

# 감정평가서

---

## Appraisal Report

번호	제일 JA26010902호
건명	경상남도 양산시 중부동 242번지 외 소재 부동산

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



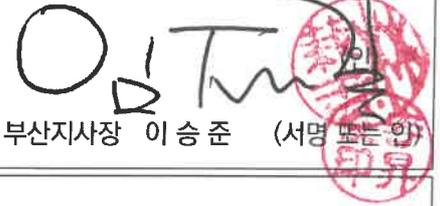
부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 동협 4층)  
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 임재길



(주)제일감정평가법인 부산지사장 이승준 (서명 또는 인)

감정평가액	사역일천오백사십팔만일천칠백원(₩415,481,700.-)		
평가의뢰인	승학신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매
		제 출 처	승학신용협동조합
소유자 (대상업체명)	노성철	기준 가치	시장 가치
		감정평가조건	-
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기준 시점	조사 기간
		2026. 01. 12	2026. 01. 12
			작성 일자
			2026. 01. 13

감정평가 내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	119㎡	토지	119㎡	-	136,530,000
	건물	226.79㎡	건물	226.79㎡	1,230,000	278,951,700
			이 하 여 백			
	합 계					₩415,481,700.-

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

심 사 자 : 감정평가사 

# 토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-01-12]

일련 번호	소재지	지번	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	경상남도 양산시 중부동	242	대	준주거지역	107	107	1,230,000	131,610,000		
2	동소 소 계	242-1	도로	준주거지역	12	12	410,000	4,920,000		
								₩136,530,000		
가	동소 [도로명주소] 경상남도 양산시 삼동5길 9-12	242	단독주택 (3가구)	철근콘크리트 구조						
				(철근)콘크리트 지붕						
				4층						
				1층	11.72	226.79	1,230,000	278,951,700	1,500,000 x 41/50	
				2층	71.69					
			3층	71.69						
			4층	71.69						
소 계								₩278,951,700		
합 계								₩415,481,700.-		
이 하 여 백										

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 대상물건 개요

### 가. 토지의 개요

일련 번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상 지세	비 고
1	경상남도 양산시 중부동	242	대	107	준주거	세로(가)	사다리 평 지	-
2		242-1	도로	12	준주거	세로(가)	가장형 평 지	-

### 나. 건물의 개요

기호	소재지	지번	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인 일자	비 고
가	경상남도 양산시 중부동	242	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	다가구주택 (3가구)	226.79	2016.01.18	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지감정평가요항

### 1) 위치 및 부근의 상황

감정평가 대상물건은 경상남도 양산시 북부동 소재 '양산초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

### 2) 교통상황

차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

### 3) 형상 및 지세

일련번호(1): 사다리형의 토지로서, 부근 지세는 인접지와 대체로 등고 평탄함.

일련번호(2): 가장형의 토지로서, 부근 지세는 인접지와 대체로 등고 평탄함.

### 4) 이용상태

일련번호(1): 주거용 건부지로 이용중임.

일련번호(2): '도로'임.

### 5) 도로상태

일련번호(1): 서측으로 일련번호(2) 토지를 포함하여 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

### 6) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일련번호(1,2): 준주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 역사문화환경보존지역(문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률)임.

### 7) 제시목록외의 물건

없 음.

### 8) 공부와의 차이

없 음.

### 9) 임대관계

바. 건물감정평가요항 6)항 임대관계란 참조.

### 10) 기타 참고사항

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 건물감정평가요항

### 1) 구조 및 현상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서, 2016년 01월 18일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통임.

- 외 벽 : 스톤코트 및 화강석 붙임 마감 등.
- 내 벽 : 벽지 마감 등.
- 창 호 : 샷시창 등.

### 2) 이용상태

- 1층: 계단실.
- 2층: 다가구주택(1가구).
- 3층: 다가구주택(1가구).
- 4층: 다가구주택(1가구).

### 3) 부대설비

위생 및 급배수 설비, 가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

### 4) 부합물 및 종물관계

--

### 5) 공부와의 차이

없 음.

### 6) 임대관계

감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적 등을 고려하여 생략함.

### 7) 기타 참고사항

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가 개요

### 가. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경상남도 양산시 북부동 소재 '양산초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본 감정평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 나. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

### 다. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 12일을 기준시점으로 함.

### 라. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 2) 감정평가조건

해당사항 없음.

### 마. 실지조사 여부

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2026년 01월 12일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

### 바. 기타 참고사항

1) 감정평가 대상건물은 현장조사시 이해관계인의 부채로 이용상황, 관리상태, 현상 등을 파악하기 곤란하여 관련공부(건축물현황도 등) 및 외부관찰 등에 의하여 건물이용 상태를 표시하고 통상적인 상태를 상정하여 감정평가함.

2) 감정평가 대상물건은 등기사항전부증명서상 '국제자산신탁(주)' 로 신탁登記되어 있음.

3) 감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가목적 등을 고려하여 생략함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 산출근거

### 가. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방식

##### 가) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 나) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 다) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 대상물건에 적용한 감정평가방법

가) 감정평가 대상토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(이하 '시산가액')으로 결정하되, 다른 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

나) 감정평가 대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조, 「감정평가실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 산정한 시산가액으로 결정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교검토는 하지 아니함.

## 나. 감정평가액 산출과정

### 1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

#### 가) 감정평가 방법개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하되, 감정평가 대상토지 일련번호(2)는 공부상 지목 및 현황 '도로' 로서 이를 감안하여 감정평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 토지가액 산출근거

### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(경상남도 양산시)

[공시기준일 : 2025. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	북부동 324-4	대	127	단독주택	준주거	세로(가)	사다리 평 지	625,900	1,2

### (2) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
주거지역	0.669	경상남도 양산시 (25.01.01~26.01.12) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.611 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.040 $( 1 + 0.00611 ) * ( 1 + 0.00040 * 43/30 )$ $\approx 1.00669$

※ 2025년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2025년 11월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

### (3) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 개별요인 비교

조건	개 별 요 인		비교표준지	대상토지	비 고
	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
가로 조건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통 시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.
		상가와와의 접근성			
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등			
		인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
		상수도			
공급 및 처리 시설의 상태	하수도	1.00	1.00	상호 대등함.	
	도시가스 등				
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
위험 시설 등	특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	상호 대등함.	
	면적				
획지 조건	면적, 접면 너비, 이, 형상 등	접면너비	1.00	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 열등함.
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면 도로 상태	각지			
		2면획지			
3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 처			1.000	0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (2)	
가로 조건	가로 의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통 시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.
	상가와 의 접근성	인근 상가와 의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도 하수도 도시가스 등			
위험 오 시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적	1.00	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 열등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
	방위, 고저 등	삼각지			
		자루형 획지			
		방위			
접면도로 상태	고저				
	경사지				
	각지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.33	대상토지는 비교표준지 대비 지목 등에서 열등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 처			1.000	0.323	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙”제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 감정평가사례

(경상남도 양산시)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	감정평가액 (원/㎡)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	공매	북부동 334 ( 대, 573.8㎡ )	2025.09.11	1,870,000	752,900	준주거
2	경매	중부동 262-6 ( 대, 97㎡중 19.4㎡ )	2023.01.26	1,170,000	637,200	준주거
3	담보	중부동 234-4 ( 대, 239㎡ )	2023.01.25	1,050,000	510,100	준주거

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 거래사례  
(경상남도 양산시)

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	북부동 320-1 ( 대: 284.6㎡, 건물: 155.68㎡ )	2024.06.24	₩475,000,000.- (약 @1,353,000/㎡)	655,000	준주거
<b>의견</b>	1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지단가를 추정함. 2) 건물가액 추정 [철근콘크리트구조 2층 단독주택, 사용승인: 2006.05.26] $155.68\text{㎡} \times 576,000 [900,000 \times 32/50] \approx 89,671,680$ 3) 토지단가: $(475,000,000 - 89,671,680) \div 284.6\text{㎡} \approx 1,353,000/\text{㎡}$				

(라) 감정평가 대상물건 거래사례

(자료출처: 자료출처: 3년이내)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가	비고
-	-	-	-	-	-
<b>의견</b>	해당 사항 없음.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 감정평가 대상토지의 개별공시지가

공시기준일	2023. 01. 01	2024. 01. 01	2025. 01. 01	비고
일련번호(1)	593,700	601,100	607,100	-
일련번호(2)	204,100	204,500	206,500	-

(바) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위:원/㎡)	조사처
감정평가 대상토지 및 인근 유사토지	일련번호(1): 1,230,000 내외 일련번호(2): 410,000 내외	인근 부동산 중개업소

(사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액 (원/㎡)			
①감정평가사례(1)기준 표준지의 가액	1,870,000	주1) 1.00176	주2) 1.000	주3) 0.683	1,279,730			
②표준지의 기준시점 현재가액	625,900	1.00669	-	-	630,087			
주1) 시점수정	경상남도 양산시 주거지역 (2025.09.11 ~ 2026.01.12)				1.00176			
주2) 지역요인	사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.				1.000			
주3) 개별요인	조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	0.90	0.95	0.85	0.94	1.00	1.00	0.683
	비고	가로조건: 사례 대비 표준지는 가로의 폭, 구조 등에서 열등함. 접근조건: 사례 대비 표준지는 인근 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열등함. 환경조건: 사례 대비 표준지는 인근환경 등에서 열등함. 획지조건: 사례 대비 표준지는 면적 및 형상 등에서 우등하나, 접면도로 상태 등에서 열등하여 전체 획지조건 열등함.						
그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)								2.031

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 감정평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	2.00

(6) 적용단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	625,900	1.00669	1.000	0.980	2.00	1,234,971	1,230,000
2	625,900	1.00669	1.000	0.323	2.00	407,036	410,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	107	1,230,000	131,610,000	-
2	12	410,000	4,920,000	-
합 계			136,530,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

### 가) 감정평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 나) 토지가액 산출근거

#### (1) 거래사례 선택

(경상남도 양산시)

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가 (㎡)	비고 (적용 토지)
A	북부동 320-1	준주거	대	284.6	1,353,000	2024.06.24	655,000	1,2

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 '기호A' 를 선택함.

#### (2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
주거지역	1.437	경상남도 양산시 (24.06.24~26.01.12 )
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.125
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.117
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.134
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.164
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.138
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.088
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.091
		2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.611
		2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.040
		$( 1 + 0.00125 * 7/30 ) * ( 1 + 0.00117 ) *$ $( 1 + 0.00134 ) * ( 1 + 0.00164 ) * ( 1 + 0.00138 ) *$ $( 1 + 0.00088 ) * ( 1 + 0.00091 ) * ( 1 + 0.00611 ) *$ $( 1 + 0.00040 * 43/30 ) \approx 1.01437$

※ 2025년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2025년 11월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

## (4) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
가로 조건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.90	대상토지는 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통 시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
위험 시설 등	도시가스 등				
획지 조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	상호 대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
		행정적 조건			
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 처			1.000	0.900	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호(2)	
가로 조건	가로 의 구조 등의 상태	폭	1.00	0.90	대상토지는 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통 시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.
	상가와 의 접근성	인근 상가와 의 거리 및 편의성			
	공공의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
위험 및 시설 등	도시가스 등				
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
획지 조건	면적, 접면 너비, 높이, 형상 등	면적	1.00	1.00	상호 대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.33	대상토지는 거래사례 대비 지목 등에서 열등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 처			1.000	0.297	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,353,000	1.000	1.01437	1.000	0.900	1,235,198	1,240,000
2	1,353,000	1.000	1.01437	1.000	0.297	407,615	410,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	107	1,240,000	132,680,000	-
2	12	410,000	4,920,000	
합 계			137,600,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 원가법에 의한 건물가액 산정

### 가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 나) 건물가액 산출근거

(1) 건물표준신축단가 [2024년 한국부동산연구원 발행 건축물 재조달원가 자료집 참조]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

(2) 적용 표준단가 결정

기호	해당층	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
가	1~4층	다가주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,500,000	50

(3) 부대설비 보정요인

설비명	설치장소	산 정 내 역	보정단가 (원/㎡)	비고
위생설비	건물 내	표준단가에 포함	-	-
난방설비	건물 내	표준단가에 포함	-	가스보일러설비
소 계		-	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 재조달원가 결정

기호	구분	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	합 계	적용단가 (원/㎡)	비고
가	1~4층	3급 이하	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-

(5) 건물단가의 결정

기호	구분	사용 승인일자	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	경제적 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	1~4층	2016.01.18	1,500,000	41	50	1,230,000	1,230,000	-
관찰감가 적용사유			-					

(6) 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
가	1~4층	226.79	1,230,000	278,951,700	-
합 계				278,951,700	-

다. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 결정 의견

### 가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액(원)	건물 시산가액(원)	비고
공시지가기준법	136,530,000	-	-
거래사례비교법	137,600,000	-	-
원가법	-	278,951,700	-

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

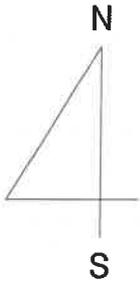
- 1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.
- 2) 감정평가 대상건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.
- 3) 감정평가 대상물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합계액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

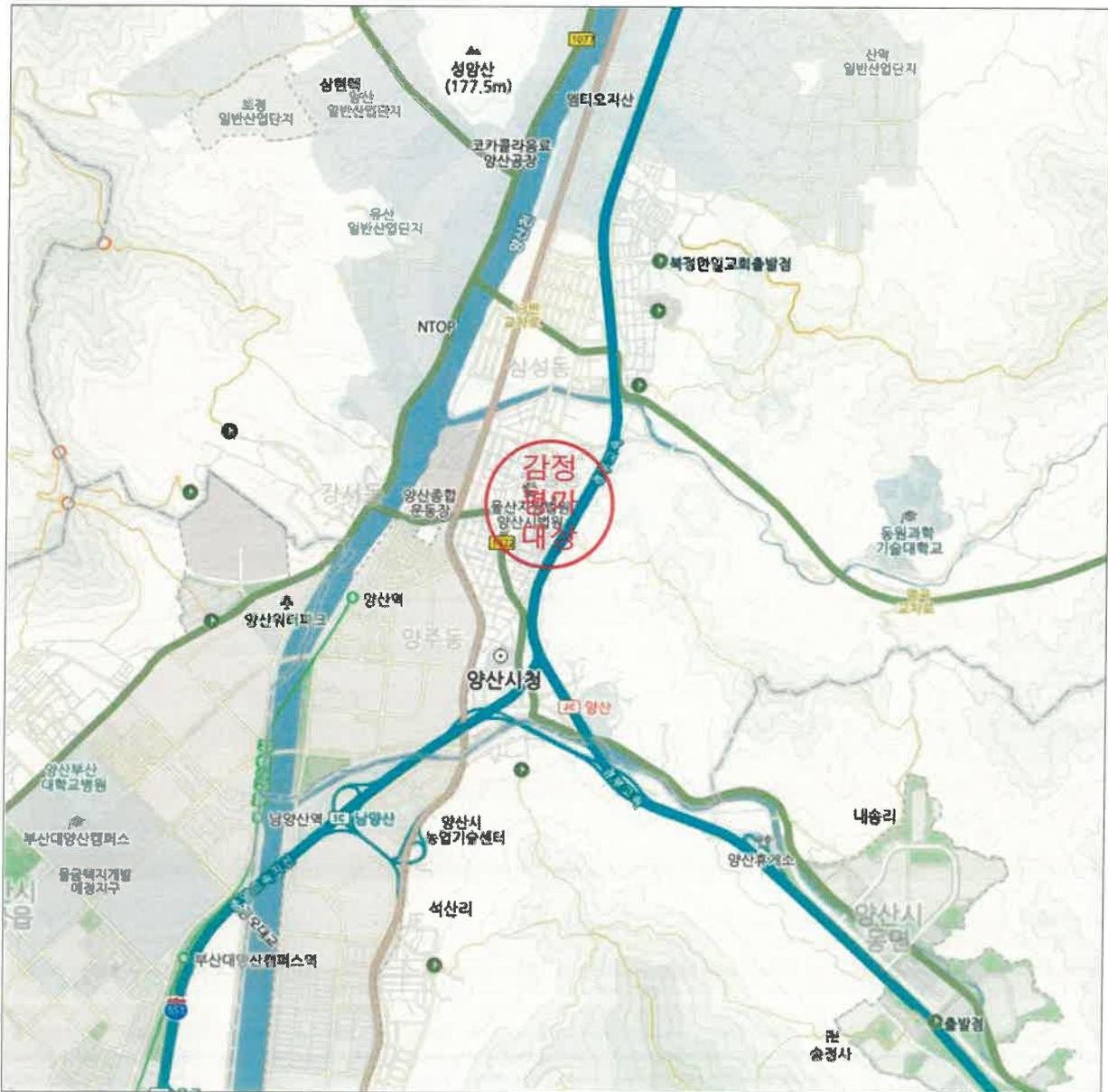
### 다. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	136,530,000
건물	278,951,700
합 계	415,481,700

# 광역위치도

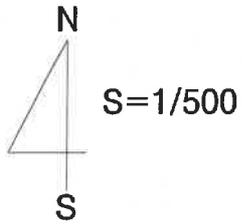


감정평가대상	경상남도 양산시 중부동 242 외
--------	--------------------

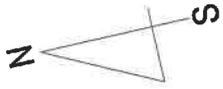




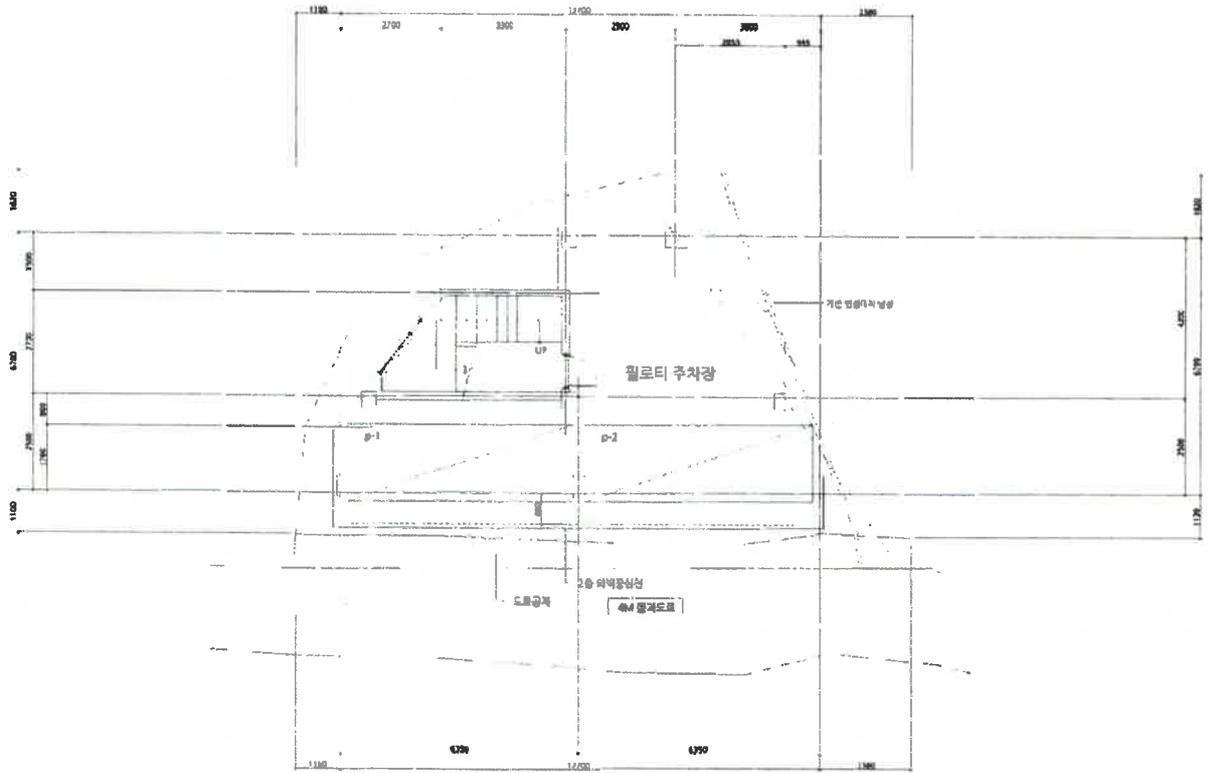
# 지적개황도



# 건물개황도

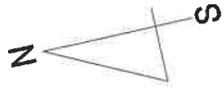


None-Scale

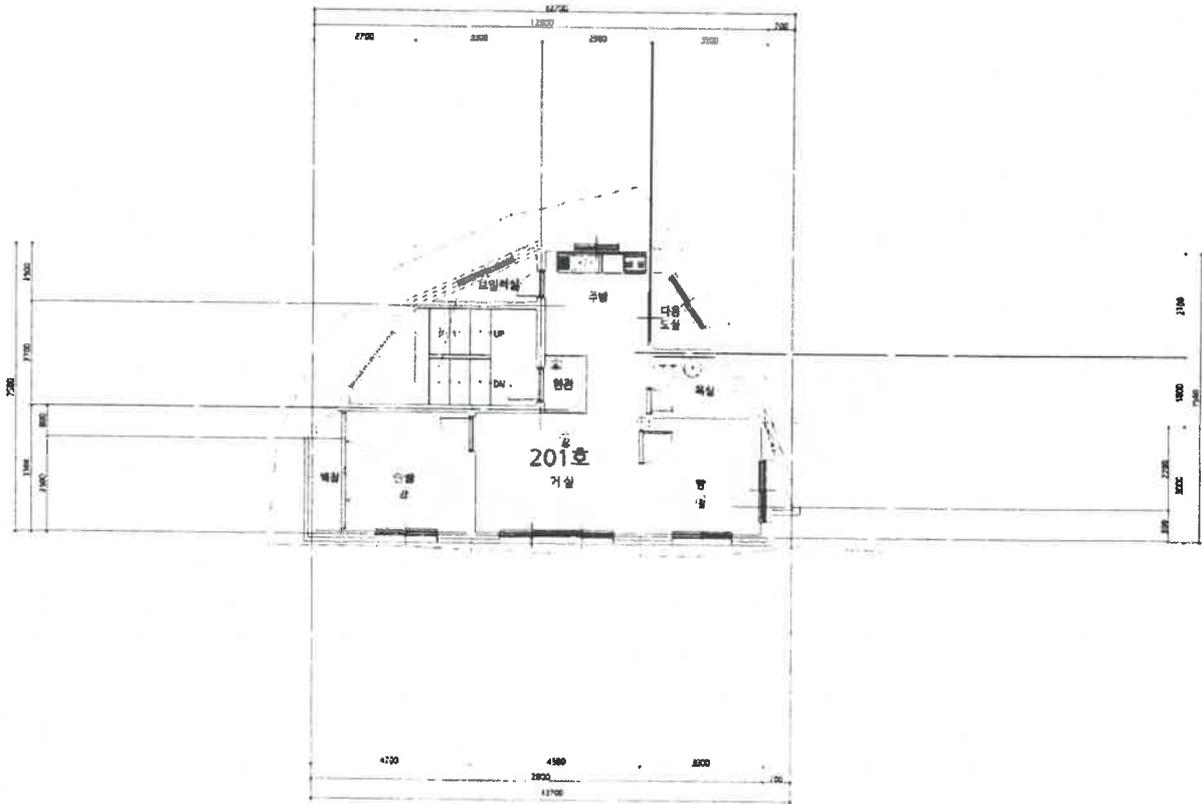


(가)1층: 11.72㎡

# 건물개황도

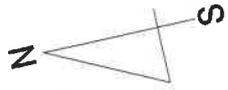


None-Scale

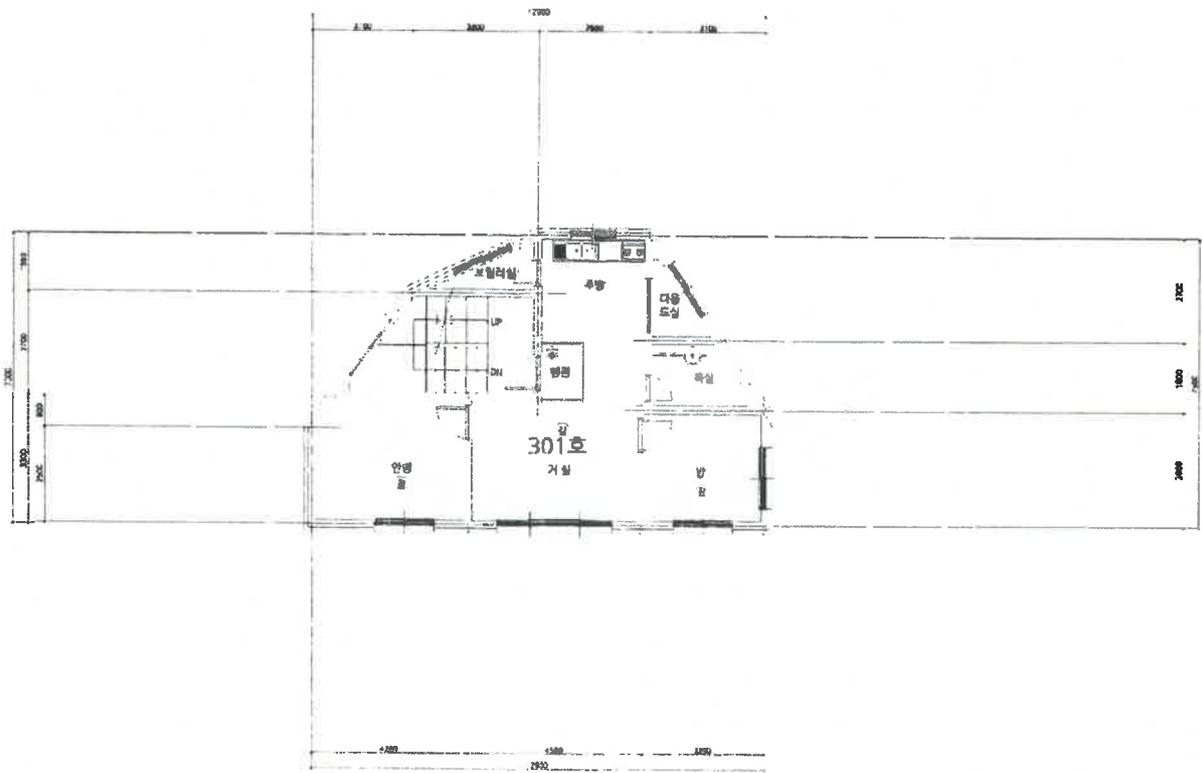


(가)2층: 71.69㎡

# 건물개황도

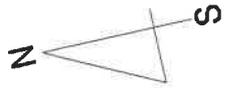


None-Scale

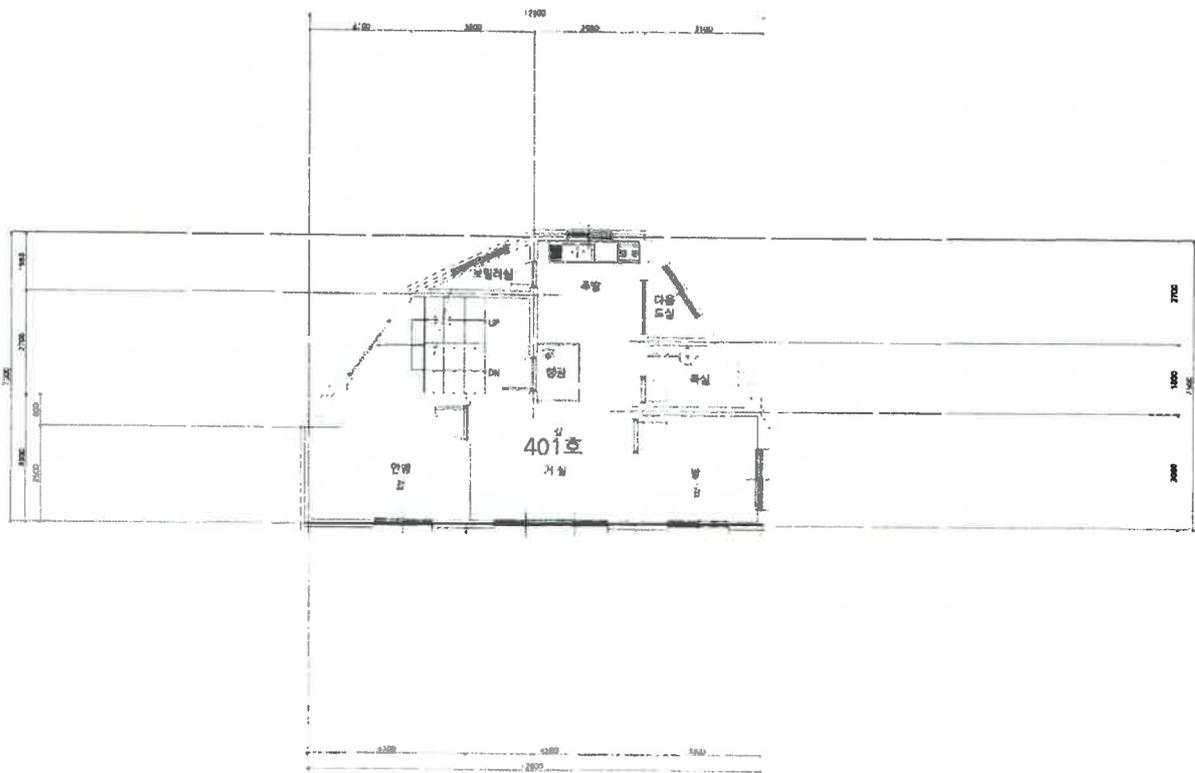


(가)3층: 71.69㎡

# 건물개황도



None-Scale



(가)4층: 71.69㎡

# 사진용지



사진 설명	촬영 위치	촬영 일자
감정평가대상 주위 전경	-	2026. 01. 12



사진 설명	촬영 위치	촬영 일자
감정평가대상 주위 전경	-	2026. 01. 12

# 사진용지



사진 설명	촬영 위치	촬영 일자
감정평가대상 전경	-	2026. 01. 12

# 사진용지



사진설명	촬영위치	촬영일자
1층 복도	-	2026. 01. 12



사진설명	촬영위치	촬영일자
2층 복도	-	2026. 01. 12

# 사진용지



사진 설명	촬영 위치	촬영 일자
3층 복도	-	2026. 01. 12



사진 설명	촬영 위치	촬영 일자
4층 복도	-	2026. 01. 12

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA26010902호

승학신용협동조합 이사장 귀하

## —금칠십만칠천삼백원정 (₩707,300.—)

1. 2026.01.09자로 의뢰하신 「경상남도 양산시 중부동 242번지 외 소재 부동산」 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	575,007	※기초수수료: 250,000 + (365,481,700 x (11/10,000 x 0.8))≈571,623
나. 여 비	40,000	
토지조사비	-	※1.0배금액:
물건조사비	10,000	기초수수료*410,561,700/415,481,700*1.0 ≈564,854
공부발급비	5,600	
기타 실비	13,000	※1.5배금액(도로부분):
특별용역비	-	기초수수료*4,920,000/415,481,700*1.5 ≈10,153
소 계	68,600	=>564,854+10,153 = 575,007
합 계	643,000	
부 가 가 치 세	64,300	1부 발송.
총 계	707,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	₩707,300.—	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 ( JA26010902 ) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

### ★ 계 좌 번 호 ★

부산시중앙신협 131-020-387702 예금주: (주)제일감정평가법인  
[사업자등록번호:607-85-24120]

**(주) 제일 감정평가법인**  
**부산지사장 이승준**

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)