

감 정 평 가 서

의뢰인 : 승학신용협동조합 이사장

건명 : 부산광역시 사하구 다대동 879외 소재
토지

번호 : 우리X191210-4-003호



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)우리감정평가법인 부산중앙지사장

부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층(영천동)
TEL. (051)892-0033 FAX. (051)892-0034



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
주 지 훈

주 지 훈

(인)

주우리감정평가법인 부산중앙지사

지사장

주 지 훈

(서명 또는 인)

감정평가액

구역오천사백칠십일만사천원정 (₩954,714,000.-)

의뢰인

승학신용협동조합 이사장

감정평가 목적

공매

채무자

-

제출처

승학신용협동조합

소유자
(대상업체명)

(주)명선이앤씨

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

목록표시근거

등기사항전부증명서

기준시점

조사기간

작성일

2019. 12. 12

2019. 12. 12

2019. 12. 17

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)

사정

감정평가액

종류

면적(㎡) 또는 수량

종류

면적(㎡) 또는 수량

단가

금액

토지

357

토지

357

-

954,714,000

0

하

여

백

합계

₩954,714,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

김재욱

(인)



|주|우리감정평가법인
WOORI APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 다대동 소재 다대해양파출소 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)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 2019년 12월 12일을 기준시점으로 하였음. (실지조사기간 : 2019년 12월 12일)

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

1) 본건은 '사하구청장'으로부터 다음과 같이 '건축허가'를 득한 상태이므로, 공매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

[건축허가(신축)]

건축구분	신축
허가번호	2017-건축과-신축허가-16(2017-3340111-1101-16)
건축주	(주)명선
대지위치	부산광역시 사하구 다대동 879번지 외 1필지
주용도	업무시설(오피스텔)
대지면적	348
건축면적 / 연면적	236.04m ² / 2,831.96m ²
건폐율 / 용적률	67.83% / 777.43%

[건축허가(신축-허가사항변경1차)]

건축구분	신축-허가사항변경1차
허가번호(허가일자)	2017-건설과-신축허가-16(2017-3340111-1101-16)
건축주	(주)명선 → (주)명선이앤씨
대지위치	부산광역시 사하구 다대동 879번지 외 1필지
대지면적	348.0m ² → 347.0m ²
건축면적 / 연면적	236.04m ² → 243.06m ² / 2,831.96m ² → 2,923.71m ²
층수	지하1층 / 지상14층
주용도	업무시설(오피스텔)
구조	철근콘크리트조
허가일자	2017년 10월 16일
시행	건축과 - 50432

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 본건 토지는 별첨 '사진용지'와 같이 건축허가를 득한 후 공사 중단된 상태로서, 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 임대관계는 부득이 조사하지 못하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 3) 본건은 건축허가를 득한 후 공사 중지된 나지 상태로서, 전입세대열람 내역은 생략하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 토지 중 일부(9㎡)는 '도로공제부분'인 점 등을 감안하여 평가하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2018년 개별지가 (원/㎡)
1	다대동 879	대	119	주거나지	일반상업	세로 (가)	부정형 저지	885,000
2	다대동 880	대	238		일반상업			1,050,000

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2019.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가
A	다대동 882	대	275	단독주택	일반상업	세로 (가)	사다리 저지	1,050,000

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 A 를 선정함.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
부산광역시 사하구	상업지역	2019.01.01 ~ 2019.12.12	5.261% (1.05261)	2019.01.01 ~ 2019.10.31 : 4.747 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.362 $(1 + 0.04747) \times (1 + 0.00362 \times 42/31) \approx 1.05261$

※ 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1, 2	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
비교표준지 대비 대상토지는 획지조건(면적, 깊이) 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. 격차를 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) 본건 및 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	다대동 879	일반상업	대	주거나지	119	2017.01.23	200,000,000	1,680,000	본건 (1)
	사례는 토지만의 거래사례로서, 토지만의 거래단가임. $200,000,000 / 119\text{㎡} = 1,680,672\text{원/㎡} \approx 1,680,000\text{원/㎡}$								
#2	다대동 880	일반상업	대	주거나지	238	2017.01.23	720,000,000	3,025,000	본건 (2)
	사례는 토지만의 거래사례로서, 토지만의 거래단가임. $720,000,000 / 238\text{㎡} = 3,025,000\text{원/㎡} \approx 3,025,000\text{원/㎡}$								
#3	다대동 787	일반상업	대	주상용	195	2017.05.16	680,000,000	2,723,000	선정
	사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임. 배분법에 의한 토지잔여단가 : [철근콘크리트조, 조적조 지상3층, 근린생활시설, 단독주택, 연면적 : 275.37㎡, 사용승인 : 2001.09.11] $[680,000,000 - \{(800,000 \times 30/45) \times 211.01\text{㎡}\} - \{(850,000 \times 30/45) \times 64.36\text{㎡}\}] / 195\text{㎡} = 2,723,610\text{원/㎡} \approx 2,723,000\text{원/㎡}$								
#4	다대동 789-2	일반상업	대	주상용	158	2017.01.31	595,000,000	3,014,000	-
	사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임. 배분법에 의한 토지잔여단가 : [철근콘크리트조, 벽돌조 지하1층/지상3층, 근린생활시설, 주택, 연면적 : 397.02㎡, 사용승인 : 1991.01.21] $[595,000,000 - \{(500,000 \times 24/50) \times 99.31\text{㎡}\} - \{(650,000 \times 24/50) \times 216.70\text{㎡}\} - \{(700,000 \times 24/50) \times 81.01\text{㎡}\}] / 158\text{㎡} = 3,014,784\text{원/㎡} \approx 3,014,000\text{원/㎡}$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#5	다대동 206-1 206-2	일반상업	대	주거나지	169	2017.09.07	443,000,000	2,621,000	선정
사례는 토지만의 거래사례로서, 토지만의 거래단가임. $443,000,000 / 169\text{㎡} = 2,621,301\text{원/㎡} \approx 2,621,000\text{원/㎡}$									

2) 본건 및 인근 유사부동산의 평가선례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
#6	다대동 879 880	일반상업	대	주거나지	357 중 348	2017.03.10	2,290,000	담보	본건
#7	다대동 794 795	일반상업	대	상업용	178 중 170.8	2018.06.05	2,610,000	담보	-
#8	다대동 888-1	일반상업	대	상업나지	168	2019.05.21	2,030,000	담보	-

3) 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
일반상업	주거나지	세로 (가)	2,700,000원/㎡ 내외	본건 인근

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 거래사례 기호 '#5' 를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#5	다대동 206-1 206-2	일반상업	대	주거나지	169	2017.09.07	443,000,000	2,621,000	선정
사례는 토지만의 거래사례로서, 토지만의 거래단가임. $443,000,000 / 169\text{㎡} = 2,621,301\text{원/㎡} \approx 2,621,000\text{원/㎡}$									

2) 격차율의 산정

■ 비교표준지 A : 사례 #5기준

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례(#5)기준 표준지(A)가액	2,621,000	1.15389	1.000	0.950	2,873,128	2.600
기준시점 표준지(A)가액	1,050,000	1.05261	-	-	1,105,241	

- 시점수정 : 2017.09.07 ~ 2019.12.12. 부산광역시 사하구 상업지역 지가변동을 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
표준지A /사례#5	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 평가전례 대비 획지조건(면적) 등에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 A의 공시지가를 160% 상향 보정함.

(그 밖의 요인 보정치 = 2.60)

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

일련 번호	비교 표준지	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1, 2	A	1,050,000	1.05261	1.000	0.950	2.60	2,729,944	2,720,000
	-	도로공제부분 : 2,720,000 x 1/3					906,666	906,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 '#3' 을 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	거래시점	거래금액	토지단가(원/m ²)	비고
	다대동 787	일반상업	대	주상용	195	2017.05.16	680,000,000	2,723,000	선정
#3	사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임. 배분법에 의한 토지잔여단가 : [철근콘크리트조, 조적조 지상3층, 근린생활시설, 단독주택, 연면적 : 275.37m², 사용승인 : 2001.09.11] $[680,000,000 - \{(800,000 \times 30/45) \times 211.01\text{m}^2\} - \{(850,000 \times 30/45) \times 64.36\text{m}^2\}] / 195\text{m}^2 = 2,723,610\text{원/m}^2 \approx 2,723,000\text{원/m}^2$								

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
부산광역시 사하구	상업지역	2017.05.16 ~ 2019.12.12	18.080% (1.18080)	2017.05.01 ~ 2017.05.31 : 0.707 2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.607 2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.514 2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.691 2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.677 2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.562 2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.598 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.504 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 7.237 2019.01.01 ~ 2019.10.31 : 4.747 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.362 $(1 + 0.00707 * 16/31) * (1 + 0.00607) * (1 + 0.00514) * (1 + 0.00691) * (1 + 0.00677) * (1 + 0.00562) * (1 + 0.00598) * (1 + 0.00504) * (1 + 0.07237) * (1 + 0.04747) * (1 + 0.00362 * 42/31) \approx 1.18080$

※ 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

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1, 2	#3	1.03	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.906
	평가대상은 거래사례 대비 가로조건(폭) 등에서 우세, 획지조건(면적, 깊이) 등에서 열세함.							

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

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1, 2	#3	2,723,000	1.000	1.18080	1.000	0.906	2,913,078	2,910,000
	-	도로공제부분 : 2,910,000 x 1/3					970,000	970,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1, 2	2,720,000	2,910,000	2,720,000	일단의 건축허가 부분
	906,000	970,000	906,000	도로공제 부분

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.

일련 번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1, 2	357	348	2,720,000	946,560,000	일단의 건축허가 부분
		9	906,000	8,154,000	도로공제 부분
합계	357	357		954,714,000	-

토지 감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 사하구 다대동	879	대	일반상업지역	119	348	2,720,000	946,560,000	일단의 건축허가
2	동소	880	대	일반상업지역	238	9	906,000	8,154,000	도로공제 부분
합 계								₩954,714,000.-	
< 이 하 여 백 >									



토 지 평 가 요 항 표

1 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 사하구 다대동 소재 다대해양파출소 북측 인근에 위치하며, 부근은 미정비된 주택지대로서, 공동주택(연립주택, 다세대주택), 기존 저층형 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하여 형성되어 있음.

2 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편임.

3 형태 및 지세, 이용상황

일단의 부정형의 토지로서, 남동하향 경사지 내 계단식으로 자체지반 평탄하게 조성되어 있으며, 주거나지 상태임.

4 인접도로 상태

일단의 건축 허가부지로서, 본건 북동측 및 남서측으로 약 3m 내외 폭의 막다른 포장도로, 남동측으로 약 6m 내외 폭의 포장도로와 접함.

토 지 평 가 요 항 표

5 도시계획관계 및 공법상 제한사항

공히 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(54m이하)<건축법>, 비행안전 구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 현상변경허가 대상구역(2016-01-13)<문화재보호법> 임.

6 제시목록 외의 물건

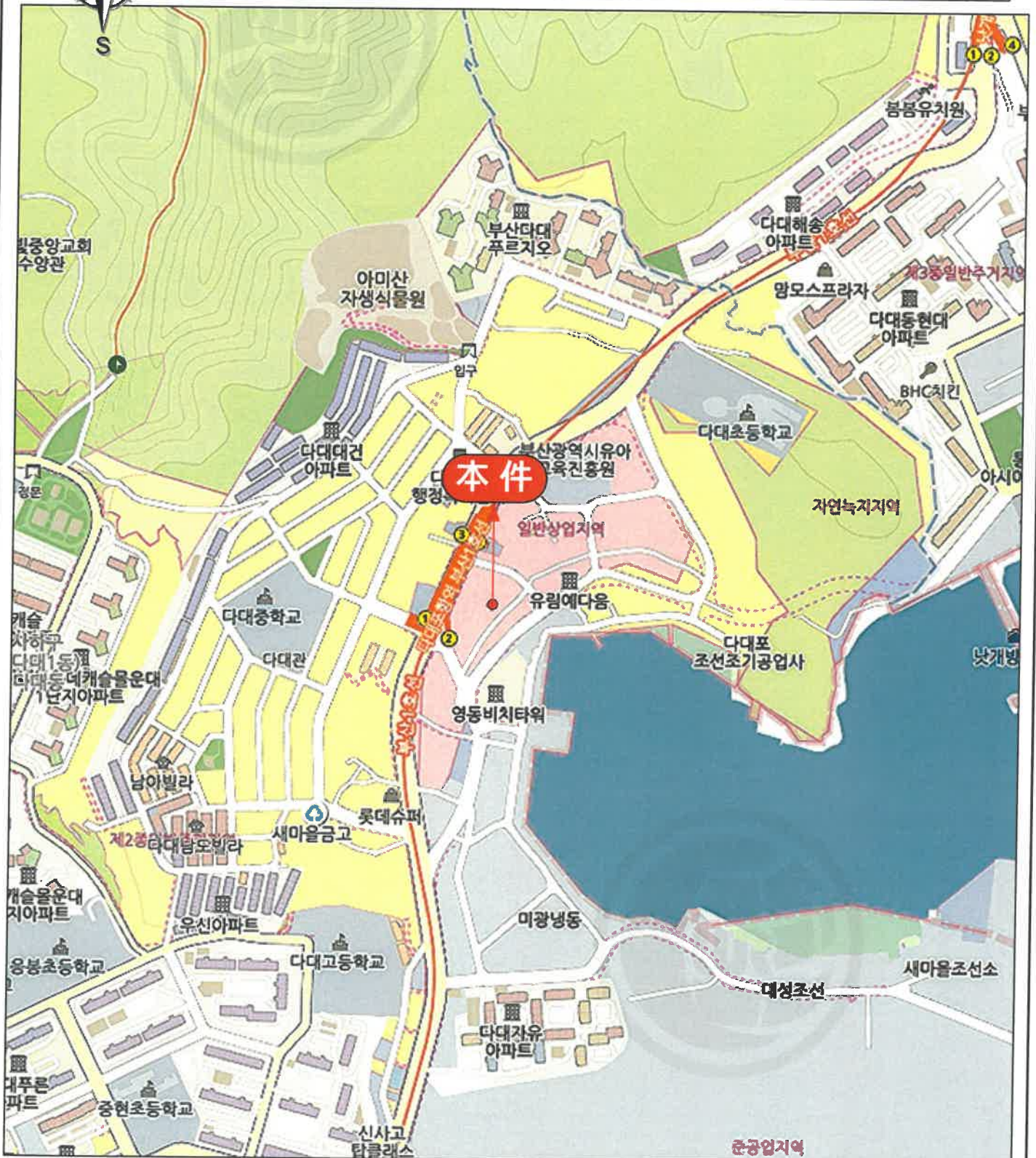
없 음.

7 공부와의 차이

없 음.

8 기타 참고사항

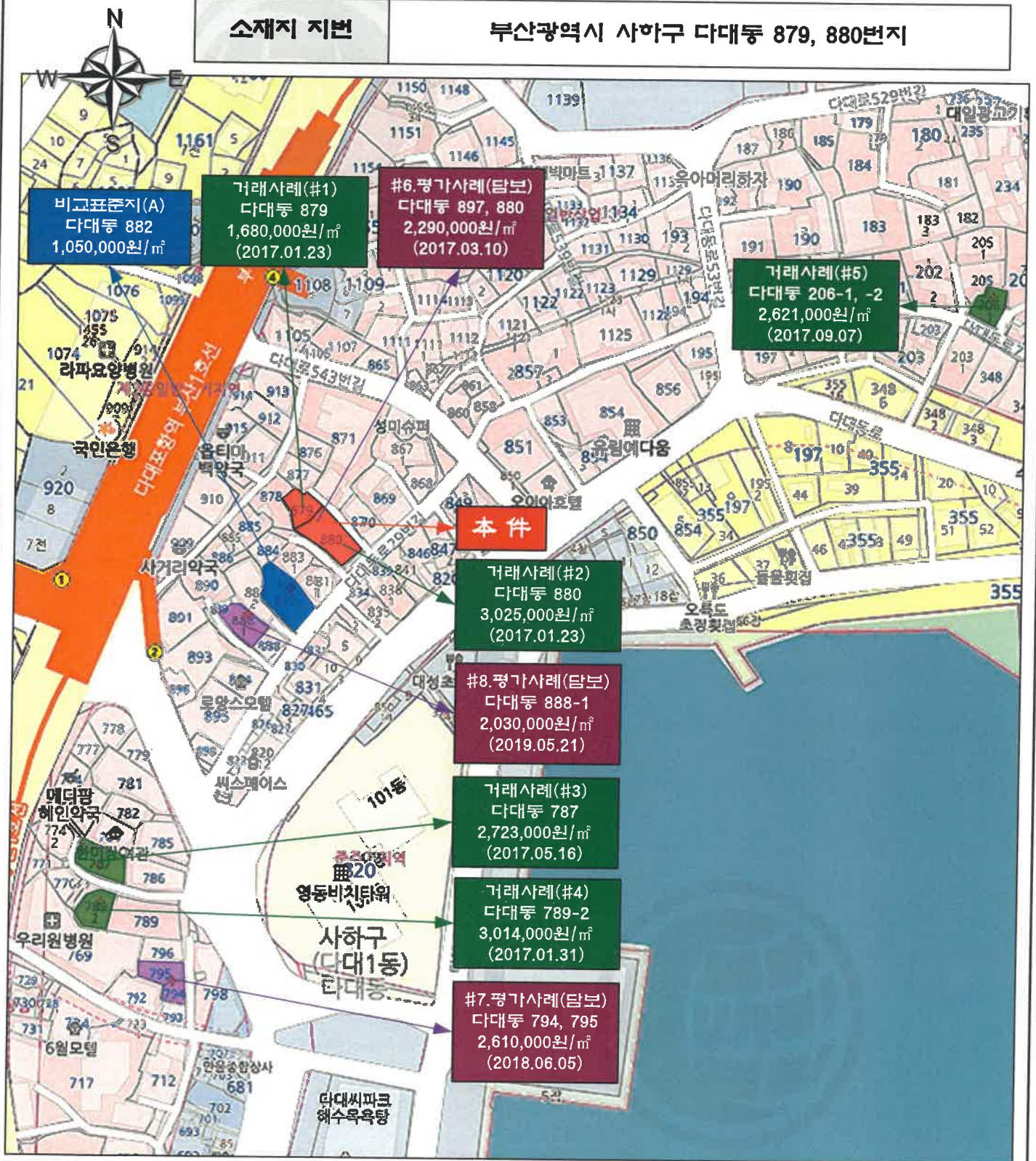
- 1) 본건 토지는 별첨 '사진용지'와 같이 건축허가를 득한 후 공사 중단된 상태로서, 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 임대관계는 부득이 조사하지 못하였음.
- 2) 본건은 건축허가를 득한 후 공사 중지된 나지 상태로서, 전입세대열람 내역은 생략하였음.

소재지 지번

상 세 위 치 도

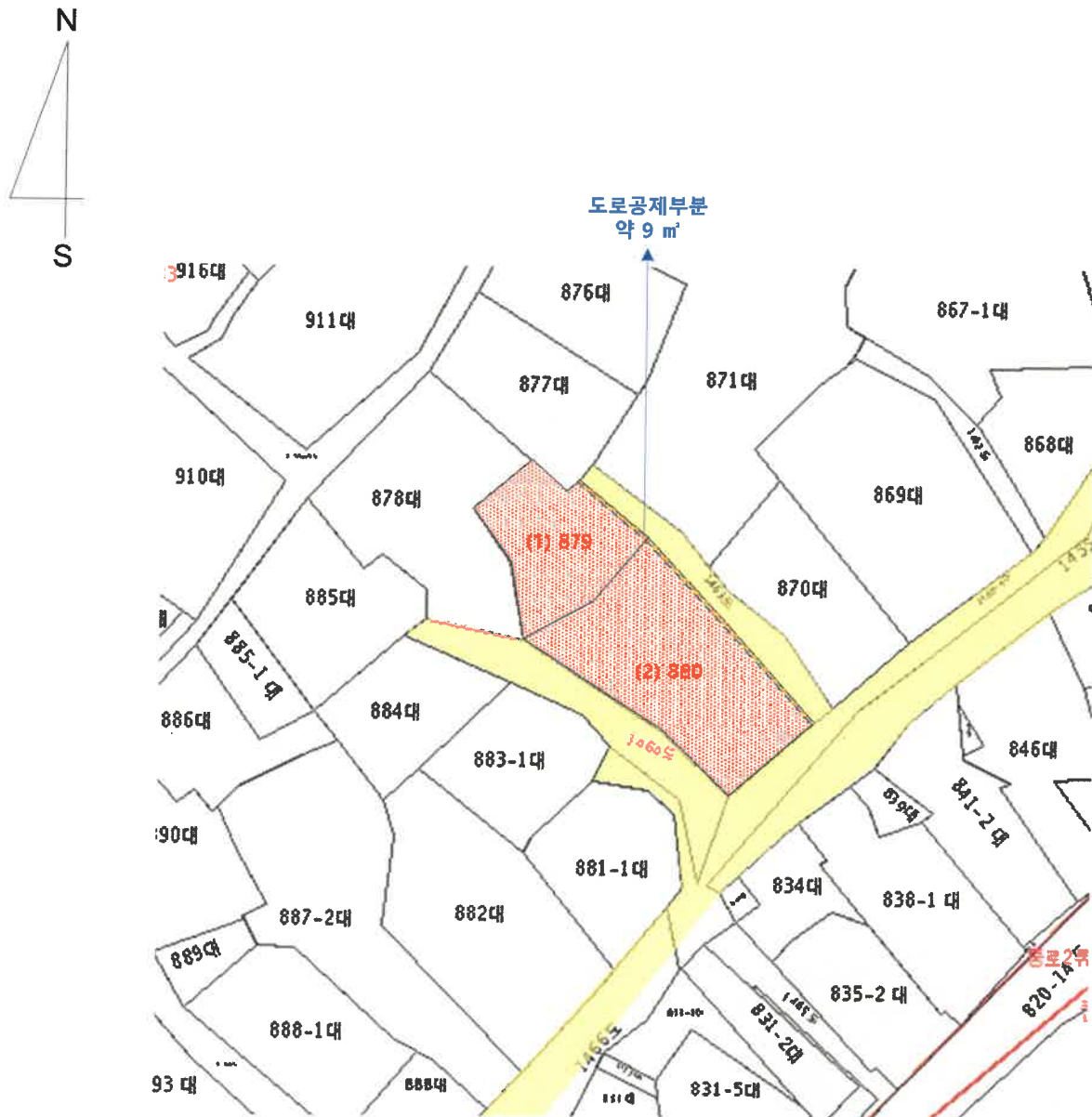
소재지 지번

부산광역시 사하구 다대동 879, 880번지



지적개황도

지적개황도 : S = 1/600



사 진 용 지



[본건 전경(남동측 인근에서)]



[본건 진입도로(북동측 인근에서)]

사 진 용 지



[본건 도로공제부분]



[본건 내부]



사 진 용 지



[본건 내부]

(주) 우리 감정평가법인

부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층(명륜동)

/TEL.(051)892-0033

/FAX.(051)892-0034

문서번호: 우리X191210-4-003

시행일자: 2019. 12. 17

수 신: 승학신용협동조합 이사장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선			지		
결			시		
점	일자		결		
	시간				
수	번호				
			공		
처	리	과	람		
담	당	자			

1. 우리 (주)우리감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019. 12. 10.자로 의뢰하신 『부산광역시 사하구 다대동 879외 소재 토지』건에 대하여 불임과 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)

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 우리X191210-4-003호

승학신용협동조합 이사장(채무자: -) 귀하

一 金일백일십이만구천칠백원整 (₩1,129,700.-)

2019. 12. 10자로 의뢰하신 『 부산광역시 사하구 다대동 879외 소재 토지 』 건에 대한 감정 평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산 하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	923,394	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) 596,000 + (954,714,000 - 500,000,000) × 9/10,000 × 0.8 = ₩923,394
(나) 여비	95,000	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
실공부발급비	4,000	
기타실비	5,000	
특별용역비	-	
소계	104,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩1,027,000	
부가가치세	₩102,700	
총계	₩1,129,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩1,129,700	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(X191210-4-003)로 하여주시기 바랍니다.

◆ 신용협동조합

★ 계좌번호 ★

131-020-277623

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사

2019년 12월 17일

(주)우리감정평가법인 부산중앙지 **사장**

부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층(명륜동)
TEL.(051)892-0033 FAX.(051)892-0034



|주|우리감정평가법인
WOORI APPRAISAL CO., LTD.