

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 사상신용협동조합 이사장

건 명 : 경상남도 양산시 남부동 272-1 세비양후 제3층
제301호 외 20개호

번 호 : 세종SJ7-210309-2003호

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)감정평가법인 세종 부산울산지사



부산광역시 동래구 총렬대로 237번길 143, 6층
TEL. (051)892-0033 FAX. (051)892-0034

인증서번호	제2103-00015호
발급일자	2021년 03월 10일

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	부산울산지사	감정서번호	세종SJ7-210309-2003호
감정평가액	일금 사십삼억삼천구백만원정 (₩4,339,000,000.-)		
기준시점	2021-03-10	감정평가사	주지훈
평가목적	공매-부실(채권)담보 처분	제 출 처	사상신용협동조합
건 명	경상남도 양산시 남부동 272-1 세비양후 제3층 제301호 외 20개호		
물건소재지	경상남도 양산시 남부동 272-1 세비양후 3층 301호 외 20개호		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행 되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)감정평가법인 세종 대표이사 장영태



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
주 지 훈

주 지 훈



(주)감정평가법인 세종 부산울산지사 지사장 주 지 훈 (서명 또는 인)

감정평가액 사십삼억삼천구백만원정(₩4,339,000,000.-)

의뢰인	사상신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
채무자	—	제출처	사상신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주) (국제자산신탁(주)에서 명칭변경)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
		2021. 03. 10	2021. 03. 10	2021. 03. 10

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	21개호	구분건물	21개호	—	4,339,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩4,339,000,000

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

심사자 : 감정평가사
정 창 현

정 창 현



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 남부동에 소재한 세비양후 제3층 제301호 외 20개호로서, 부실 채권담보 처분을 목적으로 하는 공매 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2021년 03월 10일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2021년 03월 10일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

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

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건은 현장조사시 이해관계인 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 관련공부, 인근 탐문, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 공매진행시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.
- 2) 본건의 전입세대 열람결과 별도의 전입자는 없는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물 개요

구 분	내 용
명 칭	세비양후
소 재 지	경상남도 양산시 남부동 272-1
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 15층
사용승인일자	2018.12.07
주 용 도	업무시설
기 타 설 비	위생/급·배수설비, 소화전, 화재탐지 및 경보설비, 승강기, 난방설비, 기계식 주차설비, 무인공동현관 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)	비고
가	3	301	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
나	3	302	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)	비고
다	4	401	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
라	4	402	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-
마	5	501	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
바	5	502	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-
사	6	601	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
아	6	602	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-
자	7	702	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-
차	8	801	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
카	8	802	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-
타	9	901	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
파	9	902	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-
하	10	1001	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
거	10	1002	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-
너	11	1101	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
더	11	1102	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-
러	12	1201	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
머	13	1301	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
버	14	1401	업무시설	70.42	28.7646	99.1846	14.1488	71.0	-
서	14	1402	업무시설	70.47	28.5016	98.9716	14.1588	71.0	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	남부동 272-1 세비양후	13/1302	70.47	14.1588	205,058,388	2,909,000	2019.11.20
							2018.12.07
#2	남부동 272-1 세비양후	12/1202	70.47	14.1588	227,842,654	3/233,000	2019.10.27
							2018.12.07
#3	남부동 369-1외 카멜롯	5/501	66.76	24.8108	130,302,510	1,951,000	2020.09.02
							2017.12.14
#4	남부동 369-1외 카멜롯	6/601	66.76	24.8108	160,000,000	2,396,000	2018.04.03
							2017.12.14
#5	중부동 310 동국에버리치	3/302	84.3892	21.78	179,118,136	2,122,000	2021.01.06
							2018.07.13

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 같은 건물에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 #1 를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 종합주택유형 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전월의 가격지수를 적용하였음.

기 간	시점 수정치	비 고
2019.11.20 ~ 2021.03.10 (경상남도 양산시)	1.04013	2019.11.20 매매 가격지수 (적용:2019년11월) : 94.7 2021.03.10 매매 가격지수 (적용:2021년02월) : 98.5 시점수정치 : $98.5/94.7 \approx 1.04013$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가~라 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 차이	0.92	평가대상은 사례 대비 층별 차이 등에서 열세함.
	향별 차이		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치(누계)		0.920	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목	일련번호 마~아 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 차이	0.95	평가대상은 사례 대비 층별 차이 등에서 열세함.
	향별 차이		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치(누계)		0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목	일련번호 자~머 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 차이	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	향별 차이		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목	일련번호 버, 서 / 사례 #1	
단지의부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 차이	0.95	평가대상은 사례 대비 층별 차이 등에서 열세함.
	향별 차이		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치(누계)		0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	0.920	2,783,679	196,026,675	196,000,000
나	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	0.920	2,783,679	196,165,859	196,000,000
다	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	0.920	2,783,679	196,026,675	196,000,000
라	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	0.920	2,783,679	196,165,859	196,000,000
마	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	0.950	2,874,451	202,418,839	202,000,000
바	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	0.950	2,874,451	202,562,562	202,000,000
사	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	0.950	2,874,451	202,418,839	202,000,000
아	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	0.950	2,874,451	202,562,562	202,000,000
자	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,223,757	213,000,000
차	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,072,470	213,000,000
카	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,223,757	213,000,000
타	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,072,470	213,000,000
파	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,223,757	213,000,000
하	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,072,470	213,000,000
거	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,223,757	213,000,000
너	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,072,470	213,000,000
더	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,223,757	213,000,000
러	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,072,470	213,000,000
머	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	1.000	3,025,738	213,072,470	213,000,000
버	70.42	2,909,000	1.000	1.04013	0.950	2,874,451	202,418,839	202,000,000
서	70.47	2,909,000	1.000	1.04013	0.950	2,874,451	202,562,562	202,000,000
합계	1,479.32							4,339,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 가격수준 합리성 검토

가. 인근 평가사례

[출처 : KAPA-HUB 감정평가정보]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
a	남부동 272-1 세비양후	3/301	70.42	담보	3,914,000,000	2020.02.07	본건
		3/302	70.47				
		4/401	70.42				
		4/402	70.47				
		5/501	70.42				
		5/502	70.47				
		6/601	70.42				
		6/602	70.47				
		7/702	70.47				
		8/801	70.42				
		8/802	70.47				
		9/901	70.42				
		9/902	70.47				
		10/1001	70.42				
		10/1002	70.47				
		11/1101	70.42				
		11/1102	70.47				
		12/1201	70.42				
		13/1301	70.47				
		14/1401	70.42				
		14/1402	70.47				
b	남부동 369-1외 카멜롯	6/601	66.76	담보	156,000,000	2018.05.18	-
					2,336,000	2017.12.14	
c	중부동 156-4 스위트아파트	16/1604	71.3569	담보	186,000,000	2020.04.18	-
					2,606,000	2018.10.17	
d	중부동 310 동국에버리치	3/302	84.3892	담보	212,000,000	2018.07.02	-
					2,512,000	2018.07.13	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	호 가 수 준 (전유면적 기준)
인근 유사 업무시설(오피스텔)	2,500,000원/m ² ~ 3,500,000원/m ² 수준

다. 낙찰통계자료

[출처 : 부동산태인]

● 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2020.03.10 ~ 2021.03.10)

■ 지역 : 경남 양산시 남부동

지역통계		경남			양산시		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	55.51%	53.44%	169	46.50%	48.20%	14
6개월 평균	오피스텔	56.45%	53.53%	83	88.77%	88.50%	2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	70.42	70.42	196,000,000	제3층 제301호
나	70.47	70.47	196,000,000	제3층 제302호
다	70.42	70.42	196,000,000	제4층 제401호
라	70.47	70.47	196,000,000	제4층 제402호
마	70.42	70.42	202,000,000	제5층 제501호
바	70.47	70.47	202,000,000	제5층 제502호
사	70.42	70.42	202,000,000	제6층 제601호
아	70.47	70.47	202,000,000	제6층 제602호
자	70.47	70.47	213,000,000	제7층 제702호
차	70.42	70.42	213,000,000	제8층 제801호
카	70.47	70.47	213,000,000	제8층 제802호
타	70.42	70.42	213,000,000	제9층 제901호
파	70.47	70.47	213,000,000	제9층 제902호
하	70.42	70.42	213,000,000	제10층 제1001호
거	70.47	70.47	213,000,000	제10층 제1002호
너	70.42	70.42	213,000,000	제11층 제1101호
더	70.47	70.47	213,000,000	제11층 제1102호
러	70.42	70.42	213,000,000	제12층 제1201호
머	70.42	70.42	213,000,000	제13층 제1301호
버	70.42	70.42	202,000,000	제14층 제1401호
서	70.47	70.47	202,000,000	제14층 제1402호
합 계			4,339,000,000	

구분건물감정평가명세표

Page. 2

Page: 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고								
					공 부	사 정										
라				(내) 제4층 제402호	70.47	70.47	196,000,000	비준가액 (공용면적 포함 98.9716㎡)								
				1. 소유권	70.47	14.1588										
				----- 대지권	1,831.57											
				토지. 건물 배분가격												
				토 지		39,200,000										
				건 물		156,800,000										
				마					(내) 제5층 제501호	70.42	70.42	202,000,000	비준가액 (공용면적 포함 99.1846㎡)			
									1. 소유권	70.42	14.1488					
									----- 대지권	1,831.57						
									토지. 건물 배분가격							
									토 지		40,400,000					
건 물		161,600,000														
바								(내) 제5층 제502호	70.47	70.47	202,000,000	비준가액 (공용면적 포함 98.9716㎡)				
								1. 소유권	70.47	14.1588						
								----- 대지권	1,831.57							
								토지. 건물 배분가격								
								토 지		40,400,000						
				건 물		161,600,000										
				사				(내) 제6층 제601호	70.42	70.42	202,000,000		비준가액 (공용면적 포함 99.1846㎡)			
								1. 소유권	70.42	14.1488						
								----- 대지권	1,831.57							
								토지. 건물 배분가격								
								토 지		40,400,000						
건 물		161,600,000														

구분건물감정평가명세표

Page: 6

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
아 자 차 카				(내) 제6층 제602호	70.47	70.47	202,000,000	비준가액 (공용면적 포함 98.9716㎡)	
				1. 소유권	70.47	14.1588			
				대지권	1,831.57				
				토지. 건물 배분가격					
				토 지		40,400,000			
				건 물		161,600,000			
				(내) 제7층 제702호	70.47	70.47	213,000,000		
				1. 소유권	70.47	14.1588			
				대지권	1,831.57				
				토지. 건물 배분가격					
				토 지		42,600,000			
				건 물		170,400,000			
				(내) 제8층 제801호	70.42	70.42	213,000,000		
				1. 소유권	70.42	14.1488			
대지권	1,831.57								
토지. 건물 배분가격									
토 지		42,600,000							
건 물		170,400,000							
(내) 제8층 제802호	70.47	70.47	213,000,000						
1. 소유권	70.47	14.1588							
대지권	1,831.57								
토지. 건물 배분가격									
토 지		42,600,000							
건 물		170,400,000							

구분건물감정평가명세표

Page. 4

Page. 4

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
타 파 하 거				(내) 제9층 제901호	70.42	70.42	213,000,000	비준가액 (공용면적 포함 99.1846㎡)	
				1.소유권	70.42	14.1488			

				대지권	1,831.57				
				토지. 건물 배분가격					
				토 지		42,600,000			
				건 물		170,400,000			
				(내) 제9층 제902호	70.47	70.47	213,000,000		비준가액 (공용면적 포함 98.9716㎡)
				1.소유권	70.47	14.1588			

				대지권	1,831.57				
				토지. 건물 배분가격					
				토 지		42,600,000			
				건 물		170,400,000			
				(내) 제10층 제1001호	70.42	70.42	213,000,000	비준가액 (공용면적 포함 99.1846㎡)	
				1.소유권	70.42	14.1488			

				대지권	1,831.57				
				토지. 건물 배분가격					
				토 지		42,600,000			
건 물		170,400,000							
(내) 제10층 제1002호	70.47	70.47	213,000,000	비준가액 (공용면적 포함 98.9716㎡)					
1.소유권	70.47	14.1588							

대지권	1,831.57								
토지. 건물 배분가격									
토 지		42,600,000							
건 물		170,400,000							

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
너 더 러 머				(내) 제11층 제1101호	70.42	70.42	213,000,000	비준가액 (공용면적 포함 99.1846㎡)				
				1. 소유권	70.42	14.1488						

				대지권	1,831.57							
									토지. 건물 배분가격			
									토 지	42,600,000		
									건 물	170,400,000		
				(내) 제11층 제1102호	70.47	70.47	213,000,000					
				1. 소유권	70.47	14.1588						

				대지권	1,831.57							
									토지. 건물 배분가격			
									토 지	42,600,000		
									건 물	170,400,000		
(내) 제12층 제1201호	70.42	70.42	213,000,000									
1. 소유권	70.42	14.1488										

대지권	1,831.57											
					토지. 건물 배분가격							
					토 지	42,600,000						
					건 물	170,400,000						
(내) 제13층 제1301호	70.42	70.42	213,000,000									
1. 소유권	70.42	14.1488										

대지권	1,831.57											
					토지. 건물 배분가격							
					토 지	42,600,000						
					건 물	170,400,000						

구분건물감정평가요항표

Page. 1

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 양산시 남부동 소재 남부1리새마을회관 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 가능하고 비교적 인근에 버스정류소가 소재하여 제반교통사정 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물내 제3층 제301호 외 20개호로서,

외 벽 : 몰탈위 페인팅, 석판 붙임 등

내 벽 : 벽지 마감 등

바 닥 : 강화마루 깔기 등

창 호 : 샷시이중창 등의 구조임.

2) 이용상태

기호 가~서 공히 업무시설(오피스텔) 용도임.

구분건물감정평가요항표

Page. 2

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

개별난방설비, 위생/급배수설비, 승강기, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 기계식 주차설비, 무인공동현관 등이 되어 있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접지와 대체로 등고 평탄한 사다리형에 가까운 토지로서, 업무시설(오피스텔) 부지로 이용중이며, 인접 가로망 상태 보통임.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일반상업지역에 속하는 토지임.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대 관계

미 상.

9. 기타 참고사항

없 음.

광역 위치도

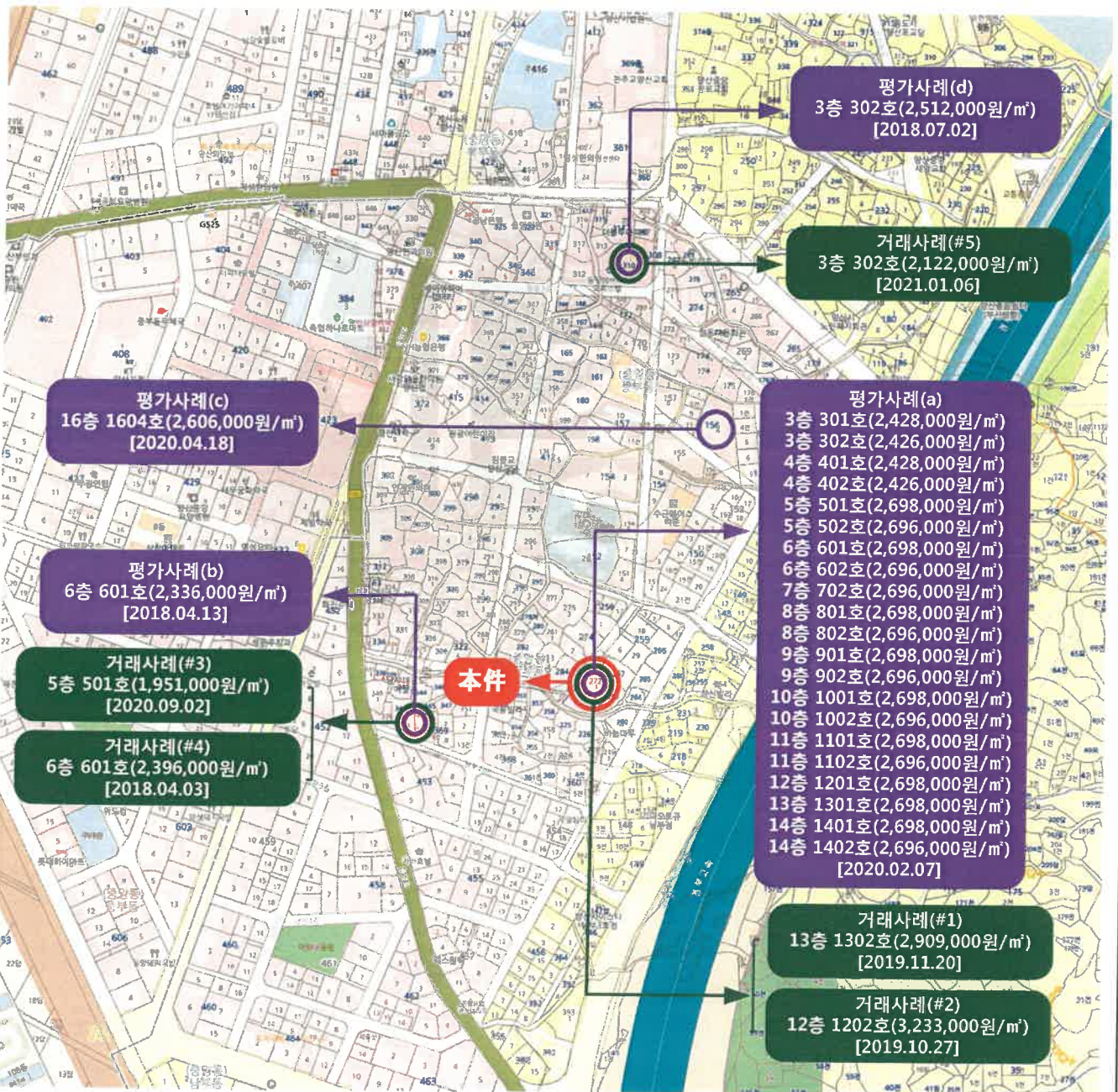
(주)감정평가법인 세종
Sejong Appraisal Co., Ltd.

상 세 위 치 도

4

소 재 지

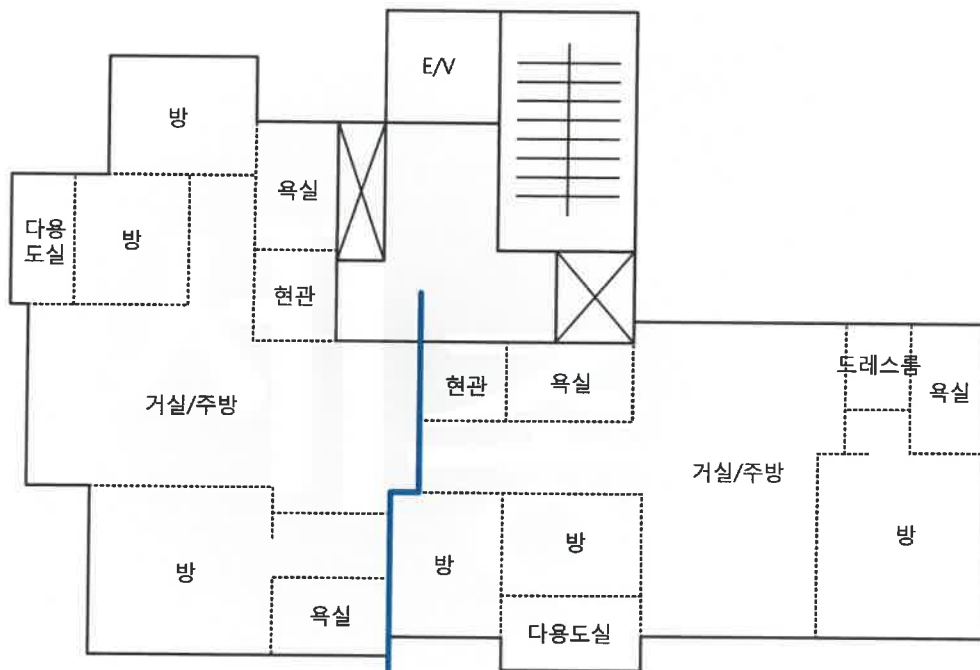
경상남도 양산시 남부동 272-1번지
[세비양후 제3층 제301호 외]



건물 개황도

S = None - Scale

[세비양후 제3층~제14층 호별배치도]



(나) 302호
(라) 402호
(바) 502호
(아) 602호
(자) 702호
(카) 802호
(파) 902호
(거) 1002호
(더) 1102호
(서) 1402호

2호라인

1호라인

(가) 301호
(다) 401호
(마) 501호
(사) 601호
(차) 801호
(타) 901호
(하) 1001호
(너) 1101호
(러) 1201호
(머) 1301호
(버) 1401호

사 진 용 지

0

Page. 1



[본건전경]

사 진 용 지

0

Page. 2



[주위환경(남측 인근 촬영)]



[주위환경(서측 인근 촬영)]

사 진 용 지

0

Page. 3



[건물 1층 진입부]



[건물 2층 소방관련 기계실 등]

사 진 용 지

0

Page. 4



[1호라인 내부]



[1호라인 내부]

사 진 용 지

0

Page. 5



[2호라인 내부]



[2호라인 내부]

사 진 용 지

0

Page. 6



[3층]

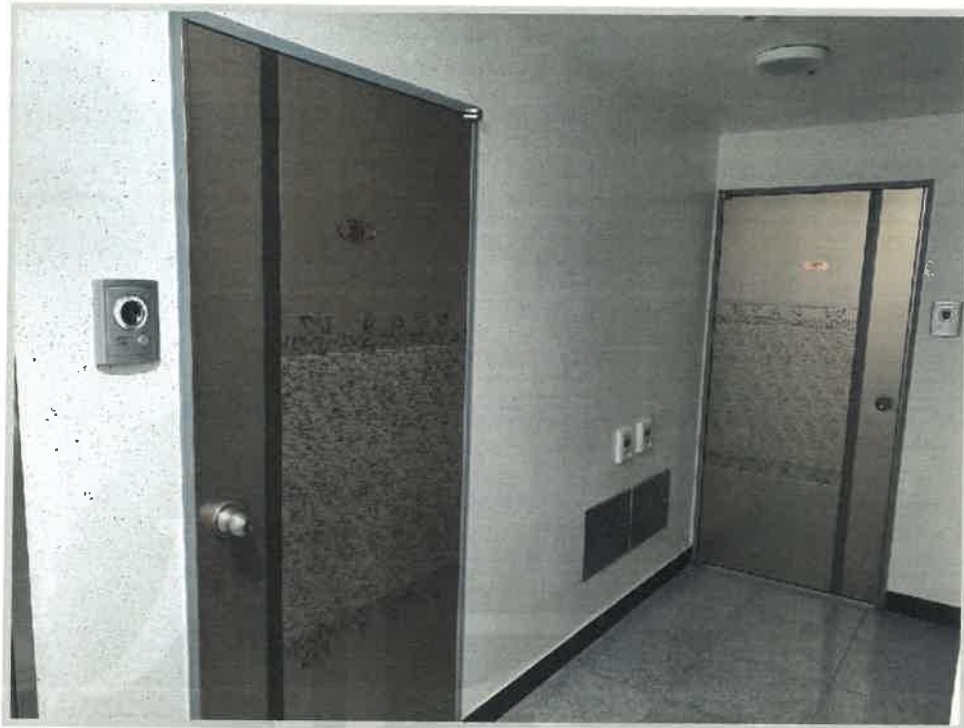


[4층]

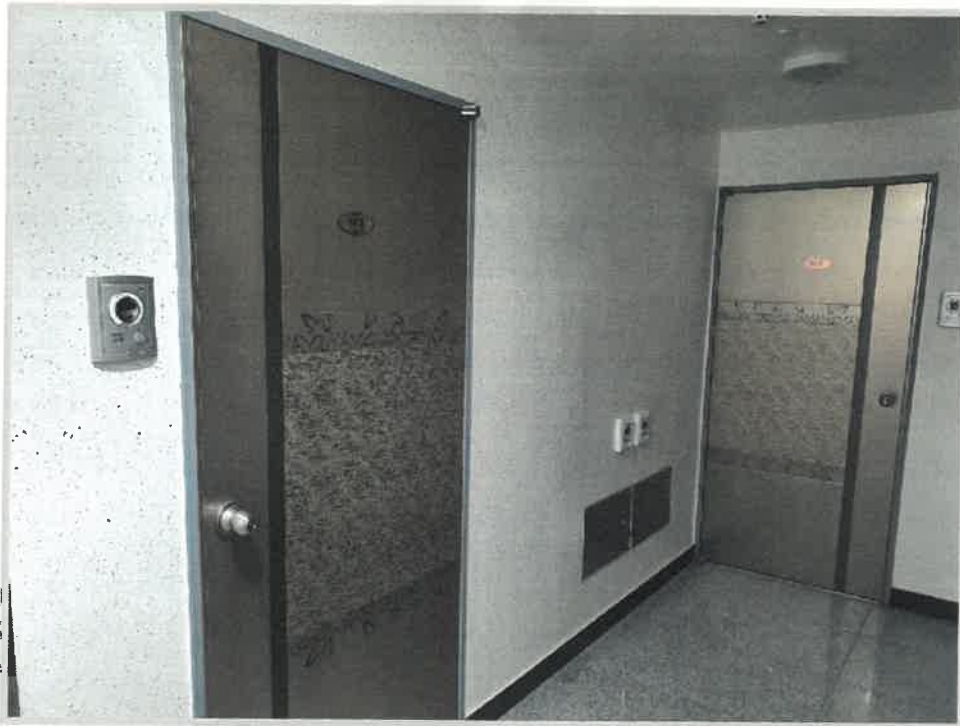
사 진 용 지

0

Page. 7



[5층]

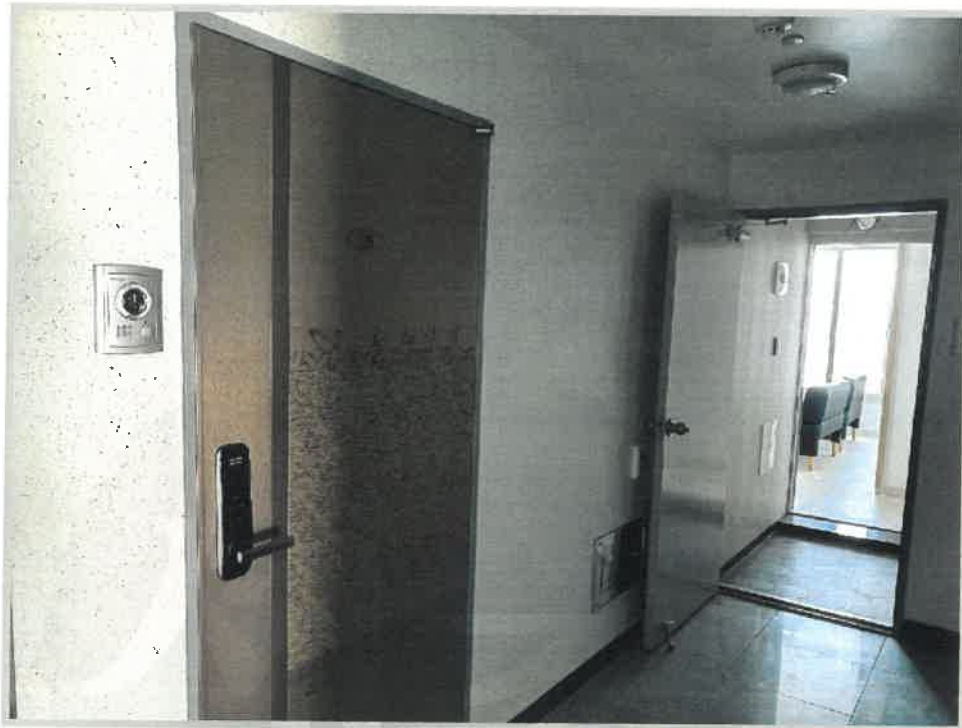


[6층]

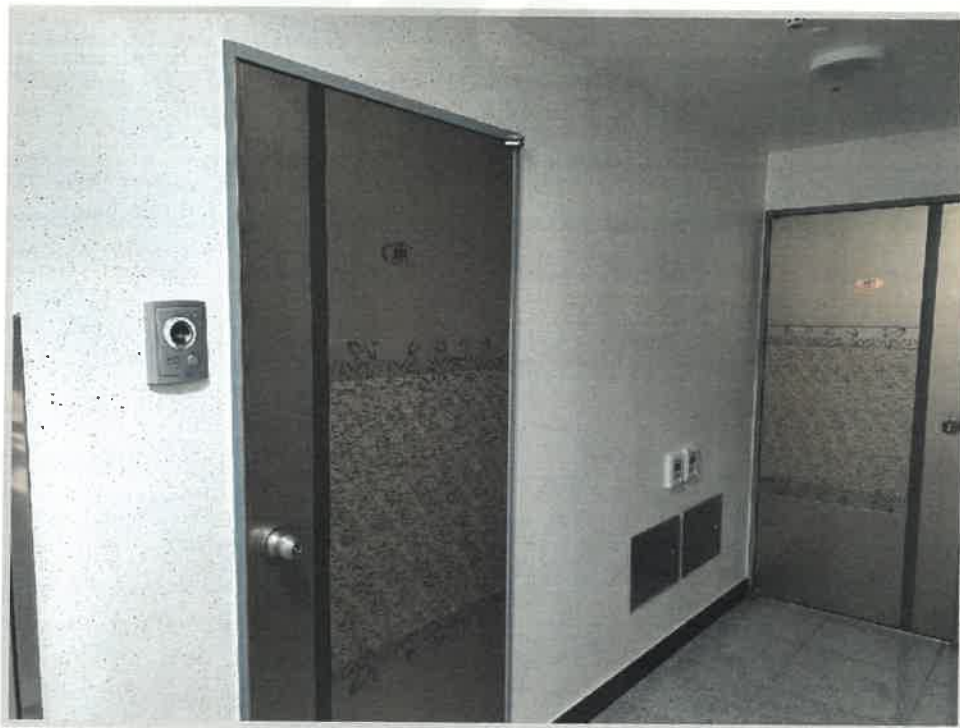
사 진 용 지

0

Page. 8



[7층]



[8층]

사 진 용 지

0

Page. 9



[9층]

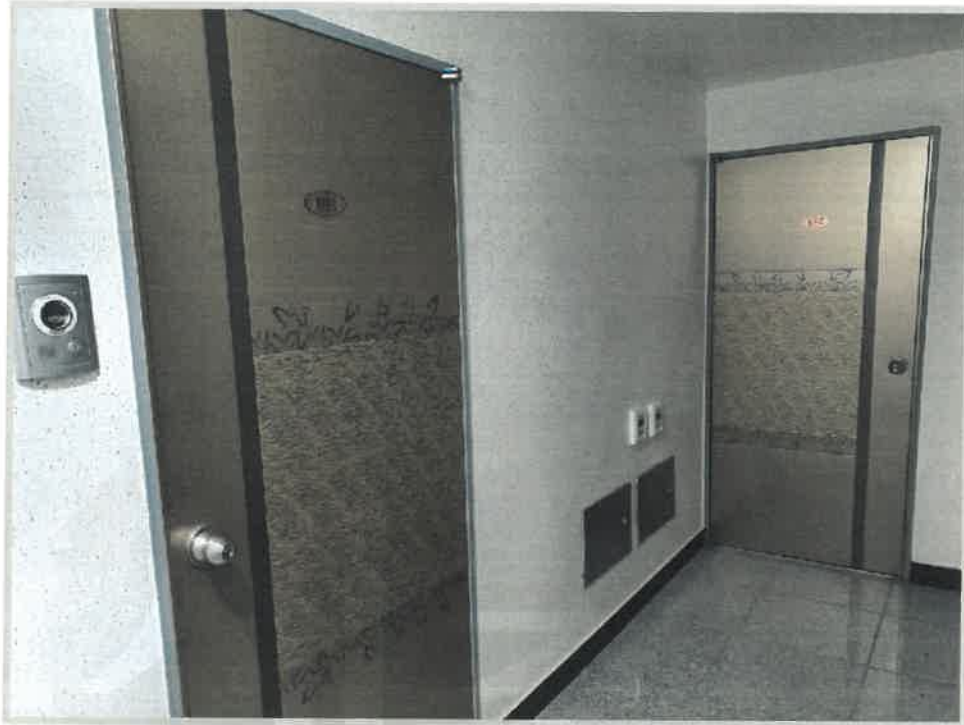


[10층]

사 진 용 지

0

Page. 10



[11층]



[12층]

사 진 용 지

0

Page. 11



[13층]



[14층]

(주) 감 정 평 가 법 인 세 종

우)47808 부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층

/TEL.(051)892-0033

/FAX.(051)892-0034

문서번호: 세종SJ7-210309-2003

시행일자: 2021. 03. 10

수 신: 사상신용협동조합 이사장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

1. 우리 (주)감정평가법인 세종의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2021. 03. 09.자로 의뢰하신 『경상남도 양산시 남부동 272-1 세비양후 제3층 제301호 외 20개호』 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 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝

(주)감정평가법인 세종 부산울산지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 세종SJ7-210309-2003호

사상신용협동조합 이사장 귀하

—금사백사십만일천일백원整 (₩4,401,100.-)

2021. 03. 09자로 의뢰하신 『경상남도 양산시 남부동 272-1 세비양후 제3층 제301호 외 20개호』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	3,816,200	※ 평가수수료 1,145,000 + (4,339,000,000 - 1,000,000,000) x 8/10,000 = ₩3,816,200
(나)	여 비	79,200	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	63,000	
	공 부 발 급 비	22,000	
	기 타 실 비	21,000	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		185,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩4,001,000	
부 가 가 치 세		₩400,100	
총 계		₩4,401,100	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩4,401,100	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 의뢰인 혹은 소유자 성함으로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신탁

131-020-987166

(주)감정평가법인 세종 부산울산지사

2021년 03월 10일

(주)감정평가법인 세종 부산울산지사

부산광역시 동래구 총렬대로 237번길 143, 6층
TEL. (051)892-0033 FAX. (051)892-0034

[공급자(사업자)등록번호 : 863-85-01668]

