------|
| 가  | 11 | 1101 | 41.74   | 31.99   | 73.73    | 56.6 | 12.38  |
| 나  | 11 | 1102 | 51.03   | 39.11   | 90.14    | 56.6 | 15.14  |
| 다  | 11 | 1103 | 57.33   | 43.95   | 101.28   | 56.6 | 17.01  |
| 라  | 11 | 1104 | 117.23  | 89.87   | 207.1    | 56.6 | 34.78  |

## 나. 공법상 제한사항

|             |                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>일반공업지역, 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 국가산업단지(구미국가1단지)&lt;산업입지 및 개발에 관한 법률&gt;, 재생사업지구&lt;산업입지 및 개발에 관한 법률&gt;, 산업시설구역&lt;산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률&gt; 임.</p> |
| 【 토지이용계획도 】 | 【 토지이용계획 】                                                                                                                                                                                                 |

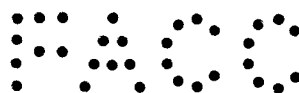
※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “구분건물감정평가요항표” 참조.

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 11월 07일임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2019년 11월 07일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

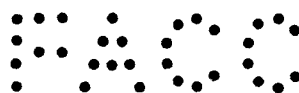
「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## 7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장등본 건축물현황도 등으로 확인하였음.
- ② 대상물건 기호 가~라)는 각각 벽체구분 없이 일단으로 이용중으로서, 일부 무벽체 상태이나, 각 구분건물의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 경계벽 복원이 용이하여 복원에 과다한 비용이 소요되지 않을 것으로 판단되고, 형태 및 규모 등으로 보았을 때 개별호의 단독효용가치가 있는 바, 이에 구매됨이 없이 정상평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 대상물건 기호 가~라)는 집합건물 등기사항전부증명서상 국제자산신탁주식회사에 수탁되어 있는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

#### 가. 감정평가방법의 관련 규정

| 관련규정<br>(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 결정의견

## 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 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매 진행시 참고를 위해 토지와 건물을 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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.

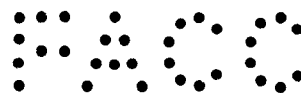
|                     |   |      |   |      |   |              |   |                       |
|---------------------|---|------|---|------|---|--------------|---|-----------------------|
| 거래사례<br>단가<br>(원/㎡) | × | 사정보정 | × | 시점수정 | × | 가치형성요인<br>비교 | = | 대상물건<br>평가단가<br>(원/㎡) |
|---------------------|---|------|---|------|---|--------------|---|-----------------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

### 2. 가격조사자료

#### 가. 인근지역 거래사례

| 기호 | 소재지        | 건물명           | 층/호         | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(원) | 거래단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----|------------|---------------|-------------|-------------|------------|-------------|---------------|------------|
|    |            |               |             |             |            |             |               | 사용승인일      |
| 1  | 공단동<br>○○○ | 구미한라<br>시그마밸리 | ○층/<br>○○○호 | 100.09      | 29.69      | 145,000,000 | 1,448,000     | 2019.10.02 |
|    |            |               |             |             |            |             |               | 2011.07.06 |
| 2  | 공단동<br>○○○ | 구미한라<br>시그마밸리 | ○층/<br>○○○호 | 153.06      | 45.41      | 220,000,000 | 1,437,000     | 2019.09.24 |
|    |            |               |             |             |            |             |               | 2011.07.06 |
| 3  | 공단동<br>○○○ | 구미한라<br>시그마밸리 | ○층/<br>○○○호 | 68.84       | 20.42      | 95,000,000  | 1,380,000     | 2019.03.08 |
|    |            |               |             |             |            |             |               | 2011.07.06 |

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 인근지역 평가사례

| 기호 | 소재지        | 건물명           | 층/호         | 전유면적<br>(㎡) | 평가금액<br>(원) | 평가단가<br>(원/㎡) | 평가<br>목적 | 기준시점       |
|----|------------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|----------|------------|
| 1  | 공단동<br>○○○ | 구미한라<br>시그마밸리 | ○층/<br>○○○호 | 325.53      | 472,000,000 | 1,449,000     | 경매       | 2019.05.14 |
| 2  | 공단동<br>○○○ | 구미한라<br>시그마밸리 | ○층/<br>○○○호 | 283.61      | 347,000,000 | 1,223,000     | 시가참고     | 2019.10.01 |
| 3  | 공단동<br>○○○ | 구미한라<br>시그마밸리 | ○층/<br>○○○호 | 117.06      | 160,000,000 | 1,366,000     | 담보       | 2018.12.05 |
| 4  | 공단동<br>○○○ | 지식산업<br>센터    | ○층/<br>○○○호 | 89.6        | 113,000,000 | 1,261,000     | 담보       | 2019.03.19 |

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

## 다. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

## 3. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

| 기호 | 소재지        | 건물명           | 층/호         | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(원) | 거래단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----|------------|---------------|-------------|-------------|------------|-------------|---------------|------------|
|    |            |               |             |             |            |             |               | 사용승인일      |
| 1  | 공단동<br>○○○ | 구미한라<br>시그마밸리 | ○층/<br>○○○호 | 100.09      | 29.69      | 145,000,000 | 1,448,000     | 2019.10.02 |
|    |            |               |             |             |            |             |               | 2011.07.06 |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

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

## 5. 시점수정

| 구 분                             | 기 간                         | 시점수정치   | 비 고              |
|---------------------------------|-----------------------------|---------|------------------|
| 지가변동률                           | 2019. 10. 02 ~ 2019. 11. 07 | 0.99969 | 경상북도 구미시<br>공업지역 |
| 한국감정원<br>상업용부동산 임대동향조사<br>자본수익률 | 2019. 10. 02 ~ 2019. 11. 07 | 1.00092 | 경상북도<br>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 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

[기호 가/거래사례1]

| 구분         |                           | 비교치   | 비교 내용          |
|------------|---------------------------|-------|----------------|
| 특성요인       | 세부항목                      |       |                |
| 일반적 요인     |                           | 1.00  | 상호 대등함.        |
| 지역적 요인     |                           | 1.00  | 상호 대등함.        |
| 단지<br>외부요인 | 1.고객 유동성과의 적합성            | 1.00  | 상호 대등함.        |
|            | 2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성     |       |                |
|            | 3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등) |       |                |
|            | 4.배후지의 크기                 |       |                |
|            | 5.상가의 성숙도                 |       |                |
|            | 6.차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)  |       |                |
| 단지<br>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                   | 0.90  | 층별 효용 등에서 열등함. |
|            | 2.위치별 효용(동별 및 라인별)        |       |                |
|            | 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  | 상호 대등함.        |
| 누 계        |                           | 0.900 | -              |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 나/거래사례1]

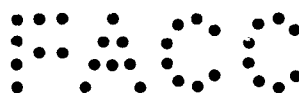
| 구분         |                           | 비교치   | 비교 내용          |
|------------|---------------------------|-------|----------------|
| 특성요인       | 세부항목                      |       |                |
| 일반적 요인     |                           | 1.00  | 상호 대등함.        |
| 지역적 요인     |                           | 1.00  | 상호 대등함.        |
| 단지<br>외부요인 | 1.고객 유동성과의 적합성            | 1.00  | 상호 대등함.        |
|            | 2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성     |       |                |
|            | 3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등) |       |                |
|            | 4.배후지의 크기                 |       |                |
|            | 5.상가의 성숙도                 |       |                |
|            | 6.차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)  |       |                |
| 단지<br>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                   | 0.90  | 층별 효용 등에서 열등함. |
|            | 2.위치별 효용(동별 및 라인별)        |       |                |
|            | 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  | 상호 대등함.        |
| 누 계        |                           | 0.900 | -              |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 다/거래사례1]

| 구분         |                           | 비교치   | 비교 내용          |
|------------|---------------------------|-------|----------------|
| 특성요인       | 세부항목                      |       |                |
| 일반적 요인     |                           | 1.00  | 상호 대등함.        |
| 지역적 요인     |                           | 1.00  | 상호 대등함.        |
| 단지<br>외부요인 | 1.고객 유동성과의 적합성            | 1.00  | 상호 대등함.        |
|            | 2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성     |       |                |
|            | 3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등) |       |                |
|            | 4.배후지의 크기                 |       |                |
|            | 5.상가의 성숙도                 |       |                |
|            | 6.차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)  |       |                |
| 단지<br>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                   | 0.90  | 층별 효용 등에서 열등함. |
|            | 2.위치별 효용(동별 및 라인별)        |       |                |
|            | 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  | 상호 대등함.        |
| 누 계        |                           | 0.900 | -              |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 라/거래사례1]

| 구분         |                           | 비교치   | 비교 내용          |
|------------|---------------------------|-------|----------------|
| 특성요인       | 세부항목                      |       |                |
| 일반적 요인     |                           | 1.00  | 상호 대등함.        |
| 지역적 요인     |                           | 1.00  | 상호 대등함.        |
| 단지<br>외부요인 | 1.고객 유동성과의 적합성            | 1.00  | 상호 대등함.        |
|            | 2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성     |       |                |
|            | 3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등) |       |                |
|            | 4.배후지의 크기                 |       |                |
|            | 5.상가의 성숙도                 |       |                |
|            | 6.차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)  |       |                |
| 단지<br>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                   | 0.90  | 층별 효용 등에서 열등함. |
|            | 2.위치별 효용(동별 및 라인별)        |       |                |
|            | 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  | 상호 대등함.        |
| 누 계        |                           | 0.900 | -              |

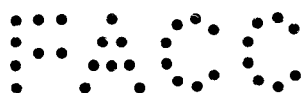


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 감정평가액 산정

| 기호 | 비교사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|-----------------|------|---------|------------|---------------|---------------|
| 가  | 1,448,000       | 1.00 | 1.00092 | 0.900      | 1,304,399     | 1,304,000     |
| 나  | 1,448,000       | 1.00 | 1.00092 | 0.900      | 1,304,399     | 1,304,000     |
| 다  | 1,448,000       | 1.00 | 1.00092 | 0.900      | 1,304,399     | 1,304,000     |
| 라  | 1,448,000       | 1.00 | 1.00092 | 0.900      | 1,304,399     | 1,304,000     |

## IV. 그 밖의 사항





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

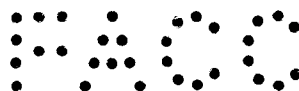
## V. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

| 기호            | 전유면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 산출가액(원)     | 결정가격(원)     |
|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 가             | 41.74       | 1,304,000     | 54,428,960  | 54,000,000  |
| 나             | 51.03       | 1,304,000     | 66,543,120  | 66,000,000  |
| 다             | 57.33       | 1,304,000     | 74,758,320  | 74,000,000  |
| 라             | 117.23      | 1,304,000     | 152,867,920 | 152,000,000 |
| 감정평가액<br>(합계) | -           | -             | -           | 346,000,000 |

### 2. 결정의견

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



# 구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-11-07]

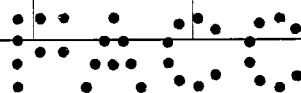
| 일련<br>번호 | 소 재 지              | 지 번                         | 지 용 도                                          | 구 조                                   | 면 적 (㎡)  |     | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|--------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|----------|-----|-------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



# 구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-11-07]

| 일련<br>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<br>(지식<br>산업<br>센터) | 5층     | 3,799.81 |     |           |     |
|          |                    |        | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) | 6층     | 3,799.81 |     |           |     |
|          |                    |        | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) | 7층     | 3,814.77 |     |           |     |
|          |                    |        | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) | 8층     | 3,809.38 |     |           |     |
|          |                    |        | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) | 9층     | 3,785.04 |     |           |     |
|          |                    |        | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) | 10층    | 3,806.64 |     |           |     |
|          |                    |        | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) | 11층    | 677.33   |     |           |     |
| 1        | 경상북도<br>구미시<br>공단동 | 260-10 | 공장용지                   | 일반공업지역 | 9,567    |     |           |     |



## 구분건물 평가명세표

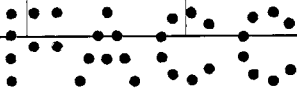
[기준시점 : 2019-11-07]

| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 용<br>목 도             | 구 조                    | 면 적 (㎡) |                      | 감 정 평 가 액                | 비 고  |
|----------|-------|-----|------------------------|------------------------|---------|----------------------|--------------------------|------|
|          |       |     |                        |                        | 공 부     | 사 정                  |                          |      |
| 가        |       |     | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) | (내)                    |         |                      |                          |      |
|          |       |     |                        | 철근콘크리트조<br>제11층 제1101호 | 41.74   | 41.74                | 54,000,000               | 비준가액 |
|          |       |     |                        | 소유권                    | 12.38   |                      |                          |      |
|          |       |     |                        | 1.-----<br>대지권         | 9,567   | 12.38                |                          |      |
| 나        |       |     | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) |                        |         | 배분내역<br>토지가격<br>건물가액 | 13,500,000<br>40,500,000 |      |
|          |       |     |                        | 철근콘크리트조<br>제11층 제1102호 | 51.03   | 51.03                | 66,000,000               | 비준가액 |
|          |       |     |                        | 소유권                    | 15.14   |                      |                          |      |
|          |       |     |                        | 1.-----<br>대지권         | 9,567   | 15.14                |                          |      |
| 다        |       |     | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) |                        |         | 배분내역<br>토지가격<br>건물가액 | 16,500,000<br>49,500,000 |      |
|          |       |     |                        | 철근콘크리트조<br>제11층 제1103호 | 57.33   | 57.33                | 74,000,000               | 비준가액 |
|          |       |     |                        | 소유권                    | 17.01   |                      |                          |      |
|          |       |     |                        | 1.-----<br>대지권         | 9,567   | 17.01                |                          |      |
|          |       |     |                        |                        |         | 배분내역<br>토지가격<br>건물가액 | 18,500,000<br>55,500,000 |      |

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-11-07]

| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지<br>용<br>도            | 구 조                    | 면 적 (㎡) |                      | 감 정 평 가 액                 | 비 고  |
|----------|-------|-----|------------------------|------------------------|---------|----------------------|---------------------------|------|
|          |       |     |                        |                        | 공 부     | 사 정                  |                           |      |
| 라        |       |     | 공장<br>(지식<br>산업<br>센터) | 철근콘크리트조<br>제11층 제1104호 | 117.23  | 117.23               | 152,000,000               | 비준가액 |
|          |       |     |                        | 소유권                    | 34.78   |                      |                           |      |
|          |       |     |                        | 1.-----                | -----   | 34.78                |                           |      |
|          |       |     |                        | 대지권                    | 9,567   |                      |                           |      |
|          |       |     |                        |                        |         | 배분내역<br>토지가격<br>건물가격 | 38,000,000<br>114,000,000 |      |
|          | 합 계   |     | 이                      | 하                      | 여       | 백                    | ₩346,000,000              | .-   |



# 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 "순천향네거리" 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 대단위 아파트, 근린생활시설 및 공장 등으로 형성 되어 있음.

## 2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 위치하는 등 제반교통사정은 보통시 됨.

## 3. 건물의 구조

가~라) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제11층 제1101호 외 3개호로서,

외벽: 복합판넬 및 페어글래스 등 마감.

내벽: 모르타르위 페인팅.

바닥: 세멘콘크리트 및 타일 등 마감.

천장: 세멘콘크리트 및 텍스 등 마감.

창호: 새시창호구조임.

## 4. 이 용 상 태

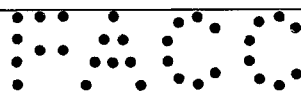
기호 가~라) 아파트형 공장(공실)임.

## 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

공동위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## 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

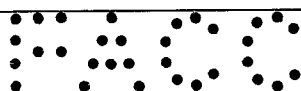
없음.

### 8. 임 대 관 계

미상임.

### 9. 기타 참고사항

대상물건 기호 가~라)는 각각 벽체구분 없이 일단으로 이용중으로서, 일부 무벽체 상태이나, 각 구분건물의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 경계벽 복원이 용이하여 복원에 과다한 비용이 소요되지 않을 것으로 판단되고, 형태 및 규모 등으로 보았을 때 개별호의 단독효용가치가 있는 바, 이에 구매됨이 없이 정상평가하였으니, 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

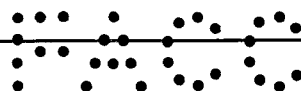
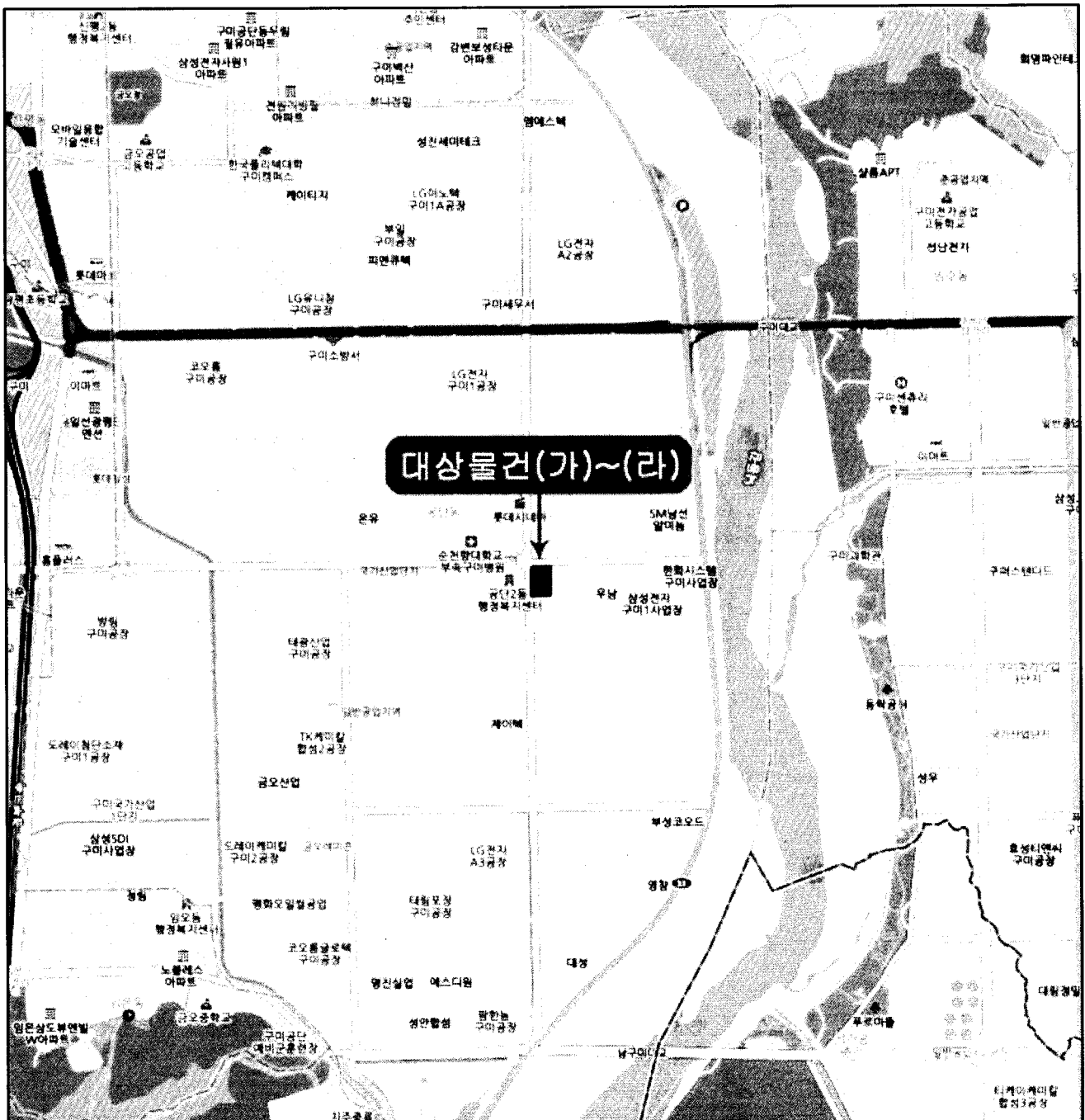


# 광역위치도

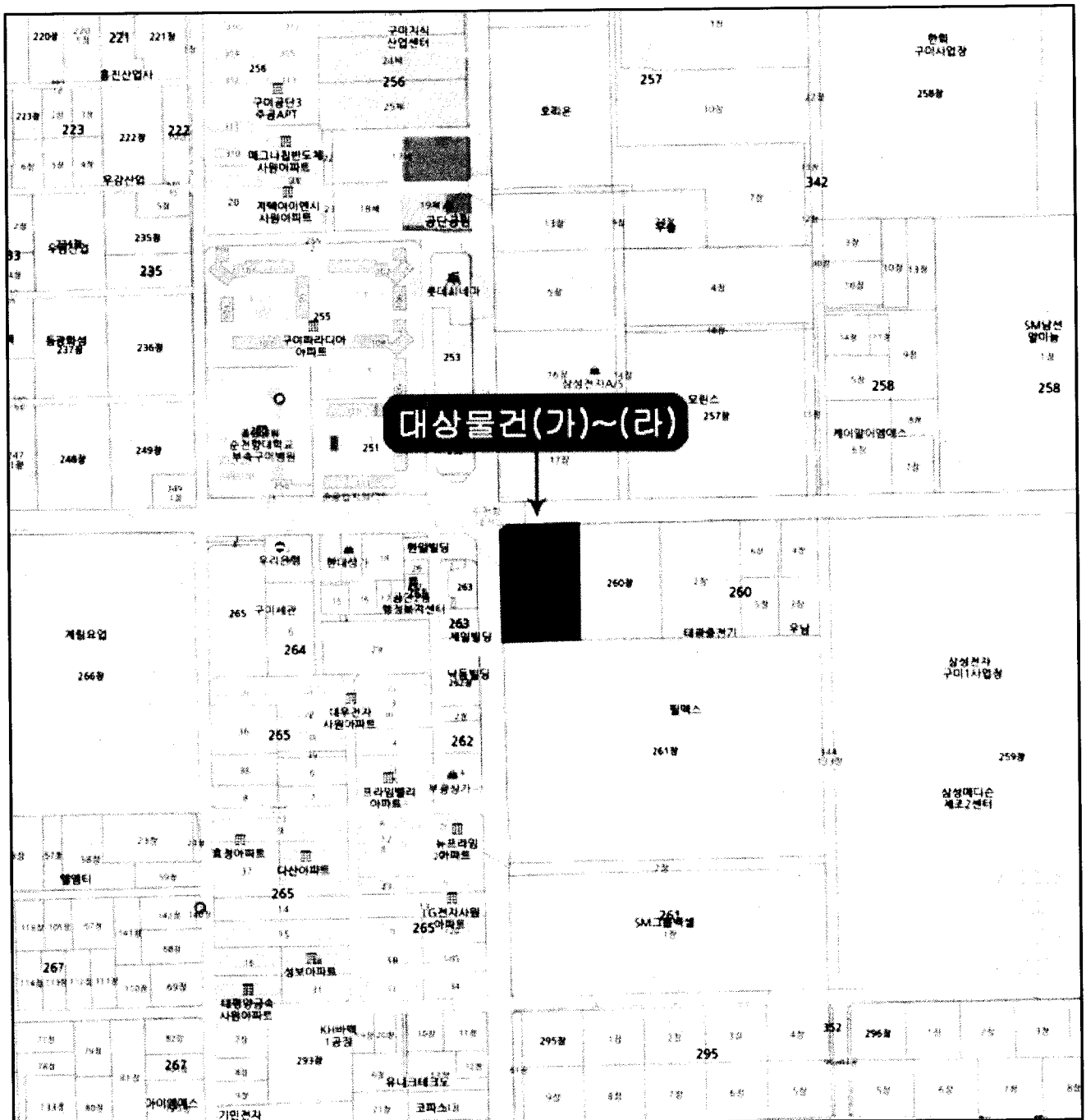


대상물건  
소재지

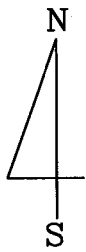
경상북도 구미시 공단동 260-10  
구미한라시그마밸리 제11층 제1101호 외



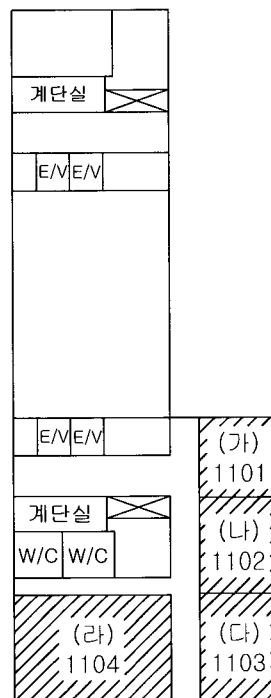




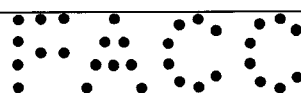
# 호별 배치도



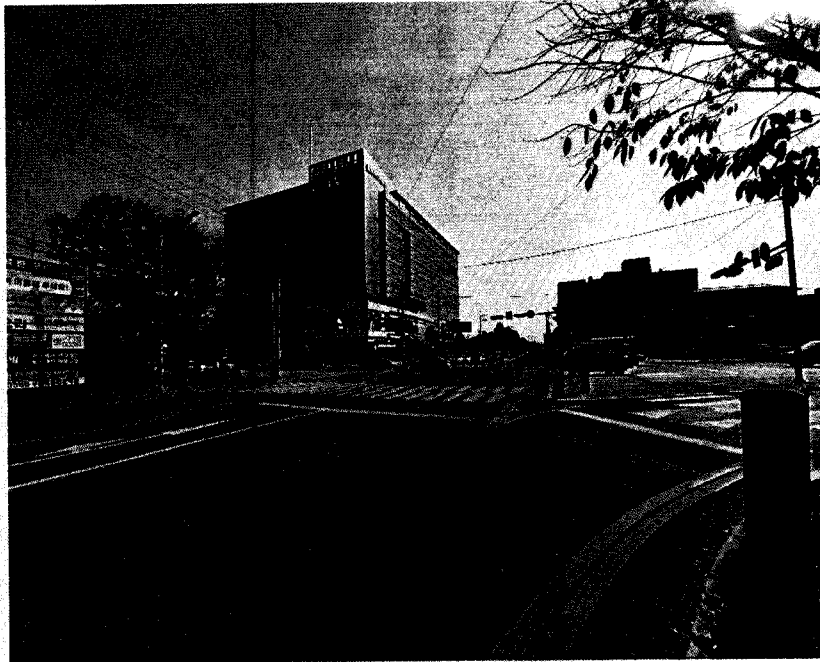
호별 배치도<N.S>



대상물건(가)~(라)  
<구미한라시그마밸리 제11층 제1101호 외>



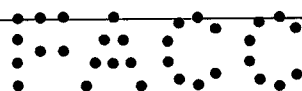
# 사 진 용 지



【 대상물건 인근 환경 】



【 대상물건 인근 환경 】



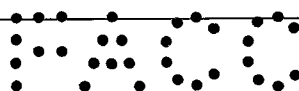
# 사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】



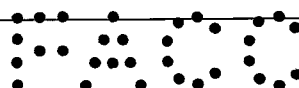
# 사 진 용 지



【 대상물건 기호 가) 내부 전경 】



【 대상물건 기호 나) 내부 전경 】



## 사 진 용 지



【 대상물건 기호 다) 내부 전경 】



【 대상물건 기호 라) 내부 전경 】

