


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 제물포새마을금고, 연수새마을금고, 도화1동새마을금고, 석바위새마을금고, 하남새마을금고, 의왕새마을금고, 중원새마을금고, 가양동새마을금고, 연희새마을금고, 부산주례새마을금고
건명	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 777-2 정관세정월메이드시티 제1층 제101호 외 [주식회사수현도시개발 소유물]
감정평가서번호	DS224-052601

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 경기동부지사



13320 경기도 성남시 수정구 성남대로 1222, 301호(수진동, 예능빌딩)
 TEL : (031)722-3131 | FAX : (031)722-1616 | www.idab.co.kr





인증서번호 : 제HC22-05331-1호

감정평가 심사인증서

처리본지사	경기동부지사	감정서번호	DS224-052601
감정평가액	이백사십팔억사천사백만원정 (₩24,844,000,000)		
기준시점	2022년 05월 30일	감정평가사	김승섭
제출처	제물포새마을금고, 연수새마을금고, 도화1동새마을금고, 석바위새마을금고, 하남새마을금고, 의왕새마을금고, 중원새마을금고, 가양동새마을금고, 연희새마을금고, 부산주례새마을금고		
물건소재지	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 777-2 정관세정웰메이드시티 제1층 제101호 외		
물건종류	구분건물(상업용)	채무자	-

■ 심사인증 대상물건

- 감정평가금액이 10억원을 초과하는 경우 (임야, 상업용, 기계기구를 포함한 공장 및 창고)
- 개별공시지가의 2배 초과(비도시지역 3배 초과)

■ 심사사항

- 협약사항, 관련법령 및 내규의 준수 여부
- 처리절차의 적법성 여부
- 평가방법 및 평가금액의 적정성 여부

본건은 법인의 감정평가심사규정 제12조(심사인증)의 규정에 의한 심사인증 대상물건으로써 위 심사사항에 대하여 심사한 결과 제반사항이 적법·적절한 것으로 확인합니다.

감정평가심사본부



본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

2022년 06월 29일

감정평가법인 대일감정 대표이사 김이



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김승섭

김 승 섭



(주)감정평가법인 대일감정원 경기동부지사

지사장 오상원



감정평가액	이백사십팔억사천사백만원정(₩24,844,000,000.-)			
의뢰인	제물포새마을금고, 연수새마을금고, 도화1동새마을금고, 석바위새마을금고, 학남새마을금고, 의왕새마을금고, 중원새마을금고, 가양동새마을금고, 연희새마을금고, 부산주례새마을금고	감정평가목적	공매	
제출처	제물포새마을금고, 연수새마을금고, 도화1동새마을금고, 석바위새마을금고, 학남새마을금고, 의왕새마을금고, 중원새마을금고, 가양동새마을금고, 연희새마을금고, 부산주례새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사수현도시개발	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2022.05.30.	2022.05.30	2022.05.31.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물	구분건물	34개호수	구분건물	34개호수	-	24,844,000,000
합계						₩24,844,000,000.-
			-	이 하 여 백	-	

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

심사자: 감정평가사

오 상 원



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 대학리 소재 "정관고등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(정관세정웰메이드시티 제1층 제101호 외)으로서, 제물포새마을금고, 연수새마을금고, 도화1동새마을금고, 석바위새마을금고, 하남새마을금고, 의왕새마을금고, 중원새마을금고, 가양동새마을금고, 연희새마을금고, 부산주례새마을금고의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2022.05.30.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2022.05.30자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

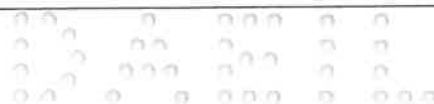
IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4. 본건 집합건물(상가)의 위치는 관리사무실에 비치된 배치도면, 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

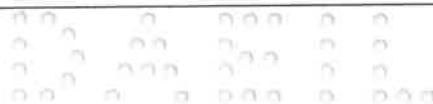
5. 본건은 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지권 사용이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지·건물과 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물을 배분하여 기재하였으며, 토지 건물의 배분비율은 한국부동산연구 연구보고서 비주거용 집합건물 토지건물배분비율에 관한 연구(2007)의 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 고려하되, 토지지세 등을 반영하여 결정하였음.
6. 본건 집합건물(상가)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 일련번호(29)~(32)는 기준시점 현재 4개호 일괄 사용중("튼상가")로서 업무 진행시 참고 바람.
2. 본건 일련번호(1) ~ (28), (33), (34) 집합건물(상가)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 이점 참고하시기 바람.

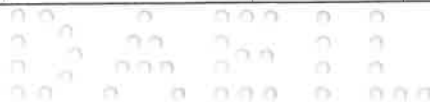


(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고																	
					공 부	사 정																			
1	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 정관읍 정관중앙로 30	777-2 위지상 정관세정 웰메이드 시티	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 지2층 지1층 1층 2~3층(각) 4~13층(각)																					
									(1)	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	1,754.5	39.1	39.1	445,000,000	비준가액									
																	1 소유권대지권	×39.1 /10,347.882	6.62947	배분내역 토지가액:133,500,000 건물가액:311,500,000					
																					철근콘크리트구조 제1층 제102호	55	55	1,050,000,000	비준가액

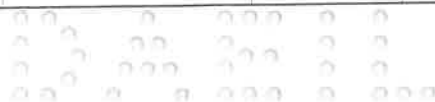
(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(3)				철근콘크리트구조 제1층 제103호	43	43	821,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×43 /10,347.882	7.29072	배분내역 토지가액:246,300,000 건물가액:574,700,000	
(4)				철근콘크리트구조 제1층 제104호	43	43	821,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×43 /10,347.882	7.29072	배분내역 토지가액:246,300,000 건물가액:574,700,000	
(5)				철근콘크리트구조 제1층 제105호	44.4	44.4	848,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×44.4 /10,347.882	7.52809	배분내역 토지가액:254,400,000 건물가액:593,600,000	
(6)				철근콘크리트구조 제1층 제106호	44.4	44.4	848,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×44.4 /10,347.882	7.52809	배분내역 토지가액:254,400,000 건물가액:593,600,000	
(7)				철근콘크리트구조 제1층 제107호	41.04	41.04	783,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×41.04 /10,347.882	6.9584	배분내역 토지가액:234,900,000 건물가액:548,100,000	



(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(8)				철근콘크리트구조 제1층 제108호	46	46	791,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×46 /10,347.882	7.79937	배분내역 토지가액:237,300,000 건물가액:553,700,000	
(9)				철근콘크리트구조 제1층 제109호	41.44	41.44	712,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×41.44 /10,347.882	7.02622	배분내역 토지가액:213,600,000 건물가액:498,400,000	
(10)				철근콘크리트구조 제1층 제110호	48.16	48.16	828,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×48.16 /10,347.882	8.16561	배분내역 토지가액:248,400,000 건물가액:579,600,000	
(11)				철근콘크리트구조 제1층 제111호	48.16	48.16	828,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×48.16 /10,347.882	8.16561	배분내역 토지가액:248,400,000 건물가액:579,600,000	
(12)				철근콘크리트구조 제1층 제112호	50.4	50.4	866,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×50.4 /10,347.882	8.5454	배분내역 토지가액:259,800,000 건물가액:606,200,000	



(구분건물)감정평가 명세표

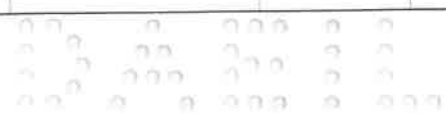
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(13)				철근콘크리트구조 제1층 제113호	47.12	47.12	810,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×47.12 /10,347.882	7.98927	배분내역 토지가액:243,000,000 건물가액:567,000,000	
(14)				철근콘크리트구조 제1층 제114호	45.88	45.88	743,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×45.88 /10,347.882	7.77903	배분내역 토지가액:222,900,000 건물가액:520,100,000	
(15)				철근콘크리트구조 제1층 제115호	45.88	45.88	743,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×45.88 /10,347.882	7.77903	배분내역 토지가액:222,900,000 건물가액:520,100,000	
(16)				철근콘크리트구조 제1층 제116호	32.68	32.68	529,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×32.68 /10,347.882	5.54095	배분내역 토지가액:158,700,000 건물가액:370,300,000	
(17)				철근콘크리트구조 제1층 제117호	32.68	32.68	529,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×32.68 /10,347.882	5.54095	배분내역 토지가액:158,700,000 건물가액:370,300,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(18)				철근콘크리트구조 제1층 제118호	29.37	29.37	475,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×29.37 /10,347.882	4.97973	배분내역 토지가액:142,500,000 건물가액:332,500,000	
(19)				철근콘크리트구조 제2층 제201호	189.1	189.1	1,285,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×189.1 /10,347.882	32.06221	배분내역 토지가액:385,500,000 건물가액:899,500,000	
(20)				철근콘크리트구조 제2층 제202호	80.8	80.8	589,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×80.8 /10,347.882	13.69977	배분내역 토지가액:176,700,000 건물가액:412,300,000	
(21)				철근콘크리트구조 제2층 제203호	174.8	174.8	1,188,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.8 ×174.8 /10,347.882	29.64269	배분내역 토지가액:356,400,000 건물가액:831,600,000	
(22)				철근콘크리트구조 제2층 제204호	82.8	82.8	604,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.8 ×82.8 /10,347.882	14.04127	배분내역 토지가액:181,200,000 건물가액:422,800,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(23)				철근콘크리트구조 제2층 제205호	81.88	81.88	597,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.8 ×81.88 /10,347.882	13.88526	배분내역 토지가액:179,100,000 건물가액:417,900,000	
(24)				철근콘크리트구조 제2층 제206호	73.6	73.6	537,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×73.6 /10,347.882	12.479	배분내역 토지가액:161,100,000 건물가액:375,900,000	
(25)				철근콘크리트구조 제2층 제207호	76.76	76.76	560,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×76.76 /10,347.882	13.01478	배분내역 토지가액:168,000,000 건물가액:392,000,000	
(26)				철근콘크리트구조 제2층 제208호	152.5	152.5	1,037,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×152.5 /10,347.882	25.85662	배분내역 토지가액:311,100,000 건물가액:725,900,000	
(27)				철근콘크리트구조 제3층 제301호	189.1	189.1	964,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×189.1 /10,347.882	32.06221	배분내역 토지가액:289,200,000 건물가액:674,800,000	



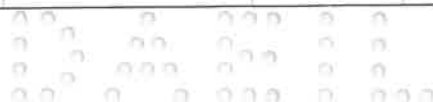
(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(28)				철근콘크리트구조 제3층 제302호	80.8	80.8	460,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×80.8 /10,347.882	13.69977	배분내역 토지가액:138,000,000 건물가액:322,000,000	
(29)				철근콘크리트구조 제3층 제303호	174.8	174.8	891,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×174.8 /10,347.882	29.63762	배분내역 토지가액:267,300,000 건물가액:623,700,000	
(30)				철근콘크리트구조 제3층 제304호	82.8	82.8	471,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×82.8 /10,347.882	14.03887	배분내역 토지가액:141,300,000 건물가액:329,700,000	
(31)				철근콘크리트구조 제3층 제305호	81.88	81.88	466,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×81.88 /10,347.882	13.88289	배분내역 토지가액:139,800,000 건물가액:326,200,000	
(32)				철근콘크리트구조 제3층 제306호	73.6	73.6	419,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×73.6 /10,347.882	12.479	배분내역 토지가액:125,700,000 건물가액:293,300,000	



(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(33)				철근콘크리트구조 제3층 제307호	76.76	76.76	437,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×76.76 /10,347.882	13.01478	배분내역 토지가액:131,100,000 건물가액:305,900,000	
(34)				철근콘크리트구조 제3층 제308호	152.5	152.5	869,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	1,754.5 ×152.5 /10,347.882	25.85662	배분내역 토지가액:260,700,000 건물가액:608,300,000	
합 계							₩24,844,000,000.-	
- 이 하 여 백 -								



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 기장군 정관읍 대학리 777-2				건물명	정관세정웰메이드시티			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하2층/지상13층			
용도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설				사용승인일	2019.05.03			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	-	-	○	○	○	○	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
(1)	제1층/제101호	6.62947	39.1	17.6659	56.7659	68.9			
(2)	제1층/제102호	9.32534	55	24.8498	79.8498	68.9			
(3)	제1층/제103호	7.29072	43	19.4281	62.4281	68.9			
(4)	제1층/제104호	7.29072	43	19.4281	62.4281	68.9			
(5)	제1층/제105호	7.52809	44.4	20.0605	64.4605	68.9			
(6)	제1층/제106호	7.52809	44.4	20.0605	64.4605	68.9			
(7)	제1층/제107호	6.9584	41.04	18.5427	59.5827	68.9			
(8)	제1층/제108호	7.79937	46	20.7835	66.7835	68.9			
(9)	제1층/제109호	7.02622	41.44	18.723	60.163	68.9			
(10)	제1층/제110호	8.16561	48.16	21.7595	69.9195	68.9			
(11)	제1층/제111호	8.16561	48.16	21.7595	69.9195	68.9			
(12)	제1층/제112호	8.5454	50.4	21.7595	72.1595	69.8			
(13)	제1층/제113호	7.98927	47.12	21.2895	68.4095	68.9			
(14)	제1층/제114호	7.77903	45.88	20.7296	66.6096	68.9			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(15)	제1층/제115호	7.77903	45.88	20.7296	66.6096	68.9
(16)	제1층/제116호	5.54095	32.68	14.7653	47.4453	68.9
(17)	제1층/제117호	5.54095	32.68	14.7653	47.4453	68.9
(18)	제1층/제118호	4.97973	29.37	13.2698	42.6398	68.9
(19)	제2층/제201호	32.06221	189.1	85.4382	274.5382	68.9
(20)	제2층/제202호	13.69977	80.8	36.5066	117.3066	68.9
(21)	제2층/제203호	29.64269	174.8	78.9772	253.7772	68.9
(22)	제2층/제204호	14.04127	82.8	37.4103	120.2103	68.9
(23)	제2층/제205호	13.88526	81.88	36.9947	118.8747	68.9
(24)	제2층/제206호	12.479	73.6	33.2537	106.8537	68.9
(25)	제2층/제207호	13.01478	76.76	34.6813	111.4413	68.9
(26)	제2층/제208호	25.85662	152.5	68.9017	221.4017	68.9
(27)	제3층/제301호	32.06221	189.1	85.4382	274.5382	68.9
(28)	제3층/제302호	13.69977	80.8	36.5066	117.3066	68.9
(29)	제3층/제303호	29.63762	174.8	78.9772	253.7772	68.9
(30)	제3층/제304호	14.03887	82.8	37.4103	120.2103	68.9
(31)	제3층/제305호	13.88289	81.88	36.9947	118.8747	68.9
(32)	제3층/제306호	12.479	73.6	33.2537	106.8537	68.9
(33)	제3층/제307호	13.01478	76.76	34.6813	111.4413	68.9
(34)	제3층/제308호	25.85662	152.5	68.9016	221.4016	68.9



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

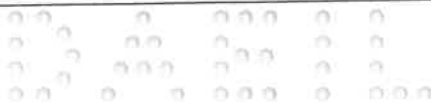
본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	매학리 714-10	동오A타워 1층/107호	69.3191	1,300,000,000	18,750,000	2021.04.07 2015.06.08
2	매학리 713-1	정관타워 1층/103호	52.74	1,050,000,000	19,900,000	2021.05.24 2011.04.14
3	매학리 718-6	2층/211호	57.5525	420,000,000	7,290,000	2021.11.05 2014.12.30



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1, 3)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2021.04.07	69.3191	122.6445	22.0417	56.5	18,750,000
3	2021.11.05	57.5525	100.0338	19.5252	57.5	7,290,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

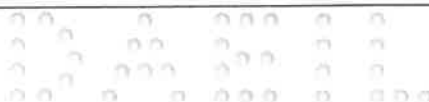
4. 시점수정

가. 자본수익률(집합상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2021년 2Q 경남	0.56	$(1+0.00560 \times 85/91) \times (1+0.00530) \times (1+0.00470) \times (1+0.00460) \times (1+0.00460 \times 60/90)$	2.311% (1.02311)
	2022년 1Q 경남	0.46		
거래 사례 #3	2021년 4Q 경남	0.47	$(1+0.00470 \times 57/92) \times (1+0.00460) \times (1+0.00460 \times 60/90)$	1.062% (1.01062)
	2022년 1Q 경남	0.46		

본건은 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경남지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.



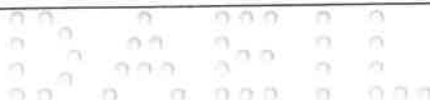
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

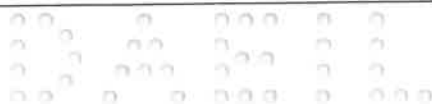
6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

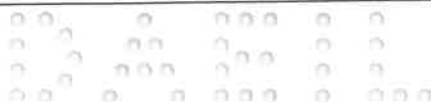
- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(1)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.60	1.00	0.599
본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.						



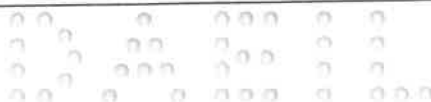
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(2)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(3)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(4)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(5)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(6)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(7)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(8)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.90	1.00	0.899
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(9)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.90	1.00	0.899
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(10)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.90	1.00	0.899
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(11)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.90	1.00	0.899
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(12)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.90	1.00	0.899
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(13)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.90	1.00	0.899
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(14)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.85	1.00	0.849
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(15)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.85	1.00	0.849
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(16)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.85	1.00	0.849
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(17)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.85	1.00	0.849
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(18)	(1)매학리 714-10 동오A타워 1층/107호	0.97	1.03	0.85	1.00	0.849
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(19)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.93	1.00	0.929
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(전유면적 등)에서 열세함.					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(20)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(21)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.93	1.00	0.929
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(전유면적 등)에서 열세함.					
(22)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(23)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(24)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(25)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
(26)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.93	1.00	0.929
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(전유면적 등)에서 열세함.					
(27)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.70	1.00	0.699
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(층별 효용, 전유면적 등)에서 열세함.					
(28)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.78	1.00	0.779
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(29)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.70	1.00	0.699
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(30)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.78	1.00	0.779
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(31)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.78	1.00	0.779
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(32)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.78	1.00	0.779
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(33)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.78	1.00	0.779
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(34)	(3)매학리 718-6 2층/211호	0.97	1.03	0.78	1.00	0.779
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 인근	근린생활시설	16,000,000 ~ 20,000,000 내외	1층
	근린생활시설	10,000,000 ~ 13,000,000 내외	1층 (내부상가)
	근린생활시설	6,500,000 ~ 8,000,000 내외	2층
	근린생활시설	5,000,000 ~ 6,000,000 내외	3층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	매학리 713-1	정관타워 1층/107호	53.82	담보	1,130,000,000	20,990,000	2021.05.11 2011.04.14
2	매학리 777-1	큐엠시네마 타워 1층/104호	43.05	담보	752,000,000	17,460,000	2020.11.10 2017.11.22
3	매학리 720-6	ZOOM시티 오 피스텔 2층/201호	947.795	담보	5,994,000,000	6,320,000	2021.03.25 2021.03.15
4	매학리 718-6	2층/211호	57.5525	담보	470,000,000	8,160,000	2021.11.22 2014.12.30
5	매학리 717-5	탑스퀘어 3층/309호	97.84	경매	528,000,000	5,390,000	2022.04.13 2017.07.26
6	매학리 717-5	탑스퀘어 4층/401호	108.16	경매	588,000,000	5,430,000	2021.04.07 2017.07.26
7	매학리 777-1	큐엠시네마 타워 1층/104호	43.05	담보	752,000,000	17,460,000	2020.11.10 2017.11.22
8	매학리 717-5	탑스퀘어 3층/301호	189.56	담보	918,000,000	4,840,000	2021.01.07 2017.07.26

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
부산 기장군	최근1년	근린시설	80.89	2	총 4건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.599	11,400,000
(2)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.999	19,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(3)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.999	19,100,000
(4)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.999	19,100,000
(5)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.999	19,100,000
(6)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.999	19,100,000
(7)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.999	19,100,000
(8)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.899	17,200,000
(9)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.899	17,200,000
(10)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.899	17,200,000
(11)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.899	17,200,000
(12)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.899	17,200,000
(13)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.899	17,200,000
(14)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.849	16,200,000
(15)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.849	16,200,000
(16)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.849	16,200,000
(17)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.849	16,200,000
(18)	(1)18,750,000	1.00	1.02311	1.00	0.849	16,200,000
(19)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.929	6,800,000
(20)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.999	7,300,000
(21)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.929	6,800,000
(22)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.999	7,300,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(23)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.999	7,300,000
(24)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.999	7,300,000
(25)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.999	7,300,000
(26)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.929	6,800,000
(27)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.699	5,100,000
(28)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.779	5,700,000
(29)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.699	5,100,000
(30)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.779	5,700,000
(31)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.779	5,700,000
(32)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.779	5,700,000
(33)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.779	5,700,000
(34)	(3)7,290,000	1.00	1.01062	1.00	0.779	5,700,000

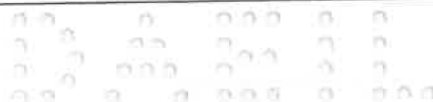


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	제1층/제101호	39.1	11,400,000	445,000,000
(2)	제1층/제102호	55	19,100,000	1,050,000,000
(3)	제1층/제103호	43	19,100,000	821,000,000
(4)	제1층/제104호	43	19,100,000	821,000,000
(5)	제1층/제105호	44.4	19,100,000	848,000,000
(6)	제1층/제106호	44.4	19,100,000	848,000,000
(7)	제1층/제107호	41.04	19,100,000	783,000,000
(8)	제1층/제108호	46	17,200,000	791,000,000
(9)	제1층/제109호	41.44	17,200,000	712,000,000
(10)	제1층/제110호	48.16	17,200,000	828,000,000
(11)	제1층/제111호	48.16	17,200,000	828,000,000
(12)	제1층/제112호	50.4	17,200,000	866,000,000
(13)	제1층/제113호	47.12	17,200,000	810,000,000
(14)	제1층/제114호	45.88	16,200,000	743,000,000
(15)	제1층/제115호	45.88	16,200,000	743,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(16)	제1층/제116호	32.68	16,200,000	529,000,000
(17)	제1층/제117호	32.68	16,200,000	529,000,000
(18)	제1층/제118호	29.37	16,200,000	475,000,000
(19)	제2층/제201호	189.1	6,800,000	1,285,000,000
(20)	제2층/제202호	80.8	7,300,000	589,000,000
(21)	제2층/제203호	174.8	6,800,000	1,188,000,000
(22)	제2층/제204호	82.8	7,300,000	604,000,000
(23)	제2층/제205호	81.88	7,300,000	597,000,000
(24)	제2층/제206호	73.6	7,300,000	537,000,000
(25)	제2층/제207호	76.76	7,300,000	560,000,000
(26)	제2층/제208호	152.5	6,800,000	1,037,000,000
(27)	제3층/제301호	189.1	5,100,000	964,000,000
(28)	제3층/제302호	80.8	5,700,000	460,000,000
(29)	제3층/제303호	174.8	5,100,000	891,000,000
(30)	제3층/제304호	82.8	5,700,000	471,000,000
(31)	제3층/제305호	81.88	5,700,000	466,000,000
(32)	제3층/제306호	73.6	5,700,000	419,000,000
(33)	제3층/제307호	76.76	5,700,000	437,000,000
(34)	제3층/제308호	152.5	5,700,000	869,000,000
합계		<u>2,602.19</u>		<u>24,844,000,000</u>

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 매학리 소재 "정관고등학교" 남서측 인근에 위치하는 정관세정웰메이드시티 제1층 제101호 외임.

2. 부근상황

본건 인근은 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 업무시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 이용편의는 보통시됨.

4. 접면도로 상황

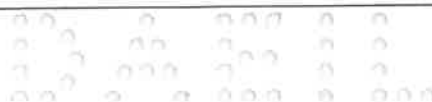
서측으로 노폭 약 33M, 동측으로 노폭 약 13M 및 북측으로 노폭 약 6M 내외의 포장도로 및 보행자도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 일반경관지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

6. 기타사항

해당사항 없음.



구분건물감정평가요항표

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

일련번호((1) ~ (34)) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상13층 중 제1층 제101호 외로서, (사용승인일 : 2019.05.03.)

외벽 : 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등.

내벽 : 인테리어 마감 등.

창호 : 샷시창호임.

2. 이용상태

일련번호((1)) 제1층 제101호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((2)) 제1층 제102호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((3)) 제1층 제103호 : 근린생활시설(웰메이드부동산)로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((4)) 제1층 제104호 : 근린생활시설(분양사무실)로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((5)) 제1층 제105호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((6)) 제1층 제106호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((7)) 제1층 제107호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((8)) 제1층 제108호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((9)) 제1층 제109호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((10)) 제1층 제110호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((11)) 제1층 제111호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((12)) 제1층 제112호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((13)) 제1층 제113호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((14)) 제1층 제114호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((15)) 제1층 제115호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((16)) 제1층 제116호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((17)) 제1층 제117호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((18)) 제1층 제118호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

일련번호((19)) 제2층 제201호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

구분건물감정평가요항표

- 일련번호((20)) 제2층 제202호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((21)) 제2층 제203호 : 근린생활시설(이승우선거사무소)로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((22)) 제2층 제204호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((23)) 제2층 제205호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((24)) 제2층 제206호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((25)) 제2층 제207호 : 근린생활시설(정중복선거사무소)로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((26)) 제2층 제208호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((27)) 제3층 제301호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((28)) 제3층 제302호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((29)~(32)) 제3층 제303호 : 4개호수 벽체없이 일괄로 근린생활시설(망고키즈수영장)로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((33)) 제3층 제307호 : 근린생활시설(관리사무소)로 이용중이며 관리상태 무난함.
 일련번호((34)) 제3층 제308호 : 근린생활시설(현"공실")로 이용중이며 관리상태 무난함.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 급탕설비, 승강기설비, 소방설비, 주차시설, 방송설비 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대미상임.

구분건물감정평가요항표

6. 공부와의 차이

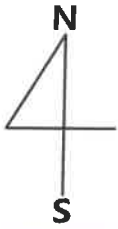
해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.



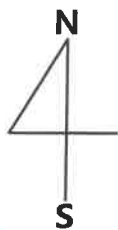
위치도



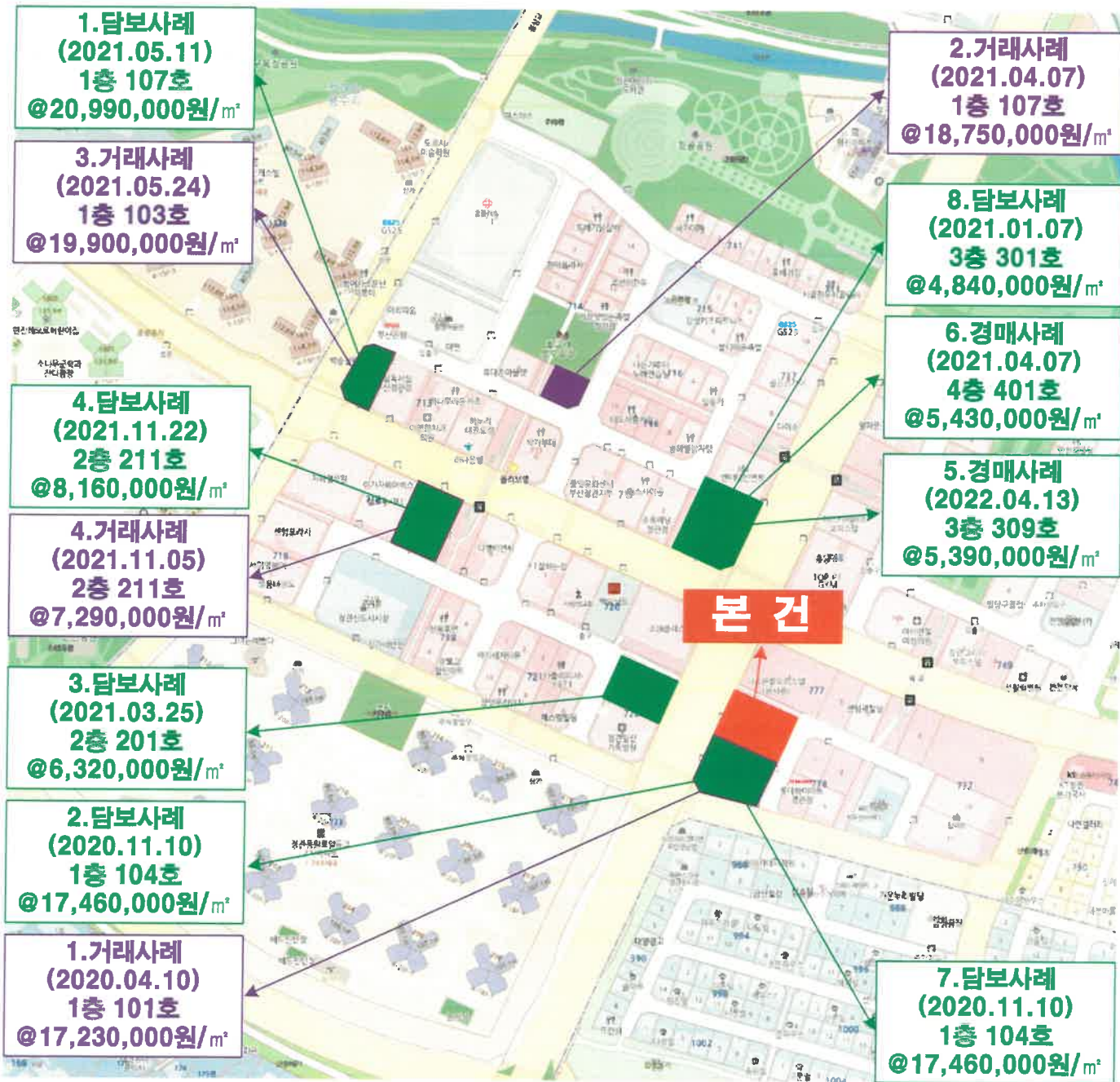
소재지	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 정관세정웰메이드시티 제1층 제101호 외
-----	---



위치도



소재지 부산광역시 기장군 정관읍 매학리
정관세정월메이드시티 제1층 제101호 외



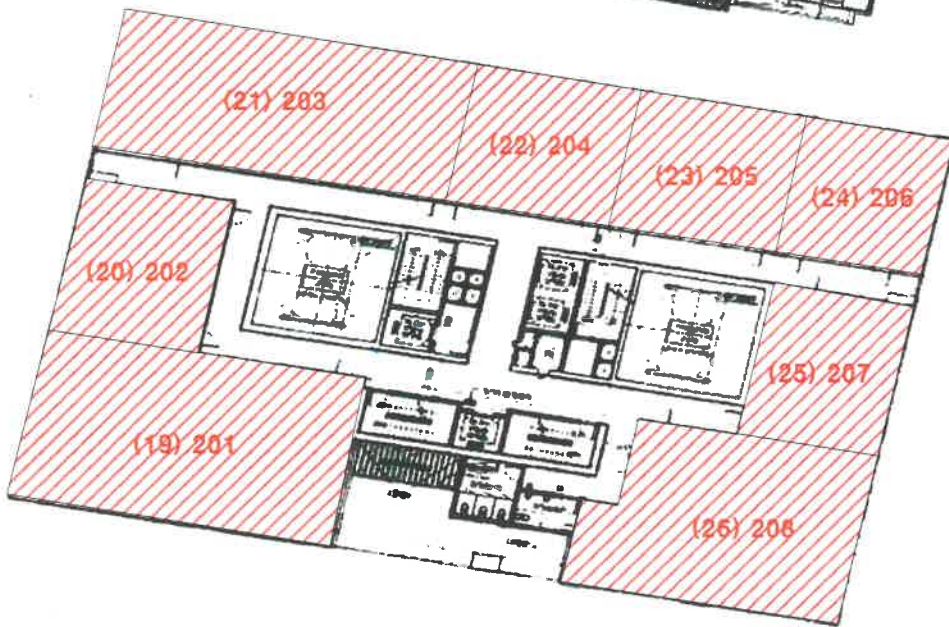
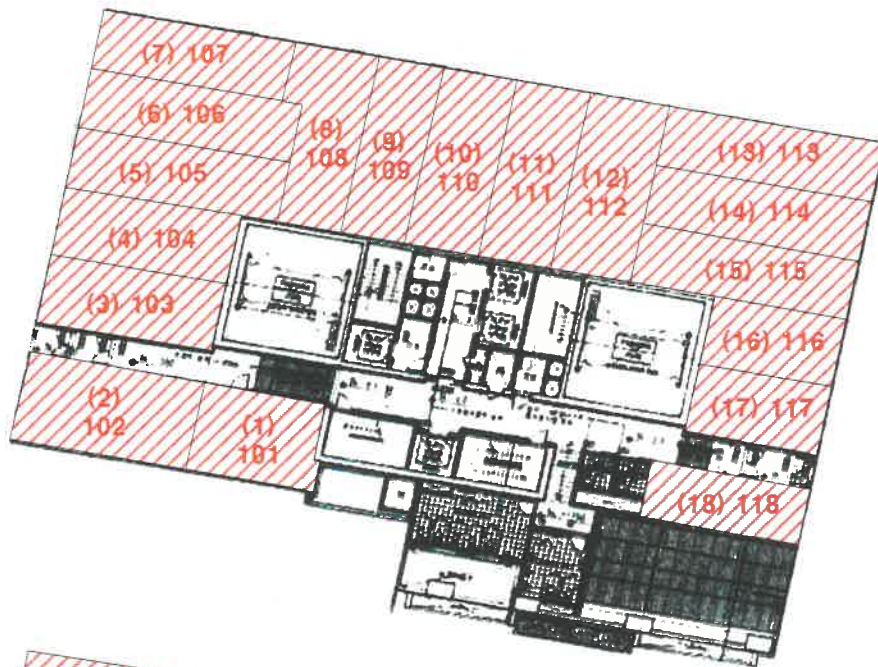
법 레	 본 건	 표준지	 평가사례	 거래사례
-----	--	---	---	--

내부구조도

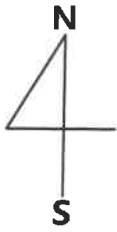


NO SCALE

정관세정월메이트시티 제1층 제101호 외

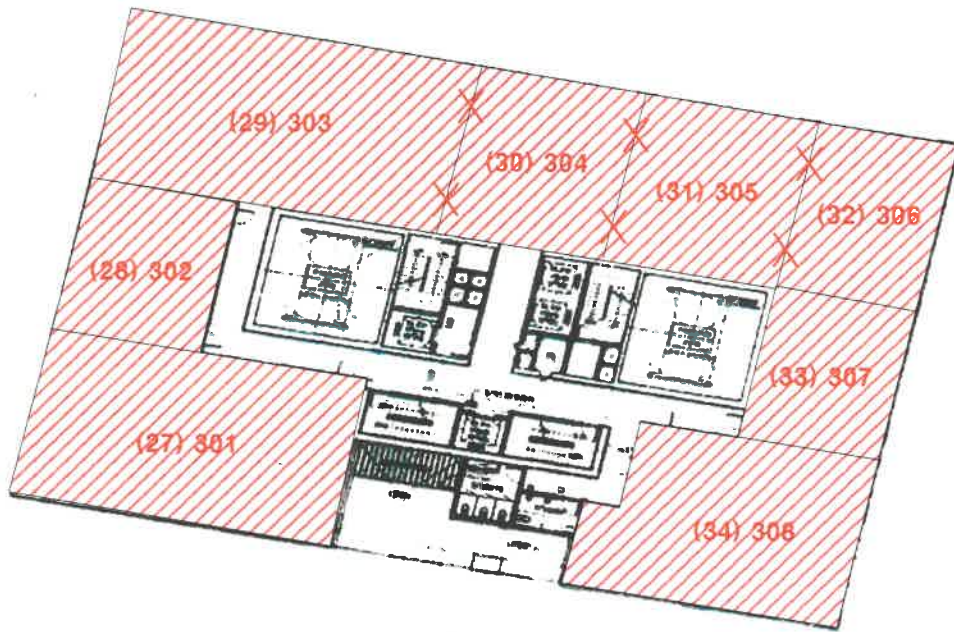


내부구조도



NO SCALE

정관세정월메이트시티 제3층 제301호 외



현황 사진



< 본건 전경 >



< 일련번호(1) >

현황 사진



< 일련번호(2)~(7) >



< 일련번호(8)~(12) >

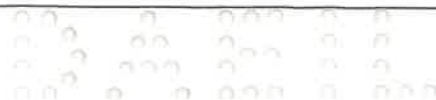
현황 사진



< 일련번호(13)~(18) >



< 일련번호(19),(20) >



현황 사진



< 일련번호(21) >



< 일련번호(22) >

현황 사진



< 일련번호(23) >



< 일련번호(24) >



현황 사진



< 일련번호(25) >



< 일련번호(26) >



현황 사진



< 일련번호(27),(28) >



< 일련번호(29)~(32) >

현황 사진



< 일련번호(33)~(34) >



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 제물포새마을금고, 연수새마을금고, 도화1동새마을금고, 석바위새마을금고, 하남새마을금고, 의왕새마을금고, 중원새마을금고, 가양동새마을금고, 연희새마을금고, 부산주례새마을금고 이사장

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 금고의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2022.05.26.자로 의뢰하신 『주식회사수현도시개발 소유물』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
 2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
 경기동부지사장 오 상 원



담당부서 : 감정팀 담당평가사 : 김승섭
 시행 문서번호 : DS224-052601 (시행일자 : 2022. 05. 31.)
 우 13320 / 경기도 성남시 수정구 성남대로 1222, 301호(수진동, 예농빌딩) / www.idab.co.kr
 전화 (031)722-3131 / 전송 (031)722-1616 / 담당자 이메일 ikon82@idab.co.kr

청 구 서

제물포새마을금고, 연수새마을금고, 도화1동새마을금고,
석바위새마을금고, 하남새마을금고, 의왕새마을금고, 귀하
중원새마을금고, 가양동새마을금고, 연희새마을금고,
부산주례새마을금고 이사장

- ◆감정평가서번호 : DS224-052601
- ◆채 무 자 : -
- ◆감 정 평 가 액 : ₩24,844,000,000.-

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2022-56호, 2022.01.21)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩15,559,500.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분	산 출 내 역	금 액	
평 가 수 수 료	일반	6,316,000 + 100억원 초과액의 6/10,000×0.8 : 0.8요율적용	13,441,120
	할증		-
	평가수수료 계		13,441,120
실 비	여비	부산광역시 기장군	315,800
	물건조사비	건물 34동 × @10,000	340,000
	공부발급비	등기사항(34,000)	34,000
	기타실비	사진 15장 × @1,000	15,000
	실비 계		704,800
평가보수 계(공급가액)	천원미만 절사	14,145,000	
부가가치세(세액)	10%	1,414,500	
합 계		15,559,500	
착 수 금		-	
청 구 금 액		15,559,500	

3. 결 제 계 좌 : 새마을금고 9002-1968-2764-2, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 129-85-32246

2022년 05월 31일

감정평가법인 대일감정원
경기 동부지사장 오 상 원

