

감정평가서

Appraisal Report

의 회 인 : (주)아이비케이저축은행 마산지점장
건 명 : 유경도 담보물
감정평가서 번호 : 하나 191125-11-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 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)하나감정평가법인 부산울산지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825

부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

평가물건총괄표

1. 감정평가 물건내역

소재지	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12번지		
평가목적	담보	물건의 종류	토지·건물
소유자	유경도	채무자	유경도

2. 감정평가액

감정평가금액	구분	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
	토지	324.4	324.4	170,310,000	-
	건물	541.32	541.32	349,692,720	-
	합계			₩520,002,720.-	

3. 권리내역

권리내용	금액(원)	비고
근저당권	180,000,000	고지현
전세권	-	-
지상권	-	-
압류, 기타	-	-

4. 임대내역

구분	총 임대보증금(원)	총 월 임대료(원)	비고
일부	50,000,000	240,000	-

5. 담보물 종합의견

본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였음.

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 부산울산지사 감 정 평 가 사
 지 사 장 최은열 (인) 박 중 용

감정평가액 **오억이천만이천칠백이십원정 (₩520,002,720.-)**

의뢰인	(주)아이비케이저축은행 마산지점장	감정평가 목적	담보
채무자	유경도	제출처	(주)아이비케이저축은행 마산지점
소유자 (대상업체명)	유경도	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간 작성일
		2019. 11. 26	2019. 11. 26 2019. 11. 27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
토지	324.4	토지	324.4	525,000	170,310,000	
건물	541.32	건물	541.32	646,000	349,692,720	
	이	하	여	백		
합 계					₩520,002,720.-	

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

심 사 자
 감 정 평 가 사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 소재 '북삼중학교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, (주)아이비 캐이저축은행 마산지점의 담보 취득을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2019년 11월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2019년 11월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대는 소유자측 제시 '부동산임대차계약서'를 기준으로 하였으니 추후 담보 취급시 재확인 하시기
바람. (총 임대보증금: 50,000,000원, 총 월임대료: 240,000원)

3. 기타 참고사항

☞

(토지·건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1 가	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리	1076-12	대	제1종 일반주거지역	324.4	324.4	525,000	170,310,000	현청 '인평마을 다동'	
	동 소 [도로명주소] 경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로1길 10-10	1076-12	단독주택 위 지상	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층						
			다가구 주택	1층	161.16	541.32	646,000	349,692,720		950,000 x 34/50
			다가구 주택	2층	188.46					
		다가구 주택	3층	191.7						
합 계								₩520,002,720.-		
					이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12번지	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역
	이용상황	다가구주택
	지 목	대
	면 적	324.4 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕
	주 용 도	다가구주택
	사용승인	2003.09.02
	연 면 적	541.32 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자제, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2019년 개별공시지가 (원/㎡)
1	인평리 1076-12	324.4	대	주거용	1종일주	세로(가)	세장형 평 지	338,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2019년 공시지가 (원/㎡)
A	인평리 1076- 3	486	대	다세대	1종일주	세로(가)	정방형 평 지	360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	자가변동률(%)	비 고
A) 주거지역	2.88	경상북도 칠곡군 (2019.01.01~2019.11.26) 2019.01.01 ~ 2019.09.30 : 2.638 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.124 $(1 + 0.02638) * (1 + 0.00124 * 57/30)$ ≈ 1.02880

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1]/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
인근지역	주택지대	세로(가)	600,000원/m ² 내외 수준	1종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	인평리 1076-12	1종일주	대	2019.07.31	경매	552,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	인평리 61-3	1종일주	답	2018.12.03	담보	480,000	-
(3)	인평리 1075-19	1종일주	대	2017.08.25	시가참고	595,000	평균단가
(4)	인평리 1073-3	1종일주	대	2019.08.19	담보	550,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	인평리 1076-6	1종일주 주거나지	715,000,000 원 (@ 605,000원/m ²)	2017.06.15	338.2m ²	-
				2004.09.20	746.35m ²	
	의견	1) 철근콘크리트구조/다가구주택외/4층, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 900,000원/m ² × 38년/50년 ≒ 684,000원/m ² 건물가격: 684,000원/m ² × 746.35m ² ≒ 510,503,400원 2) 토지가격 : (715,000,000원 - 510,503,400원) / 338.2m ² ≒ 605,000원/m ²				
#2	인평리 1057-7	1종일주 주거기타	173,000,000 원 (@ 567,000원/m ²)	2018.09.10	305m ²	-
				2019.02.18	-	
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 173,000,000원 / 305m ² ≒ 567,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	480,000	1.03038	1.000	1.067	527,719		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.425	1.42
	360,000	1.02880	-	-	370,368		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2018.12.03 ~ 2019.11.26, 경상북도 칠곡군 주거지역) : 3.038% (1.03038)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(2) 대비 가로 폭에서 열세하나, 제반 접근성 및 형상 등에서 우세하여 전반적인 개별요인 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.95	1.05	1.00	1.07	1.00	1.00	1.067

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	360,000	1.02880	1.000	1.000	1.42	525,922	525,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 주택지대의 개별요인

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 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각 지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903	-

본건은 사례 대비 가로의 폭 및 접면도로 상태 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	605,000	1.000	1.09067	1.000	0.903	595,849	595,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	525,000	595,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
가	지상 3층	철근콘크리트조 슬래브지붕	다가주택	541.32	2003.09.02	상	중	하

부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	○	-	○	○	-	-	-	○	-

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트조 슬래브지붕	850,000	100,000	950,000	50	-

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2018년 4월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 평지붕	3	986,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 평지붕	4	933,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	다가구주택	950,000	50	16	16	34	34/50	646,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	170,310,000 원
	건 물	349,692,720 원
	합 계	520,002,720 원

결정의견	담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 소재 '북삼중학교' 서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	부근은 공동주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주택지대임.
교 통 상 황	본건까지 제반 차량 접근 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정 보통임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(국지도로)(접합), 건축사육제한구역(2017-09-26)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-02)(경북구미교육지원청고시 제2015-2호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(초록유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
형세 및 이용상황	인접지와 등고 평탄한 세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.
도 로 상 태	본건 북서측으로 약 6m 폭의 도로와 각각 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-
공부와의 차이	-
임대사항	"건물 감정평가요항표" 참조
기 타 사 항	-

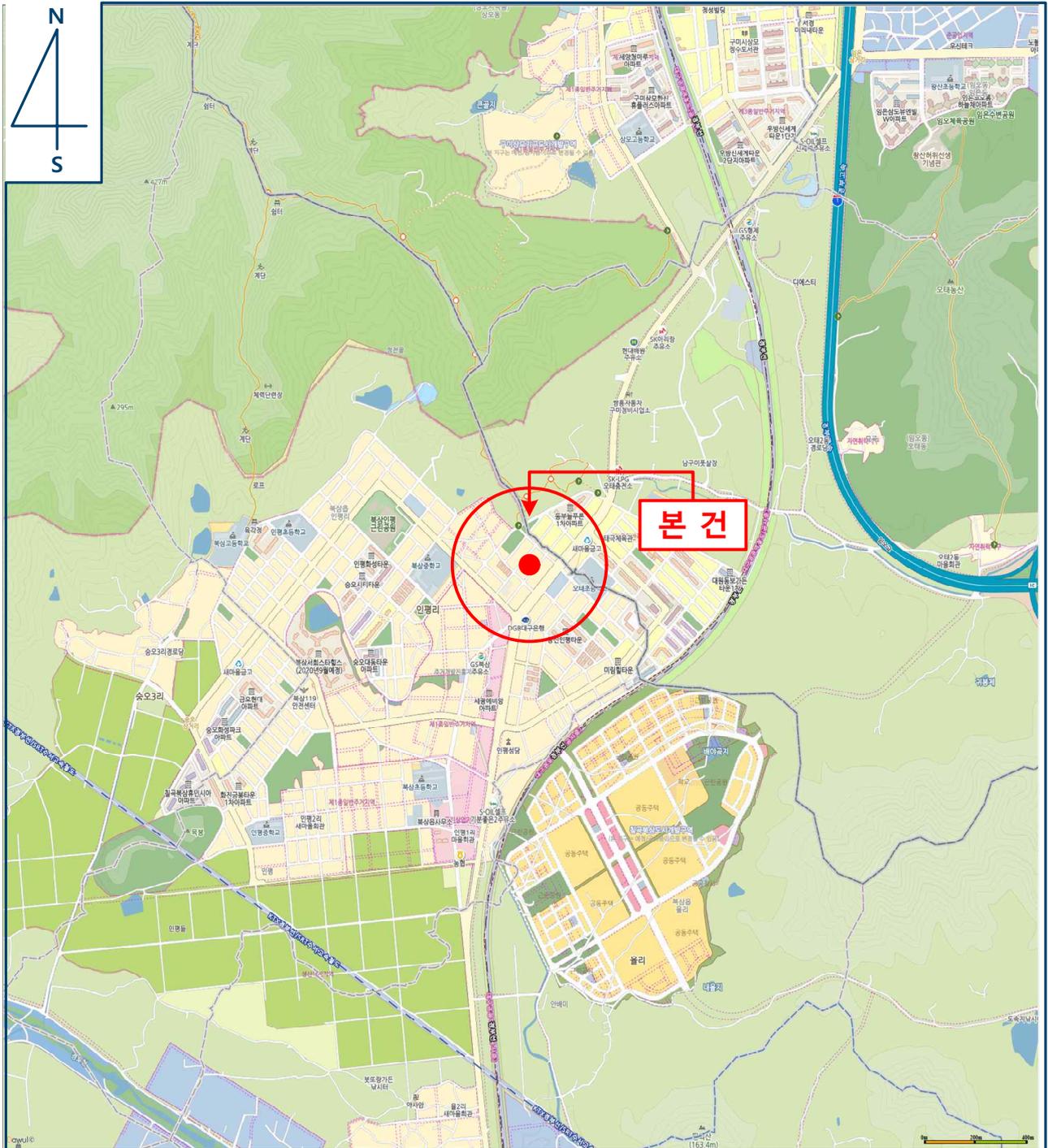
(건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호 가): 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물로서, 외벽: 석재타일 붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감 등, 내벽: 벽지도배, 타일붙임 마감 등, 바닥: 타일깔기 마감 등, 창호: 하이샷시 이중창 등의 구조임.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	없 음.
공부와의 차이	없 음.
이 용 상 태	1층: 다가구주택(5개호), 2층: 다가구주택(6개호), 3층: 다가구주택(5개호)로 이용중임. (별첨 '건물내부구조도' 참조)
위생 및 냉난방설비	위생설비 및 급·배수시설과 도시가스보일러에 의한 개별난방설비가 되어 있음.
기타설비	-.
임대사항	소유자측 제시 '부동산임대차계약서'를 기준으로 하였으니 추후 담보 취급시 재확인 하시기 바람. (총 임대보증금: 50,000,000원, 총 월임대료: 240,000원)
기타사항	-.

위 치 도

소재지

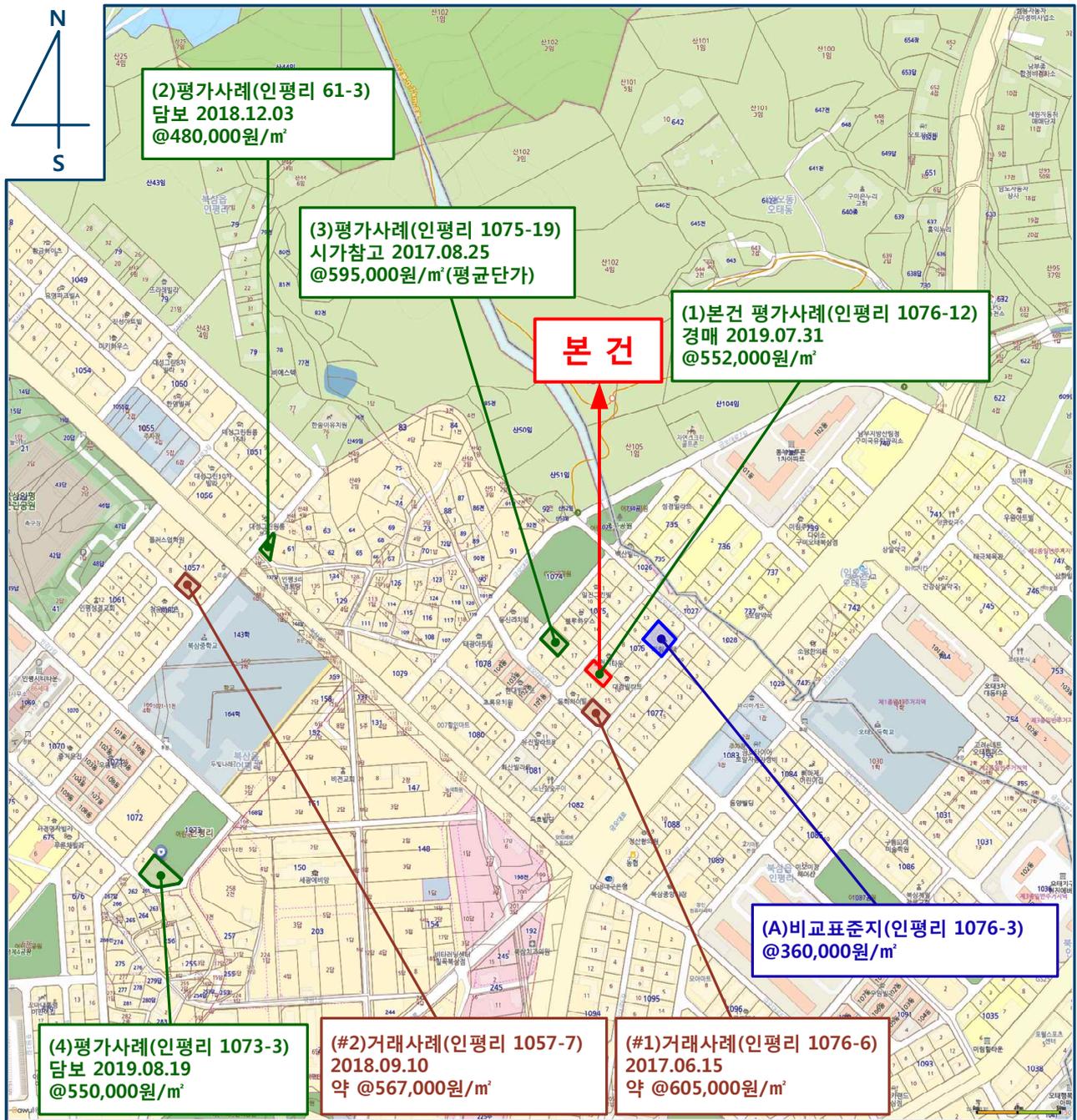
경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12번지



가격 참고도

소재지

경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12번지



범례

■ 본 건

■ 공시지가

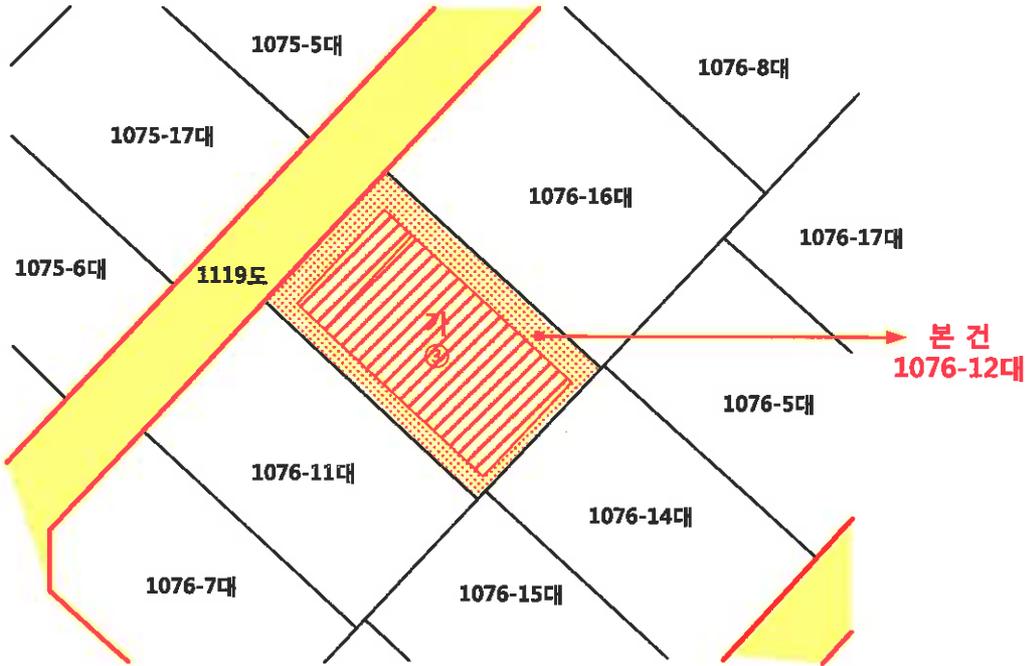
■ 평가사례

■ 거래사례

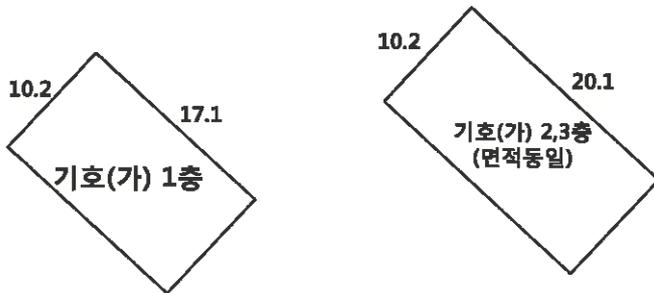
지적 및 건물 개황도



S : 1 / 600



S : 1 / 600



[건물면적 산출근거]

기호(가) 1층 : $10.2 \times 17.1 = 174.4\text{m}^2$
 기호(가) 2,3층(면적동일) : $10.2 \times 20.1 = 205.0\text{m}^2$

면적	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

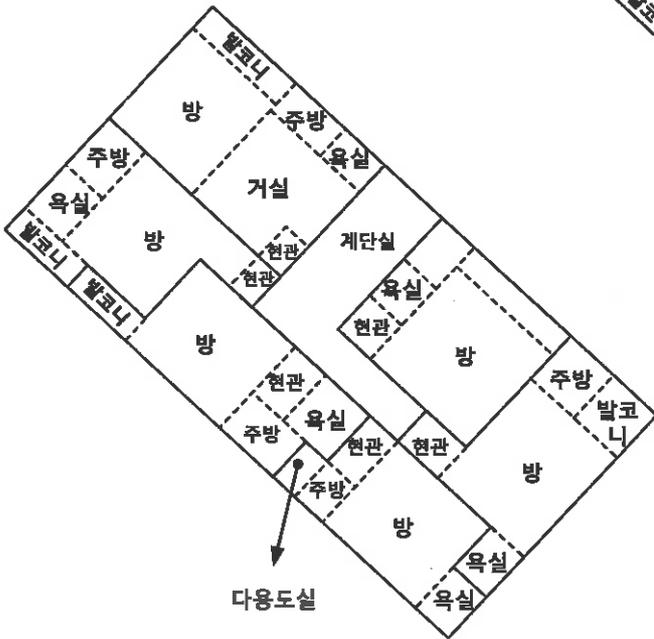
건물 내부 구조도



[기호(가) 1층]



[기호(가) 3층]



[기호(가) 2층]

전입세대 및 임대차 조사 보고서

조사일자 : 2019년 11월 26일

조사자 직위: 주임

성명 : 노종근



1. 담보물 임대차 현황

일련 번호	임대부분	용도	면적 (㎡)	임차인	총 방수	사용 방수	임차보증금	월 임대료	조사의견 (면담자 등)
1	본건 일부	주택	-	조현섭	-	-	₩5,000,000	₩120,000	-
2	본건 일부	주택	-	한정숙	-	-	₩45,000,000	₩120,000	-
합계							₩50,000,000	₩240,000	
- 이 하 여 백 -									

2. 주민등록 현황

세대주 성 명	임차계약자 성 명	세대주와 관계	주민등록번호	전입일자	비 고
-	-	-	-	-	-
- 이 하 여 백 -					

권리내역조사표

1. 근저당권

표시근거 : 등기사항전부증명서
발급(열람)일자 : 2019-11-25

순위	채권최고액	근저당권자	설정일자	비고
11	180,000,000 원	고지현	2019.10.22	

2. 전세권

순위	전세금액	전세권자	설정일자	비고

3. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비고

4. 기타 제한사항

순위	청구금액(원)	권리자	설정일자	비고

사 진 용 지

소재지

경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12번지



주위 환경



본건 전경

사 진 용 지

소재지	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12번지
-----	----------------------------



본건 내부



본건 내부

사 진 용 지

소재지	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12번지
-----	----------------------------



본건 내부



본건 내부

부동산 임대차계약서

전세 월세

임대인과 임차인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 기재내용과 같이 임대차계약을 체결한다.			
1. 부동산의 표시			
소재지	경북 칠곡군 북삼읍 인동리 1073-12 인동마을 다동 201호		
면적	지목	대	면적
324.4㎡	구조광도	불근권리묘조	30㎡
임대물부본	201호전부임대		면적
			201호실면부
2. 계약내용			
제 1 조 (목적) 이 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 당사자 쌍방이 합의한 사항을 아래에 같이 기재하기로 한다.			
보증금	금오백만원(₩5,000,000)원		
계약금	금오백만원(₩5,000,000)원을 계약시 지급하고 모수(유령도)		
월세	없음		
차입	금입심이합한경 은 매월 17일(상지음)에 지급한다		

- 제 2조 (계약기간) 임대인은 위 부동산을 임대차 목적으로 사용할 수 있는 상태로 2019년 11월 17일까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2020년 10월 16일까지로 한다.(21개월)
- 제 3조 (승도변경 및 권리 등) 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대·임차권 양도 또는 승도변경을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.
- 제 4조 (계약의 해지) 임차인이 계속하여 2회 이상 차입의 지급을 연체하거나 제9조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.
- 제 5조 (계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.
- 제 6조 (계약의 해제) 임차인이 임대인에게 임대료(보증금)이 연체되는 경우를 지체없이 알리지, 임대인을 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.
- 제 7조 (중도금이행과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용을 위반하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 것에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약금에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기금으로 한다.
- 제 8조 (중개수수료) 부동산임대계약자는 임대인과 임차인이 본 계약을 체결함으로써 임차인 부담을 지는 않는다. 또한, 중개수수료는 본 계약채권과 관련하여 계약 당사자 쌍방이 각각 지출하며, 중개업자의 고의나 과실이 없다면 중개수수료 또는 임대료에도 중개수수료는 지출한다. 중개업자인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개업자를 임명하였는지 여부를 증명할 수 있다. (중개수수료는 거래가격의 %로 한다.)
- 제 9 조 (중개대상물확약서·실명서·포부등) 중개업자는 중개대상물 확인·확인서(중개중서등) 사본을 첨부하여 년 월 일 거래당사자 쌍방에게 포부한다.

계약사실 1. 계약금 예치시 임차인은 실명서, 포부, 중개수수료, 중개대상물 확인·확인서(중개중서등) 사본을
 2. 계약당월 17일까지 임대인에게 지급한다.
 3. 차입은 계약일로부터 한다.
 4. 본계약은 건물
 5. 동선
 6. 위치
 7. 기타

본 계약을 체결하기 위하여 임대인과 임차인은 2019년 11월 27일

임대인	주인	010-9364-0390	성명	유영도
임차인	주인	010-9520-8404	성명	조원성

한국부동산공사

부동산임대차계약서

전세 월세

부동산임대차계약서

전세 월세

임대인과 임차인 양방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약내용과 같이 임대차계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지	경북 칠곡군 북삼읍 인평리 1078-12 인평마을 다동 301호		
면적	324.4㎡	건축면적	541.62㎡
건물	구조·층도	원근권크리프조, 단기주	면적
임대할부분	301호전부임대		

2. 계약내용

제 1 조 (목적) 위 부동산을 임대차에 의하여 임대인과 임차인 양방에 의하여 임차보증금 및 자금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금 금사천오백만원(₩45,000,000)원

계약금 금사천오백만원(₩45,000,000)원을 계약시 지불하고 영수함(유경도 92)

중도금 없음

차입 금삼십만원(₩30,000,000)은 매월 17일 선지급

제 2조 (보증기간) 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 2019년 09월 27일까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간을 연도임료부터 2020년 09월 26일까지로 한다.(24개월)

제 3조 (임대보증금 반환) 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대·인차할 안도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용될 수 없다.

제 4조 (계약의 해지) 임차인이 계속하여 2회 이상 계약의 이행을 연체하거나 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

제 5조 (계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 언제 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이를 제하고 그 잔액을 반환한다.

제 6조 (계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약을 포기하고 이 계약을 취할 수 없다.

제 7조 (중도금 반환과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 위반하여 임차인이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 것에 대하여 시정요를 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금 또는 중도금(중도금이 없을 때는 계약금)을 지급한다.

제 8조 (중개수수료) 부동산중개업자는 임대인과 임차인이 본 계약을 체결할 때 중개수수료를 부담하지 않는다. 또한, 중개수수료는 본 계약 체결과 동시에 계약 당사자 양방이 각각 지불하며, 중개업자가 본 계약이 무효·취소 또는 해약되어도 중개수수료는 지급한다. (중개수수료는 거래가격의 1%로 한다.)

제 9 조 (중개대상물작성·해제시 중개중개업자는 중개대상물 작성·해제시 중개중개업자(중개중개업자) 사본을 첨부하여 1년 및 1월 1일 거래당사자 양방에게 교부한다.

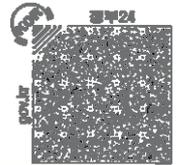
- 계약사항
1. 계약금 액자상 표시
 2. 계약기간 179개월
 3. 임대료비
 4. 중도금의 지급
 5. 중개수수료

임대인: 유경도 (인)

임차인: 이종술 (인)

본 계약을 성립하기 위하여, 각 1항의 표시한 대로 2019년 8월 8일

임대인	유경도	연락처	010-8884-8085	성명	유경도
임차인	이종술	연락처	888119-1400718	성명	이종술
중개사	주요부동산 (주)	주소	경북 2길 5-1, 201호 (수곡2리)	연락처	070-8881-4817
중개사	주요부동산 (주)	주소		성명	한경숙

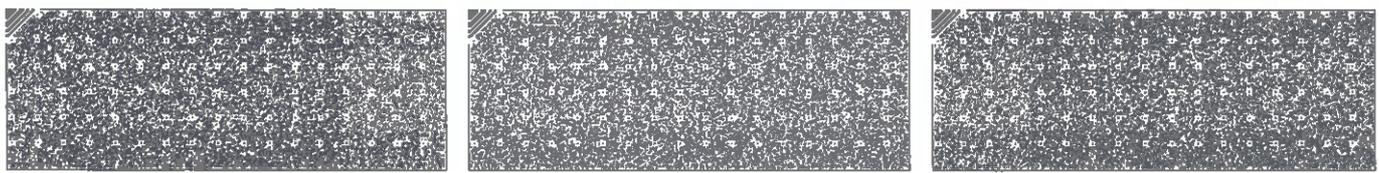


발급번호 : 201947850001070723

발행매수 : 1/2

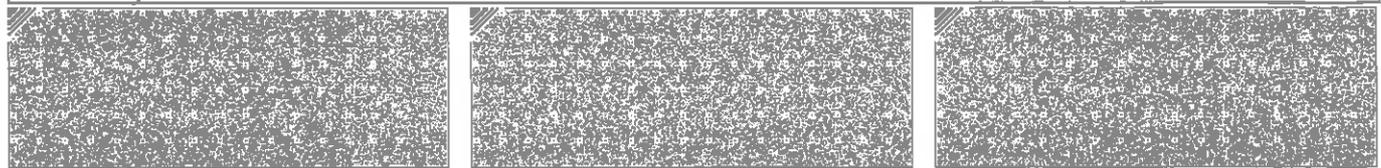
발급일 : 2019/ 11/ 25

토지이용계획확인서				처리기간 1 일
신청인	성명	이혜진	주소	부산광역시 영도구 영상고릿길 46, 신선2동(30번지 골목안, 2층)
			전화번호	010-6476-6312
신청토지	소재지		지번	지목
	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리		1076-12	대
				면적(m ²) 324.4
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(국지도로)(접합) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2017-09-26)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-02)(경북구미교육지원청고시 제2015-2호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(초록유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		
확인도면				범례
				<input type="checkbox"/> 소로2류 <input type="checkbox"/> 소로3류 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 행정구역 리 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 교육환경보호구역 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/1000
2019/ 11/ 25 경상북도 칠곡군 수				수입증지불이는곳
				수수료 전자결제 인원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 민원24(minwon.go.kr)의 인터넷발급문서 진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또는 문서하단의 바코드로도 진위 확인(스캐너용 문서확인프로그램 또는 민원24 앱)을 하실 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 민원24(minwon.go.kr)의 인터넷발급문서 진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또는 문서하단의 바코드로도 진위 확인(스캐너용 문서확인프로그램 또는 민원24 앱)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1752-2003-000750

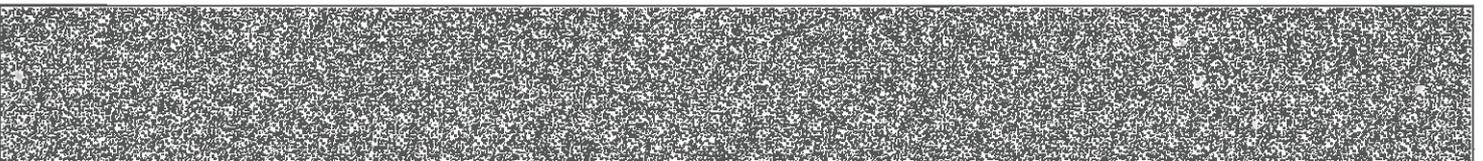


[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2003년3월18일	경상북도-칠곡군-북삼면 인평리 1076-12	대	324.4㎡	분할로 인하여 경상북도 칠곡군 북삼면 인평리 1076-7에서 이기
2		경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	대	324.4㎡	2003년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2003년7월14일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	2002년3월5일 제4269호	2002년3월2일 매매	공유자 지분 3분의 1 정경숙 590514-***** 대구 남구 봉덕동 1329 보성아파트 8동 609호 지분 3분의 1 배정수 561206-***** 성주군 수륜면 백운리 1724-7 지분 3분의 1 이향옥 620418-***** 칠곡군 북삼면 인평리 송오토지구획정리지구10블럭 늘푸른아파트 가동 909호
2 (전 3)	합병한 대462.2㎡에 대한 이기 전전6번황진복지분4 62.2분의231.1 중 일부(1386.6분의231 .1),	2002년3월5일 제4267호	2002년3월2일 매매	공유자 지분 3분의 1 정경숙 590514-***** 대구 남구 봉덕동 1329 보성아파트 8동 609호

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



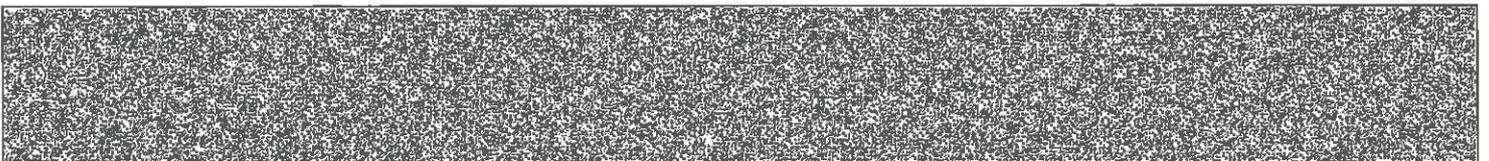
발행번호 17520117502209112010030251WJD0007637DBF15001241112

발급확인번호 AAYS-PWPX-7506

발행일 2019/11/25

[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	전전7번남수진지분4 62.2분의231.1 중 일부(1386.6분의231 .1)이전			
3 (전 4)	합병한 대462.2㎡에 대한 이기 전전6번황진복지분6 93.3분의231.1 중 일부(1386.6분의231 .1), 전전7번남수진지분6 93.3분의231.1 중 일부(1386.6분의231 .1)이전	2002년3월5일 제4267호	2002년3월2일 매매	공유자 지분 3분의 1 배정수 561206-***** 성주군 수륜면 백운리 1724-7
4 (전 5)	합병한 대462.2㎡에 대한 이기 전전6번황진복지분 전부, 전전7번남수진지분 전부이전	2002년3월5일 제4267호	2002년3월2일 매매	공유자 지분 3분의 1 이향옥 620418-***** 칠곡군 북삼면 인평리 승오토지구획정리지구10블럭 늘푸른아파트 가동 909호 분할로 인하여 순위 제1 내지 4번을 경상북도 칠곡군 북삼면 인평리 1076-7에서 전사 접수 2003년3월18일 제5792호
5	공유자전원지분전부 이전	2003년3월25일 제6652호	2003년3월5일 매매	소유자 최영구 531219-***** 대구 달서구 이곡동 1347-15
6	소유권이전	2003년10월20일 제24783호	2003년9월17일 매매	소유자 김재연 520127-***** 울산 중구 태화동 70-3
6-1	6번등기명의인표시 변경	2006년5월30일 제12814호	2004년2월25일 전거	김재연의 주소 울산 남구 무거동 582-16
6-2	6번등기명의인표시 변경	2012년11월5일 제27804호	2012년3월13일 전거	김재연의 주소 경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로1길 10-10, 다동 301호
7	압류	2009년3월26일 제5849호	2009년3월24일 압류(교각지원 부-1154)	채권자 국민건강보험공단 서울특별시 마포구 염리동 168-9 (울산남부지사)

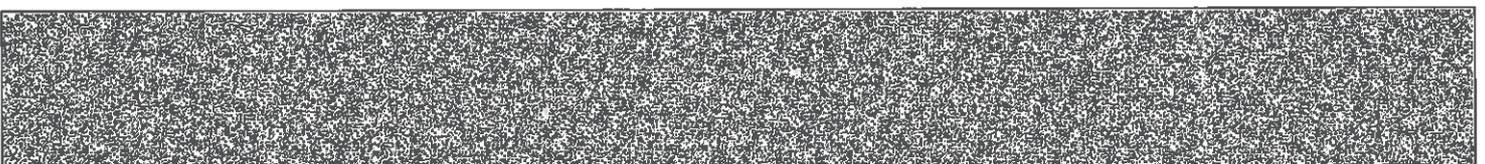


[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	7번압류등기말소	2009년4월10일 제7005호	2009년4월8일 해제	
9	소유권이전	2014년3월31일 제9305호	2014년2월11일 매매	소유자 황태종 661211-***** 대구광역시 북구 칠곡중앙대로 598, 106동 1106호 (읍내동, 칠곡이-편한세상) 매매목록 제2014-411호
9-1	9번등기명의인표시 변경		2015년12월29일 전기	황태종의 주소 대구광역시 수성구 동대구로 95, 103동 701호(두산동, 에스케이리더스뷰) 2017년12월27일 부기
10	소유권이전	2017년12월27일 제32958호	2017년11월3일 매매	소유자 정남현 670609-***** 경상북도 구미시 봉곡남로14길 9-9, 203호(봉곡동) 매매목록 제2017-1269호
11	10번소유권이전등기 말소	2018년7월20일 제17128호	2018년7월19일 합의해제	
12	임의경매개시결정	2019년7월24일 제17365호	2019년7월19일 대구지방법원의 임의경매개시결 정(2019타경995 8)	채권자 북삼농업협동조합 175236-0000118 경북 칠곡군 북삼읍 인평중앙로 24 (인평리, 북삼농협)
13	소유권이전	2019년8월7일 제18383호	2019년8월2일 매매	소유자 유경도 620509-***** 경상남도 거창군 거창읍 성산길 132-13 매매목록 제2019-481호
14	12번임의경매개시결 정등기말소	2019년8월13일 제18772호	2019년8월9일 취하	

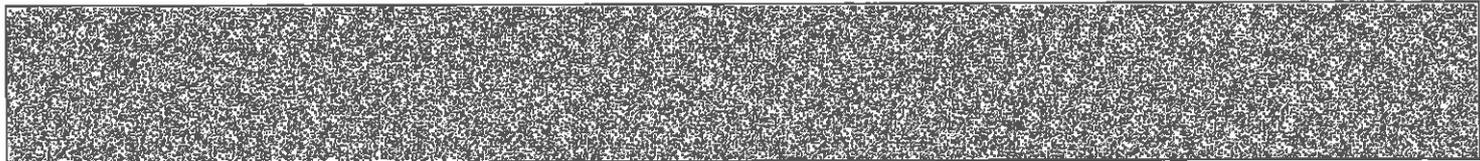
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전-1)	갑구1번이항옥지분 전부및 정경숙지분전부근저 당권설정	2002년3월5일 제4270호	2002년3월2일 설정계약	채권최고액 금182,000,000원 채무자 이항옥 칠곡군 북삼면 인평리 승운토지구획정리지구10블럭 늘푸른아파트



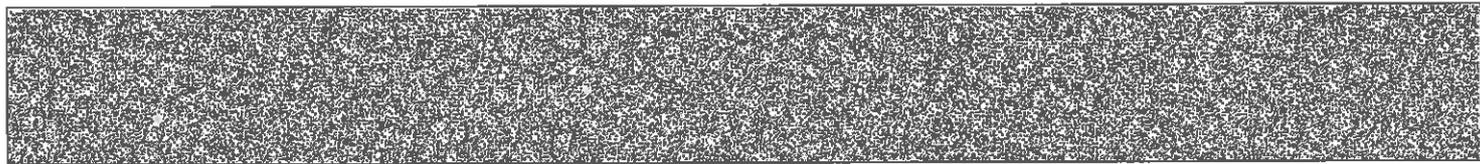
[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				가동 909호 근저당권자 북삼새마을금고 175244-0001036 칠곡군 북삼면 인평리 370-1 공동담보 토지 경상북도 칠곡군 북삼면 인평리 1076-10 이항옥, 정경숙지분
1-1 (전 1-1)				1번 근저당권 등기는 합병후의 부동산 전부에 관한 것임 2003년3월4일 부기 분할로 인하여 순위 제1 내지 1-1번을 경상북도 칠곡군 북삼면 인평리 1076-7에서 전사 공동담보 토지 경상북도 칠곡군 북삼면 인평리 1076-11 토지 경상북도 칠곡군 북삼면 인평리 1076-7 접수 2003년3월18일 제5792호
2	1번근저당권설정등기말소	2003년3월19일 제5987호	2003년3월18일 해지	
3	근저당권설정	2003년5월15일 제10997호	2003년5월15일 설정계약	채권최고액 금168,000,000원 채무자 최영구 대구 달서구 이곡동 1347-15 근저당권자 구미농업협동조합 175336-0000083 구미시 형곡동 146-6 (원평지점) 공동담보 토지 경상북도 칠곡군 북삼면 인평리 1076-7
4	3번근저당권설정등기말소	2003년9월3일 제20962호	2003년9월2일 해지	
5	근저당권설정	2003년10월20일 제24785호	2003년10월20일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김재연 울산 중구 대화동 70-3 근저당권자 대명2동새마을금고 174144-0001542 대구 남구 대명동 1809-5 공동담보 건물 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12



[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	근저당권설정	2006년5월30일 제12815호	2006년5월30일 설정계약	채권최고액 금182,000,000원 채무자 김재연 울산시 남구 무기동 582-16 근저당권자 금호새마을금고 174744-0000451 영천시 금호읍 교대리 167 공동담보 건물 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12
6-1	6번근저당권이전	2011년8월1일 제18501호	2011년8월1일 계약양도	근저당권자 북삼새마을금고 175244-0001036 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 370-1
7	5번근저당권설정등기말소	2006년6월2일 제13140호	2006년6월2일 해지	
8	근저당권설정	2012년11월5일 제27805호	2012년11월5일 설정계약	채권최고액 금182,000,000원 채무자 김재연 경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로1길 10-10, 다동 301호 근저당권자 북삼농업협동조합 175236-0000118 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 396-3 (금오지점) 공동담보 건물 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12
8-1	8번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	북삼농업협동조합의 주소 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평중앙로 24 2013년9월26일 부가
8-2	8번등기명의인표시 변경	2014년3월31일 제9306호	2014년3월31일 취급지점변경	북삼농업협동조합의 취급지점 본점
8-3	8번근저당권변경	2014년3월31일 제9307호	2014년3월31일 계약인수	채무자 황태중 대구광역시 북구 칠곡중앙대로 598, 106동 1106호 (읍내동, 칠곡이 편한세상)
8-4	8번근저당권변경	2014년3월31일 제9308호	2014년3월31일 변경계약	채권최고액 금228,000,000원
9	6번근저당권설정등기말소	2012년11월6일 제27969호	2012년11월6일 해지	
10	8번근저당권설정등기말소	2019년10월22일 제23388호	2019년10월21일 해지	

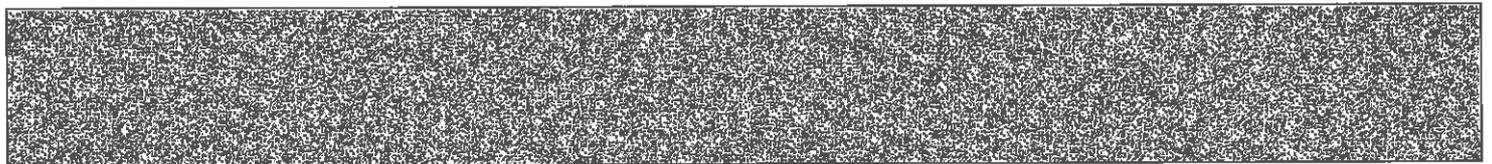


[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
11	근저당권설정	2019년10월22일 제23389호	2019년10월21일 설정계약	채권최고액 금180,000,000원 채무자 유경도 경상남도 거창군 거창읍 성산길 132-13 근저당권자 고지현 750508-***** 대구광역시 수성구 동대구로 95,106동3702호(두산동,에스케이리더스뷰) 공동담보 건물 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

【 매 매 목 록 】

목록번호	2014-411			
거래가액	금367,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	9	2014년2월11일 매매	
2	[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	2	2014년2월11일 매매	
목록번호	2017-1269			
거래가액	금300,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	3	2017년11월3일 매매	
2	[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	10	2017년11월3일 매매	



[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

목록번호	2019-481			
거래가액	금350,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	6	2019년8월2일 매매	
2	[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	13	2019년8월2일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대구지방법원 칠곡등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2019년 11월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

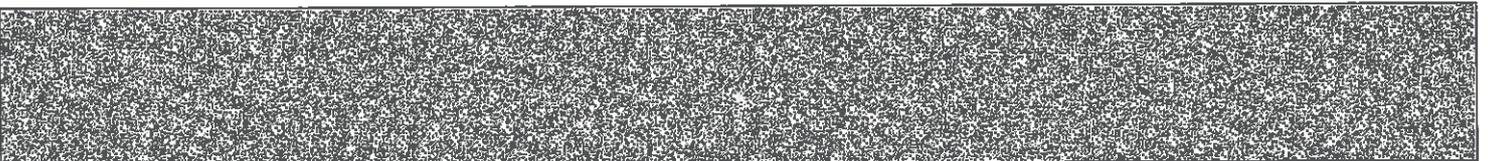
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 17520117502209112010030251WJD0007637DBF75001241112

발급확인번호 AAYS-PWPX-7506

발행일 2019/11/25

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1752-2003-000750

[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12 대 324.4㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
유경도 (소유자)	620509-*****	단독소유	경상남도 거창군 거창읍 성산길 132-13	13

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2019년10월22일 제23389호	채권최고액 금180,000,000원 근저당권자 고지현	유경도

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1752-2003-002793

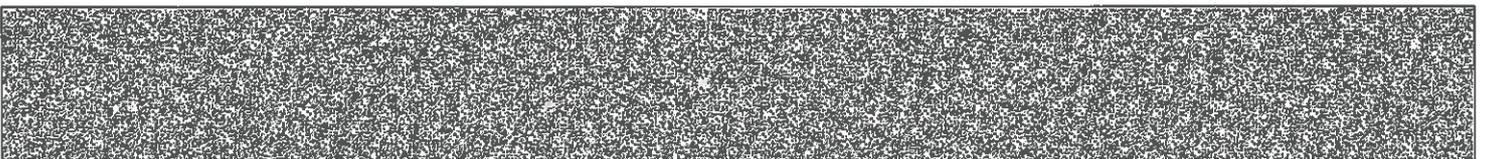


[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2003년10월20일	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 단독주택 1층 다가구주택 161.16㎡ 2층 다가구주택 188.46㎡ 3층 다가구주택 191.7㎡	
2		경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12 [도로명주소] 경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로1길 10-10	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 단독주택 1층 다가구주택 161.16㎡ 2층 다가구주택 188.46㎡ 3층 다가구주택 191.7㎡	도로명주소 2012년9월24일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2003년10월20일 제24784호		소유자 김재연 520127-***** 울산 중구 태화동 70-3
1-1	1번등기명의인표시 변경	2006년5월30일 제12814호	2004년2월25일 전거	김재연의 주소 울산 남구 무거동 582-16
1-2	1번등기명의인표시 변경	2012년11월5일 제27804호	2012년3월13일 전거	김재연의 주소 경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로1길 10-10, 다동 301호
2	소유권이전	2014년3월31일 제9305호	2014년2월11일 매매	소유자 황태중 661211-***** 대구광역시 북구 칠곡중앙대로 598, 106동 1106호 (읍내동, 칠곡어편한세상) 매매목록 제2014-411호

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 17520117502209112010030251WJD0027637DBF19333241112

발급확인번호 AAYS-PWRP-7934

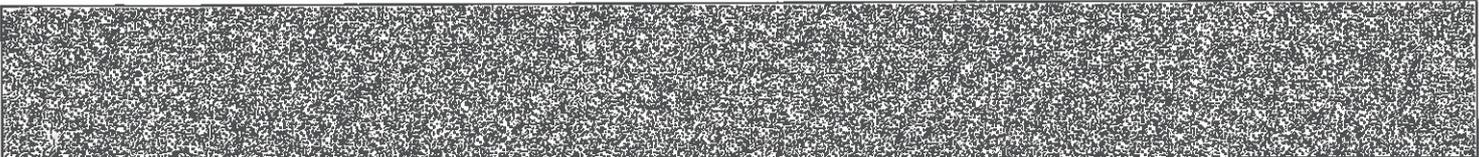
발행일 2019/11/25

[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2-1	2번등기명의인표시 변경		2015년12월29일 전거	황태종의 주소 대구광역시 수성구 동대구로 95, 103동 701호(두산동, 에스케이리더스뷰) 2017년12월27일 부기
3	소유권이전	2017년12월27일 제32958호	2017년11월3일 매매	소유자 정남현 670609-***** 경상북도 구미시 봉곡남로14길 9-9, 203호(봉곡동) 매매목록 제2017-1269호
4	3번소유권이전등기 말소	2018년7월20일 제17128호	2018년7월19일 합의해제	
5	임의경매개시결정	2019년7월24일 제17365호	2019년7월19일 대구지방법원의 임의경매개시결정(2019타경9958)	채권자 북삼농업협동조합 175236-0000118 경북 칠곡군 북삼읍 인평중앙로 24 (인평리, 북삼농협)
6	소유권이전	2019년8월7일 제18383호	2019년8월2일 매매	소유자 유경도 620509-***** 경상남도 거창군 거창읍 성산길 132-13 매매목록 제2019-481호
7	5번임의경매개시결정등기말소	2019년8월13일 제18772호	2019년8월9일 취하	

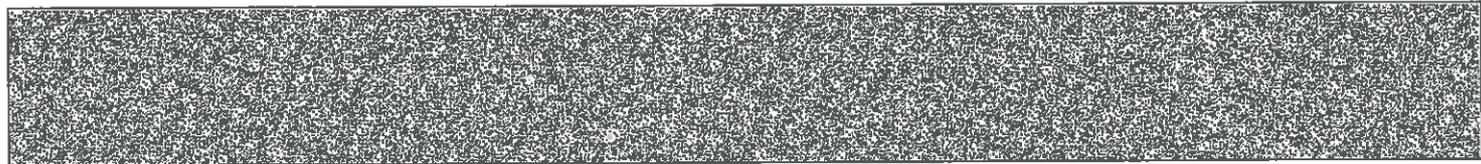
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2003년10월20일 제24785호	2003년10월20일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김재연 울산 중구 태화동 70-3 근저당권자 대명2동새마을금고 174144-0001542 대구 남구 대명동 1809-5 공동담보 토지 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12
2	전세권설정	2003년11월19일 제27507호	2003년11월13일 설정계약	전세금 금35,000,000원 범 위 주거용, 건물 중 3층 동북쪽 약15평(301호)



[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

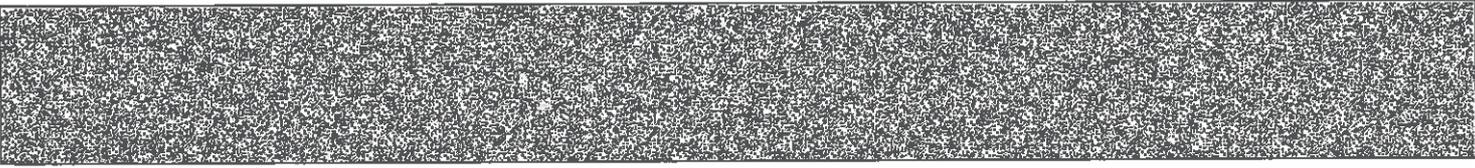
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				존속기간 2003년 11월 13일부터 2005년 11월 12일까지 전세권자 김수동 660810-***** 양양군 양양읍 연창리 108-59 도면편철장 제48책 제206면
3	근저당권설정	2006년5월30일 제12815호	2006년5월30일 설정계약	채권최고액 금182,000,000원 채무자 김재연 울산시 남구 무기동 582-16 근저당권자 금호새마을금고 174744-0000451 영천시 금호읍 교대리 167 공동담보 토지 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12
3-1	3번근저당권이전	2011년8월1일 제18501호	2011년8월1일 계약양도	근저당권자 북삼새마을금고 175244-0001036 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 370-1
4	1번근저당권설정등기말소	2006년6월2일 제13140호	2006년6월2일 해지	
5	2번전세권설정등기말소	2007년4월11일 제9815호	2007년4월10일 해지	
6	전세권설정	2007년4월11일 제9816호	2007년4월10일 설정계약	전세금 금38,000,000원 범 위 주거용 건물 3층 동북쪽 약15평 301호 전부 존속기간 2007년 4월 10일부터 2009년 4월 9일까지 반환기 2009년 4월 9일 전세권자 이상률 800107-***** 칠곡군 북삼읍 인평리 1095-4-205호 도면편철장 제52책 제190면
7	6번전세권설정등기말소	2010년2월19일 제3104호	2010년2월19일 해지	
8	근저당권설정	2012년11월5일 제27805호	2012년11월5일 설정계약	채권최고액 금182,000,000원 채무자 김재연 경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로1길 10-10, 다동 301호 근저당권자 북삼농업협동조합 175236-0000118 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 396-3 (금오저점)



[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				공동담보 토지 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12
8-1	8번등기명의인표시 변경	2014년3월31일 제9306호	2014년3월31일 취급지점변경	북삼농업협동조합의 취급지점 본점
8-2	8번근저당권변경	2014년3월31일 제9307호	2014년3월31일 계약인수	채무자 황태종 대구광역시 북구 칠곡중앙대로 598, 106동 1106호 (읍내동, 칠곡이 편한세상)
8-3	8번근저당권변경	2014년3월31일 제9308호	2014년3월31일 변경계약	채권최고액 금228,000,000원
9	3번근저당권설정등기말소	2012년11월6일 제27969호	2012년11월6일 해지	
10	8번근저당권설정등기말소	2019년10월22일 제23388호	2019년10월21일 해지	
11	근저당권설정	2019년10월22일 제23389호	2019년10월21일 설정계약	채권최고액 금180,000,000원 채무자 유경도 경상남도 거창군 거창읍 성산길 132-13 근저당권자 고지현 750508-***** 대구광역시 수성구 동대구로 95,106동3702호(두산동, 에스케이리더스뷰) 공동담보 토지 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

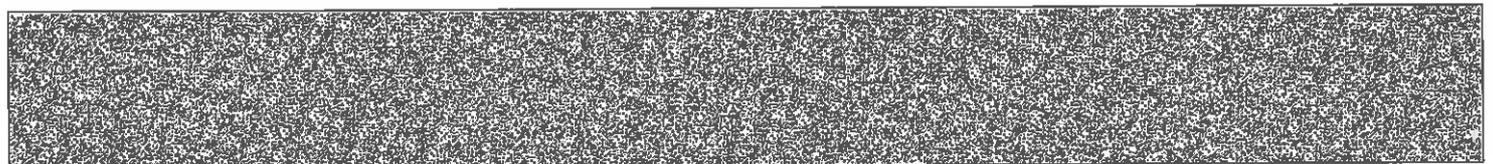
【 매 매 목 록 】				
목록번호	2014-411			
거래가액	금367,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	9	2014년2월11일 매매	
2	[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	2	2014년2월11일	



[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
			매매	
목록번호	2017-1269			
거래가액	금300,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	3	2017년11월3일 매매	
2	[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	10	2017년11월3일 매매	
목록번호	2019-481			
거래가액	금350,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	6	2019년8월2일 매매	
2	[토지] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12	13	2019년8월2일 매매	

— 이 하 여 백 —



[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

관할등기소 대구지방법원 칠곡등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2019년 11월 25일



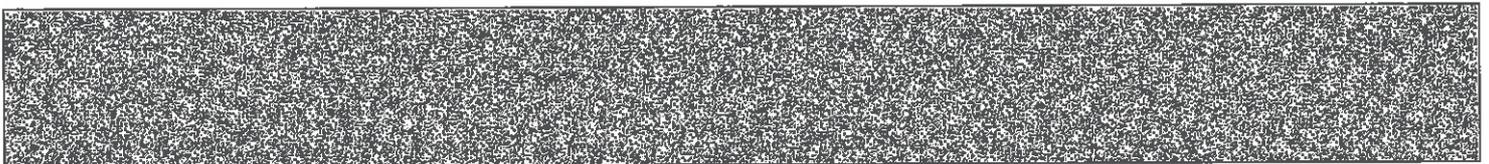
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영 책임관

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 17520117502209112010030251WJD0027637DBF69333241112

발급확인번호 AAYS-PWRP-7934

발행일 2019/11/25

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1752-2003-002793

[건물] 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
유경도 (소유자)	620509-*****	단독소유	경상남도 거창군 거창읍 성산길 132-13	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2019년10월22일 제23389호	채권최고액 금180,000,000원 근저당권자 고지현	유경도

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

확인번호: 12M9-44UK-ZLAS-6MUU-TXAN

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 4785025325-1-10780012 명칭 도로명주소 경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로1길 10-10 호수/기구수/세대수 0호/162구/0세대

대지위치	경상북도 칠곡군 북삼읍 인행리		지번	1076-12	도로명주소	경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로1길 10-10	
*대지면적	324.4㎡	연면적	*지역	제1종일반주거지역	*지구	*구역	
건축면적	193.63㎡	용적률 산정용 면적	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수	지하 층/지상 3층
*건폐율	59.69%	*용적률	높이	11m	지붕	부속건축물	
*조경면적		*공개 공지·공간 면적	*건축선 후퇴면적		*건축선 후퇴거리	슬라브	
			㎡		㎡		m

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일
주1	1층	철근콘크리트구조	다가구주택	161.16	유경도	경상남도 거창군 거창읍 성산길 132-13	1/1	2019.08.07
주1	2층	철근콘크리트구조	다가구주택	188.46	620509-1*****	- 이하여백 -		소유권이전
주1	3층	철근콘크리트구조	다가구주택	191.7		* 이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.		
				㎡				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

칠곡군수



발급일 : 2019년 11월 25일
담당자 :
전화 :

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지 80g/㎡] 또는 동질지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 세움터(www.seums.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.



고유번호	4765025325-1-10760012		영칭	호수기구수/세대수		0호/167구/9세대
대지위치	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리		지번	1076-12		도로명주소
구분	설명 또는 명칭	면적(등적)번호	*주차장			승강기
건축주	김제연	520127-2*****	구분	육내	육외	인근
설계자	조목열 세운 건축사사무소	대구광역시-건축사사무소-126	층수	4대	2대	대
공시감리자	조목열 세운 건축사사무소	대구광역시-건축사사무소-126	면적	46㎡	23㎡	㎡
공시시공자 (현장관리인)	김제연	520127-2*****	기계식	㎡	㎡	㎡
*제로에너지건축물 인증		*건축물 에너지효율등급 인증	*에너지성능지표 (EPI)점수		*녹색건축 인증	
등급	등급	등급	등급		등급	
에너지저렴율	에너지절감률(또는 1차에너지 소요량) %	%(kw/h)	*에너지소비총량		인증점수	
유효기간 :	유효기간 :	유효기간 :	kw/h		유효기간 :	
내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형		*지능형건축물 인증	
지하수위	G.L	기초형식	설계지대력(지대력기초인 경우)		구조설계 해석법	
변동사항			변동사항			
변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인	
2003.09.02	신규작성(신축) - 이하여백 -					
			167구		그 밖의 기재사항	
			= 이하여백 =			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 세움터(www.eais.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.



감정평가 심사인증서

인증서 번호	20191128-11-010	심 의 일	2019-11-28
감정서번호	하나 191125-11-003	평 가 목 적	담보
평가 의뢰인	(주)아이비케이저축은행 마산지점장		
건 명	유경도 담보물		
물건소재지	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 1076-12		
감정평가액	₩520,002,720.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 1 또는 제25조의 2에
해당하여 본지사 자체 심의를 득한 건임을 확인합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인
부산울산지사 지 사 장 최 은 열



감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "유경도 담보물" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사 에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통) 감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 표준지의 선정에 관하여 심사한 결과 표준지 선정의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
3. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 개별요인 비교치의 적용에 관하여 심사한 결과 개별요인 비교치 적용의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 그 밖의 요인 보정치는 1.42 적용되었으며 그 밖의 요인 보정치는 적정하게 산정된 것으로 판단하였습니다.
5. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 고려한 거래사례(평가사례)를 확인 하였으며, 대체로 감정평가금액과 거래사례(평가사례) 간 균형이 유지되는 것으로 판단하였습니다.
6. (건물) 감정평가 심사자는 당해 건물의 평가를 위해 적용된 재조달 원가 및 부대설비 보정의 적정성을 검토하였으며, 그 적용의 적정성이 인정되는 것으로 판단 하였습니다.
재조달원가 최고치(950,000)

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "유경도 담보물" 건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

2년연속 (2017~2018) 감정평가시장점유율 1위

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 191125-11-003
시행일자 : 2019-11-27
수 신 : (주)아이비케이저축은행 마산지점장
참 조 :
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019. 11. 25자로 의뢰하신 "유경도 담보물"건에 대한 감정평가결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별첨	1. 감정평가서	1부
	2. 청구서	1부
	3. 수수료산정내역서	1부
	끝.	

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지사장 최은열



담당감정평가사 : 박종용
우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층
TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 <http://www.haac.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 191125-11-003

(주)아이비케이저축은행 마산지점장 귀하

팔십일만일천팔백원정 (₩811,800.-)

2019-11-25 일자로 의뢰하신「유경도 담보물」건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가업자의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	610,401.-	수수료산정내역서 참조
나. 여 비	115,000	
토지조사비	—	
물건조사비	3,000	
공부발급비	4,500	
임대차조사비	—	
기타 실비	6,000	
특별용역비	—	
소 계	128,500	
수수료합계(공급가액)	738,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	73,800	
총 계	811,800.-	
기납부 착수금	—	
정산 청구액	₩811,800.-	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (191125-11-003)로 하여 주시기 바랍니다.

* (주)하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 아이비케이저축은행 부산영업부 : 650-10-23-0000284

예금주 [(주)하나감정평가법인
부산울산지사]

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사장 최은열

(Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825)

수수료산정내역서

(주)아이비케이저축은행 마산지점장 귀하

감정평가서번호 : 하나 191125-11-003

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	영업보상평가액	총 액	
		₩520,002,720			₩520,002,720	
순평가액		기초가격			520,002,720	
기 초 수 료	평가액	적 용 가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	x1만분의11	x0.8	396,000	
	5억원초과 10억원까지	20,002,720	x1만분의9	x0.8	14,401	
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과					
계		520,002,720			₩610,401	
감 정 평 가 수 료	1.0배	$596,000 + (20,002,720 \times 9 / 10,000 \times 0.8)$			₩610,401	
	1.5배					
	영업보상					
	소 계				₩610,401	
실 비	여 비				₩115,000	
	토지조사비					
	물건조사비	【물건조사비】1동 x 3,000원			₩3,000	
	기 타				₩10,500	
	소 계				₩128,500	
합 계		1. 평가수수료 + 2. 실비(천원미만 절사)			₩738,000	
부가가치세(10%)		₩73,800	착수금			
총 계		합 계 + 부가가치세			₩811,800	

(주)하나감정평가법인 부산을산지사

지 사 장 최 은 열