감 정 평 가 서

의 뢰 인 : 승학신용협동조합 이사장

건 명 : 경상남도 양산시 중부동 242번지 외 소재 부동산에 대한 평가

번 호 : 우리(부산)E200217-4-007호



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.

㈜우리감정평가법인 부산지사
부산광역시 해운대구 센텀중앙로 90, 1210호
(재송동, 큐비이센텀)
TEL.(051)867-4060 FAX.(051)051-867-4070

E200217-4-007

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 선 미 (인)

㈜우리감정평가법인 부산지사 지사장 정 선 미 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억팔천육백이십삼만오천일백팔십원정(₩386,235,180.-)			
의 뢰 인	승학신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	승학신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	노성철	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장등본, 일반건축물대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2020. 02. 21	2020. 02. 19 / 21	2020. 02. 26

감 정 평 가 내 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
토지	119	토지	107	942,000	100,794,000
			12	314,000	3,768,000
건물	226.79	건물	226.79	1,242,000	281,673,180
	이	하	여 백		
합 계					₩386,235,180

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 중부동 소재 양산초등학교 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2020년 02월 21을 기준시점으로 하였음. (실지조사기간 : 2020년 02월 19일, 21일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 토지의 평가방법

본건 토지(이하 '대상토지')는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 '**공시지가기준법**'을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '**거래사례비교법**'에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '**원가법**'을 적용하여 감정평가 하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

5. 기타 참고 사항

1) 본건 토지 기호 (2)의 지목 및 이용상황은 '도로'로서, 평가목적 등을 참작하여 평가하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

2) 본건 건물은 두차례 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재로 인하여 내부이용상황 및 관리상태 등에 관한 확인이 곤란하여 귀 조합 요청에 의거하여 부득이 기 담보평가서상 내부이용상황 및 관리상태 및 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

3) 본건 부동산의 전입세대 열람내역은 별첨 '전입세대열람내역'과 같으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

II. 토지평가액의 산출근거

Ⅱ-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

일련번호	소재지 (경상남도 양산시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2019년 개별지가 (원/㎡)
1	중부동 242	대	107	단독주택	준주거	세로(불)	부정형 평 지	538,600
2	중부동 242-1	도로	12	도로				187,100

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2020.01.01]

기호	소재지 (경상남도 양산시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가
A	북부동 324-4	대	122	단독주택	준주거	세로(가)	사다리 평 지	580,000

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 **표준지 A** 를 선정함.

3. 시점 수정

부동산거래신고 등에 관한 법률 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경상남도 양산시	주거지역	2020.01.01 ~ 2020.02.021	0.356% **(1.00356)**	2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.212 (1 + 0.00212 * 52/31) ≒ 1.00356

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

개 별 요 인(주택지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	0.97	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	**0.941**
	대상 토지는 비교표준지 대비 가로조건(폭), 획지조건(형상) 등에서 열세함.							

※ 비교치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

'그 밖의 요인'이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가격 자료

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지 (경상남도 양산시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	북부동 339-3	준주거	대	단독주택	185	2019.03.19	220,000,000	1,189,000	-
	사례는 토지, 건물 일괄거래사례이나, 건물노후(1974년.-.-)로 인하여, 토지만의 거래사례 단가임. 220,000,000 / 185㎡ = 1,189,189원/㎡ ≒ 1,189,000원/㎡								
#2	북부동 338	준주거	대	단독주택	430	2019.01.15	450,000,000	1,046,000	**선정**
	사례는 토지, 건물 일괄거래사례이나, 건물멸실로 인하여, 토지만의 거래사례 단가임. 450,000,000 / 430㎡ = 1,046,511원/㎡ ≒ 1,046,000원/㎡								

2) 본건 및 인근 유사부동산의 평가선례

[출처 : 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 양산시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
#3	북부동 322	준주거	대	단독주택	172	2019.07.12	845,000	담보	-
#4	중부동 234-5외	준주거	대	주거기타	763 중 726	2019.12.19	1,200,000	담보	**선정** 일단의 건축허가
#5	중부동 242	준주거	대	단독주택	107	2016.01.25	855,000	담보	**본건**

3) 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
준주거	단독주택	세로(불)	900,000원 ~ 1,000,000원/㎡ 내외	본건 인근

4) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 인포케어]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수
경상남도 양산시	최근1년	토지/대지	66.68	4
	최근6개월	토지/대지	109.16	2

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 **기호 '#4'**를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 (경상남도 양산시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
#4	중부동 234-5외	준주거	대	주거기타	763 중 726	2019.12.19	1,200,000	담보	**선정** 일단의 건축허가

2) 격차율의 산정

■ 비교표준지 A : 사례 #4기준

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례(#4)기준 표준지(A)가액	1,200,000	1.00445	1.00	0.834	1,005,615	**1.728**
기준시점 표준지(A)가액	580,000	1.00356	-	-	582,065	

- 시점수정 : 2019.12.19 ~ 2020.02.21. 경상남도 양산시 주거지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
표준지A /사례#4	0.90	0.90	1.00	1.03	1.00	1.00	0.834
	비교표준지는 평가전례 대비 가로조건(폭, 계통 및 연속성), 접근조건(간선도로와의 거리) 등에서 열세, 획지조건(면적 우세, 접면도로 열세) 등에서 우세함.						

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 A의 공시지가를 72% 상향 보정함.
(그 밖의 요인 보정치 = 1.72)

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련번호	비교표준지	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	580,000	1.00356	1.000	0.941	1.72	942,084	942,000
2	A	도로 : 942,000 x 1/3					314,000	314,000

Ⅱ-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 **기호 '#2'**를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지 (경상남도 양산시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#2	북부동 338	준주거	대	단독주택	430	2019.01.15	450,000,000	1,046,000	**선정**
	사례는 토지, 건물 일괄거래사례이나, 건물멸실로 인하여, 토지만의 거래사례 단가임. 450,000,000 / 430㎡ = 1,046,511원/㎡ ≒ 1,046,000원/㎡								

2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(사정보정치 = **1.000**)

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경상남도 양산시	주거지역	2019.01.15 ~ 2020.02.021	3.383% **(1.03383)**	2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.256 2019.02.01 ~ 2019.02.28 : 0.161 2019.03.01 ~ 2019.03.31 : 0.147 2019.04.01 ~ 2019.04.30 : 0.197 2019.05.01 ~ 2019.05.31 : 0.285 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.440 2019.07.01 ~ 2019.07.31 : 0.408 2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.298 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.259 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.301 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.128 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.212 (1 + 0.00256 * 17/31) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.00440) * (1 + 0.00408) * (1 + 0.00298) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00301) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.00212 * 52/31) ≒ 1.03383

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

5. 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	#2	1.05	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945
	평가대상은 거래사례 대비 가로조건(폭) 등에서 우세, 획지조건(면적) 등에서 열세함.							

※ 비교치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#2	1,046,000	1.000	1.03383	1.000	0.945	1,021,910	1,020,000
2	#2	도로 : 1,020,000 x 1/3					339,999	339,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	942,000	1,020,000	**942,000**
2	314,000	339,000	**314,000**

2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	107	107	942,000	**100,794,000**	-
2	12	12	314,000	**3,768,000**	도로
합계	**119**	**119**		**104,562,000**	

III. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물

일련번호	소재지 (경상남도 양산시)	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용승인일자	비 고
				공부	사정			
가	중부동 242	4층	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕	226.79	226.79	다가구주택	2016.01.18	-

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원, 2018년, 건축물재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-06	다가구주택	철근콘크리트조 / 아스팔트쉉글	1	1,361,000	50 (45~55)

나. 부대설비 보정단가 검토

일련번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)
가	1 ~ 4층	위생설비, 급배수설비, 개별난방설비	재조달원가 포함

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건축물재조달원가 자료집'을 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동 · 유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련번호	구분	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
가	1 ~ 4층	다가구주택	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,350,000

3. 감가수정 및 적용단가 산출

일련번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	경과년수	적용잔존년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1 ~ 4층	1,350,000	2016.01.18	50	4	46	46/50	**1,242,000**	-

※ 잔존가치율 = 적용잔존년수 / 내용연수

4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 '원가법' 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법' 으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
가	1 ~ 4층	226.79	226.79	**1,242,000**	**281,673,180**	다가구주택
합 계		**226.79**	**226.79**		**281,673,180**	

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

구 분	일련번호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액	비 고
		공부	사정			
토 지	1	107	107	942,000	**100,794,000**	-
	2	12	12	314,000	**3,768,000**	도로
	소 계	**119**	**119**		**104,562,000**	
건 물	1 ~ 4층	226.79	226.79	**1,242,000**	**281,673,180**	단독주택
	소 계	**226.79**	**226.79**		**281,673,180**	
합 계					**386,235,180**	-

토지·건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 양산시 중부동	242	대	준주거지역	107	107	942,000	100,794,000	
가	동소 [도로명주소] 경상남도 양산시 삼동5길 9-12	242	단독주택 (3가구)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
				1층	11.72	226.79	1,242,000	281,673,180	1,350,000 x46/50
				2층	71.69				
				3층	71.69				
				4층	71.69				
2	동소	242-1	도로	준주거지역	12	12	314,000	3,768,000	
	합 계							₩386,235,180.-	
				< 이 하 여 백 >					

토 지 평 가 요 항 표

1 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 중부동 소재 양산초등학교 남서측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 저층형 단독주택 및 다가구주택 등으로 형성되어 있음.

2 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시 됨.

3 형태 및 지세, 이용상황

부정형의 토지로서, 인접지와 평탄하게 조성되어 있으며, 단독주택(다가구주택) 건부지로 이용중임.

4 인접도로 상태

본건 서측으로 약 4m 내외 폭의 포장 도로(기호(2) 포함)와 접함.

토 지 평 가 요 항 표

5 도시계획관계 및 공법상 제한사항

공히 준주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

6 제시목록 외의 물건

없 음.

7 공부와의 차이

없 음.

8 기타 참고사항

없 음.

건 물 평 가 요 항 표

1 건물의 구조

일련번호 (가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서, 2016.01.18자로 사용승인되어 현상은 보통인 편임.

외벽 : 화강석 및 인조스톤 코트 마감.
내벽 : 폐문부재.
바닥 : 폐문부재.
창호 : 새시 2중창임.

2 이용상태

(가) 단독주택(다가구주택 : 폐문부재)으로 이용 중이며
1층 : 계단실
2층 ~ 4층 : 각층 단독주택 1개호(폐문부재)로 이용중임.

3 위생 및 냉난방설비

위생설비, 급배수설비, 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

건 물 평 가 요 항 표

4 기타설비

없 음.

5 부합물 및 종물관계

없 음.

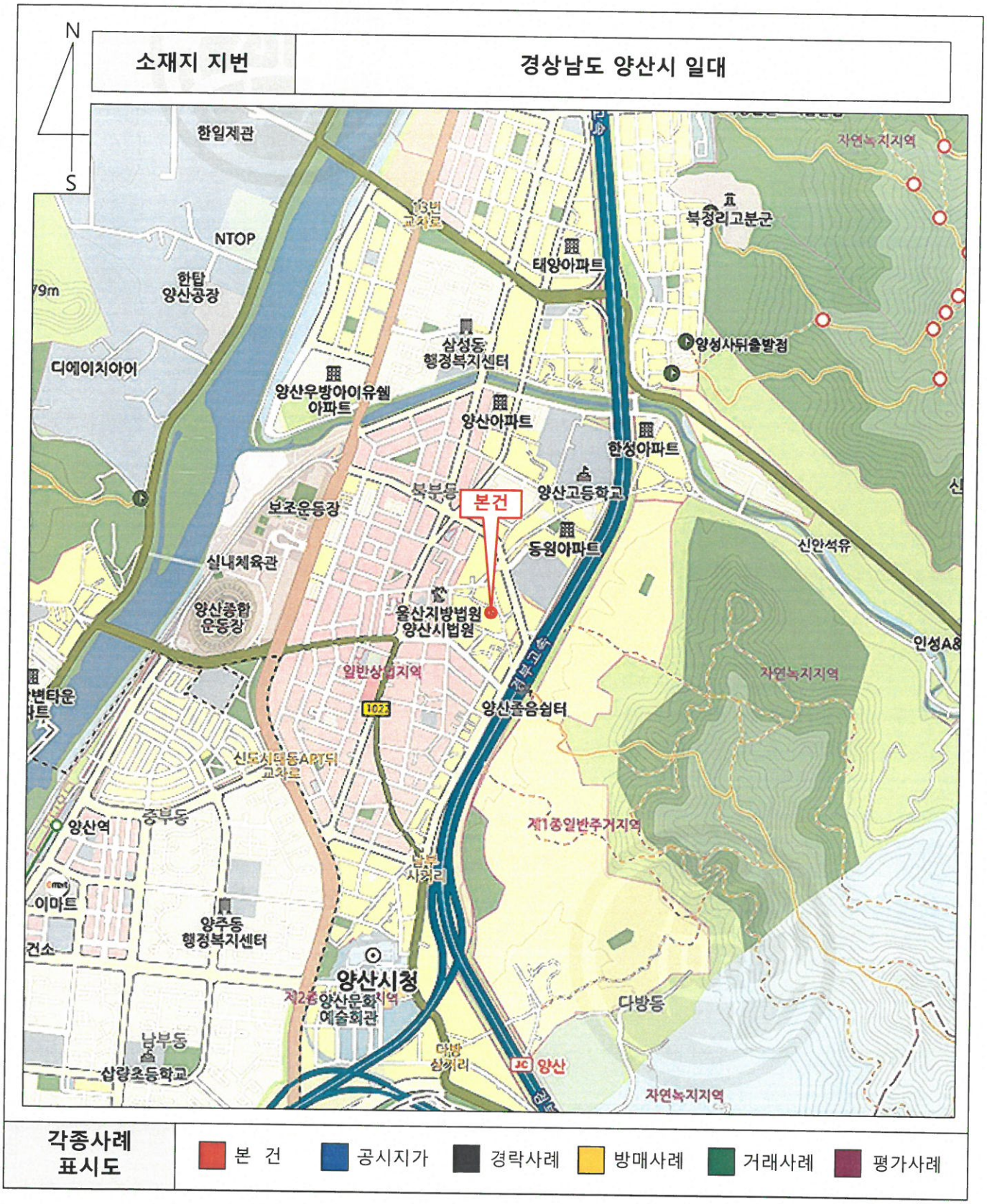
6 공부와의 차이

없 음.

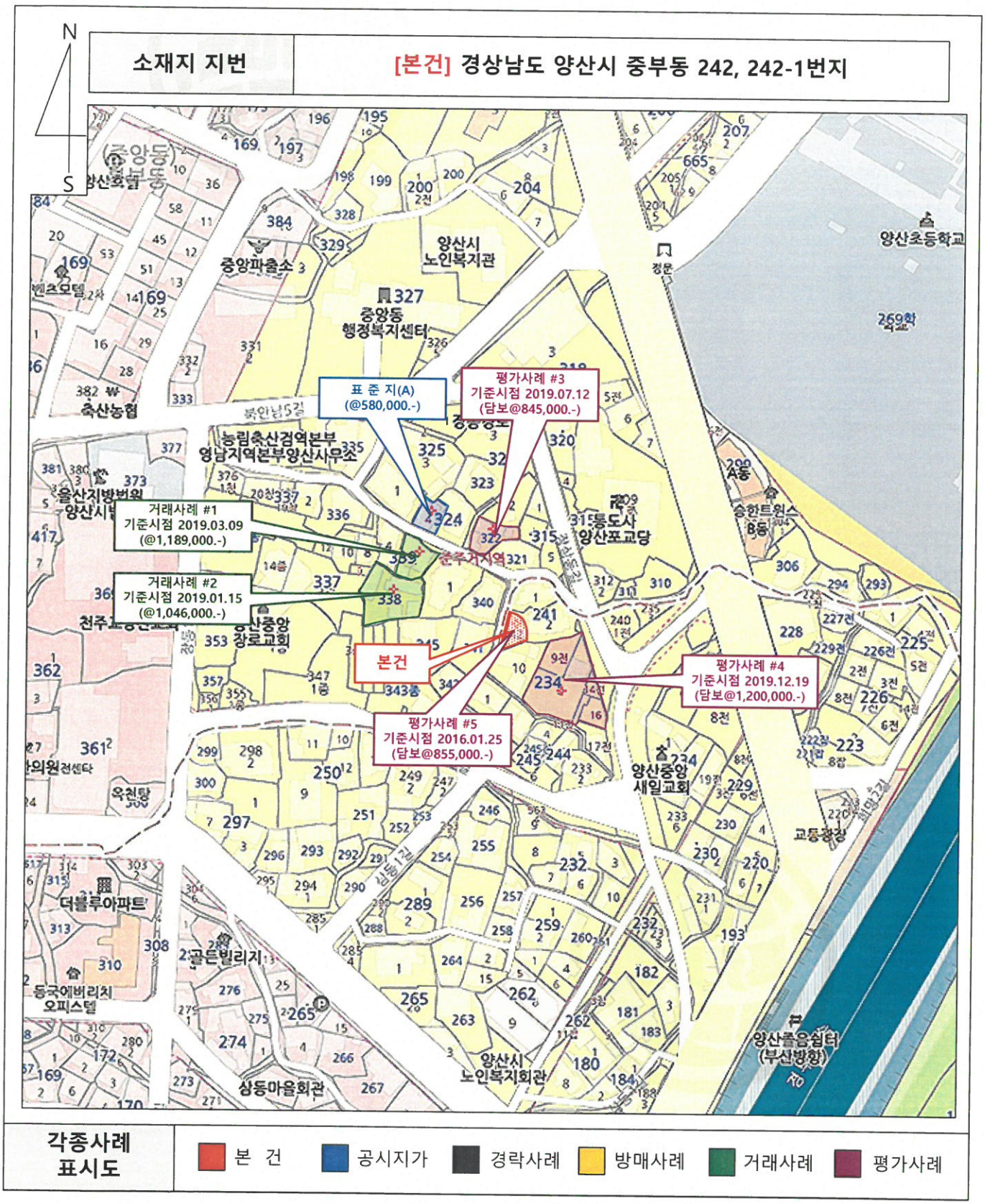
7 기타 참고사항

본건 부동산의 전입세대 열람내역은 별첨 '전입세대열람내역'과 같음.

광 역 위 치 도


N
S
소재지 지번
경상남도 양산시 일대
한일제관
NTOP
한탑
양산공장
79m
디에이치아이
양산우방아이유쉘
아파트
삼성동
행정복지센터
태양아파트
북정리고분군
양성사뒤출발점
양산아파트
한성아파트
양산고등학교
보조운동장
본건
동원아파트
실내체육관
양산종합
운동장
울산지방법원
양산시법원
신안석유
인성A&
일반상업지역
양산콜음쉼터
신도시대동APT뒤
교차로
양산역
중부동
제1종일반주거지역
이마트
양주동
행정복지센터
양산시청
제2종양산문화
예술회관
다방동
남부동
삼량초등학교
양산
자연녹지지역
각종사례
표시도
본 건
공시지가
경락사례
방매사례
거래사례
평가사례

상 세 위 치 도

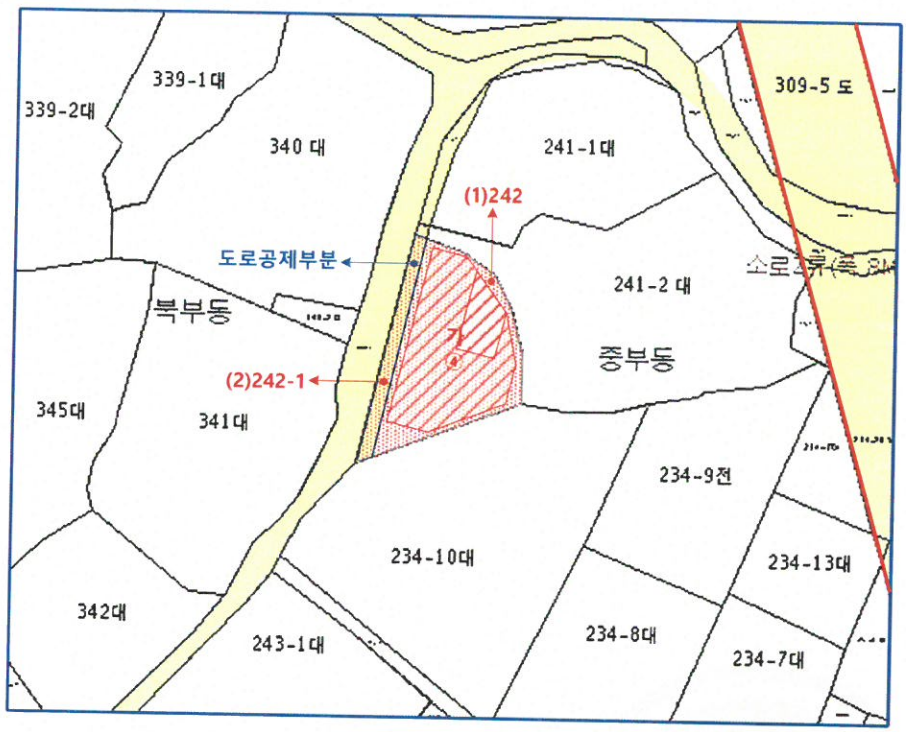

N
S
소재지 지번
[본건] 경상남도 양산시 중부동 242, 242-1번지
표 준 지(A)
(@580,000.-)
평가사례 #3
기준시점 2019.07.12
(담보@845,000.-)
거래사례 #1
기준시점 2019.03.09
(@1,189,000.-)
거래사례 #2
기준시점 2019.01.15
(@1,046,000.-)
본건
평가사례 #4
기준시점 2019.12.19
(담보@1,200,000.-)
평가사례 #5
기준시점 2016.01.25
(담보@855,000.-)
양산시 노인복지관
중앙동 행정복지센터
양산초등학교
양산포교당
양산중앙 새일교회
양산시 노인복지회관
상동마을회관
양산쿰쉼터 (부산방향)
각종사례 표시도
본 건
공시지가
경락사례
방매사례
거래사례
평가사례

지적 및 건물개황도

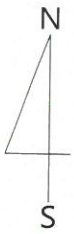
N

S

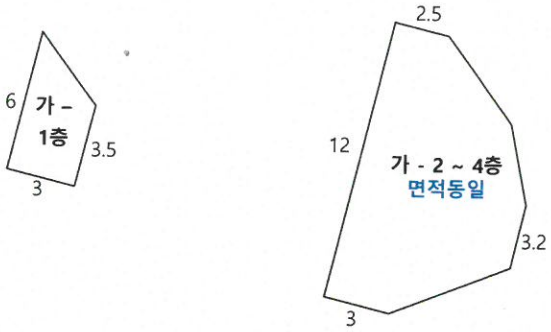
지적개황도 : S=1/500



건 물 개 황 도



건물개황도 : S=1/300



[평 가 건 물]

(가) 1층 : 11.72㎡(일반건축물대장 면적)

2 ~ 4층[면적동일] : 71.69㎡(일반건축물대장 면적)

건물이용상태 및 임대상황

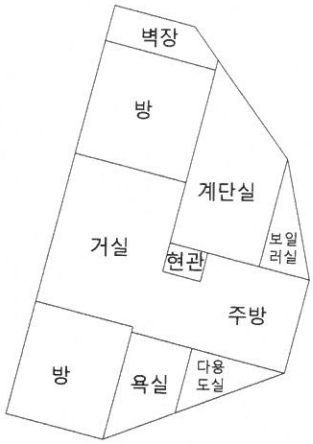
N

S

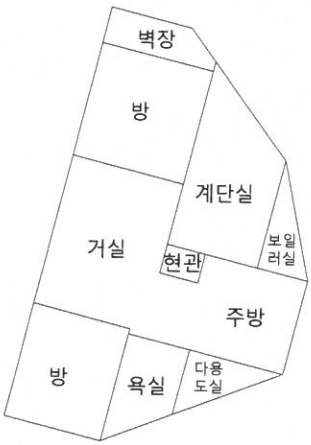
NONE SCALE



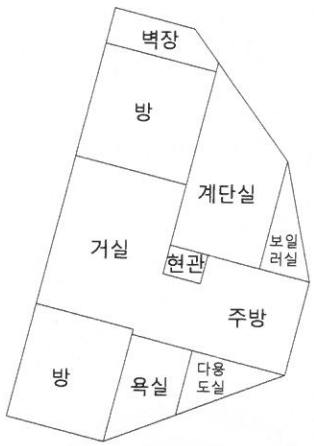
가 - 1층



가 - 2층



가 - 3층



가 - 4층

임 대 상 황

임 대 부 분	임차인	임 대 내 역		비고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
-	-	미	상	-

사 진 용 지



[본건]



[본건]

사 진 용 지



[(가) 1층]

㈜우리감정평가법인

부산광역시 해운대구 센텀중앙로 90, 1210호 (재송동, 큐비이센텀) /TEL.(051)867-4060 / FAX.(051)051-867-4070

문서번호: 우리(부산)E200217-4-007

시행일자: 2020. 02. 26

수 신: 승학신용협동조합 이사장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜우리감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020. 02. 18.자로 의뢰하신 『경상남도 양산시 중부동 242번지 외 소재 부동산에 대한 평가』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

붙 임: 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

㈜우리감정평가법인 부산지사장

청 구 서

감정평가서번호 : 우리(부산)E200217-4-007호

승학신용협동조합 이사장 귀하

一金육십사만사천육백원整 (₩644,600.-)

2020. 02. 18자로 의뢰하신 『 경상남도 양산시 중부동 242번지 외 소재 부동산에 대한 평가 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	495,886	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) 200,000 + (386,235,180 - 50,000,000) x 11/10,000 x 0.8 = ₩495,886
(나) 실 비	여 비	79,200	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	5,000	
	기 타 실 비	3,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	90,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		**₩586,000**	
부 가 가 치 세		₩58,600	
총 계		**₩644,600**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩644,600**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(E200217-4-007)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 신용협동조합 131-020-055701 (주)우리감정평가법인 부산지사

2020년 02월 26일

㈜우리감정평가법인 부산지사

부산광역시 해운대구 센텀중앙로 90, 1210호 (재송동, 큐비어센텀)

TEL.(051)867-4060 FAX.(051)051-867-4070

[공급자(사업자)등록번호 : 509-85-02273]

㈜우리감정평가법인 WOORI APPRAISAL.CO.LTD.