

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	광주광역시 서구 양동 266-1 극동메디컬센터 제1층 제101호 외 (부동산)
의뢰인	조촌새마을금고 외 (별지참조)
감정평가서번호	경일10-230509-218

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)


☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803


(부동산)감정평가표

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

감정평가사

이선








(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명 또는 인)



감정평가액	이백일십이억팔천사백만원정 (₩21,284,000,000.-)					
의뢰인	조촌새마을금고 외 (별지참조)		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처		조촌새마을금고 외 (별지참조)	
소유자 (대상업체명)	(주)극동산업개발 (수탁자: 대한토지신탁(주))		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.05.15	2023.05.15	2023.05.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	32개호	구분건물	32개호	-	21,284,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩21,284,000,000.-
심사 확인	<div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div><div>심사자 : 감정평가사</div><div></div><div>김태호</div><div></div></div></div>					

KYUNGIL

[별지] 의뢰인 및 제출처

구분	의뢰인 및 제출처
1	나주새마을금고
2	영산포새마을금고
3	나주동부새마을금고
4	영암우리새마을금고
5	조촌새마을금고
6	지리산새마을금고
7	무주새마을금고
8	고창새마을금고
9	금강새마을금고
10	익산서부새마을금고
11	익산중앙새마을금고
12	지평선새마을금고

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 서구 양동 소재 '광주양동초등학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 의료시설(요양병원), 근린생활시설, 명칭: 극동메디컬센터, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제1층 제101호 외 31개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### (1) 전체 부동산 개요

소재지	광주광역시 서구 양동 266-1 (광주광역시 서구 경열로 126)							
명칭 동/층/호수	극동메디컬센터 제1층 제101호 외 31개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역		대지면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )		층수 (지하/지상)	
	대	준주거		2,902	11,647.1338		1/8	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 슬래브지붕		의료시설(요양병원), 근린생활시설		2021.09.07		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	-	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(1)	극동메디컬센터 -/1/101	93.885	93.885	46.1545	140.0395	35.333	-
(2)	극동메디컬센터 -/1/103	76.5175	76.5175	37.6165	114.134	28.7969	-
(3)	극동메디컬센터 -/1/104	52.2277	52.2277	25.6755	77.9032	19.6556	-
(4)	극동메디컬센터 -/1/108	82.7719	82.7719	40.6912	123.4631	31.1507	-
(5)	극동메디컬센터 -/1/109	48.3875	48.3875	23.7877	72.1752	18.2103	-
(6)	극동메디컬센터 -/1/110	50.1256	50.1256	24.642	74.7676	18.8645	-
(7)	극동메디컬센터 -/1/111	111.6556	111.6556	54.8907	166.5463	42.0209	-
(8)	극동메디컬센터 -/1/112	97.4725	97.4725	47.9181	145.3906	36.6832	-
(9)	극동메디컬센터 -/1/113	142.1488	142.1488	69.8815	212.0303	53.4968	-
(10)	극동메디컬센터 -/1/114	49.2187	49.2187	24.1962	73.4149	18.5232	-
(11)	극동메디컬센터 -/1/115	47.25	47.25	23.2284	70.4784	17.7823	-
(12)	극동메디컬센터 -/1/116	47.25	47.25	23.2284	70.4784	17.7823	-
(13)	극동메디컬센터 -/1/117	47.25	47.25	23.2284	70.4784	17.7823	-
(14)	극동메디컬센터 -/1/118	47.6438	47.6438	23.422	71.0658	17.9305	-
(15)	극동메디컬센터 -/2/202	273.0275	273.0275	134.2221	407.2496	102.7523	-
(16)	극동메디컬센터 -/2/203	40.0475	40.0475	19.6877	59.7352	15.0716	-
(17)	극동메디컬센터 -/2/204	143.0019	143.0019	70.3008	213.3027	53.8179	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(18)	극동메디컬센터 -/2/205	83.535	83.535	41.0664	124.6014	31.4379	-
(19)	극동메디컬센터 -/2/206	82.7719	82.7719	40.6912	123.4631	31.1507	-
(20)	극동메디컬센터 -/2/207	47.4	47.4	23.3022	70.7022	17.8387	-
(21)	극동메디컬센터 -/2/208	48.2705	48.2705	23.7301	72.0006	18.1663	-
(22)	극동메디컬센터 -/2/209	47.7038	47.7038	23.4516	71.1554	17.953	-
(23)	극동메디컬센터 -/2/210	52.1719	52.1719	25.648	77.8199	19.6346	-
(24)	극동메디컬센터 -/2/211	58.4719	58.4719	28.7451	87.217	22.0055	-
(25)	극동메디컬센터 -/2/212	49.2187	49.2187	24.1962	73.4149	18.5232	-
(26)	극동메디컬센터 -/2/213	47.25	47.25	23.2284	70.4784	17.7823	-
(27)	극동메디컬센터 -/2/214	47.25	47.25	23.2284	70.4784	17.7823	-
(28)	극동메디컬센터 -/2/215	142.1437	142.1437	69.8795	212.0232	53.4949	-
(29)	극동메디컬센터 -/3/301	241.4431	241.4431	118.6951	360.1382	90.8657	-
(30)	극동메디컬센터 -/3/302	207.0938	207.0938	101.8087	308.9025	77.9385	-
(31)	극동메디컬센터 -/3/303	180	180	88.4892	268.4892	67.7419	-
(32)	극동메디컬센터 -/3/304	279.5436	279.5436	137.4255	416.9691	105.2045	-
합계		3,064.1494	3,064.1494	1,506.3573	4,570.5067	1,153.1743	-

※ 상기 기호(23)~(26)은 후면도로 기준 1층임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 05월 15일 로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 05월 15일 입니다.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도 및 현 점유부분 등에 의거하였습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건 기호(7)~(9), 기호(10)~(14), 기호(15),(16),(22), 기호(17)~(19), 기호(23),(24), 기호(25)~(27), 기호(29)~(32)는 각각 벽체 구분없는 상태입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	금남로4가 79-1외	로머스파크 -/1/101	378.129	근린생활시설	5,000,000,000	13,200,000	2022.07.27
							2021.05.12
B	금남로4가 79-1외	로머스파크 -/3/304	292.865	근린생활시설	1,500,000,000	5,120,000	2022.06.20
							2021.05.12
C	농성동 260-7	빌리브트레비체 근린생활시설/지1/에이-비04	37.28	근린생활시설	711,460,000	19,100,000	2023.03.23
							2022.10.28
D	농성동 702	농성에스케이뷰센트럴 근린생활시설/지1/209	22.4025	근린생활시설	108,000,000	4,820,000	2021.01.21
							2019.08.30
E	화정동 1347	-/1/109	42.38	근린생활시설	470,000,000	11,100,000	2021.12.02
							2016.04.19
F	화정동 1611	유니버시아드힐스테이트 상가2/1/109	32.85	근린생활시설	505,000,000	15,400,000	2022.01.11
							2016.04.06
G	월산동 1065	반도유보라더퍼스트 상가에이/지하1/9	36.66	근린생활시설	446,844,400	12,200,000	2022.04.12
							2022.03.31
H	월산동 1065	반도유보라더퍼스트 상가시/지하1/17	38.07	근린생활시설	455,418,300	12,000,000	2022.09.07
							2022.03.31

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

※ 상기 기호(C),(G),(H)는 현황 1층이고, 기호(D)는 현황 2층임.

#### (2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사  
례(G)"를 "기호(1)~(32)"의 비교 사례로 선정하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

## 3. 시점수정

사례 기호(G) : 본건 기호(1)~(32)

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 광주 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022년 2분기	0.540	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.480	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	0.040	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.41	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	-	2023년 2분기 수익률
2022.04.12 ~ 2023.05.15	0.377	$(1+0.0054 \times 80/91) \times (1+0.0048)$ $\times (1+0.0004) \times (1-0.0041)$ $\times (1-0.0041 \times 45/90) \approx 1.00377$



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### ■ 비교항목

[ 상업용 ]

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 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

#### ■ 비교치

본건 기호	사례 기호	단지외부 요인※1)	단지내부 요인※2)	호별요인※3)				기타 요인 ※4)	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
1	G	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
2	G	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
3	G	0.97	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	1.00	0.999
4	G	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.922
5	G	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.922
6	G	0.97	1.00	1.00	0.60	1.00	0.60	1.00	0.582
7	G	0.97	1.00	1.00	0.60	1.00	0.60	1.00	0.582
8	G	0.97	1.00	1.00	0.70	1.00	0.70	1.00	0.679
9	G	0.97	1.00	1.00	0.70	1.00	0.70	1.00	0.679

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	단지외부 요인※1)	단지내부 요인※2)	호별요인※3)				기타 요인 ※4)	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
10	G	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.776
11	G	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.776
12	G	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.776
13	G	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.776
14	G	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.776
15	G	0.97	1.00	0.49	1.00	1.00	0.49	1.00	0.475
16	G	0.97	1.00	0.49	1.02	1.00	0.50	1.00	0.485
17	G	0.97	1.00	0.49	1.02	1.00	0.50	1.00	0.485
18	G	0.97	1.00	0.49	0.98	1.00	0.48	1.00	0.466
19	G	0.97	1.00	0.49	0.98	1.00	0.48	1.00	0.466
20	G	0.97	1.00	0.49	0.98	1.00	0.48	1.00	0.466
21	G	0.97	1.00	0.49	0.98	1.00	0.48	1.00	0.466
22	G	0.97	1.00	0.49	0.76	1.00	0.37	1.00	0.359
23	G	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.776
24	G	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.776
25	G	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.776
26	G	0.97	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.776
27	G	0.97	1.00	0.49	0.86	1.00	0.42	1.00	0.407
28	G	0.97	1.00	0.49	0.86	1.00	0.42	1.00	0.407
29	G	0.97	1.00	0.41	1.00	1.00	0.41	1.00	0.398
30	G	0.97	1.00	0.41	1.00	1.00	0.41	1.00	0.398
31	G	0.97	1.00	0.41	1.00	1.00	0.41	1.00	0.398
32	G	0.97	1.00	0.41	1.00	1.00	0.41	1.00	0.398

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※1) 단지외부요인 : 본건 전체는 사례(G)에 비하여 인근환경에서 열세합니다.

※2) 단지내부요인 : 본건 전체는 사례(G)와 대체로 대등합니다.

※3) 호별요인 : 사례(G)에 비하여 기호(1)~(18),(23)~(26)은 층별 효용 대등하고, 기호(15)~(22),(27)~(32)는 층별 효용에서 열세합니다.

본건 전체는 사례(G)와 위치별 효용을 고려하였습니다.

※4) 기타요인 : 본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	12,200,000	1.000	1.00377	0.970	11,878,614	11,900,000
(2)	12,200,000	1.000	1.00377	0.970	11,878,614	11,900,000
(3)	12,200,000	1.000	1.00377	0.999	12,233,748	12,200,000
(4)	12,200,000	1.000	1.00377	0.922	11,290,806	11,300,000
(5)	12,200,000	1.000	1.00377	0.922	11,290,806	11,300,000
(6)	12,200,000	1.000	1.00377	0.582	7,127,169	7,130,000
(7)	12,200,000	1.000	1.00377	0.582	7,127,169	7,130,000
(8)	12,200,000	1.000	1.00377	0.679	8,315,030	8,320,000
(9)	12,200,000	1.000	1.00377	0.679	8,315,030	8,320,000
(10)	12,200,000	1.000	1.00377	0.776	9,502,891	9,500,000
(11)	12,200,000	1.000	1.00377	0.776	9,502,891	9,500,000
(12)	12,200,000	1.000	1.00377	0.776	9,502,891	9,500,000
(13)	12,200,000	1.000	1.00377	0.776	9,502,891	9,500,000
(14)	12,200,000	1.000	1.00377	0.776	9,502,891	9,500,000
(15)	12,200,000	1.000	1.00377	0.475	5,816,847	5,820,000
(16)	12,200,000	1.000	1.00377	0.485	5,939,307	5,940,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(17)	12,200,000	1.000	1.00377	0.485	5,939,307	5,940,000
(18)	12,200,000	1.000	1.00377	0.466	5,706,633	5,710,000
(19)	12,200,000	1.000	1.00377	0.466	5,706,633	5,710,000
(20)	12,200,000	1.000	1.00377	0.466	5,706,633	5,710,000
(21)	12,200,000	1.000	1.00377	0.466	5,706,633	5,710,000
(22)	12,200,000	1.000	1.00377	0.359	4,396,312	4,400,000
(23)	12,200,000	1.000	1.00377	0.776	9,502,891	9,500,000
(24)	12,200,000	1.000	1.00377	0.776	9,502,891	9,500,000
(25)	12,200,000	1.000	1.00377	0.776	9,502,891	9,500,000
(26)	12,200,000	1.000	1.00377	0.776	9,502,891	9,500,000
(27)	12,200,000	1.000	1.00377	0.407	4,984,120	4,980,000
(28)	12,200,000	1.000	1.00377	0.407	4,984,120	4,980,000
(29)	12,200,000	1.000	1.00377	0.398	4,873,906	4,870,000
(30)	12,200,000	1.000	1.00377	0.398	4,873,906	4,870,000
(31)	12,200,000	1.000	1.00377	0.398	4,873,906	4,870,000
(32)	12,200,000	1.000	1.00377	0.398	4,873,906	4,870,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	극동메디컬센터 -/1/101	93.885	11,900,000	1,117,231,500	1,120,000,000
(2)	극동메디컬센터 -/1/103	76.5175	11,900,000	910,558,250	911,000,000
(3)	극동메디컬센터 -/1/104	52.2277	12,200,000	637,177,940	637,000,000
(4)	극동메디컬센터 -/1/108	82.7719	11,300,000	935,322,470	935,000,000
(5)	극동메디컬센터 -/1/109	48.3875	11,300,000	546,778,750	547,000,000
(6)	극동메디컬센터 -/1/110	50.1256	7,130,000	357,395,528	357,000,000
(7)	극동메디컬센터 -/1/111	111.6556	7,130,000	796,104,428	796,000,000
(8)	극동메디컬센터 -/1/112	97.4725	8,320,000	810,971,200	811,000,000
(9)	극동메디컬센터 -/1/113	142.1488	8,320,000	1,182,678,016	1,180,000,000
(10)	극동메디컬센터 -/1/114	49.2187	9,500,000	467,577,650	468,000,000
(11)	극동메디컬센터 -/1/115	47.25	9,500,000	448,875,000	449,000,000
(12)	극동메디컬센터 -/1/116	47.25	9,500,000	448,875,000	449,000,000
(13)	극동메디컬센터 -/1/117	47.25	9,500,000	448,875,000	449,000,000
(14)	극동메디컬센터 -/1/118	47.6438	9,500,000	452,616,100	453,000,000
(15)	극동메디컬센터 -/2/202	273.0275	5,820,000	1,589,020,050	1,590,000,000
(16)	극동메디컬센터 -/2/203	40.0475	5,940,000	237,882,150	238,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(17)	극동메디컬센터 -/2/204	143.0019	5,940,000	849,431,286	849,000,000
(18)	극동메디컬센터 -/2/205	83.535	5,710,000	476,984,850	477,000,000
(19)	극동메디컬센터 -/2/206	82.7719	5,710,000	472,627,549	473,000,000
(20)	극동메디컬센터 -/2/207	47.4	5,710,000	270,654,000	271,000,000
(21)	극동메디컬센터 -/2/208	48.2705	5,710,000	275,624,555	276,000,000
(22)	극동메디컬센터 -/2/209	47.7038	4,400,000	209,896,720	210,000,000
(23)	극동메디컬센터 -/2/210	52.1719	9,500,000	495,633,050	496,000,000
(24)	극동메디컬센터 -/2/211	58.4719	9,500,000	555,483,050	555,000,000
(25)	극동메디컬센터 -/2/212	49.2187	9,500,000	467,577,650	468,000,000
(26)	극동메디컬센터 -/2/213	47.25	9,500,000	448,875,000	449,000,000
(27)	극동메디컬센터 -/2/214	47.25	4,980,000	235,305,000	235,000,000
(28)	극동메디컬센터 -/2/215	142.1437	4,980,000	707,875,626	708,000,000
(29)	극동메디컬센터 -/3/301	241.4431	4,870,000	1,175,827,897	1,180,000,000
(30)	극동메디컬센터 -/3/302	207.0938	4,870,000	1,008,546,806	1,010,000,000
(31)	극동메디컬센터 -/3/303	180	4,870,000	876,600,000	877,000,000
(32)	극동메디컬센터 -/3/304	279.5436	4,870,000	1,361,377,332	1,360,000,000
합 계		3,064.1494	-	-	21,284,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 유사물건 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
1층 전면	11,000,000~12,000,000원/m <sup>2</sup> 수준	-
2층	5,500,000~6,000,000원/m <sup>2</sup> 수준	-
3층	4,500,000~5,000,000원/m <sup>2</sup> 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

#### (2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	금남로4가 79-1외	로머스파크 -/1/104	71.9295	근린생활시설	896,000,000	12,500,000	2022.07.04 2021.05.12	담보
2	금남로4가 79-1외	로머스파크 -/3/304	292.8651	근린생활시설	1,350,000,000	4,610,000	2022.08.05 2021.05.12	담보
3	농성동 417-22	광천중해마루힐 주상복합 상가/1/110	46.075	근린생활시설	513,000,000	11,100,000	2022.03.07 2022.02.21	담보
4	화정동 918-6	와이제이빌딩 -/2/201	206.28	근린생활시설	1,050,000,000	5,090,000	2022.10.07 2022.09.28	담보
5	화정동 1347	-/1/110	42.38	근린생활시설	563,000,000	13,300,000	2023.04.20 2016.04.19	담보
6	월산동 1065	반도유보라더퍼스트 상가에이/지하1/5	36.66	근린생활시설	446,000,000	12,200,000	2023.03.08 2022.03.31	담보
7	월산동 1065	반도유보라더퍼스트 상가시/지하1/14	38.07	근린생활시설	444,000,000	11,700,000	2022.06.22 2022.03.31	담보

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

※ 상기 기호(6),(7)은 현황 1층임.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
21,284,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액의 토지·건물 배분

### 1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 " 집합건물 구분평가지 토지 및 건물배분비율에 관한 연구 " 내 [비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 및 본건의 원가산정에 의한 토지·건물 비율 등을 고려하였습니다.

【비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 - 한국부동산연구원】

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4	-	-
	대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4	2.5~3.5	7.5~6.5	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	5층이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6층~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	부산	5층이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6층~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	대도시	5층이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6층~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 출처: 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구 (2007.05, 한국부동산연구원)

### 2. 토지·건물 배분비율의 결정

본건(근린생활시설)은 상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 40% : 60%로 결정하였습니다.

### 3. 토지·건물 배분가액의 결정

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(1)	극동메디컬센터 -/1/101	93.885	46.1545	1,120,000,000	40	60	448,000,000	672,000,000
(2)	극동메디컬센터 -/1/103	76.5175	37.6165	911,000,000	40	60	364,400,000	546,600,000
(3)	극동메디컬센터 -/1/104	52.2277	25.6755	637,000,000	40	60	254,800,000	382,200,000
(4)	극동메디컬센터 -/1/108	82.7719	40.6912	935,000,000	40	60	374,000,000	561,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(5)	극동메디컬센터 -1/109	48.3875	23.7877	547,000,000	40	60	218,800,000	328,200,000
(6)	극동메디컬센터 -1/110	50.1256	24.642	357,000,000	40	60	142,800,000	214,200,000
(7)	극동메디컬센터 -1/111	111.6556	54.8907	796,000,000	40	60	318,400,000	477,600,000
(8)	극동메디컬센터 -1/112	97.4725	47.9181	811,000,000	40	60	324,400,000	486,600,000
(9)	극동메디컬센터 -1/113	142.1488	69.8815	1,180,000,000	40	60	472,000,000	708,000,000
(10)	극동메디컬센터 -1/114	49.2187	24.1962	468,000,000	40	60	187,200,000	280,800,000
(11)	극동메디컬센터 -1/115	47.25	23.2284	449,000,000	40	60	179,600,000	269,400,000
(12)	극동메디컬센터 -1/116	47.25	23.2284	449,000,000	40	60	179,600,000	269,400,000
(13)	극동메디컬센터 -1/117	47.25	23.2284	449,000,000	40	60	179,600,000	269,400,000
(14)	극동메디컬센터 -1/118	47.6438	23.422	453,000,000	40	60	181,200,000	271,800,000
(15)	극동메디컬센터 -2/202	273.0275	134.2221	1,590,000,000	40	60	636,000,000	954,000,000
(16)	극동메디컬센터 -2/203	40.0475	19.6877	238,000,000	40	60	95,200,000	142,800,000
(17)	극동메디컬센터 -2/204	143.0019	70.3008	849,000,000	40	60	339,600,000	509,400,000
(18)	극동메디컬센터 -2/205	83.535	41.0664	477,000,000	40	60	190,800,000	286,200,000
(19)	극동메디컬센터 -2/206	82.7719	40.6912	473,000,000	40	60	189,200,000	283,800,000
(20)	극동메디컬센터 -2/207	47.4	23.3022	271,000,000	40	60	108,400,000	162,600,000
(21)	극동메디컬센터 -2/208	48.2705	23.7301	276,000,000	40	60	110,400,000	165,600,000
(22)	극동메디컬센터 -2/209	47.7038	23.4516	210,000,000	40	60	84,000,000	126,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(23)	극동메디컬센터 -2/210	52.1719	25.648	496,000,000	40	60	198,400,000	297,600,000
(24)	극동메디컬센터 -2/211	58.4719	28.7451	555,000,000	40	60	222,000,000	333,000,000
(25)	극동메디컬센터 -2/212	49.2187	24.1962	468,000,000	40	60	187,200,000	280,800,000
(26)	극동메디컬센터 -2/213	47.25	23.2284	449,000,000	40	60	179,600,000	269,400,000
(27)	극동메디컬센터 -2/214	47.25	23.2284	235,000,000	40	60	94,000,000	141,000,000
(28)	극동메디컬센터 -2/215	142.1437	69.8795	708,000,000	40	60	283,200,000	424,800,000
(29)	극동메디컬센터 -3/301	241.4431	118.6951	1,180,000,000	40	60	472,000,000	708,000,000
(30)	극동메디컬센터 -3/302	207.0938	101.8087	1,010,000,000	40	60	404,000,000	606,000,000
(31)	극동메디컬센터 -3/303	180	88.4892	877,000,000	40	60	350,800,000	526,200,000
(32)	극동메디컬센터 -3/304	279.5436	137.4255	1,360,000,000	40	60	544,000,000	816,000,000
합 계		3,064.1494	1,506.3573	21,284,000,000	-	-	8,513,600,000	12,770,400,000



구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	52.2277	52.2277	637,000,000	공용면적 25.6755㎡ 포함
					19.6556			
				1 소유권대지권	----- 2,902	19.6556		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	82.7719	82.7719	935,000,000	공용면적 40.6912㎡ 포함
					31.1507			
				1 소유권대지권	----- 2,902	31.1507		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	48.3875	48.3875	547,000,000	공용면적 23.7877㎡ 포함
					18.2103			
				1 소유권대지권	----- 2,902	18.2103		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 254,800,000 382,200,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 374,000,000 561,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 218,800,000 328,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	50.1256	50.1256	357,000,000	공용면적 24.642㎡ 포함
					18.8645			
				1 소유권대지권	-----	18.8645		
					2,902			
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	111.6556	111.6556	796,000,000	공용면적 54.8907㎡ 포함
					42.0209			
				1 소유권대지권	-----	42.0209		
					2,902			
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호	97.4725	97.4725	811,000,000	공용면적 47.9181㎡ 포함
					36.6832			
				1 소유권대지권	-----	36.6832		
					2,902			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 142,800,000 214,200,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 318,400,000 477,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 324,400,000 486,600,000	



구분건물 감정평가명세표

페이지: 4

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제113호	142.1488	142.1488	1,180,000,000	공용면적 69.8815㎡ 포함
					53.4968			
				1 소유권대지권	----- 2,902	53.4968		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 472,000,000 708,000,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114호	49.2187	49.2187		
					18.5232			
				1 소유권대지권	----- 2,902	18.5232		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 187,200,000 280,800,000	공용면적 24.1962㎡ 포함
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	47.25	47.25		
					17.7823			
				1 소유권대지권	----- 2,902	17.7823		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 179,600,000 269,400,000	공용면적 23.2284㎡ 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지: 5

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호	47.25	47.25	449,000,000	공용면적 23.2284㎡ 포함
					17.7823			
				1 소유권대지권	----- 2,902	17.7823		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 179,600,000 269,400,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호	47.25	47.25		
					17.7823			
				1 소유권대지권	----- 2,902	17.7823		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 179,600,000 269,400,000	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제118호	47.6438	47.6438		
					17.9305			
				1 소유권대지권	----- 2,902	17.9305		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 181,200,000 271,800,000	공용면적 23.422㎡ 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지: 6

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호  1 소유권대지권	273.0275  102.752 ----- 2,902	273.0275   102.752	1,590,000,000   배분내역 토 지 : 636,000,000 건 물 : 954,000,000	공용면적 134.2221㎡ 포함
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호  1 소유권대지권	40.0475  15.0716 ----- 2,902	40.0475   15.0716	238,000,000   배분내역 토 지 : 95,200,000 건 물 : 142,800,000	공용면적 19.6877㎡ 포함
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호  1 소유권대지권	143.0019  53.8179 ----- 2,902	143.0019   53.8179	849,000,000   배분내역 토 지 : 339,600,000 건 물 : 509,400,000	공용면적 70.3008㎡ 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지: 7

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호  1 소유권대지권	83.535  31.4379 ----- 2,902	83.535  31.4379	477,000,000	공용면적 41.0664㎡ 포함
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호  1 소유권대지권	82.7719  31.1507 ----- 2,902	82.7719  31.1507	473,000,000	공용면적 40.6912㎡ 포함
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호  1 소유권대지권	47.4  17.8387 ----- 2,902	47.4  17.8387	271,000,000	공용면적 23.3022㎡ 포함



구분건물 감정평가명세표

페이지 : 8

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	48.2705	48.2705	276,000,000	공용면적 23.7301㎡ 포함
					18.1663			
				1 소유권대지권	----- 2,902	18.1663		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 110,400,000 165,600,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	47.7038	47.7038	210,000,000	공용면적 23.4516㎡ 포함
					17.953			
				1 소유권대지권	----- 2,902	17.953		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,000,000 126,000,000	
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	52.1719	52.1719	496,000,000	공용면적 25.648㎡ 포함
					19.6346			
				1 소유권대지권	----- 2,902	19.6346		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 198,400,000 297,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호	58.4719	58.4719	555,000,000	공용면적 28.7451㎡ 포함
					22.0055			
				1 소유권대지권	-----	22.0055		
					2,902			
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	49.2187	49.2187	468,000,000	공용면적 24.1962㎡ 포함
					18.5232			
				1 소유권대지권	-----	18.5232		
					2,902			
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호	47.25	47.25	449,000,000	공용면적 23.2284㎡ 포함
					17.7823			
				1 소유권대지권	-----	17.7823		
					2,902			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 222,000,000 333,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 187,200,000 280,800,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 179,600,000 269,400,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지: 10

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호	47.25	47.25	235,000,000	공용면적 23.2284㎡ 포함
					17.7823			
			1 소유권대지권		----- 2,902	17.7823		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 94,000,000 141,000,000	
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호	142.1437	142.1437	708,000,000	공용면적 69.8795㎡ 포함
					53.4949			
			1 소유권대지권		----- 2,902	53.4949		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 283,200,000 424,800,000	
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	241.4431	241.4431	1,180,000,000	공용면적 118.6951㎡ 포함
					90.8657			
			1 소유권대지권		----- 2,902	90.8657		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 472,000,000 708,000,000	



구분건물 감정평가명세표

페이지 : 11

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호  1 소유권대지권	207.0938  77.9385 ----- 2,902	207.0938  77.9385	1,010,000,000	공용면적 101.8087㎡ 포함
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호  1 소유권대지권	180  67.7419 ----- 2,902	180  67.7419	877,000,000	공용면적 88.4892㎡ 포함
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호  1 소유권대지권	279.5436  105.205 ----- 2,902	279.5436  105.205	1,360,000,000	공용면적 137.4255㎡ 포함
	합 계						₩21,284,000,000.-	
			이	하 여	백			

## 구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 광주광역시 서구 양동 소재 '광주양동초등학교' 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근은 근린생활시설 및 주택, 빌라, 아파트, 학교, 시장 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통입니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철역(양동시장역, 광주1호선)이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 완경사한 부정형 토지로서 의료시설(요양병원) 및 근린생활시설 부지로 이용 중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 북서측으로 노폭 약 25미터 도로, 남측으로 노폭 약 10미터 도로, 남동측으로 노폭 약 6미터 도로와 접합니다.
토지이용계획 관 계	<p>■ 기호 1) 도시지역, 준주거지역, 방화지구, 시가지경관지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역&lt;건축법&gt;, 상대보호구역(2015-01-06)(광주양동초등학교)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 전통상업보존구역(유통산업발전법)</p>

## 구분 건물감정평가요항표(2)

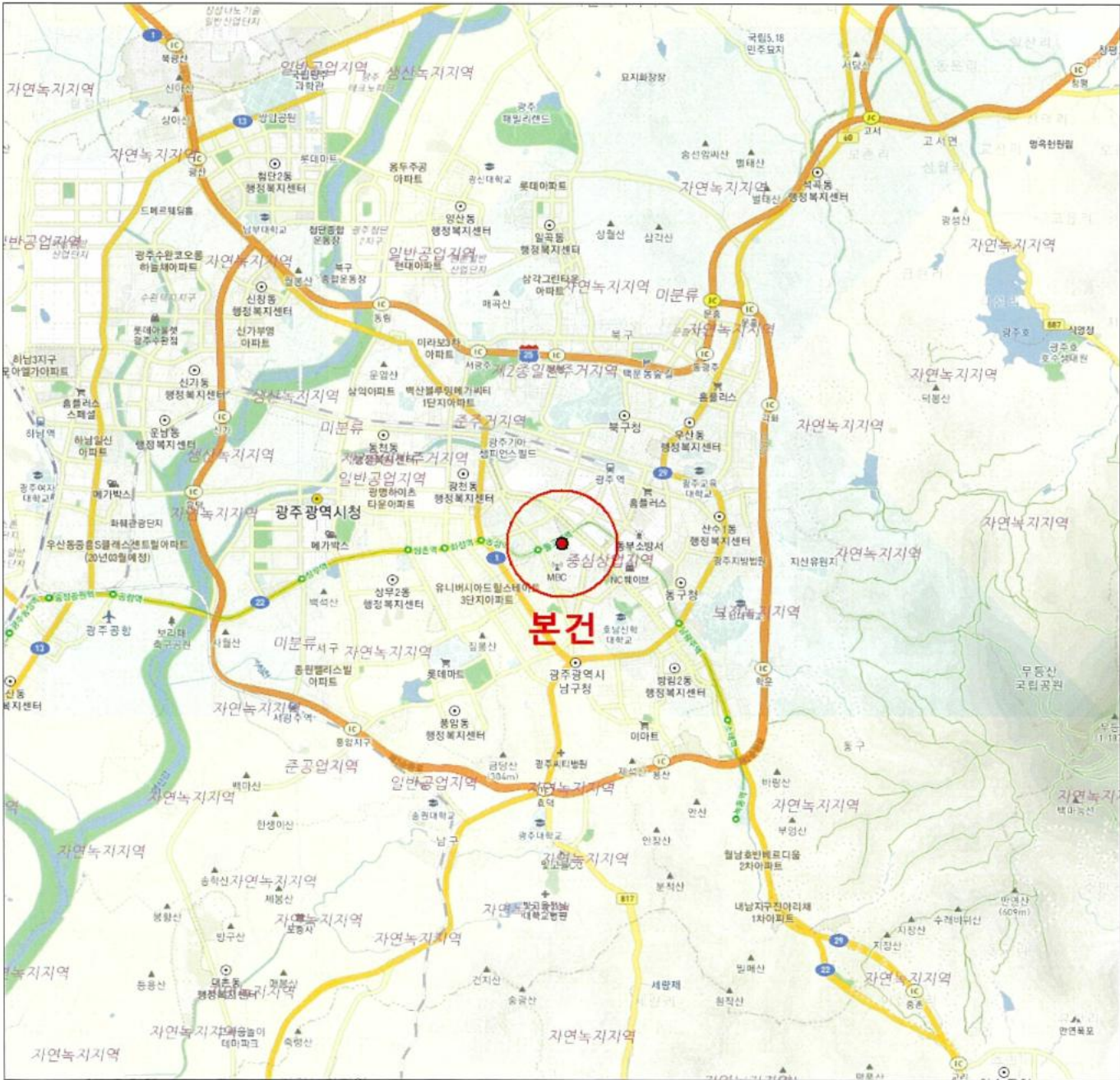
건 물 구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 8층 건 내 제1층 제101호 외 31개호로서, (사용승인일 : 2021.09.07) 외 벽 : 석재붙임 및 드라이비트 마감 등 내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 창 호 : 샷시 창호입니다.
이 용 상 황	본건 기호(1)~(32)는 근린생활시설입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 시스템 냉·난방설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-
임 대 상 황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-



# 광역위치도



소재지	광주광역시 서구 양동 일대
-----	----------------

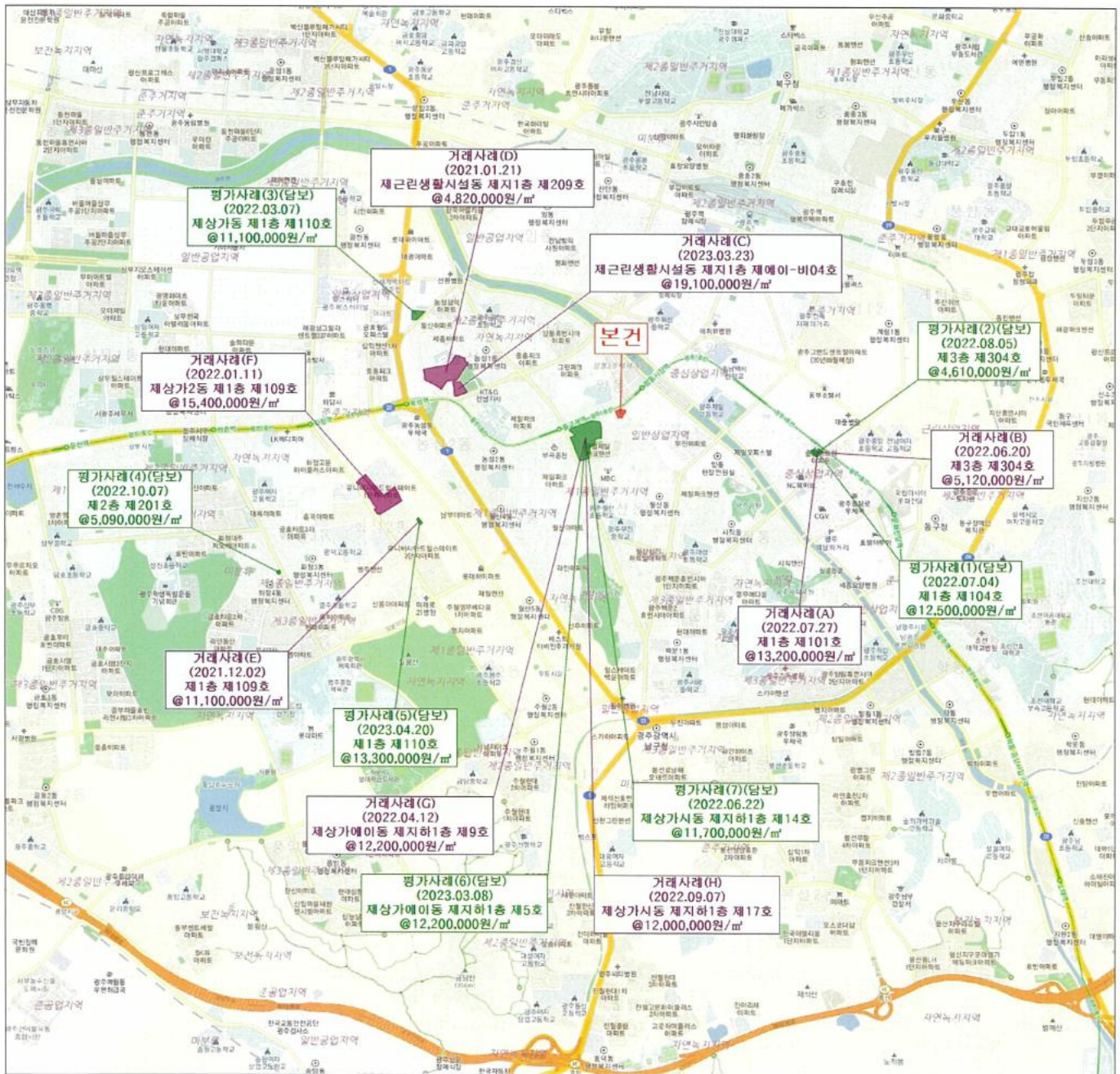




# 상 세 위 치 도



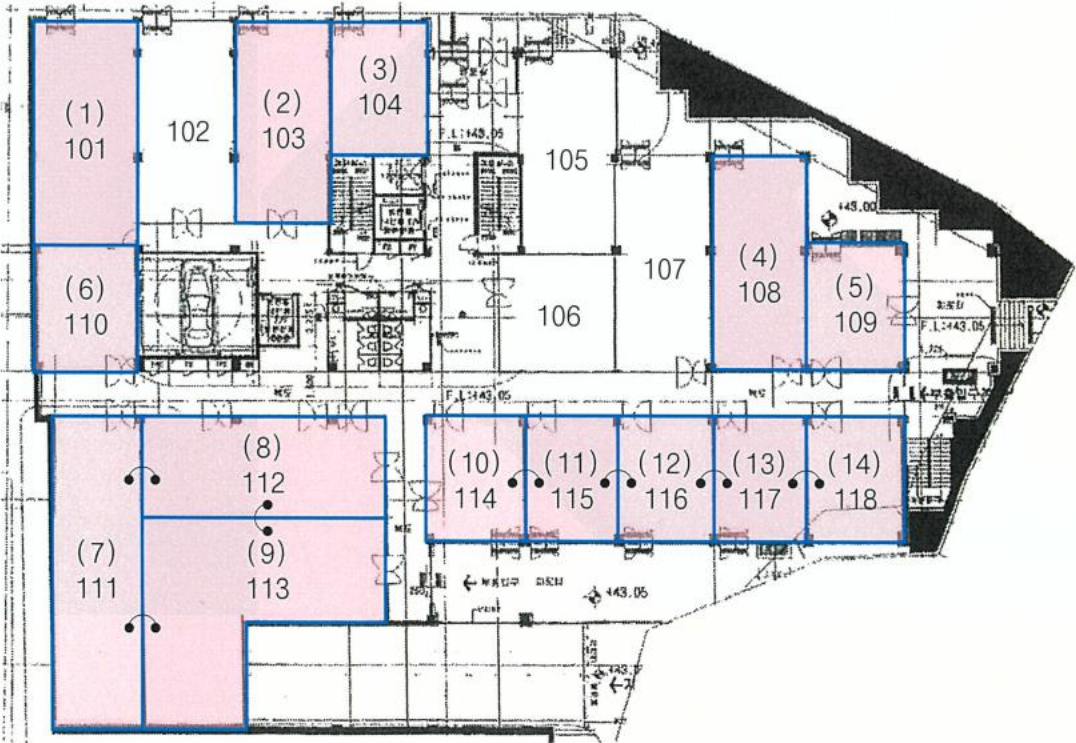
소재지 광주광역시 서구 양동 266-1 극동메디컬센터 제1층 제101호 외



# 건 물 개 황 도

4

호별배치도



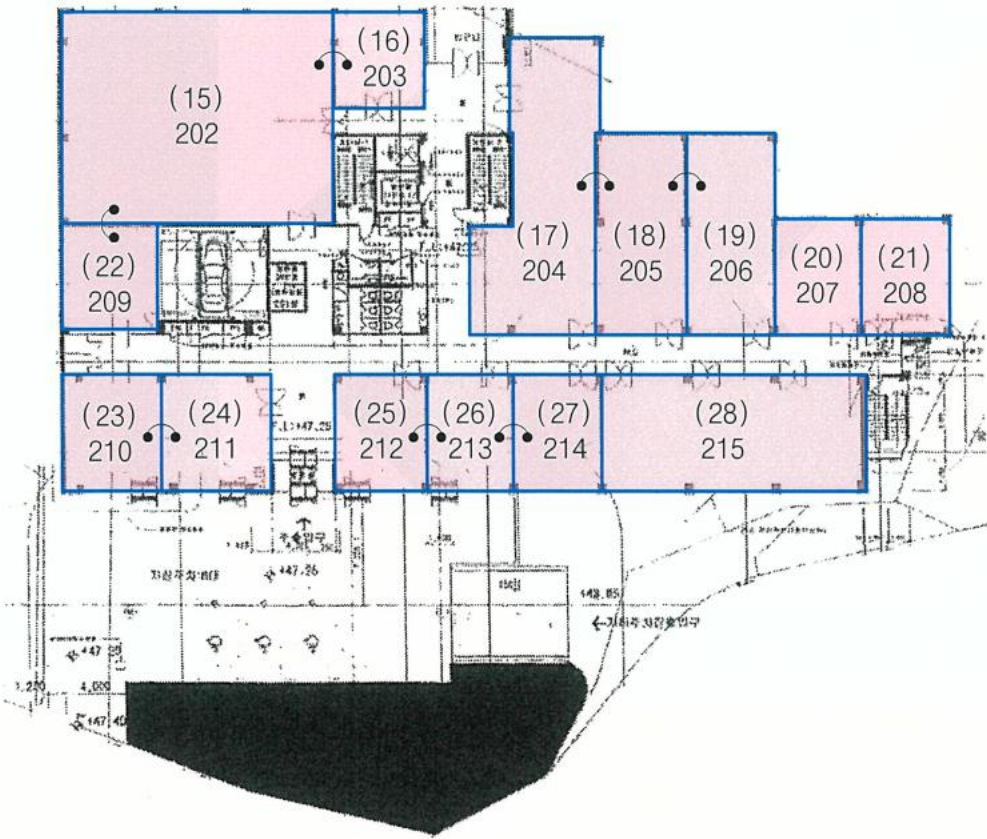
< 극동메디컬센터 제1층 >



건 물 개 황 도

4

호별배치도

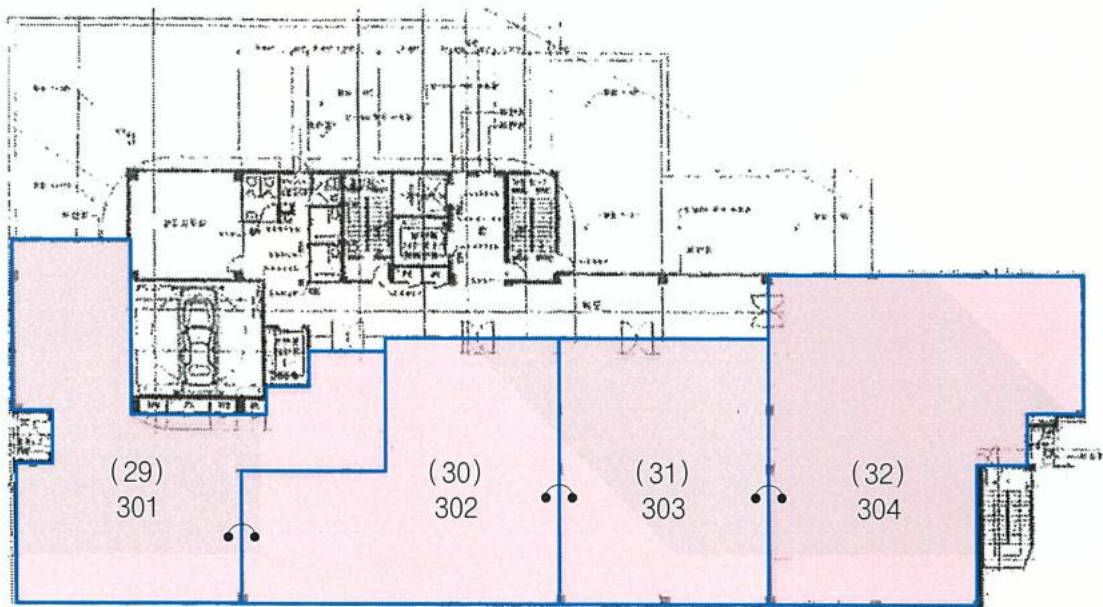


< 극동메디컬센터 제2층 >

# 건 물 개 황 도

4

호별배치도



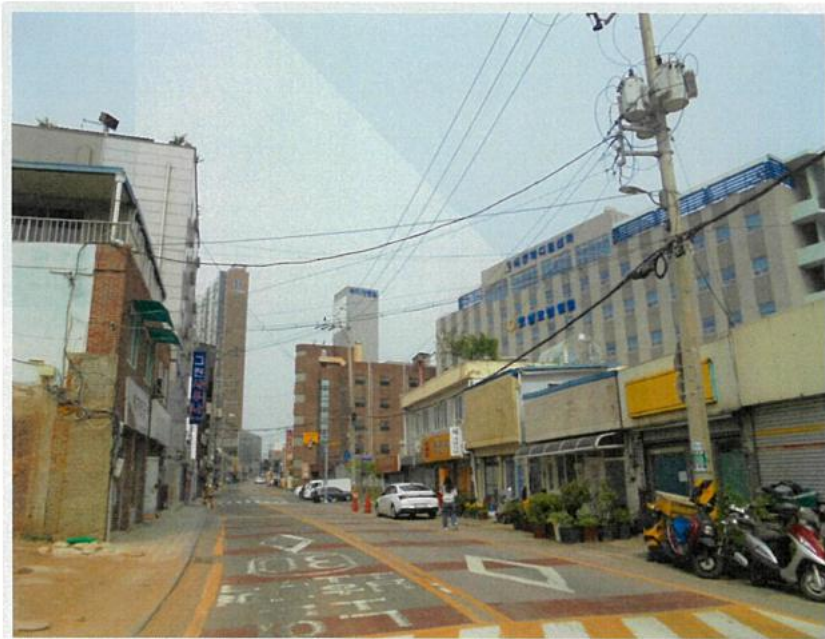
< 극동메디컬센터 제3층 >



## 사 진 용 지



【주위 전경(대로변 기준)】



【주위 전경(후면도로 기준)】

## 사 진 용 지



【본건 전경(대로변 기준)】



【본건 전경(후면도로 기준)】



## 사 진 용 지



【기호(1) 전경】



【기호(1) 내부】

## 사 진 용 지



【기호(2) 전경】



【기호(2) 내부】



## 사 진 용 지



【기호(3) 전경】



【기호(3) 내부】

## 사 진 용 지



【기호(4) 전경】



【기호(4) 내부】



## 사 진 용 지



【기호(5) 전경】



【기호(5) 내부】

## 사 진 용 지



【기호(6) 전경】



【기호(7) 전경】



## 사 진 용 지



【기호(8) 전경】



【기호(9) 전경】

## 사 진 용 지



【기호(7)~(9) 내부】



【기호(10) 전경】

## 사 진 용 지



【기호(11) 전경】



【기호(12) 전경】



## 사 진 용 지



【기호(13) 전경】



【기호(14) 전경】

## 사 진 용 지



【기호(10)~(14) 내부】

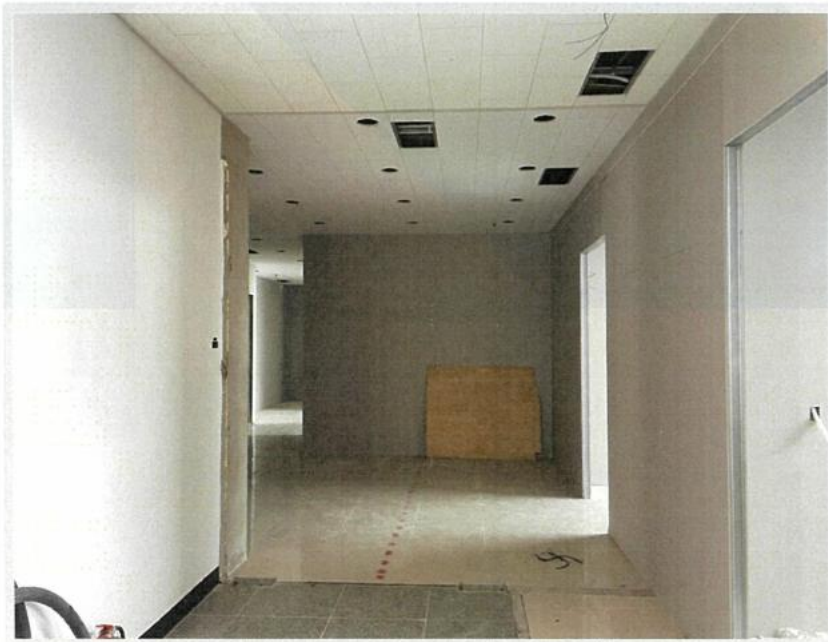


【기호(10)~(14) 내부】

## 사 진 용 지



【기호(15) 전경】



【기호(15) 전경】



## 사 진 용 지



【기호(16) 전경】



【기호(16) 내부】



## 사 진 용 지



【기호(19) 전경】



【기호(20) 전경】



## 사 진 용 지



【기호(21) 전경】



【기호(21) 내부】

## 사 진 용 지



【기호(22) 전경】

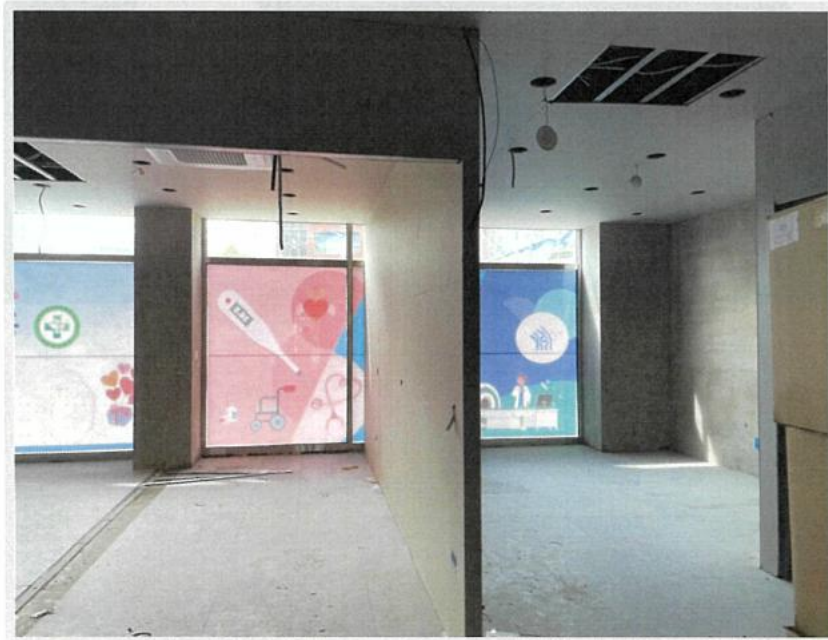


【기호(22) 내부】

## 사 진 용 지



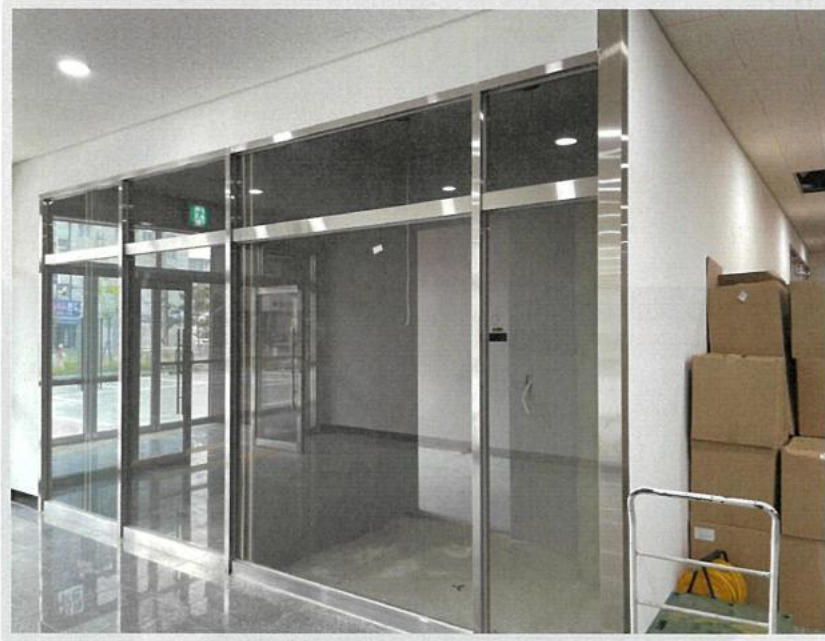
【기호(23) 전경】



【기호(23) 내부】



## 사 진 용 지



【기호(24) 전경】



【기호(24) 내부】

## 사 진 용 지



【기호(25) 전경】



【기호(26) 전경】

## 사 진 용 지



【기호(27) 전경】



【기호(25)~(27) 내부】



## 사 진 용 지



【기호(28) 전경】



【기호(23)~(26) 전경】

## 사 진 용 지



【기호(29)~(32) 내부】



【기호(29)~(32) 내부】



# 수수료 청구서

조촌새마을금고 귀하

감정평가서번호 : 10-230509-218

2023-05-09자로 의뢰하신 『광주광역시 서구 양동 266-1 극동메디컬센터 제1층 제101호 외』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

## - 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		₩11,732,320.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 $6,316,000 + (11,284,000,000 \times 6 / 10,000 \times 0.8) = 11,732,320$
실비	여비	314,400	
	물건조사비	320,000	
	공부발급비	23,700	
	기타 실비	50,000	
	특별용역비		
실비 합계		708,100	
합계		₩12,440,000.-	* 1,000원미만절사
부가가치세		₩1,244,000	
총계		₩13,684,000.-	
기납부 착수금		₩	
정산청구액		₩13,684,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대표이사 배태성

( TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803 )