




결	담 당	책임자	이사장
재			

신협 감정평가서

(자체 감정평가용)

채무자 : 최 재 석

소유자 : 최 재 석

물건 소재지 : 경상북도 울릉군 북면 천부리 456-6

감정평가일 : 2015. 07. 28

- 첨부 1. 담보물 감정평가 총괄표
 2. 감정평가금액 산출근거
 3. 조정요인 산출내역
 4. 담보물(토지) 이용현황표
 5. 담보물(건물) 이용현황표

세림 **신용협동조합**

주소 : 대구 북구 산격동 1237-1 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.

I. 담보물 감정평가 총괄표

감정평가금액	금육억오천칠백오십칠만삼천육백원정 (₩657,573,600원)				
평가 의뢰인					
평가 목적	담보물 감정평가		평가종류	토지, 건물	
소유자(수탁자)	최재석	목록표시 근거	등기사항전부증명서		
평가 근거 자료	① 등기사항전부증명서				
	평가금액	₩657,573,600원		평가방법	자체감정평가
	가격시점	2015.07.27	조사기간	2015.07.27	작성일자
평가 내용	사 정		평 가 가 격		
	종 별	면적 또는 수량	단 가	금 액	
	토 지	941m ²	360,000	338,760,000	
	건물	135.55m ²	2,352,000	318,813,600	
	합 계			657,573,600	
담보물 평가자의 견	<p>1. 본 물건은 경북 울릉군 북면 천부리 456-6번지 소재 토지+건물(펜션)로 '담보' 목적의 감정평가 임.</p> <p>2. 인근 유사토지의 거래사례를 기준하여 감정평가액 산출하였으며, 현장감정 및 부동산 현시세를 참고로 하여 대출가능금액 산정하였음.</p> <p>3. 울릉도 특성상 여행객이 많아 펜션 같은 숙박시설이 부족한 관계로 현지에서는 상당히 높게 평가 되고 있으며, 향후 펜션 사업시에도 월수익이 상당하다고 판단 됨.</p> <p>4. 대출가능금액은 감정평가액 ₩657,573,600에 담보신탁으로 담보비율 70% 적용하여 산출 하였음.</p> <p>5. 657,573,600 * 70% = 460,301,520원</p> <p>위 담보물 평가자는 여신규정 및 여신업무방법서에 따라 객관적이고 공정, 성실하게 평가하였으므로 이에 서명 날인합니다.</p> <p style="text-align: right;">2015년 07월 28일</p> <p style="text-align: right;">담보물 평가자 : <u>최인로</u> (인) </p>				

II. 감정평가금액 산출 및 비교분석표

2. 감정평가금액 산출근거

가. 시가추정에 의한 평가

시가 기준금액	조정요인 ^{주)}	시가추정금액	공실/총방수
			/

주) 지상층, 최상층 등에 따라 감액평가 요인이 있을 경우 조정

○ 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

○ 거래사례비교 물건현황

사례물건 종류	소재지	면적	지목	거래 기준일자	거래사례 기준금액	거래사례 근거자료
토지	천부리 719-11	97	대	15.04.07	55,000,000	등기사항전부 증명서
토지	천부리 497-4	1,540	전	16.01.21	300,000,000	

주) 거래사례 비교 물건이 해당물건인 경우에는 작성 생략

○ 조정요인

거래사례 기준금액	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	면적비교	감정평가금액
300,000,000	1.000	1.01360	1.00	1.854	1.00	0.611	388,760,000 (@360,000원/㎡)

다. 공시지가 및 건축물신축단가에 의한 평가

평가내용	사 정		평 가 가 격	
	종 별	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토 지			

건물	135.55	2,352,000	318,813,600
합계			

1) 공시지가 기준 평가

○ 비교표준지 현황

물건종류 (지목)	소재지	면적	용도지역	표준지(개별) 공시지가
대	-	-	-	-

○ 조정요인

비교표준지 (개별)공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	면적비교	감정평가금액
-						

주) 개별공시지가 기준으로 산출시에는 지역요인 및 개별요인은 미적용

2) 건축물신축단가 기준 평가

○ 건물 현황

용도/구조	신축단가	내용연수	준공년도	면적
철근콘크리트조 슬라브지붕	2,400,000 (도서지역 특수성 감안)	50 (45~55)	2015.07.28	135.55

★ 건물의 적산가격	계산식	신축단가(재조달원가) × 잔존연수(내용연수-경과연수) / 내용연수	적산가격	2,352,000원/m ²
	산출내역	2,400,000*49/50	건물감정 평가금액	318,813,600원

3. 조정요인 산출내역(거래사례비교와 공시지가에 의한 평가시에 사용)

○ 종합적 비교법에 의한 조정요인 비교분석표

근거자료	거래사례(천부리497-4번지토지)에 의거		평가기준금액	
사정보정치	계산식	대상물건의 사정 / 사례물건의 사정	사정보정치	1.00
	산출내역	정상거래사례임	사정보정율	사례물건: 대상물건:
시점수정치	계산식	$(1 + 1기\ 변동율) \times (1 + 2기\ 변동율) \times \dots (1 + n기\ 변동율)$		
	산출내역	경상북도 울릉군 (16.01.21~16.08.22) 2016.01.01 ~ 2016.01.31 : 0.173 2016.02.01 ~ 2016.02.29 : 0.000 2016.03.01 ~ 2016.03.31 : 0.277 2016.04.01 ~ 2016.04.30 : 0.468 2016.05.01 ~ 2016.05.31 : 0.176 2016.06.01 ~ 2016.06.30 : 0.134 $(1 + 0.00173 * 11/31) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00468) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00134 * 53/30)$ ≒ 1.01360	시점수정치	1.01360
지역요인 비교치	계산식	대상물건 지역요인 / 사례물건 지역요인	지역요인비교치	1.000
	산출내역	대등함	요인 비교율	사례물건:1.00 대상물건:1.00
개별요인 비교치	계산식	대상물건 개별요인 / 사례물건 개별요인	개별요인비교치	1.854
	산출내역	185.4/100	요인 비교율	사례물건:1.00 대상물건:1.854
기타요인	계산식	인근의 정상적인 거래 및 평가선례 고려	조정치	1.00
	산출내역	인근 거래수준 반영한 적정한 거래사례로 기타요인보정은 필요없음.	요인 비교율	사례물건: 대상물건:
면적요인 비교치	계산식	대상물건의 면적 / 사례물건의 면적	면적비교치	0.611
	산출내역	=941/1,540	면적비교	사례물건:1,540 대상물건:941

○ 평점법에 의한 조정요인 비교분석표

구분	가격형성요인 비교항목	감소율	기준(%)	증가율
사정 보정치	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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%	()
	<p>평가사유</p> <p style="text-align: center;">정상사례</p>			
지역 요인 비교치	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 조성 등) 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%	()
	<p>평가사유</p> <p style="text-align: center;">인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.</p>			
개별 요인 비교치	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 / 불력의 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%	()
	<p>평가사유</p> <p style="text-align: center;">인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.</p>			

<p>등의 환경적인 가격형성요인</p> <p>○ 획지조건 : 해당 담보물의 획지의 형태 및 위치(담보물이 사각형, 원형, 타원형 등의 형태 및 위치 등)에 따른 가격 형성요인</p> <p>○ 기타조건 : 기타 유사한 사항으로 가격의 형성에 영향을 미치는 요인</p>					
비교항목	사 유		동일비중주는법		
	사례물건(A)	대상물건(B)	평점	평점(A)	
	가로조건	세로(가)	1.00	1.03	
	접근조건	보통임	1.00	1.00	
	환경조건	기존주택지대	1.00	1.00	
	획지조건	광평수/급경사	1.00	1.20	
	기타조건	전 대	1.00	1.50	
	계		1	1.854	
평가사유	획지조건등에서 개별요인 우세함.				
기타요인 비교치	▶ 실제 인근 부동산의 정상적인 거래사례 및 평가 선례 등의 요인을 고려		()	100%	()
	평가사유				
면적요인 비교치	▶ 사례부동산의 가격이 총액으로 표시된 경우에 대상 부동산면적/사례부동산의 면적의 방식으로 가격 편차를 조정		()	100%	()
	평가사유	942/1,540 = 0.611			

주) 개별요인비교

- 가로조건 : 사거리 모퉁이, 세로(가), 소로각지에 위치함으로써 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	본건은 경상북도 울릉군 북면 천부리 소재 “본천부마을”동측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 임야, 공장, 펜션등이 소재함.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.
형태 및 이용상태	경사지대의 자체지반 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로 건(단독주택-펜션)부지로 이용중임.
도 로 접 면	남측 및 동측으로 폭 약4미터정도의 도로와 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	-
제시목록외의 물건	-
공적장부와의 차이	-
기타(특이)사항	-

주) 감정평가를 위한 청구서류 첨부

5. 담보물(건물) 이용현황표

구 분	이 용 현 황
건물의 구조	철근콘크리트조 이층건으로
이 용 상 태	
1) 등기부등본·공적장부상의 이용현황	단독주택(펜션)
2) 실질적인 이용현황	단독주택
위생 및 냉난방 설비	위생설비 및 난방설비 되어 있음.
기 타 설 비	-
부합물 및 종물관계	-
공적장부와의 차이	-
임대관계 및 기타사항	미상임.

주) 감정평가를 위한 징구서류 첨부

사 진 용 지



사진

사 진 용 지



사진

사 진 용 지



사진

사 진 용 지



사진