

결	담 당	책임자	이사장
재			

신협 감정평가서

(자체 감정평가용)

채무자 : 김종백

소유자 : 김종백

물건 소재지 : 경상북도 울릉군 북면 천부리 456-2

감정평가일 : 2015.08.21

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

세립 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	금육억구천팔백이십팔만이천사백원정 (₩698,282,400원)				
평가 의뢰인					
평가 목적	담보물 감정평가		평가종류	토지, 건물	
소유자(수탁자)	김종백	목록표시 근거	등기사항전부증명서		
평가 근거 자료	① 등기사항전부증명서				
	평가금액	금698,282,400원		평가방법	자체감정평가
	가격시점	2015.08.21	조사기간	2015.08.21	작성일자 2015.08.21
평가 내용	사 정		평 가 가 격		
	종 별	면적 또는 수량	단 가	금 액	
	토 지	954m ²	390,000	372,060,000	
	건물	138.7m ²	2,352,000	326,222,400	
	합 계			698,282,400	
담보물 평가자의 견	1. 본 물건은 경북 울릉군 북면 천부리 456-2번지 소재 토지+건물(펜션)로 '담보' 목적의 감정평가 임. 2. 인근 유사토지의 거래사례를 기준하여 감정평가액 산출하였으며, 현장감정 및 부동산 현시세를 참고로 하여 대출가능금액 산정하였음. 3. 울릉도 특성상 여행객이 많아 펜션 같은 숙박시설이 부족한 관계로 현지에서는 상당히 높게 평가 되고 있으며, 향후 펜션 사업시에도 월수익이 상당하다고 판단 됨. 4. 대출가능금액은 감정평가액 ₩698,282,400에 담보신탁으로 담보비율 70% 적용하여 산출 하였음. 5. 698,282,400 * 70% = 488,797,680원 위 담보물 평가자는 여신규정 및 여신업무방법서에 따라 객관적이고 공정, 성실하게 평가하였으므로 이에 서명 날인합니다. 2015년 08월 21일 담보물 평가자 : <u>최진호</u> (인) 				

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	지역요 인	개별요 인	기타요 인	면적비 교	감정평가금액
300,000,000	1.000	1.01360	1.00	1.995	1.00	0.619	372,060,000 (@390,000원/㎡)

다. 공시지가 및 건축물신축단가에 의한 평가

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

건 물	138.7	2,352,000	326,222,400
합 계			

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	2,100,000 (도서지역 특수성 감안)	50 (45~55)	2015.07.28	138.7

★ 건물의 적산가격	계산식	신축단가(제조달원가) × 잔존연수(내용연수-경과연수) / 내용연수	적산가격	2,352,000원/㎡
	산출내역	2,400,000*49/50	건물감정 평가금액	326,222,400원