

가

Appraisal Report

	T15072318
	1 260-10 110

(가 가 (改作), (轉載))

 **(주)제일감정평가법인**
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

TEL : (053)763-8999 66(4) FAX : (053)763-8991

() 가

가	가	가
가		()

가	一金 整(₩978,000,000.-)		
		가	
	()	가	가
()	()	가	-
		2015. 07. 24	2015. 07. 24
			2015. 07. 27

가	(公簿) ()				가	
					가	
		4		4	-	978,000,000
						₩978,000,000.-

가	가	가
가	:	가 ()

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 구미시 공단동 소재 “구미한라시그마밸리” 제지하1층 제비110호(가)~제10층 제1018호(라) 구분건물로서, 담보 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 방법

1) 감정평가 근거

본 평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정 및 제반감정평가이론에 근거하여 작성함.

2) 감정평가 방법 개관

① 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

② 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조제1항에 따른 공시지가기준법이 있으며, 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 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 감정평가 방법 적용

본 평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 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. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하되, 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2015년 07월 24일임.

5. 그 밖의 사항

대상물건은 최근 매매되어 기준시점 현재 소유권 이전 절차 진행 중인 바 귀 요청에 의거 소유자를 “(주)선아”로 표기하였으니 담보 취득시 소유권 이전 여부를 재확인 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 적용 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비준가격 산정

가. 인근 거래(분양)사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래(분양) 금액(원)	거래(분양) 단가(원/㎡)	거래(분양) 시점
1	공단동 260-10	구미한라 시그마밸리	1/102	129.54	38.43	1,072,926,663	8,282,590	2015.04.23
2	공단동 260-10	구미한라 시그마밸리	5/511	113.61	33.71	155,000,000	1,364,317	2015.02.10

※ 거래(분양)단가 = 거래(분양)금액 / 전유면적

나. 사례선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적 등의 규모가 대상물건과 동일 또는 유사하며 비교적 최근에 거래된 정상적인 거래(분양)사례라고 판단되는 상기의 거래(분양)사례1,2 를 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래(분양)사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 시점수정

구분	기 간	시점수정치	비 고
상업용부동산 자본수익률	2015.04.23~2015.07.24	1.250% (1.01250)	거래사례 1) 한국감정원 고시
상업용부동산 자본수익률	2015.02.10~2015.07.24	1.137% (1.01137)	거래사례 2) 한국감정원 고시

대상물건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 경상북도 구미시 공업 지역의 지가변동률과 한국감정원이 조사·발표하는 자본수익률을 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 적용하지 않고, 자본수익률을 참작하여 시점수정치로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인 비교

대상물건 가)/거래사례1)

구 분		비교치	비 고
조 건	세 항 목		
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.000	대등함
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	조망·풍치·경관 등 자연적 환경		
	변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	기타 사회적·경제적·행정적 요인		
건물요인	시공의 상태	1.000	대등함.
	통로구조		
	승강기 등의 설비상태		
	건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	경과년수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별적 요인	방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	0.320	층별효용 및 전유면적 등에서 열등함.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	전유부분의 면적 및 대지지분		
기타요인	기타 가격형성에 미치는 제 요인	0.950	담보로서의 환가성을 고려함.
비교치 계		0.304	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상물건 나~라)/거래사례2)

구 분		비교치	비 고
조 건	세 항 목		
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.000	대등함
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	조망·풍치·경관 등 자연적 환경		
	변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	기타 사회적·경제적·행정적 요인		
건물요인	시공의 상태	1.000	대등함.
	통로구조		
	승강기 등의 설비상태		
	건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별적 요인	방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	1.030	위치별 효용에서 다소 우등함.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	전유부분의 면적 및 대지지분		
기타요인	기타 가격형성에 미치는 제 요인	0.950	담보로서의 환가성을 고려함.
비교치 계		0.979	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 비준단가 산정

기호	층	호	비교사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)
			단가(원/㎡)				
가	지하1	비110	8,282,590	1.00	1.01250	0.304	2,549,381
나	7	721	1,364,317	1.00	1.01137	0.979	1,350,853
다	10	1013	1,364,317	1.00	1.01137	0.979	1,350,853
라	10	1018	1,364,317	1.00	1.01137	0.979	1,350,853

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 가격자료 검토

1. 인근 유사부동산 가격수준

시세수준	근린생활시설 전유면적 기준 @2,800,000원/㎡ 내외 수준 공장 전유면적 기준 @1,700,000원/㎡ 내외 수준
------	--

2. 경매통계분석

소재지	기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상북도 구미시	2014.07 ~2015.06	집합건물	93.17	87

※ 출처 : 인포케어

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	비준가격(원)	결정가격(원)
가	비110	165.5	2,500,000	413,750,000	413,000,000
나	721	113.61	1,350,000	153,373,500	153,000,000
다	1013	153.06	1,350,000	206,631,000	206,000,000
라	1018	153.06	1,350,000	206,631,000	206,000,000

2. 결정의견

대상물건 집합건물의 주위환경, 층별·위치별·향별·효용과 인근 유사 집합건물의 정상적인 매매사례 및 경매통계 낙찰가율, 담보물로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

가

[: 2015-07-24]

					(㎡)		가		
1 가	"	260-10	1,2	()					
				11					
		260-10		()					
			1,2						
				1					
				110		165.5	165.5	413,000,000	가
						49.10	49.10		
				1.-----		-----	-----		
						9,567	9,567		
				()					
		7 721		113.61	113.61	153,000,000	가		
				33.71	33.71				
		1.-----		-----	-----				
				9,567	9,567				
		()							
		10 1013		153.06	153.06	206,000,000	가		
				45.41	45.41				
		1.-----		-----	-----				
				9,567	9,567				

가

[: 2015-07-24]

					(㎡)		가	
			()	10 1018	153.06	153.06	206,000,000	가
					45.41	45.41		
				1.-----	----- 9,567	----- 9,567		
							₩ 978,000,000	.-

가

1.	4.	7.
2.	5.	8.
3.	6.	9.

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 경상북도 구미시 공단동 소재 “순천향대학구미병원” 남동측 인근에 위치하며 부근일대는 중·소규모의 공장, 아파트, 근린생활시설 및 병원 등으로 형성되어 있음.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량 출입이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상11층 건물 중 제지하1층 제비110호외 단위로써,

외 벽: 복합판넬, 페어글래스 등 마감

내 벽: 몰탈위 페인트 등 마감

바 닥: 타일 등 마감.

4. 이 용 상 태

가)근린생활시설(공실)

나~라)공장(공실).

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태

일반공업지역, 대로3류(폭 25M~30M)(접함), 국가산업단지(구미국가1단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률>임.

가

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | 8. |
| 3. | 6. | 9. |

7. 공부와의 차이

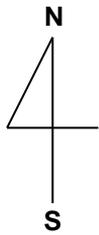
없 음.

8. 임대관계

이해관계인측 부재로 인해 상세임대관계는 미상인 바, 담보취득시 재확인 바람.

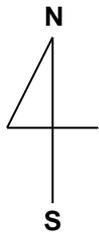
9. 기타 참고사항

없 음.



260-10





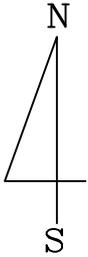
260-10



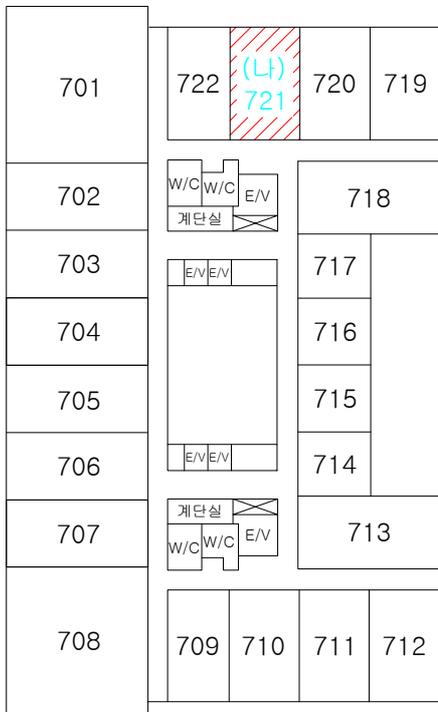
호별 배치도 및 내부 배치도



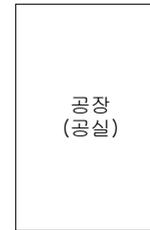
호별 배치도 및 내부 배치도



호별 배치도<N.S>



내부 배치도<N.S>

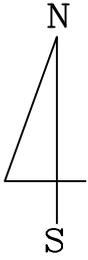


<제7층 제721호>

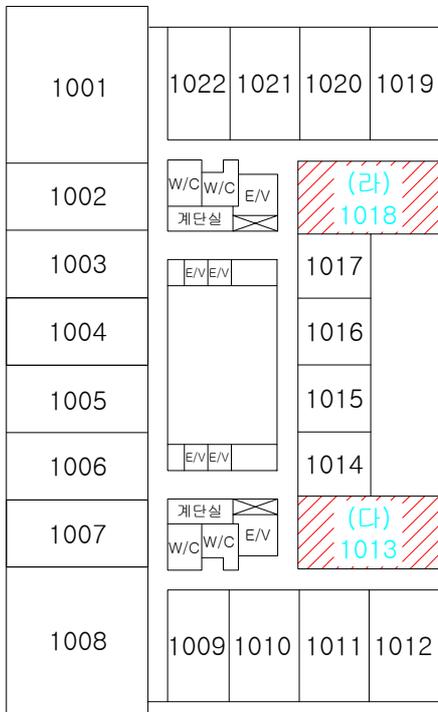
대상물건(나)
<구미한라시그마밸리 제7층 제721호>

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	대상물건 전체	-	미상임		

호별 배치도 및 내부 배치도



호별 배치도<N.S>

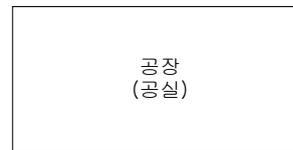


대상물건(다),(라)
 <구미한라시그마밸리 제10층 제1013호 외>

내부 배치도<N.S>



<제10층 제1018호>



<제10층 제1013호>

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	대상물건 전체	-	미상임		



【) 】



【) 】



【) 】