

감정평가서

의뢰인 : (주)솔로몬저축은행 파산재단

건명 : 경상남도 양산시 중부동 685-6 소재 부동산

번호 : RB191021-01-1202

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인

서울특별시 송파구 올림픽로35길 137, 7층 6호
(신천동, 한국광고문화회관)

TEL. (02)561-5656

FAX. (02)561-5650

대표이사

김기창



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박길남

박

길

남



㈜리얼티뱅크감정평가법인

대표이사

김기창

(서명)

| | | | |
|----------------|------------------------------|--------------|--------------|
| 감정평가액 | 사십육억팔백만원정 (₩4,608,000,000.-) | | |
| 의뢰인 | (주)솔로몬저축은행 파산재단 | 감정평가 목적 | 공매 |
| 채무자 | - | 제출처 | (주)솔로몬저축은행 |
| 소유자 (대상업체명) | 네모종합건설(주) (수탁자-대한토지신탁(주)) | 기준가치 | 시장가치 |
| | | 감정평가조건 | - |
| 목록표시근거 | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 | 기준시점 | 조사기간 |
| | | 2019. 10. 22 | 2019. 10. 22 |
| | | | 작성일 |
| | | | 2019. 10. 24 |

감정평가내용

| 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|------------|-------------|------|-------------|-------|----------------|
| 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| 구분건물 | 124개호 | 구분건물 | 124개호 | - | 4,608,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합계 | | | | | ₩4,608,000,000 |

| | |
|------|--|
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이경석 |
|------|--|



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 중부동 소재 지하철 부산2호선 '양산역' 남동측 인근에 위치하는 쇼핑물 바나나빌딩 1층 111호외 123개호로서, (주)솔로몬저축은행 파산재단의 '공매' 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2019년 10월 22일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시일은 2019년 10월 22일이며, 귀 제시목록 및 관련공부를 기준으로 대상물건을 확인하였음.

5. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 사 청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후면에 기재 하였는바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기준시점 현재 본건은 첨부하는 사진과 같이 2~3층 부분은 호 경계벽이 존재하지 않는 상태이며, 4층 부분은 가벽에 의해 구획되어 있으나, 공부상의 경계와 일치하는지 여부는 판단이 어려운 상태이니 업무진행시 참고바라며, 각 호의 위치는 관리사무실에 비치된 도면등에 의하여 표시하였음.
- 따라서 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제1조의2(상가건물의 구분소유) 규정(통칭 : 오피스상가)에 대하여는 공매 진행시 판단이 필요 할 것으로 사료되며, 금번 평가는 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서에 의하여 감정평가 대상을 확정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 건축개요

| | | | |
|---------|--------------------------|----------------|-------------|
| 명칭 | 쇼핑몰 바나나빌딩 | | |
| 소재지 | 경상남도 양산시 중부동 685-6 | | |
| 대지면적(㎡) | 1,249.60 | 연면적(㎡) | 12,763.12 |
| 건축면적(㎡) | 1,061.81 | 용적률 산정용 연면적(㎡) | 8,764.89 |
| 건폐율(%) | 84.97 | 용적률(%) | 701.42 |
| 층수 | 지하4층 / 지상10층 | 높이 | 57.88 |
| 착공일 | 2004.10.13 | 사용승인일 | 2008.08.19. |
| 주구조, 지붕 | 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | | |
| 주용도 | 판매시설, 제2종근린생활시설, 문화및집회시설 | | |

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 표제부

2. 대상물건 개요

| 기호 | 층 | 호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 계약 면적 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 건축물대장상 용도 |
|----|---|-----|-------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|
| 1 | 1 | 111 | 22.56 | 29.88 | 52.44 | 43.0 | 6.14 | 제2종근린생활시설 |
| 2 | 2 | 201 | 17.48 | 31.98 | 49.46 | 35.3 | 4.76 | 판매시설 |
| 3 | 2 | 202 | 17.48 | 31.98 | 49.46 | 35.3 | 4.76 | 판매시설 |
| 4 | 2 | 203 | 17.48 | 31.98 | 49.46 | 35.3 | 4.76 | 판매시설 |
| 5 | 2 | 204 | 17.48 | 31.98 | 49.46 | 35.3 | 4.76 | 판매시설 |
| 6 | 2 | 205 | 42.63 | 77.98 | 120.61 | 35.3 | 11.6 | 판매시설 |
| 7 | 2 | 206 | 39.33 | 71.95 | 111.28 | 35.3 | 10.7 | 판매시설 |
| 8 | 2 | 207 | 19.84 | 36.3 | 56.14 | 35.3 | 5.4 | 제2종근린생활시설 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 층 | 호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 계약 면적 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 건축물대장상 용도 |
|----|---|-----|-------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|
| 9 | 2 | 208 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 10 | 2 | 209 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 11 | 2 | 210 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 12 | 2 | 217 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 13 | 2 | 218 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 14 | 2 | 219 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 15 | 2 | 223 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 16 | 2 | 224 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 17 | 2 | 225 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 18 | 2 | 227 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 19 | 2 | 228 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 20 | 2 | 229 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 21 | 2 | 230 | 24.38 | 44.6 | 68.98 | 35.3 | 6.63 | 판매시설 |
| 22 | 2 | 231 | 24.38 | 44.6 | 68.98 | 35.3 | 6.63 | 판매시설 |
| 23 | 2 | 235 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 24 | 2 | 236 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 25 | 2 | 237 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 26 | 2 | 239 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 27 | 2 | 241 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 28 | 2 | 242 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 29 | 2 | 243 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 30 | 2 | 246 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 31 | 2 | 248 | 12.62 | 23.09 | 35.71 | 35.3 | 3.43 | 판매시설 |
| 32 | 2 | 249 | 12.62 | 23.09 | 35.71 | 35.3 | 3.43 | 판매시설 |
| 33 | 2 | 250 | 12.62 | 23.09 | 35.71 | 35.3 | 3.43 | 판매시설 |
| 34 | 2 | 251 | 12.11 | 22.16 | 34.27 | 35.3 | 3.29 | 판매시설 |
| 35 | 2 | 252 | 18 | 32.93 | 50.93 | 35.3 | 4.9 | 제2종근린생활시설 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 층 | 호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 계약 면적 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 건축물대장상 용도 |
|----|---|-----|-------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|
| 36 | 2 | 253 | 20 | 36.59 | 56.59 | 35.3 | 5.44 | 제2종근린생활시설 |
| 37 | 3 | 301 | 17.48 | 31.98 | 49.46 | 35.3 | 4.76 | 판매시설 |
| 38 | 3 | 302 | 17.48 | 31.98 | 49.46 | 35.3 | 4.76 | 판매시설 |
| 39 | 3 | 303 | 17.48 | 31.98 | 49.46 | 35.3 | 4.76 | 판매시설 |
| 40 | 3 | 304 | 17.48 | 31.98 | 49.46 | 35.3 | 4.76 | 판매시설 |
| 41 | 3 | 305 | 42.63 | 77.98 | 120.61 | 35.3 | 11.6 | 판매시설 |
| 42 | 3 | 306 | 39.33 | 71.95 | 111.28 | 35.3 | 10.7 | 판매시설 |
| 43 | 3 | 307 | 19.84 | 36.3 | 56.14 | 35.3 | 5.4 | 제2종근린생활시설 |
| 44 | 3 | 308 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 45 | 3 | 309 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 46 | 3 | 310 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 47 | 3 | 312 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 48 | 3 | 313 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 49 | 3 | 314 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 50 | 3 | 315 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 51 | 3 | 316 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 52 | 3 | 317 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 53 | 3 | 319 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 54 | 3 | 320 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 55 | 3 | 323 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 56 | 3 | 324 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 57 | 3 | 325 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 58 | 3 | 326 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 59 | 3 | 327 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 60 | 3 | 328 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 61 | 3 | 329 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 62 | 3 | 330 | 24.38 | 44.6 | 68.98 | 35.3 | 6.63 | 판매시설 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 층 | 호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 계약 면적 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 건축물대장상 용도 |
|----|---|-----|-------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|
| 63 | 3 | 331 | 24.38 | 44.6 | 68.98 | 35.3 | 6.63 | 판매시설 |
| 64 | 3 | 332 | 6.72 | 12.29 | 19.01 | 35.3 | 1.83 | 판매시설 |
| 65 | 3 | 333 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 66 | 3 | 334 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 67 | 3 | 335 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 68 | 3 | 336 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 69 | 3 | 337 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 70 | 3 | 339 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 71 | 3 | 340 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 72 | 3 | 341 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 73 | 3 | 342 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 74 | 3 | 343 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 75 | 3 | 344 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 76 | 3 | 345 | 5.78 | 10.57 | 16.35 | 35.4 | 1.57 | 판매시설 |
| 77 | 3 | 346 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 78 | 3 | 347 | 4.76 | 8.7 | 13.46 | 35.4 | 1.3 | 판매시설 |
| 79 | 3 | 348 | 12.62 | 23.09 | 35.71 | 35.3 | 3.43 | 판매시설 |
| 80 | 3 | 349 | 12.62 | 23.09 | 35.71 | 35.3 | 3.43 | 판매시설 |
| 81 | 3 | 350 | 12.62 | 23.09 | 35.71 | 35.3 | 3.43 | 판매시설 |
| 82 | 3 | 351 | 12.11 | 22.16 | 34.27 | 35.3 | 3.29 | 판매시설 |
| 83 | 3 | 352 | 18 | 32.93 | 50.93 | 35.3 | 4.9 | 제2종근린생활시설 |
| 84 | 3 | 353 | 20 | 36.59 | 56.59 | 35.3 | 5.44 | 제2종근린생활시설 |
| 85 | 4 | 401 | 17.48 | 32.6 | 50.08 | 34.9 | 4.76 | 판매시설 |
| 86 | 4 | 402 | 17.48 | 32.6 | 50.08 | 34.9 | 4.76 | 판매시설 |
| 87 | 4 | 403 | 17.48 | 32.6 | 50.08 | 34.9 | 4.76 | 판매시설 |
| 88 | 4 | 404 | 17.48 | 32.6 | 50.08 | 34.9 | 4.76 | 판매시설 |
| 89 | 4 | 405 | 42.63 | 79.51 | 122.14 | 34.9 | 11.6 | 판매시설 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 층 | 호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 계약 면적 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 건축물대장상 용도 |
|-----|---|-----|-------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|
| 90 | 4 | 406 | 39.33 | 73.35 | 112.68 | 34.9 | 10.7 | 판매시설 |
| 91 | 4 | 407 | 19.84 | 37 | 56.84 | 34.9 | 5.4 | 제2종근린생활시설 |
| 92 | 4 | 408 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 93 | 4 | 412 | 5.78 | 10.78 | 16.56 | 34.9 | 1.57 | 판매시설 |
| 94 | 4 | 413 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 95 | 4 | 417 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 96 | 4 | 421 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 97 | 4 | 423 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 98 | 4 | 424 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 99 | 4 | 425 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 100 | 4 | 426 | 5.78 | 10.78 | 16.56 | 34.9 | 1.57 | 판매시설 |
| 101 | 4 | 427 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 102 | 4 | 428 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 103 | 4 | 429 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 104 | 4 | 430 | 24.38 | 45.46 | 69.84 | 34.9 | 6.63 | 판매시설 |
| 105 | 4 | 431 | 24.38 | 45.46 | 69.84 | 34.9 | 6.63 | 판매시설 |
| 106 | 4 | 433 | 5.78 | 10.78 | 16.56 | 34.9 | 1.57 | 판매시설 |
| 107 | 4 | 434 | 5.78 | 10.78 | 16.56 | 34.9 | 1.57 | 판매시설 |
| 108 | 4 | 435 | 5.78 | 10.78 | 16.56 | 34.9 | 1.57 | 판매시설 |
| 109 | 4 | 436 | 5.78 | 10.78 | 16.56 | 34.9 | 1.57 | 판매시설 |
| 110 | 4 | 437 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 111 | 4 | 438 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 112 | 4 | 442 | 5.78 | 10.78 | 16.56 | 34.9 | 1.57 | 판매시설 |
| 113 | 4 | 443 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 114 | 4 | 446 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 115 | 4 | 447 | 4.76 | 8.88 | 13.64 | 34.9 | 1.3 | 판매시설 |
| 116 | 4 | 448 | 12.62 | 23.53 | 36.15 | 34.9 | 3.43 | 판매시설 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 층 | 호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 계약 면적 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 건축물대장상 용도 |
|-----|---|-----|-------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|
| 117 | 4 | 449 | 12.62 | 23.53 | 36.15 | 34.9 | 3.43 | 판매시설 |
| 118 | 4 | 450 | 12.62 | 23.53 | 36.15 | 34.9 | 3.43 | 판매시설 |
| 119 | 4 | 451 | 12.11 | 22.59 | 34.7 | 34.9 | 3.29 | 판매시설 |
| 120 | 4 | 452 | 18 | 33.57 | 51.57 | 34.9 | 4.9 | 제2종근린생활시설 |
| 121 | 4 | 453 | 20 | 37.3 | 57.3 | 34.9 | 5.44 | 제2종근린생활시설 |
| 122 | 5 | 521 | 96.45 | 105.81 | 202.26 | 47.7 | 26.26 | 제2종근린생활시설 |
| 123 | 7 | 702 | 14.85 | 49.14 | 63.99 | 23.2 | 4.04 | 제2종근린생활시설 |
| 124 | 7 | 703 | 16.75 | 55.42 | 72.17 | 23.2 | 4.56 | 제2종근린생활시설 |

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 전유부

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 구분건물 개황

| | | | | | | | |
|-----------------|---|-------|-------|-------|---------|--------|------|
| 위치 | 본건은 경상남도 양산시 중부동 소재 지하철 부산2호선 '양산역' 남동측 인근에 위치함. | | | | | | |
| 주위환경 | 본건 주위는 상업용·업무용 빌딩, 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 무난함. | | | | | | |
| 교통상황 | 본건까지 제반차량의 출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장과 지하철 부산2호선 '양산역'이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 양호함. | | | | | | |
| 형태, 규모, 이용상태 등 | 인접토지와 등고평탄한 세장형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임. | | | | | | |
| 인접도로상태 | 본건 북서측으로 노폭 약 24m, 남동측으로 약 12m, 북동측으로 약 10m 도로(보행자 전용도로)와 각각 접함. | | | | | | |
| 토지이용계획 및 제한사항 등 | 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>. | | | | | | |
| 건물의 구조 및 마감재 등 | 구조 : 철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 규모 : 지하 4층 / 지상 10층 외벽 : 복합판넬 등 내벽 : 인테리어치장 등 창호 : 알루미늄 새시창호임. | | | | | | |
| 이용상황 | 공부상 근린생활시설 및 판매시설이며, 현황은 첨부하는 사진과 같이 공실상태임. | | | | | | |
| 부대설비 | 급배수 및 위생설비 | 난방 설비 | 냉방 설비 | 소화 설비 | 화재탐지 설비 | 승강기 설비 | 주차시설 |
| | ○ | - | - | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 공부와의 차이 및 기타 | 해당사항 없음. | | | | | | |
| 부합율 및 종물관계 | 해당사항 없음. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

평가방법은 대상물건의 성격·평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

| 평가방법 | 평가방법의 내용 |
|----------|---|
| 거래사례 비교법 | 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. |
| 원가법 | 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임. |
| 수익환원법 | 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. |

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공 정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있어 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 주방식인 거래사례비교법 이외에 수익성을 반영한 수익방식으로 시산가액의 합리성을 검토하고 최종 평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상 물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하여 이 방법에 의하여 산정된 금액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 평가사례 및 거래사례

<경상남도 양산시>

| 기호 | 소재지 | 층, 호 | 전유면적 (㎡) | 거래(기준) 시점 | 거래(평가)금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|----------------------|-------------|--------------|-----------------|------------------|------------|
| ① | 중부동 685-2외 | 다몬프리미엄아울렛 4층 401호 | 26.79 | 2019.05.16 | 166,000,000 | 6,196,342 | 공매평가 |
| ② | 중부동 685-2외 | 다몬프리미엄아울렛 5층 539호 | 20.8 | 2018.12.03 | 130,000,000 | 6,250,000 | 일반거래 평가 |
| ③ | 중부동 685-2외 | 다몬프리미엄아울렛 6층 613호 | 44.78 | 2018.12.03 | 206,000,000 | 4,600,268 | 일반거래 평가 |
| ④ | 중부동 685-6 | 쇼핑몰바나나빌딩 1층 114호 | 23.27 | 2018.12.07 | 293,000,000 | 12,591,319 | 담보평가 |
| ⑤ | 중부동 685-6 | 쇼핑몰바나나빌딩 1층 103호 | 30.4 | 2018.11.07 | 100,000,000 | 3,289,474 | 담보평가 |
| ⑥ | 중부동 685-8 | 센트럴스위트 5층 505호 | 157.045 | 2019.04.25 | 290,000,000 | 1,846,604 | 담보평가 |
| ⑦ | 중부동 686-7 | 양산역프라자 2층 203호 | 72.8 | 2019.02.25 | 156,000,000 | 2,142,857 | 담보평가 |
| ⑧ | 중부동 685-6 | 쇼핑몰바나나빌딩 1층 112호 | 7.52 | 2018.11.30 | 42,000,000 | 5,585,106 | 거래사례 |
| ⑨ | 중부동 685-8 | 센트럴스위트 5층 501호 | 150.865 | 2018.09.15 | 290,000,000 | 1,922,248 | 거래사례 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지 | 층, 호 | 전유면적 (㎡) | 거래(기준) 시점 | 거래(평가)금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 비고 |
|----|--------------|------------------|-------------|--------------|-----------------|------------------|------|
| ⑩ | 중부동 687-3 | 청림타워 2층 204호 | 106.97 | 2018.08.15 | 300,000,000 | 2,804,525 | 거래사례 |
| ⑪ | 중부동 692-1 | 영동프라자 3층 301호 | 124.63 | 2019.01.26 | 500,000,000 | 4,011,875 | 거래사례 |
| ⑫ | 중부동 692-1 | 영동프라자 5층 501호 | 124.63 | 2018.03.20 | 400,000,000 | 3,209,500 | 거래사례 |

※ 자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 본건 평가전례 및 거래사례

| 평가호수 | 평가목적 | 기준시점 | 평가금액 (원) | 비고 |
|---------|------|------------|---------------|---|
| 총 126개호 | 공매 | 2018.04.16 | 5,614,100,000 | 총 126개호 중 금번 평가대상이 아닌 2개호 제외한 평가액은 5,039,100,000원 |

3) 비교사례의 선정

대상물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높고 최근 거래된 거래사례⑩(기호 1 적용), ⑫(기호 2~124 적용)를 선정하였음.

다. 사정보정

비교사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

시점수정치는 한국감정원이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 상업용부동산 임대동향조사의 자본수익률을 거래시점으로부터 기준시점까지 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호㉔ 적용 (경상남도 양산시 집합상가 : 2018.11.30 ~ 2019.10.22)

| 기 간 | 자본수익률(%) | 비 고 |
|---------------------------------|--------------------|---|
| 2018년 04분기 | -0.12 | - |
| 2019년 01분기 | 0.64 | - |
| 2019년 02분기 | 0.40 | - |
| 누 계 (2018.11.30~2019.10.22.) | 1.504 (1.01504) | $(1-0.0012 \times 32/92) \times (1+0.0064) \times$ $(1+0.004 \times 205/91) \approx 1.01504$ |

※ 2019년 3분기의 자본수익률은 미 고시되어 2019년 2분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

- 기호㉕ 적용 (경상남도 양산시 집합상가 : 2018.03.20 ~ 2019.10.22)

| 기 간 | 자본수익률(%) | 비 고 |
|---------------------------------|--------------------|---|
| 2018년 01분기 | 1.41 | - |
| 2018년 02분기 | 1.23 | - |
| 2018년 03분기 | 0.51 | - |
| 2018년 04분기 | -0.12 | - |
| 2019년 01분기 | 0.64 | - |
| 2019년 02분기 | 0.40 | - |
| 누 계 (2018.03.20~2019.10.22.) | 3.390 (1.03390) | $(1+0.0141 \times 12/90) \times (1+0.0123) \times (1+0.0051) \times$ $(1-0.0012) \times (1+0.0064) \times (1+0.004 \times 205/91)$ ≈ 1.0339 |

※ 2019년 3분기의 자본수익률은 미 고시되어 2019년 2분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

| 요인구분 | 세부항목(상업용) |
|--------|---|
| 건물외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 |
| 건물내부요인 | 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 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

2) 개별요인 비교

- 건물외부요인 및 건물내부요인은 사례건물과 본건 건물전체로 비교하는 것이므로 별도로 기재 (비교사례별 동일)하고, 아래 '표'의 비교내용에는 호별요인만 기재하였음.

- ① 본건 기호(1)과 거래사례⑧ : 동일 건물내에 소재하므로 건물외부요인 및 내부요인은 동등함.
- ② 본건 기호(2~124)와 거래사례⑩ : 건물외부요인(제반 편의시설 등과의 접근성 및 고객 유동성과의 적합성)에서 본건이 열세, 건물내부요인(건물 전체의 공실률 등)에 본건이 열세함.

| 기호 | 호수 | 건물 외부 요인 | 건물 내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 비교치 | 비교내용 |
|----|-----|----------------|----------------|----------|----------|-------|-----------------------------|
| 1 | 111 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.900 | 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함. |
| 2 | 201 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 3 | 202 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 4 | 203 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 5 | 204 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 6 | 205 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 건물 외부 요인 | 건물 내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 비교치 | 비교내용 |
|----|-----|----------------|----------------|----------|----------|-------|--|
| 7 | 206 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 8 | 207 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 9 | 208 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 10 | 209 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 11 | 210 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 12 | 217 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 13 | 218 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 14 | 219 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 15 | 223 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 16 | 224 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 17 | 225 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 18 | 227 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 19 | 228 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 20 | 229 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 21 | 230 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 22 | 231 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 23 | 235 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 24 | 236 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 25 | 237 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 26 | 239 | 0.95 | 0.94 | 1.15 | 1.00 | 1.027 | 호별요인(위치, 총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 27 | 241 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 28 | 242 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 29 | 243 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 건물 외부 요인 | 건물 내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 비교치 | 비교내용 |
|----|-----|----------------|----------------|----------|----------|-------|--|
| 30 | 246 | 0.95 | 0.94 | 1.10 | 1.00 | 0.982 | 호별요인(위치에서 열세, 총별효용 및 전유부분의 면적에서 우세)에서 우세함. |
| 31 | 248 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 32 | 249 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 33 | 250 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 34 | 251 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 35 | 252 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 36 | 253 | 0.95 | 0.94 | 1.13 | 1.00 | 1.009 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 37 | 301 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 38 | 302 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 39 | 303 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 40 | 304 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 41 | 305 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 42 | 306 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 43 | 307 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 44 | 308 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 45 | 309 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 46 | 310 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 47 | 312 | 0.95 | 0.94 | 1.07 | 1.00 | 0.956 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적, 위치)에서 우세함. |
| 48 | 313 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 49 | 314 | 0.95 | 0.94 | 1.07 | 1.00 | 0.956 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적, 위치)에서 우세함. |
| 50 | 315 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 51 | 316 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 52 | 317 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 건물 외부 요인 | 건물 내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 비교치 | 비교내용 |
|----|-----|----------------|----------------|----------|----------|-------|---|
| 53 | 319 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 54 | 320 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 55 | 323 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 56 | 324 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 57 | 325 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 58 | 326 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 59 | 327 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 60 | 328 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 61 | 329 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 62 | 330 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 63 | 331 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 64 | 332 | 0.95 | 0.94 | 1.07 | 1.00 | 0.956 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적, 위치)에서 우세함. |
| 65 | 333 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 66 | 334 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 67 | 335 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 68 | 336 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 69 | 337 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 70 | 339 | 0.95 | 0.94 | 1.07 | 1.00 | 0.956 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적, 위치)에서 우세함. |
| 71 | 340 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 72 | 341 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 73 | 342 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 74 | 343 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 75 | 344 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 건물 외부 요인 | 건물 내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 비교치 | 비교내용 |
|----|-----|----------------|----------------|----------|----------|-------|---|
| 76 | 345 | 0.95 | 0.94 | 1.07 | 1.00 | 0.956 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적, 위치)에서 우세함. |
| 77 | 346 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 78 | 347 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적에서 우세, 위치에서 열세)에서 우세함. |
| 79 | 348 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 80 | 349 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 81 | 350 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 82 | 351 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 83 | 352 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 84 | 353 | 0.95 | 0.94 | 1.05 | 1.00 | 0.938 | 호별요인(총별효용, 전유부분의 면적)에서 우세함. |
| 85 | 401 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 86 | 402 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 87 | 403 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 88 | 404 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 89 | 405 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 90 | 406 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 91 | 407 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 92 | 408 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 93 | 412 | 0.95 | 0.94 | 1.04 | 1.00 | 0.929 | 호별요인(전유부분의 면적, 위치에서 우세)에서 우세함. |
| 94 | 413 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 95 | 417 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 96 | 421 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 97 | 423 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 98 | 424 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 건물 외부 요인 | 건물 내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 비교치 | 비교내용 |
|-----|-----|----------------|----------------|----------|----------|-------|--------------------------------------|
| 99 | 425 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 100 | 426 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 101 | 427 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 102 | 428 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 103 | 429 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 104 | 430 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 105 | 431 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 106 | 433 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 107 | 434 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 108 | 435 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 109 | 436 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 110 | 437 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 111 | 438 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 112 | 442 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 113 | 443 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 114 | 446 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 115 | 447 | 0.95 | 0.94 | 0.99 | 1.00 | 0.884 | 호별요인(위치에서 열세, 전유부분의 면적 우세)에서 열세함. |
| 116 | 448 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 117 | 449 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 118 | 450 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 119 | 451 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 120 | 452 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |
| 121 | 453 | 0.95 | 0.94 | 1.02 | 1.00 | 0.911 | 호별요인(전유부분의 면적 우세)에서 우세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 건물 외부 요인 | 건물 내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 비교치 | 비교내용 |
|-----|-----|----------------|----------------|----------|----------|-------|---|
| 122 | 521 | 0.95 | 0.94 | 1.00 | 1.00 | 0.893 | 호별요인은 대체로 대등함. |
| 123 | 702 | 0.95 | 0.94 | 1.15 | 1.00 | 1.027 | 호별요인(전유부분의 면적 및 인접호수와의 연계성에서 우세)에서 우세함. |
| 124 | 703 | 0.95 | 0.94 | 1.15 | 1.00 | 1.027 | 호별요인(전유부분의 면적 및 인접호수와의 연계성에서 우세)에서 우세함. |

사. 적용단가의 결정

| 적용 사례 | 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|----|---------------|-------|---------|-------|-------|---------------|
| ⑧ | 1 | 5,585,106 | 1.000 | 1.01504 | 1.000 | 0.900 | 5,102,195 |
| ⑫ | 2 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ⑫ | 3 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ⑫ | 4 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ⑫ | 5 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ⑫ | 6 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ⑫ | 7 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ⑫ | 8 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ⑫ | 9 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ⑫ | 10 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ⑫ | 11 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ⑫ | 12 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ⑫ | 13 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 적용 사례 | 기호 | 사례 단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 적용 단가 (원/㎡) |
|-------|----|----------------|-------|---------|-------|-------|----------------|
| ㉔ | 14 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 15 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 16 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 17 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 18 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 19 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 20 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 21 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ㉔ | 22 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ㉔ | 23 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 24 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 25 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 26 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.027 | 3,407,896 |
| ㉔ | 27 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 28 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 29 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 30 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.982 | 3,258,573 |
| ㉔ | 31 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ㉔ | 32 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 적용 사례 | 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 적용단가 (원/㎡) |
|-------|----|---------------|-------|---------|-------|-------|---------------|
| ㉔ | 33 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ㉔ | 34 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ㉔ | 35 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ㉔ | 36 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.009 | 3,348,167 |
| ㉔ | 37 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 38 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 39 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 40 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 41 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 42 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 43 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 44 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 45 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 46 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 47 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.956 | 3,172,297 |
| ㉔ | 48 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 49 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.956 | 3,172,297 |
| ㉔ | 50 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 51 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 적용 사례 | 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 적용단가 (원/㎡) |
|-------|----|------------|-------|---------|-------|-------|------------|
| ㉔ | 52 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 53 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 54 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 55 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 56 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 57 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 58 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 59 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 60 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 61 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 62 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 63 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 64 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.956 | 3,172,297 |
| ㉔ | 65 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 66 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 67 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 68 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 69 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 70 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.956 | 3,172,297 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 적용 사례 | 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|----|---------------|-------|---------|-------|-------|---------------|
| ㉔ | 71 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 72 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 73 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 74 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 75 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 76 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.956 | 3,172,297 |
| ㉔ | 77 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 78 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 79 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 80 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 81 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 82 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 83 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 84 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.938 | 3,112,567 |
| ㉔ | 85 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 86 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 87 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 88 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 89 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 적용 사례 | 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 적용단가 (원/㎡) |
|-------|-----|---------------|-------|---------|-------|-------|---------------|
| ㉔ | 90 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 91 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 92 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 93 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.929 | 3,082,703 |
| ㉔ | 94 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 95 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 96 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 97 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 98 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 99 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 100 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 101 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 102 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 103 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 104 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 105 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 106 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 107 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 108 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 적용 사례 | 기호 | 사례 단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|-----|----------------|-------|---------|-------|-------|---------------|
| ㉔ | 109 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 110 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 111 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 112 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 113 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 114 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 115 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.884 | 2,933,379 |
| ㉔ | 116 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 117 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 118 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 119 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 120 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 121 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.911 | 3,022,973 |
| ㉔ | 122 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 0.893 | 2,963,244 |
| ㉔ | 123 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.027 | 3,407,896 |
| ㉔ | 124 | 3,209,500 | 1.000 | 1.03390 | 1.000 | 1.027 | 3,407,896 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 산정금액 (원) | 비준가액 (원) |
|----|-----|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 1 | 111 | 22.56 | 5,102,195 | 115,105,519 | 115,000,000 |
| 2 | 201 | 17.48 | 3,348,167 | 58,525,959 | 58,500,000 |
| 3 | 202 | 17.48 | 3,348,167 | 58,525,959 | 58,500,000 |
| 4 | 203 | 17.48 | 3,348,167 | 58,525,959 | 58,500,000 |
| 5 | 204 | 17.48 | 3,348,167 | 58,525,959 | 58,500,000 |
| 6 | 205 | 42.63 | 3,348,167 | 142,732,359 | 143,000,000 |
| 7 | 206 | 39.33 | 3,348,167 | 131,683,408 | 132,000,000 |
| 8 | 207 | 19.84 | 3,348,167 | 66,427,633 | 66,400,000 |
| 9 | 208 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 10 | 209 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 11 | 210 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 12 | 217 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 13 | 218 | 5.78 | 3,258,573 | 18,834,552 | 18,800,000 |
| 14 | 219 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 15 | 223 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 16 | 224 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 17 | 225 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 18 | 227 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 19 | 228 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 20 | 229 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 21 | 230 | 24.38 | 3,348,167 | 81,628,311 | 81,600,000 |
| 22 | 231 | 24.38 | 3,348,167 | 81,628,311 | 81,600,000 |
| 23 | 235 | 5.78 | 3,258,573 | 18,834,552 | 18,800,000 |
| 24 | 236 | 5.78 | 3,258,573 | 18,834,552 | 18,800,000 |
| 25 | 237 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 산정금액 (원) | 비준가액 (원) |
|----|-----|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 26 | 239 | 5.78 | 3,407,896 | 19,697,639 | 19,700,000 |
| 27 | 241 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 28 | 242 | 5.78 | 3,258,573 | 18,834,552 | 18,800,000 |
| 29 | 243 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 30 | 246 | 4.76 | 3,258,573 | 15,510,807 | 15,500,000 |
| 31 | 248 | 12.62 | 3,348,167 | 42,253,868 | 42,300,000 |
| 32 | 249 | 12.62 | 3,348,167 | 42,253,868 | 42,300,000 |
| 33 | 250 | 12.62 | 3,348,167 | 42,253,868 | 42,300,000 |
| 34 | 251 | 12.11 | 3,348,167 | 40,546,302 | 40,500,000 |
| 35 | 252 | 18 | 3,348,167 | 60,267,006 | 60,300,000 |
| 36 | 253 | 20 | 3,348,167 | 66,963,340 | 67,000,000 |
| 37 | 301 | 17.48 | 3,112,567 | 54,407,671 | 54,400,000 |
| 38 | 302 | 17.48 | 3,112,567 | 54,407,671 | 54,400,000 |
| 39 | 303 | 17.48 | 3,112,567 | 54,407,671 | 54,400,000 |
| 40 | 304 | 17.48 | 3,112,567 | 54,407,671 | 54,400,000 |
| 41 | 305 | 42.63 | 3,112,567 | 132,688,731 | 133,000,000 |
| 42 | 306 | 39.33 | 3,112,567 | 122,417,260 | 122,000,000 |
| 43 | 307 | 19.84 | 3,112,567 | 61,753,329 | 61,800,000 |
| 44 | 308 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 45 | 309 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 46 | 310 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 47 | 312 | 5.78 | 3,172,297 | 18,335,877 | 18,300,000 |
| 48 | 313 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 49 | 314 | 5.78 | 3,172,297 | 18,335,877 | 18,300,000 |
| 50 | 315 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 51 | 316 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 52 | 317 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 산정금액 (원) | 비준가액 (원) |
|----|-----|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 53 | 319 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 54 | 320 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 55 | 323 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 56 | 324 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 57 | 325 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 58 | 326 | 5.78 | 3,022,973 | 17,472,784 | 17,500,000 |
| 59 | 327 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 60 | 328 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 61 | 329 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 62 | 330 | 24.38 | 3,112,567 | 75,884,383 | 75,900,000 |
| 63 | 331 | 24.38 | 3,112,567 | 75,884,383 | 75,900,000 |
| 64 | 332 | 6.72 | 3,172,297 | 21,317,836 | 21,300,000 |
| 65 | 333 | 5.78 | 3,022,973 | 17,472,784 | 17,500,000 |
| 66 | 334 | 5.78 | 3,022,973 | 17,472,784 | 17,500,000 |
| 67 | 335 | 5.78 | 3,022,973 | 17,472,784 | 17,500,000 |
| 68 | 336 | 5.78 | 3,022,973 | 17,472,784 | 17,500,000 |
| 69 | 337 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 70 | 339 | 5.78 | 3,172,297 | 18,335,877 | 18,300,000 |
| 71 | 340 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 72 | 341 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 73 | 342 | 5.78 | 3,022,973 | 17,472,784 | 17,500,000 |
| 74 | 343 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 75 | 344 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 76 | 345 | 5.78 | 3,172,297 | 18,335,877 | 18,300,000 |
| 77 | 346 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 78 | 347 | 4.76 | 3,022,973 | 14,389,351 | 14,400,000 |
| 79 | 348 | 12.62 | 3,112,567 | 39,280,596 | 39,300,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 산정금액 (원) | 비준가액 (원) |
|-----|-----|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 80 | 349 | 12.62 | 3,112,567 | 39,280,596 | 39,300,000 |
| 81 | 350 | 12.62 | 3,112,567 | 39,280,596 | 39,300,000 |
| 82 | 351 | 12.11 | 3,112,567 | 37,693,186 | 37,700,000 |
| 83 | 352 | 18 | 3,112,567 | 56,026,206 | 56,000,000 |
| 84 | 353 | 20 | 3,112,567 | 62,251,340 | 62,300,000 |
| 85 | 401 | 17.48 | 3,022,973 | 52,841,568 | 52,800,000 |
| 86 | 402 | 17.48 | 3,022,973 | 52,841,568 | 52,800,000 |
| 87 | 403 | 17.48 | 3,022,973 | 52,841,568 | 52,800,000 |
| 88 | 404 | 17.48 | 3,022,973 | 52,841,568 | 52,800,000 |
| 89 | 405 | 42.63 | 3,022,973 | 128,869,339 | 129,000,000 |
| 90 | 406 | 39.33 | 3,022,973 | 118,893,528 | 119,000,000 |
| 91 | 407 | 19.84 | 3,022,973 | 59,975,784 | 60,000,000 |
| 92 | 408 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 93 | 412 | 5.78 | 3,082,703 | 17,818,023 | 17,800,000 |
| 94 | 413 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 95 | 417 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 96 | 421 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 97 | 423 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 98 | 424 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 99 | 425 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 100 | 426 | 5.78 | 2,933,379 | 16,954,931 | 17,000,000 |
| 101 | 427 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 102 | 428 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 103 | 429 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 104 | 430 | 24.38 | 3,022,973 | 73,700,082 | 73,700,000 |
| 105 | 431 | 24.38 | 3,022,973 | 73,700,082 | 73,700,000 |
| 106 | 433 | 5.78 | 2,933,379 | 16,954,931 | 17,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 산정금액 (원) | 비준가액 (원) |
|-----|-----|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 107 | 434 | 5.78 | 2,933,379 | 16,954,931 | 17,000,000 |
| 108 | 435 | 5.78 | 2,933,379 | 16,954,931 | 17,000,000 |
| 109 | 436 | 5.78 | 2,933,379 | 16,954,931 | 17,000,000 |
| 110 | 437 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 111 | 438 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 112 | 442 | 5.78 | 2,933,379 | 16,954,931 | 17,000,000 |
| 113 | 443 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 114 | 446 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 115 | 447 | 4.76 | 2,933,379 | 13,962,884 | 14,000,000 |
| 116 | 448 | 12.62 | 3,022,973 | 38,149,919 | 38,100,000 |
| 117 | 449 | 12.62 | 3,022,973 | 38,149,919 | 38,100,000 |
| 118 | 450 | 12.62 | 3,022,973 | 38,149,919 | 38,100,000 |
| 119 | 451 | 12.11 | 3,022,973 | 36,608,203 | 36,600,000 |
| 120 | 452 | 18 | 3,022,973 | 54,413,514 | 54,400,000 |
| 121 | 453 | 20 | 3,022,973 | 60,459,460 | 60,500,000 |
| 122 | 521 | 96.45 | 2,963,244 | 285,804,884 | 286,000,000 |
| 123 | 702 | 14.85 | 3,407,896 | 50,607,256 | 50,600,000 |
| 124 | 703 | 16.75 | 3,407,896 | 57,082,258 | 57,100,000 |
| 합 계 | | - | - | - | 4,608,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 수익환원법

가. 개요

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말하며, 이 방법에 의하여 산정된 가액을 수익가액이라 함.

단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 직접환원법과 대상물건의 보유기간에 발생하는 복수기간의 순수익과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 더하여 대상물건의 가액을 산정하는 할인현금흐름분석법이 있음.

본 감정평가에는 매기간의 현금흐름 및 보유기간 말의 복귀가액 추정 등에서 발생할 수 있는 오류 가능성이 낮은 직접환원법을 적용하였음.

| 구분 | 산식 |
|------------|---|
| 직접환원법 | $V = a / r$ (a : 순수익, r : 환원율) |
| 할인현금흐름 분석법 | $V = \sum_{k=1}^n \frac{\text{순수익}}{(1+r_k)^n} + \frac{\text{복귀가액}}{(1+r)^n}$ (r : 할인율) |

나. 적용임대료

대상물건은 기준시점현재 공실 상태이므로 임대료는 인근에 소재하는 유사물건의 임대료 수준을 참고로 하여 결정하였음.

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) |
|----|-----|----------|------------|-----------|
| 1 | 111 | 22.56 | 8,000,000 | 800,000 |
| 2 | 201 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 3 | 202 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 4 | 203 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 5 | 204 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 6 | 205 | 42.63 | 10,000,000 | 1,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) |
|----|-----|-------------|------------|-------------|
| 7 | 206 | 39.33 | 9,000,000 | 900,000 |
| 8 | 207 | 19.84 | 5,000,000 | 500,000 |
| 9 | 208 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 10 | 209 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 11 | 210 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 12 | 217 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 13 | 218 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 14 | 219 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 15 | 223 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 16 | 224 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 17 | 225 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 18 | 227 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 19 | 228 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 20 | 229 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 21 | 230 | 24.38 | 6,000,000 | 600,000 |
| 22 | 231 | 24.38 | 6,000,000 | 600,000 |
| 23 | 235 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 24 | 236 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 25 | 237 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 26 | 239 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 27 | 241 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 28 | 242 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 29 | 243 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 30 | 246 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 31 | 248 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 |
| 32 | 249 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 |
| 33 | 250 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) |
|----|-----|-------------|------------|-------------|
| 34 | 251 | 12.11 | 3,000,000 | 300,000 |
| 35 | 252 | 18 | 4,000,000 | 400,000 |
| 36 | 253 | 20 | 5,000,000 | 500,000 |
| 37 | 301 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 38 | 302 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 39 | 303 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 40 | 304 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 41 | 305 | 42.63 | 9,000,000 | 900,000 |
| 42 | 306 | 39.33 | 9,000,000 | 900,000 |
| 43 | 307 | 19.84 | 4,000,000 | 400,000 |
| 44 | 308 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 45 | 309 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 46 | 310 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 47 | 312 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 48 | 313 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 49 | 314 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 50 | 315 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 51 | 316 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 52 | 317 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 53 | 319 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 54 | 320 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 55 | 323 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 56 | 324 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 57 | 325 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 58 | 326 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 59 | 327 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 60 | 328 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) |
|----|-----|-------------|------------|-------------|
| 61 | 329 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 62 | 330 | 24.38 | 5,000,000 | 500,000 |
| 63 | 331 | 24.38 | 5,000,000 | 500,000 |
| 64 | 332 | 6.72 | 1,000,000 | 100,000 |
| 65 | 333 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 66 | 334 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 67 | 335 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 68 | 336 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 69 | 337 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 70 | 339 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 71 | 340 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 72 | 341 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 73 | 342 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 74 | 343 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 75 | 344 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 76 | 345 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 77 | 346 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 78 | 347 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 79 | 348 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 |
| 80 | 349 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 |
| 81 | 350 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 |
| 82 | 351 | 12.11 | 3,000,000 | 300,000 |
| 83 | 352 | 18 | 4,000,000 | 400,000 |
| 84 | 353 | 20 | 4,000,000 | 400,000 |
| 85 | 401 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 86 | 402 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 87 | 403 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) |
|-----|-----|-------------|------------|-------------|
| 88 | 404 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 |
| 89 | 405 | 42.63 | 9,000,000 | 900,000 |
| 90 | 406 | 39.33 | 8,000,000 | 800,000 |
| 91 | 407 | 19.84 | 4,000,000 | 400,000 |
| 92 | 408 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 93 | 412 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 94 | 413 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 95 | 417 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 96 | 421 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 97 | 423 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 98 | 424 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 99 | 425 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 100 | 426 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 101 | 427 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 102 | 428 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 103 | 429 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 104 | 430 | 24.38 | 5,000,000 | 500,000 |
| 105 | 431 | 24.38 | 5,000,000 | 500,000 |
| 106 | 433 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 107 | 434 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 108 | 435 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 109 | 436 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 110 | 437 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 111 | 438 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 112 | 442 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 |
| 113 | 443 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 114 | 446 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) |
|-----|-----|-------------|-------------|-------------|
| 115 | 447 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 |
| 116 | 448 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 |
| 117 | 449 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 |
| 118 | 450 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 |
| 119 | 451 | 12.11 | 3,000,000 | 300,000 |
| 120 | 452 | 18 | 4,000,000 | 400,000 |
| 121 | 453 | 20 | 4,000,000 | 400,000 |
| 122 | 521 | 96.45 | 20,000,000 | 2,000,000 |
| 123 | 702 | 14.85 | 4,000,000 | 400,000 |
| 124 | 703 | 16.75 | 4,000,000 | 400,000 |
| 합계 | | - | 319,000,000 | 31,900,000 |

다. 적용요소의 결정

1) 보증금 운용이율

보증금 운용이율은 국고채 수익률, 시중은행 이자율, CD 수익률 등 각종 금리와 변동추이를 감안 하되, 부동산과 채권의 질적 차이 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

| 구분 | CD수익률 (91일) | 국고채수익률 (3년) | 정기예금 금리 | 주택담보 대출금리 |
|----------|----------------|----------------|------------|--------------|
| 이자율(수익률) | 1.54% | 1.29% | 1.53% | 2.47% |
| 기준월 | 2019.09 | 2019.09 | 2019.08 | 2019.08 |

※ 자료출처 : 한국감정원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공실률 및 대손율

인근 유사부동산의 공실률, 한국감정원에서 발표하는 공실률 통계자료, 대상 건물의 임대상태 및 대손가능성 등을 고려하여 결정하였음.

(2019년 1분기 경상남도 지역 소규모상가 공실률)

| 경상남도 평균 | 양산 | 거제 | 김해 | 진해 |
|---------|------|------|-----|-----|
| 8.3% | 9.6% | 11.8 | 5.5 | 0.0 |

※ 자료출처 : 한국감정원

3) 운영경비비율

운영경비란 임대건물의 운영을 위해 소요되는 변동 및 고정 경비로서 수익성 부동산을 운용함에 있어 소요되는 경비는 직원인건비, 용역비, 수선유지비, 수도광열비, 세금과 공과금 및 보험료 등으로 구성됨. 부동산 보유와 관련된 세금 및 공과금으로 부동산 임대소득, 취득, 양도 등과 관련된 세금과 공과금은 포함되지 않음.

본건에 적용할 운영경비비율은 인근지역에 소재하는 유사물건의 경비비율 등을 감안하여 결정하였음.

4) 환원율

환원율은 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 율로서, 「감정평가 실무기준」에서 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것이 원칙이나, 시장추출법의 적용이 적절하지 않은 때에는 다른 방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

시장추출법은 사례 부동산의 순수익 및 매매가격을 기준으로 산정하나, 국내 부동산 시장의 비공개성으로 매매정보의 포착이 곤란하여 부수 방식인 시장에서 발표된 환원율을 검토하여 조정하는 방식을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

한국감정원에서 조사, 발표하는 상가의 수익률과 대상 물건의 위치 및 규모, 투자대상으로서의 질적 차이 등을 감안하여 본건에 적용할 환원율을 결정하였음.

(경상남도 양산시 집합상가 수익률)

| 수익률종류 | 2018.3분기 | 2018.4분기 | 2019.1분기 | 2019.2분기 |
|-------|----------|----------|----------|----------|
| 투자수익률 | 0.62 | 0.96 | 1.74 | 1.49 |
| 소득수익률 | 0.10 | 1.08 | 1.10 | 1.09 |
| 자본수익률 | 0.51 | -0.12 | 0.64 | 0.40 |

5) 적용요소의 결정

| 보증금 운용이율 | 공실률 및 대손율 | 운영경비비율 | 환원율 |
|----------|-----------|--------|------|
| 2.5% | 7.0% | 5.0% | 7.0% |

라. 가능총소득

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) | 가능총소득 (원) |
|----|-----|-------------|------------|-------------|--------------|
| 1 | 111 | 22.56 | 8,000,000 | 800,000 | 9,800,000 |
| 2 | 201 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 3 | 202 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 4 | 203 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 5 | 204 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 6 | 205 | 42.63 | 10,000,000 | 1,000,000 | 12,250,000 |
| 7 | 206 | 39.33 | 9,000,000 | 900,000 | 11,025,000 |
| 8 | 207 | 19.84 | 5,000,000 | 500,000 | 6,125,000 |
| 9 | 208 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 10 | 209 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) | 가능총소득 (원) |
|----|-----|-------------|------------|-------------|--------------|
| 11 | 210 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 12 | 217 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 13 | 218 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 14 | 219 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 15 | 223 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 16 | 224 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 17 | 225 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 18 | 227 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 19 | 228 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 20 | 229 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 21 | 230 | 24.38 | 6,000,000 | 600,000 | 7,350,000 |
| 22 | 231 | 24.38 | 6,000,000 | 600,000 | 7,350,000 |
| 23 | 235 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 24 | 236 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 25 | 237 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 26 | 239 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 27 | 241 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 28 | 242 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 29 | 243 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 30 | 246 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 31 | 248 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 32 | 249 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 33 | 250 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 34 | 251 | 12.11 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 35 | 252 | 18 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 36 | 253 | 20 | 5,000,000 | 500,000 | 6,125,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) | 가능총소득 (원) |
|----|-----|-------------|------------|-------------|--------------|
| 37 | 301 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 38 | 302 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 39 | 303 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 40 | 304 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 41 | 305 | 42.63 | 9,000,000 | 900,000 | 11,025,000 |
| 42 | 306 | 39.33 | 9,000,000 | 900,000 | 11,025,000 |
| 43 | 307 | 19.84 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 44 | 308 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 45 | 309 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 46 | 310 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 47 | 312 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 48 | 313 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 49 | 314 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 50 | 315 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 51 | 316 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 52 | 317 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 53 | 319 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 54 | 320 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 55 | 323 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 56 | 324 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 57 | 325 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 58 | 326 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 59 | 327 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 60 | 328 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 61 | 329 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 62 | 330 | 24.38 | 5,000,000 | 500,000 | 6,125,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) | 가능총소득 (원) |
|----|-----|-------------|------------|-------------|--------------|
| 63 | 331 | 24.38 | 5,000,000 | 500,000 | 6,125,000 |
| 64 | 332 | 6.72 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 65 | 333 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 66 | 334 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 67 | 335 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 68 | 336 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 69 | 337 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 70 | 339 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 71 | 340 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 72 | 341 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 73 | 342 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 74 | 343 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 75 | 344 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 76 | 345 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 77 | 346 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 78 | 347 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 79 | 348 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 80 | 349 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 81 | 350 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 82 | 351 | 12.11 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 83 | 352 | 18 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 84 | 353 | 20 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 85 | 401 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 86 | 402 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 87 | 403 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 88 | 404 | 17.48 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) | 가능총소득 (원) |
|-----|-----|-------------|------------|-------------|--------------|
| 89 | 405 | 42.63 | 9,000,000 | 900,000 | 11,025,000 |
| 90 | 406 | 39.33 | 8,000,000 | 800,000 | 9,800,000 |
| 91 | 407 | 19.84 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 92 | 408 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 93 | 412 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 94 | 413 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 95 | 417 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 96 | 421 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 97 | 423 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 98 | 424 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 99 | 425 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 100 | 426 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 101 | 427 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 102 | 428 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 103 | 429 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 104 | 430 | 24.38 | 5,000,000 | 500,000 | 6,125,000 |
| 105 | 431 | 24.38 | 5,000,000 | 500,000 | 6,125,000 |
| 106 | 433 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 107 | 434 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 108 | 435 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 109 | 436 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 110 | 437 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 111 | 438 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 112 | 442 | 5.78 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 113 | 443 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 114 | 446 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 보증금 (원) | 월임대료 (원) | 가능총소득 (원) |
|-----|-----|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 115 | 447 | 4.76 | 1,000,000 | 100,000 | 1,225,000 |
| 116 | 448 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 117 | 449 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 118 | 450 | 12.62 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 119 | 451 | 12.11 | 3,000,000 | 300,000 | 3,675,000 |
| 120 | 452 | 18.00 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 121 | 453 | 20.00 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 122 | 521 | 96.45 | 20,000,000 | 2,000,000 | 24,500,000 |
| 123 | 702 | 14.85 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 124 | 703 | 16.75 | 4,000,000 | 400,000 | 4,900,000 |
| 합계 | | - | 319,000,000 | 31,900,000 | 390,775,000 |

※ 가능총소득 = 보증금 x 보증금운용이율 + 월임대료 x 12개월

마. 수익방식에 의한 수익가액

(단위 : 원)

| 기호 | 호수 | 가능총소득 | 유효총소득 | 운영경비 | 순수익 | 산정금액 | 수익가액 |
|----|-----|------------|------------|---------|------------|-------------|-------------|
| 1 | 111 | 9,800,000 | 9,114,000 | 455,700 | 8,658,300 | 123,690,000 | 124,000,000 |
| 2 | 201 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 3 | 202 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 4 | 203 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 5 | 204 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 6 | 205 | 12,250,000 | 11,392,500 | 569,625 | 10,822,875 | 154,612,500 | 155,000,000 |
| 7 | 206 | 11,025,000 | 10,253,250 | 512,663 | 9,740,588 | 139,151,257 | 139,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 가능총소득 | 유효총소득 | 운영경비 | 순수익 | 산정금액 | 수익가액 |
|----|-----|-----------|-----------|---------|-----------|------------|------------|
| 8 | 207 | 6,125,000 | 5,696,250 | 284,813 | 5,411,438 | 77,306,257 | 77,300,000 |
| 9 | 208 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 10 | 209 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 11 | 210 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 12 | 217 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 13 | 218 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 14 | 219 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 15 | 223 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 16 | 224 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 17 | 225 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 18 | 227 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 19 | 228 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 20 | 229 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 21 | 230 | 7,350,000 | 6,835,500 | 341,775 | 6,493,725 | 92,767,500 | 92,800,000 |
| 22 | 231 | 7,350,000 | 6,835,500 | 341,775 | 6,493,725 | 92,767,500 | 92,800,000 |
| 23 | 235 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 24 | 236 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 25 | 237 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 26 | 239 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 27 | 241 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 28 | 242 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 가능총소득 | 유효총소득 | 운영경비 | 순수익 | 산정금액 | 수익가액 |
|----|-----|------------|------------|---------|-----------|-------------|-------------|
| 29 | 243 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 30 | 246 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 31 | 248 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 32 | 249 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 33 | 250 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 34 | 251 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 35 | 252 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 36 | 253 | 6,125,000 | 5,696,250 | 284,813 | 5,411,438 | 77,306,257 | 77,300,000 |
| 37 | 301 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 38 | 302 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 39 | 303 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 40 | 304 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 41 | 305 | 11,025,000 | 10,253,250 | 512,663 | 9,740,588 | 139,151,257 | 139,000,000 |
| 42 | 306 | 11,025,000 | 10,253,250 | 512,663 | 9,740,588 | 139,151,257 | 139,000,000 |
| 43 | 307 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 44 | 308 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 45 | 309 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 46 | 310 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 47 | 312 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 48 | 313 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 49 | 314 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 가능총소득 | 유효총소득 | 운영경비 | 순수익 | 산정금액 | 수익가액 |
|----|-----|-----------|-----------|---------|-----------|------------|------------|
| 50 | 315 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 51 | 316 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 52 | 317 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 53 | 319 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 54 | 320 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 55 | 323 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 56 | 324 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 57 | 325 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 58 | 326 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 59 | 327 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 60 | 328 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 61 | 329 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 62 | 330 | 6,125,000 | 5,696,250 | 284,813 | 5,411,438 | 77,306,257 | 77,300,000 |
| 63 | 331 | 6,125,000 | 5,696,250 | 284,813 | 5,411,438 | 77,306,257 | 77,300,000 |
| 64 | 332 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 65 | 333 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 66 | 334 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 67 | 335 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 68 | 336 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 69 | 337 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 70 | 339 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 가능총소득 | 유효총소득 | 운영경비 | 순수익 | 산정금액 | 수익가액 |
|----|-----|------------|------------|---------|-----------|-------------|-------------|
| 71 | 340 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 72 | 341 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 73 | 342 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 74 | 343 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 75 | 344 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 76 | 345 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 77 | 346 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 78 | 347 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 79 | 348 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 80 | 349 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 81 | 350 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 82 | 351 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 83 | 352 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 84 | 353 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 85 | 401 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 86 | 402 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 87 | 403 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 88 | 404 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 89 | 405 | 11,025,000 | 10,253,250 | 512,663 | 9,740,588 | 139,151,257 | 139,000,000 |
| 90 | 406 | 9,800,000 | 9,114,000 | 455,700 | 8,658,300 | 123,690,000 | 124,000,000 |
| 91 | 407 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 가능총소득 | 유효총소득 | 운영경비 | 순수익 | 산정금액 | 수익가액 |
|-----|-----|-----------|-----------|---------|-----------|------------|------------|
| 92 | 408 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 93 | 412 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 94 | 413 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 95 | 417 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 96 | 421 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 97 | 423 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 98 | 424 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 99 | 425 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 100 | 426 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 101 | 427 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 102 | 428 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 103 | 429 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 104 | 430 | 6,125,000 | 5,696,250 | 284,813 | 5,411,438 | 77,306,257 | 77,300,000 |
| 105 | 431 | 6,125,000 | 5,696,250 | 284,813 | 5,411,438 | 77,306,257 | 77,300,000 |
| 106 | 433 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 107 | 434 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 108 | 435 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 109 | 436 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 110 | 437 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 111 | 438 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 112 | 442 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 가능총소득 | 유효총소득 | 운영경비 | 순수익 | 산정금액 | 수익가액 |
|-----|-----|------------|------------|-----------|------------|-------------|-------------|
| 113 | 443 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 114 | 446 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 115 | 447 | 1,225,000 | 1,139,250 | 56,963 | 1,082,288 | 15,461,257 | 15,500,000 |
| 116 | 448 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 117 | 449 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 118 | 450 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 119 | 451 | 3,675,000 | 3,417,750 | 170,888 | 3,246,863 | 46,383,757 | 46,400,000 |
| 120 | 452 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 121 | 453 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 122 | 521 | 24,500,000 | 22,785,000 | 1,139,250 | 21,645,750 | 309,225,000 | 309,000,000 |
| 123 | 702 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |
| 124 | 703 | 4,900,000 | 4,557,000 | 227,850 | 4,329,150 | 61,845,000 | 61,800,000 |

※ 산정방식 : 유효총소득 = 가능총소득 x (1-공실률 및 대손율)

: 운영경비 = 유효총소득 x 운영경비비율

: 순수익 = 유효총소득 - 운영경비

: 산정금액 = 순수익 / 환원율

4. 그 밖의 사항

가. 인근 유사 물건의 가격수준

| 유형 | 가격수준(원/㎡) | 비고 |
|--------|---|-------------------|
| 근린생활시설 | 1층 전면 전유면적당 약 10,000,000 ~ 15,000,000 1층 후면 전유면적당 약 5,000,000 ~ 6,000,000 2층 이상 전유면적당 약 3,000,000 ~ 4,000,000 | 실거래가격 및 현장조사 등 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 경매낙찰가율

| 지역 | 유형 | 매각률(%) | 매각가율(%) | 비고 |
|-------------|------|--------|---------|---------|
| 경상남도 양산시 | 상가 | 18.92 | 66.80 | 최근1년 기준 |
| | 근린시설 | 20.00 | 70.04 | |

※ 자료출처 : 지지옥션

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

| 기호 | 호수 | 비준가액(원) | 수익가액(원) | 감정평가액(원) |
|----|-----|-------------|-------------|-------------|
| 1 | 111 | 115,000,000 | 124,000,000 | 115,000,000 |
| 2 | 201 | 58,500,000 | 61,800,000 | 58,500,000 |
| 3 | 202 | 58,500,000 | 61,800,000 | 58,500,000 |
| 4 | 203 | 58,500,000 | 61,800,000 | 58,500,000 |
| 5 | 204 | 58,500,000 | 61,800,000 | 58,500,000 |
| 6 | 205 | 143,000,000 | 155,000,000 | 143,000,000 |
| 7 | 206 | 132,000,000 | 139,000,000 | 132,000,000 |
| 8 | 207 | 66,400,000 | 77,300,000 | 66,400,000 |
| 9 | 208 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 10 | 209 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 11 | 210 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 12 | 217 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 13 | 218 | 18,800,000 | 15,500,000 | 18,800,000 |
| 14 | 219 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 15 | 223 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 16 | 224 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 비준가액(원) | 수익가액(원) | 감정평가액(원) |
|----|-----|-------------|-------------|-------------|
| 17 | 225 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 18 | 227 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 19 | 228 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 20 | 229 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 21 | 230 | 81,600,000 | 92,800,000 | 81,600,000 |
| 22 | 231 | 81,600,000 | 92,800,000 | 81,600,000 |
| 23 | 235 | 18,800,000 | 15,500,000 | 18,800,000 |
| 24 | 236 | 18,800,000 | 15,500,000 | 18,800,000 |
| 25 | 237 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 26 | 239 | 19,700,000 | 15,500,000 | 19,700,000 |
| 27 | 241 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 28 | 242 | 18,800,000 | 15,500,000 | 18,800,000 |
| 29 | 243 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 30 | 246 | 15,500,000 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 31 | 248 | 42,300,000 | 46,400,000 | 42,300,000 |
| 32 | 249 | 42,300,000 | 46,400,000 | 42,300,000 |
| 33 | 250 | 42,300,000 | 46,400,000 | 42,300,000 |
| 34 | 251 | 40,500,000 | 46,400,000 | 40,500,000 |
| 35 | 252 | 60,300,000 | 61,800,000 | 60,300,000 |
| 36 | 253 | 67,000,000 | 77,300,000 | 67,000,000 |
| 37 | 301 | 54,400,000 | 61,800,000 | 54,400,000 |
| 38 | 302 | 54,400,000 | 61,800,000 | 54,400,000 |
| 39 | 303 | 54,400,000 | 61,800,000 | 54,400,000 |
| 40 | 304 | 54,400,000 | 61,800,000 | 54,400,000 |
| 41 | 305 | 133,000,000 | 139,000,000 | 133,000,000 |
| 42 | 306 | 122,000,000 | 139,000,000 | 122,000,000 |
| 43 | 307 | 61,800,000 | 61,800,000 | 61,800,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 비준가액(원) | 수익가액(원) | 감정평가액(원) |
|----|-----|------------|------------|------------|
| 44 | 308 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 45 | 309 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 46 | 310 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 47 | 312 | 18,300,000 | 15,500,000 | 18,300,000 |
| 48 | 313 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 49 | 314 | 18,300,000 | 15,500,000 | 18,300,000 |
| 50 | 315 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 51 | 316 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 52 | 317 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 53 | 319 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 54 | 320 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 55 | 323 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 56 | 324 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 57 | 325 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 58 | 326 | 17,500,000 | 15,500,000 | 17,500,000 |
| 59 | 327 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 60 | 328 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 61 | 329 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 62 | 330 | 75,900,000 | 77,300,000 | 75,900,000 |
| 63 | 331 | 75,900,000 | 77,300,000 | 75,900,000 |
| 64 | 332 | 21,300,000 | 15,500,000 | 21,300,000 |
| 65 | 333 | 17,500,000 | 15,500,000 | 17,500,000 |
| 66 | 334 | 17,500,000 | 15,500,000 | 17,500,000 |
| 67 | 335 | 17,500,000 | 15,500,000 | 17,500,000 |
| 68 | 336 | 17,500,000 | 15,500,000 | 17,500,000 |
| 69 | 337 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 70 | 339 | 18,300,000 | 15,500,000 | 18,300,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 비준가액(원) | 수익가액(원) | 감정평가액(원) |
|----|-----|-------------|-------------|-------------|
| 71 | 340 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 72 | 341 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 73 | 342 | 17,500,000 | 15,500,000 | 17,500,000 |
| 74 | 343 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 75 | 344 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 76 | 345 | 18,300,000 | 15,500,000 | 18,300,000 |
| 77 | 346 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 78 | 347 | 14,400,000 | 15,500,000 | 14,400,000 |
| 79 | 348 | 39,300,000 | 46,400,000 | 39,300,000 |
| 80 | 349 | 39,300,000 | 46,400,000 | 39,300,000 |
| 81 | 350 | 39,300,000 | 46,400,000 | 39,300,000 |
| 82 | 351 | 37,700,000 | 46,400,000 | 37,700,000 |
| 83 | 352 | 56,000,000 | 61,800,000 | 56,000,000 |
| 84 | 353 | 62,300,000 | 61,800,000 | 62,300,000 |
| 85 | 401 | 52,800,000 | 61,800,000 | 52,800,000 |
| 86 | 402 | 52,800,000 | 61,800,000 | 52,800,000 |
| 87 | 403 | 52,800,000 | 61,800,000 | 52,800,000 |
| 88 | 404 | 52,800,000 | 61,800,000 | 52,800,000 |
| 89 | 405 | 129,000,000 | 139,000,000 | 129,000,000 |
| 90 | 406 | 119,000,000 | 124,000,000 | 119,000,000 |
| 91 | 407 | 60,000,000 | 61,800,000 | 60,000,000 |
| 92 | 408 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 93 | 412 | 17,800,000 | 15,500,000 | 17,800,000 |
| 94 | 413 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 95 | 417 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 96 | 421 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 97 | 423 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 비준가액(원) | 수익가액(원) | 감정평가액(원) |
|-----|-----|-------------|-------------|-------------|
| 98 | 424 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 99 | 425 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 100 | 426 | 17,000,000 | 15,500,000 | 17,000,000 |
| 101 | 427 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 102 | 428 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 103 | 429 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 104 | 430 | 73,700,000 | 77,300,000 | 73,700,000 |
| 105 | 431 | 73,700,000 | 77,300,000 | 73,700,000 |
| 106 | 433 | 17,000,000 | 15,500,000 | 17,000,000 |
| 107 | 434 | 17,000,000 | 15,500,000 | 17,000,000 |
| 108 | 435 | 17,000,000 | 15,500,000 | 17,000,000 |
| 109 | 436 | 17,000,000 | 15,500,000 | 17,000,000 |
| 110 | 437 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 111 | 438 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 112 | 442 | 17,000,000 | 15,500,000 | 17,000,000 |
| 113 | 443 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 114 | 446 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 115 | 447 | 14,000,000 | 15,500,000 | 14,000,000 |
| 116 | 448 | 38,100,000 | 46,400,000 | 38,100,000 |
| 117 | 449 | 38,100,000 | 46,400,000 | 38,100,000 |
| 118 | 450 | 38,100,000 | 46,400,000 | 38,100,000 |
| 119 | 451 | 36,600,000 | 46,400,000 | 36,600,000 |
| 120 | 452 | 54,400,000 | 61,800,000 | 54,400,000 |
| 121 | 453 | 60,500,000 | 61,800,000 | 60,500,000 |
| 122 | 521 | 286,000,000 | 309,000,000 | 286,000,000 |
| 123 | 702 | 50,600,000 | 61,800,000 | 50,600,000 |
| 124 | 703 | 57,100,000 | 61,800,000 | 57,100,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 비준가액(원) | 수익가액(원) | 감정평가액(원) |
|----|----|---------------|---------------|---------------|
| 합계 | | 4,608,000,000 | 4,934,500,000 | 4,608,000,000 |

2. 토지·건물 배분 가액

가. 토지·건물 배분비율

배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지건물 배분법을 적용한 것으로, 집합건물의 토지·건물 배분 비율은 이 비율표를 참조하되, 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 적용하였음.

| 구분 | | | 해당층 | | | | | | | | | | | |
|-----------|-----|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|----|
| | | | 지하 | | 1층 | | 2층 | | 3~5층 | | 6~10층 | | 11층이상 | |
| | | | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 |
| 매장용 건물 | 서울 | 5층이하 | 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 | - | - | - | - |
| | | 6층이상 | 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 | 5층이하 | 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 | - | - | - | - |
| | | 6층이상 | 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 | 5층이하 | 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 | - | - | - | - |
| | | 6층이상 | 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 | - | - |

※ 자료출처 : 공동주택의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(한국부동산 연구원, 2012)

나. 토지·건물 배분 가액

| 기호 | 호수 | 감정평가액(원) | 토지배분가액 (30%, 원) | 건물배분가액 (70%, 원) |
|----|-----|-------------|--------------------|--------------------|
| 1 | 111 | 115,000,000 | 34,500,000 | 80,500,000 |
| 2 | 201 | 58,500,000 | 17,550,000 | 40,950,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 감정평가액(원) | 토지배분가액 (30%, 원) | 건물배분가액 (70%, 원) |
|----|-----|-------------|--------------------|--------------------|
| 3 | 202 | 58,500,000 | 17,550,000 | 40,950,000 |
| 4 | 203 | 58,500,000 | 17,550,000 | 40,950,000 |
| 5 | 204 | 58,500,000 | 17,550,000 | 40,950,000 |
| 6 | 205 | 143,000,000 | 42,900,000 | 100,100,000 |
| 7 | 206 | 132,000,000 | 39,600,000 | 92,400,000 |
| 8 | 207 | 66,400,000 | 19,920,000 | 46,480,000 |
| 9 | 208 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 10 | 209 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 11 | 210 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 12 | 217 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 13 | 218 | 18,800,000 | 5,640,000 | 13,160,000 |
| 14 | 219 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 15 | 223 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 16 | 224 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 17 | 225 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 18 | 227 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 19 | 228 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 20 | 229 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 21 | 230 | 81,600,000 | 24,480,000 | 57,120,000 |
| 22 | 231 | 81,600,000 | 24,480,000 | 57,120,000 |
| 23 | 235 | 18,800,000 | 5,640,000 | 13,160,000 |
| 24 | 236 | 18,800,000 | 5,640,000 | 13,160,000 |
| 25 | 237 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 26 | 239 | 19,700,000 | 5,910,000 | 13,790,000 |
| 27 | 241 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 28 | 242 | 18,800,000 | 5,640,000 | 13,160,000 |
| 29 | 243 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 감정평가액(원) | 토지배분가액 (30%, 원) | 건물배분가액 (70%, 원) |
|----|-----|-------------|--------------------|--------------------|
| 30 | 246 | 15,500,000 | 4,650,000 | 10,850,000 |
| 31 | 248 | 42,300,000 | 12,690,000 | 29,610,000 |
| 32 | 249 | 42,300,000 | 12,690,000 | 29,610,000 |
| 33 | 250 | 42,300,000 | 12,690,000 | 29,610,000 |
| 34 | 251 | 40,500,000 | 12,150,000 | 28,350,000 |
| 35 | 252 | 60,300,000 | 18,090,000 | 42,210,000 |
| 36 | 253 | 67,000,000 | 20,100,000 | 46,900,000 |
| 37 | 301 | 54,400,000 | 16,320,000 | 38,080,000 |
| 38 | 302 | 54,400,000 | 16,320,000 | 38,080,000 |
| 39 | 303 | 54,400,000 | 16,320,000 | 38,080,000 |
| 40 | 304 | 54,400,000 | 16,320,000 | 38,080,000 |
| 41 | 305 | 133,000,000 | 39,900,000 | 93,100,000 |
| 42 | 306 | 122,000,000 | 36,600,000 | 85,400,000 |
| 43 | 307 | 61,800,000 | 18,540,000 | 43,260,000 |
| 44 | 308 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 45 | 309 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 46 | 310 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 47 | 312 | 18,300,000 | 5,490,000 | 12,810,000 |
| 48 | 313 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 49 | 314 | 18,300,000 | 5,490,000 | 12,810,000 |
| 50 | 315 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 51 | 316 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 52 | 317 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 53 | 319 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 54 | 320 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 55 | 323 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 56 | 324 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 감정평가액(원) | 토지배분가액 (30%, 원) | 건물배분가액 (70%, 원) |
|----|-----|------------|--------------------|--------------------|
| 57 | 325 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 58 | 326 | 17,500,000 | 5,250,000 | 12,250,000 |
| 59 | 327 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 60 | 328 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 61 | 329 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 62 | 330 | 75,900,000 | 22,770,000 | 53,130,000 |
| 63 | 331 | 75,900,000 | 22,770,000 | 53,130,000 |
| 64 | 332 | 21,300,000 | 6,390,000 | 14,910,000 |
| 65 | 333 | 17,500,000 | 5,250,000 | 12,250,000 |
| 66 | 334 | 17,500,000 | 5,250,000 | 12,250,000 |
| 67 | 335 | 17,500,000 | 5,250,000 | 12,250,000 |
| 68 | 336 | 17,500,000 | 5,250,000 | 12,250,000 |
| 69 | 337 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 70 | 339 | 18,300,000 | 5,490,000 | 12,810,000 |
| 71 | 340 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 72 | 341 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 73 | 342 | 17,500,000 | 5,250,000 | 12,250,000 |
| 74 | 343 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 75 | 344 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 76 | 345 | 18,300,000 | 5,490,000 | 12,810,000 |
| 77 | 346 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 78 | 347 | 14,400,000 | 4,320,000 | 10,080,000 |
| 79 | 348 | 39,300,000 | 11,790,000 | 27,510,000 |
| 80 | 349 | 39,300,000 | 11,790,000 | 27,510,000 |
| 81 | 350 | 39,300,000 | 11,790,000 | 27,510,000 |
| 82 | 351 | 37,700,000 | 11,310,000 | 26,390,000 |
| 83 | 352 | 56,000,000 | 16,800,000 | 39,200,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 감정평가액(원) | 토지배분가액 (30%, 원) | 건물배분가액 (70%, 원) |
|-----|-----|-------------|--------------------|--------------------|
| 84 | 353 | 62,300,000 | 18,690,000 | 43,610,000 |
| 85 | 401 | 52,800,000 | 15,840,000 | 36,960,000 |
| 86 | 402 | 52,800,000 | 15,840,000 | 36,960,000 |
| 87 | 403 | 52,800,000 | 15,840,000 | 36,960,000 |
| 88 | 404 | 52,800,000 | 15,840,000 | 36,960,000 |
| 89 | 405 | 129,000,000 | 38,700,000 | 90,300,000 |
| 90 | 406 | 119,000,000 | 35,700,000 | 83,300,000 |
| 91 | 407 | 60,000,000 | 18,000,000 | 42,000,000 |
| 92 | 408 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 93 | 412 | 17,800,000 | 5,340,000 | 12,460,000 |
| 94 | 413 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 95 | 417 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 96 | 421 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 97 | 423 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 98 | 424 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 99 | 425 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 100 | 426 | 17,000,000 | 5,100,000 | 11,900,000 |
| 101 | 427 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 102 | 428 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 103 | 429 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 104 | 430 | 73,700,000 | 22,110,000 | 51,590,000 |
| 105 | 431 | 73,700,000 | 22,110,000 | 51,590,000 |
| 106 | 433 | 17,000,000 | 5,100,000 | 11,900,000 |
| 107 | 434 | 17,000,000 | 5,100,000 | 11,900,000 |
| 108 | 435 | 17,000,000 | 5,100,000 | 11,900,000 |
| 109 | 436 | 17,000,000 | 5,100,000 | 11,900,000 |
| 110 | 437 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수 | 감정평가액(원) | 토지배분가액 (30%, 원) | 건물배분가액 (70%, 원) |
|-----|-----|---------------|--------------------|--------------------|
| 111 | 438 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 112 | 442 | 17,000,000 | 5,100,000 | 11,900,000 |
| 113 | 443 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 114 | 446 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 115 | 447 | 14,000,000 | 4,200,000 | 9,800,000 |
| 116 | 448 | 38,100,000 | 11,430,000 | 26,670,000 |
| 117 | 449 | 38,100,000 | 11,430,000 | 26,670,000 |
| 118 | 450 | 38,100,000 | 11,430,000 | 26,670,000 |
| 119 | 451 | 36,600,000 | 10,980,000 | 25,620,000 |
| 120 | 452 | 54,400,000 | 16,320,000 | 38,080,000 |
| 121 | 453 | 60,500,000 | 18,150,000 | 42,350,000 |
| 122 | 521 | 286,000,000 | 85,800,000 | 200,200,000 |
| 123 | 702 | 50,600,000 | 15,180,000 | 35,420,000 |
| 124 | 703 | 57,100,000 | 17,130,000 | 39,970,000 |
| 합계 | | 4,608,000,000 | 1,382,400,000 | 3,225,600,000 |

3. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바, 본건 평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|--------------------|---------------------------|---|---------------------------------------|----------|-------|-------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1. | 경상남도 양산시 중부동 | 685-6 쇼핑몰 바나나 빌딩 | 판매시설, 제2종근린 생활시설, 문화 및 집회시설 | 철골 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층 | | | | |
| | | | | 지하4층 | 1,062.34 | | | |
| | | | | 지하3층 | 981.35 | | | |
| | | | | 지하2층 | 963.40 | | | |
| | | | | 지하1층 | 991.14 | | | |
| | | | | 1층 | 947.79 | | | |
| | | | | 2층 | 1,029.68 | | | |
| | | | | 3층 | 1,029.68 | | | |
| | | | | 4층 | 1,029.68 | | | |
| | | | | 5층 | 1,029.68 | | | |
| | | | | 6층 | 1,018.68 | | | |
| | | | | 7층 | 530.99 | | | |
| | | | | 8층 | 937.20 | | | |
| | | | | 9층 | 937.20 | | | |
| | | | | 10층 | 274.17 | | | |
| | | | | 일반상업지역 | 1,249.6 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 철골철근 콘크리트구조 제1층 제111호 | 22.56 | 22.56 | 115,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 29.88㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 6.14 | 6.14 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 2 | 동 소 | 685-6 | 대 | (내) | | | | |
| | | | | 철골철근 콘크리트구조 제2층 제201호 | 17.48 | 17.48 | 58,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 31.98㎡) |
| 3 | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 철골철근 콘크리트구조 제2층 제202호 | 17.48 | 17.48 | 58,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 31.98㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|-------|-------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 4 | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | 58,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 31.98㎡) |
| | | | | | ----- | | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제203호 | 17.48 | 17.48 | | |
| 5 | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | 58,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 31.98㎡) |
| | | | | | ----- | | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제204호 | 17.48 | 17.48 | | |
| 6 | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | 143,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 77.98㎡) |
| | | | | | ----- | | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제205호 | 42.63 | 42.63 | | |
| 7 | | | | 1.소유권대지권 | 11.60 | 11.60 | 132,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 71.95㎡) |
| | | | | | ----- | | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제206호 | 39.33 | 39.33 | | |
| 8 | | | | 1.소유권대지권 | 10.70 | 10.70 | 66,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 36.3㎡) |
| | | | | | ----- | | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제207호 | 19.84 | 19.84 | | |
| | | | | 1.소유권대지권 | 5.40 | 5.40 | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|---------|------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 9 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제208호 1.소유권대지권 | 1,249.6 | | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1.30 | 1.30 | | |
| 10 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제209호 1.소유권대지권 | 1,249.6 | | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1.30 | 1.30 | | |
| 11 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제210호 1.소유권대지권 | 1,249.6 | | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1.30 | 1.30 | | |
| 12 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제217호 1.소유권대지권 | 1,249.6 | | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1.30 | 1.30 | | |
| 13 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제218호 1.소유권대지권 | 1,249.6 | | 18,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | | 5.78 | 5.78 | | |
| | | | | | 1.57 | 1.57 | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|------|------------|--------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 14 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제219호 | 1,249.6 | | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 15 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제223호 | | | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 16 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제224호 | | | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 17 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제225호 | | | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 18 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제227호 | | | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 19 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제228호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 20 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제229호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 21 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제230호 1.소유권대지권 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 81,600,000 | 비준가액 (공유면적 : 44.6㎡) |
| 22 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제231호 1.소유권대지권 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 81,600,000 | 비준가액 (공유면적 : 44.6㎡) |
| 23 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제235호 1.소유권대지권 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 18,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 24 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제236호 | 5.78 | 5.78 | 18,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 25 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제237호 | 4.76 | 4.76 | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 26 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제239호 | 5.78 | 5.78 | 19,700,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 27 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제241호 | 4.76 | 4.76 | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 28 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제242호 | 5.78 | 5.78 | 18,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|-------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 29 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제243호 | 4.76 | 4.76 | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 30 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제246호 | 4.76 | 4.76 | 15,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 31 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제248호 | 12.62 | 12.62 | 42,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 23.09㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 3.43 | 3.43 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 32 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제249호 | 12.62 | 12.62 | 42,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 23.09㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 3.43 | 3.43 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 33 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제250호 | 12.62 | 12.62 | 42,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 23.09㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 3.43 | 3.43 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|-------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 34 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제251호 | 12.11 | 12.11 | 40,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 22.16㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 3.29 | 3.29 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 35 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제252호 | 18.00 | 18.00 | 60,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 32.93㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.90 | 4.90 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 36 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제253호 | 20.00 | 20.00 | 67,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 36.59㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 5.44 | 5.44 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 37 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제301호 | 17.48 | 17.48 | 54,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 31.98㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 38 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제302호 | 17.48 | 17.48 | 54,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 31.98㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|------------------------------------|------------------------------------|-------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 39 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제303호 1.소유권대지권 | 17.48 4.76 ----- 1,249.6 | 17.48 4.76 ----- 1,249.6 | 54,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 31.98㎡) |
| 40 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제304호 1.소유권대지권 | 17.48 4.76 ----- 1,249.6 | 17.48 4.76 ----- 1,249.6 | 54,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 31.98㎡) |
| 41 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제305호 1.소유권대지권 | 42.63 11.60 ----- 1,249.6 | 42.63 11.60 ----- 1,249.6 | 133,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 77.98㎡) |
| 42 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제306호 1.소유권대지권 | 39.33 10.70 ----- 1,249.6 | 39.33 10.70 ----- 1,249.6 | 122,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 71.95㎡) |
| 43 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제307호 1.소유권대지권 | 19.84 5.40 ----- 1,249.6 | 19.84 5.40 ----- 1,249.6 | 61,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 36.3㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 44 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제308호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 45 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제309호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 46 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제310호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 47 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제312호 1.소유권대지권 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 18,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| 48 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제313호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|--|--|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 49 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제314호 1.소유권대지권 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 18,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| 50 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제315호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 51 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제316호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 52 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제317호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 53 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제319호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 54 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제320호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 55 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제323호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 56 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제324호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 57 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제325호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 58 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제326호 | 5.78 | 5.78 | 17,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|---|---|------------|---------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 59 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제327호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 60 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제328호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 61 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제329호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| 62 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제330호 1.소유권대지권 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 75,900,000 | 비준가액 (공유면적 : 44.6㎡) |
| 63 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제331호 1.소유권대지권 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 75,900,000 | 비준가액 (공유면적 : 44.6㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 64 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제332호 | 6.72 | 6.72 | 21,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 12.29㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.83 | 1.83 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 65 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제333호 | 5.78 | 5.78 | 17,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 66 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제334호 | 5.78 | 5.78 | 17,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 67 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제335호 | 5.78 | 5.78 | 17,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 68 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제336호 | 5.78 | 5.78 | 17,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 69 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제337호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 70 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제339호 | 5.78 | 5.78 | 18,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 71 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제340호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 72 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제341호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 73 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제342호 | 5.78 | 5.78 | 17,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 74 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제343호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 75 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제344호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 76 | | | | 철골철근 콘크리트구조 제3층 제345호 | 5.78 | 5.78 | 18,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.57㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 77 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제346호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 78 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제347호 | 4.76 | 4.76 | 14,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.7㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

Page. 17

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 79 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제348호 1.소유권대지권 | 12.62 3.43 ----- 1,249.6 | 12.62 3.43 ----- 1,249.6 | 39,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 23.09㎡) |
| 80 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제349호 1.소유권대지권 | 12.62 3.43 ----- 1,249.6 | 12.62 3.43 ----- 1,249.6 | 39,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 23.09㎡) |
| 81 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제350호 1.소유권대지권 | 12.62 3.43 ----- 1,249.6 | 12.62 3.43 ----- 1,249.6 | 39,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 23.09㎡) |
| 82 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제351호 1.소유권대지권 | 12.11 3.29 ----- 1,249.6 | 12.11 3.29 ----- 1,249.6 | 37,700,000 | 비준가액 (공유면적 : 22.16㎡) |
| 83 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제352호 1.소유권대지권 | 18.00 4.90 ----- 1,249.6 | 18.00 4.90 ----- 1,249.6 | 56,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 32.93㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|-------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 84 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제353호 | 20.00 | 20.00 | 62,300,000 | 비준가액 (공유면적 : 36.59㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 5.44 | 5.44 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 85 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제401호 | 17.48 | 17.48 | 52,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 32.6㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 86 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제402호 | 17.48 | 17.48 | 52,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 32.6㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 87 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제403호 | 17.48 | 17.48 | 52,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 32.6㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 88 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제404호 | 17.48 | 17.48 | 52,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 32.6㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.76 | 4.76 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|-------|-------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 89 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제405호 | 42.63 | 42.63 | 129,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 79.51㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 11.60 | 11.60 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 90 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제406호 | 39.33 | 39.33 | 119,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 73.35㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 10.70 | 10.70 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 91 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제407호 | 19.84 | 19.84 | 60,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 37㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 5.40 | 5.40 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 92 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제408호 | 4.76 | 4.76 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 93 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제412호 | 5.78 | 5.78 | 17,800,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.78㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.57 | 1.57 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|------|------------|---------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 94 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제413호 | 4.76 | 4.76 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 95 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제417호 | 4.76 | 4.76 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 96 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제421호 | 4.76 | 4.76 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 97 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제423호 | 4.76 | 4.76 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 98 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제424호 | 4.76 | 4.76 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 99 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제425호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| 100 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제426호 1.소유권대지권 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 17,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.78㎡) |
| 101 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제427호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| 102 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제428호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| 103 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제429호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 104 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제430호 1.소유권대지권 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 73,700,000 | 비준가액 (공유면적 : 45.46㎡) |
| 105 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제431호 1.소유권대지권 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 24.38 6.63 ----- 1,249.6 | 73,700,000 | 비준가액 (공유면적 : 45.46㎡) |
| 106 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제433호 1.소유권대지권 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 17,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.78㎡) |
| 107 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제434호 1.소유권대지권 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 17,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.78㎡) |
| 108 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제435호 1.소유권대지권 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 17,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.78㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|--------------------------------------|------------------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 109 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제436호 1.소유권대지권 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 5.78 1.57 | 17,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.78㎡) |
| 110 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제437호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| 111 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제438호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| 112 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제442호 1.소유권대지권 | 5.78 1.57 ----- 1,249.6 | 5.78 1.57 | 17,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 10.78㎡) |
| 113 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제443호 1.소유권대지권 | 4.76 1.30 ----- 1,249.6 | 4.76 1.30 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|-------|------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 114 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제446호 | 4.76 | 4.76 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 115 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제447호 | 4.76 | 4.76 | 14,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 8.88㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 1.30 | 1.30 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 116 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제448호 | 12.62 | 12.62 | 38,100,000 | 비준가액 (공유면적 : 23.53㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 3.43 | 3.43 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 117 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제449호 | 12.62 | 12.62 | 38,100,000 | 비준가액 (공유면적 : 23.53㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 3.43 | 3.43 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| 118 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제450호 | 12.62 | 12.62 | 38,100,000 | 비준가액 (공유면적 : 23.53㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 3.43 | 3.43 | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|--|--|--|-------------|-----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 119 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제451호 1.소유권대지권 | 12.11 3.29 ----- 1,249.6 | 12.11 3.29 ----- 1,249.6 | 36,600,000 | 비준가액 (공유면적 : 22.59㎡) |
| 120 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제452호 1.소유권대지권 | 18.00 4.90 ----- 1,249.6 | 18.00 4.90 ----- 1,249.6 | 54,400,000 | 비준가액 (공유면적 : 33.57㎡) |
| 121 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제453호 1.소유권대지권 | 20.00 5.44 ----- 1,249.6 | 20.00 5.44 ----- 1,249.6 | 60,500,000 | 비준가액 (공유면적 : 37.3㎡) |
| 122 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제5층 제521호 1.소유권대지권 | 96.45 26.26 ----- 1,249.6 | 96.45 26.26 ----- 1,249.6 | 286,000,000 | 비준가액 (공유면적 : 105.81㎡) |
| 123 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제7층 제702호 1.소유권대지권 | 14.85 4.04 ----- 1,249.6 | 14.85 4.04 ----- 1,249.6 | 50,600,000 | 비준가액 (공유면적 : 49.14㎡) |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-------|-----|------------|------------------------------------|---------|-------|----------------|----------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 124 | | | | (내) 철골철근 콘크리트구조 제7층 제703호 | 16.75 | 16.75 | 57,100,000 | 비준가액 (공유면적 : 55.42㎡) |
| | | | | 1.소유권대지권 | 4.56 | 4.56 | | |
| | | | | | ----- | | | |
| | | | | | 1,249.6 | | | |
| | 합계 | | | | | | ₩4,608,000,000 | |
| | | | | < 이 하 여 백 > | | | | |

광역위치도



소재지

경상남도 양산시 중부동 685-6 쇼핑몰바나나빌딩 제1층 제111호 외 123개호

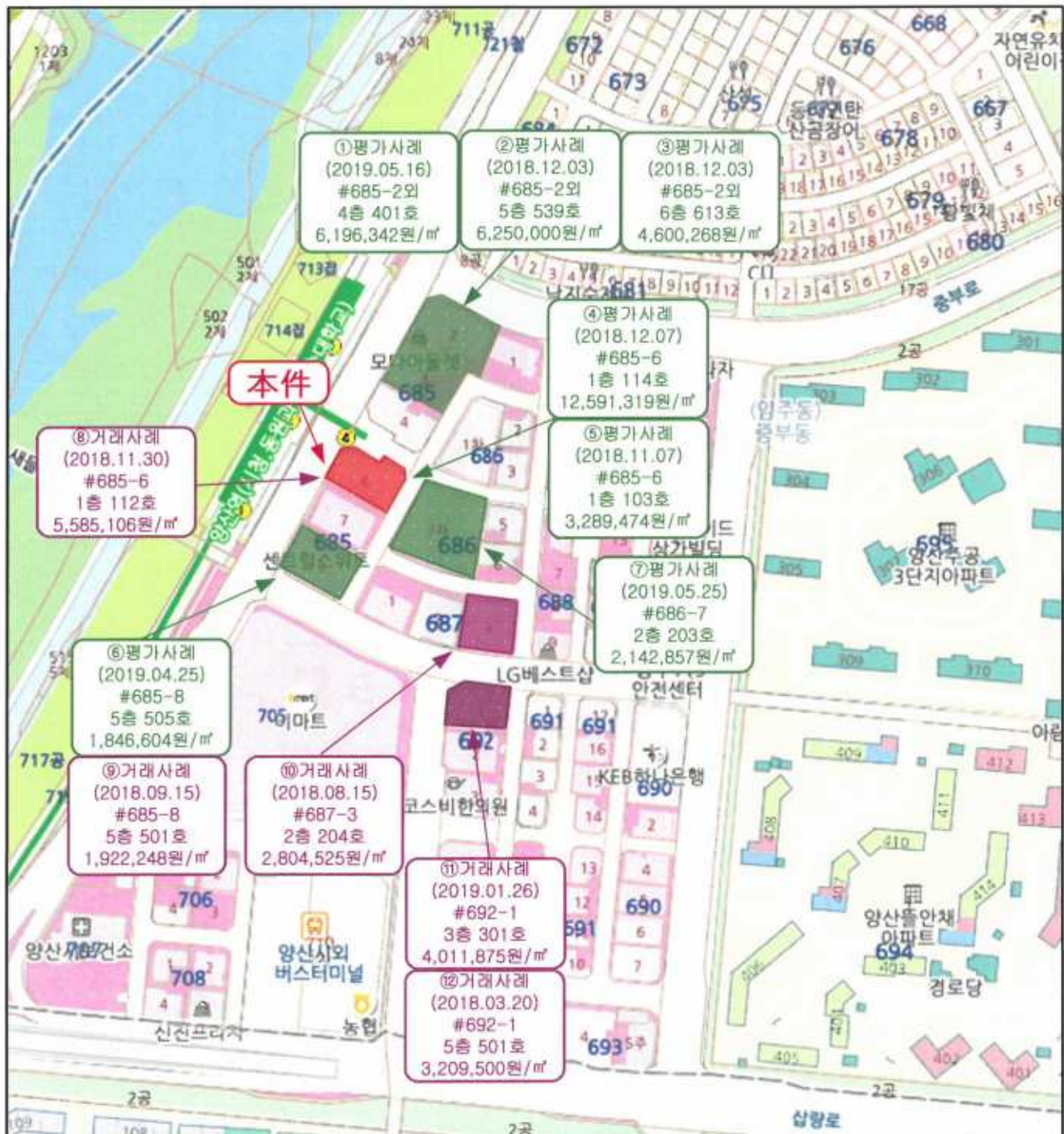


상 세 위 치 도



소 재 지

경상남도 양산시 중부동 685-6 쇼핑몰바나나빌딩 제1층 제111호 외 123개호



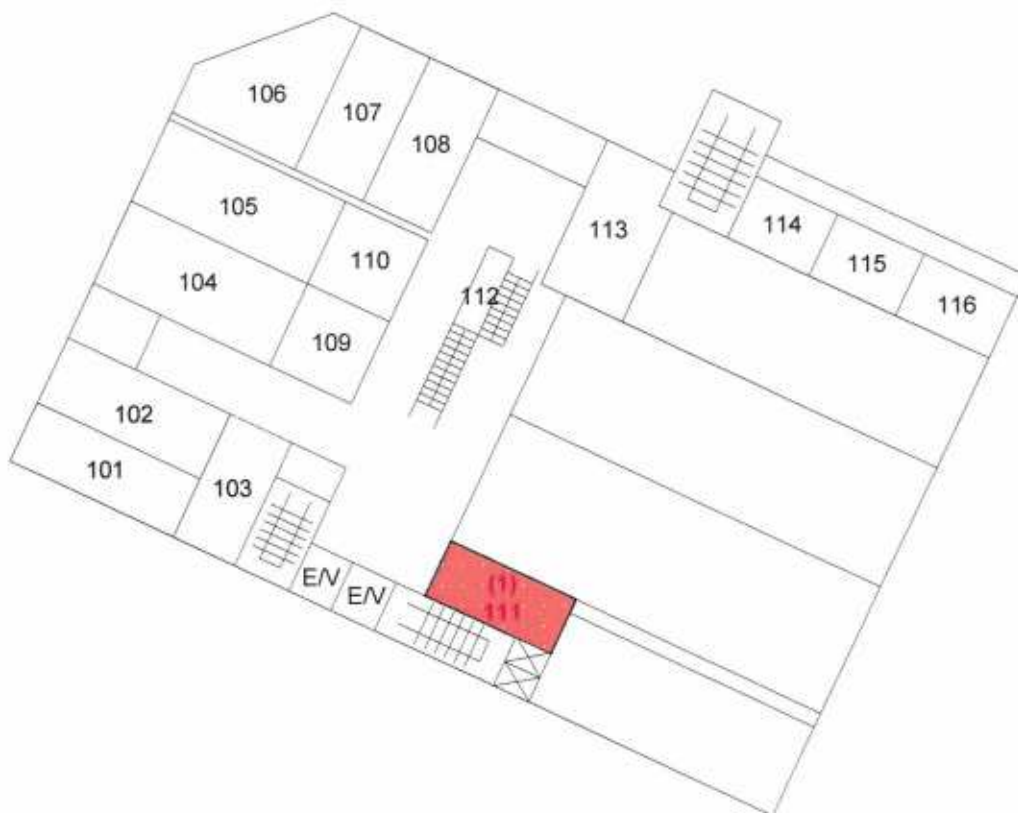
내 부 구조 도



| | |
|-------|---|
| 소 재 지 | 경상남도 양산시 중부동 685-6 쇼핑몰바나나빌딩 제1층 제111호 외 123개호 |
|-------|---|

< 호별배치도 및 내부구조도 >

[제1층]



내 부 구조 도

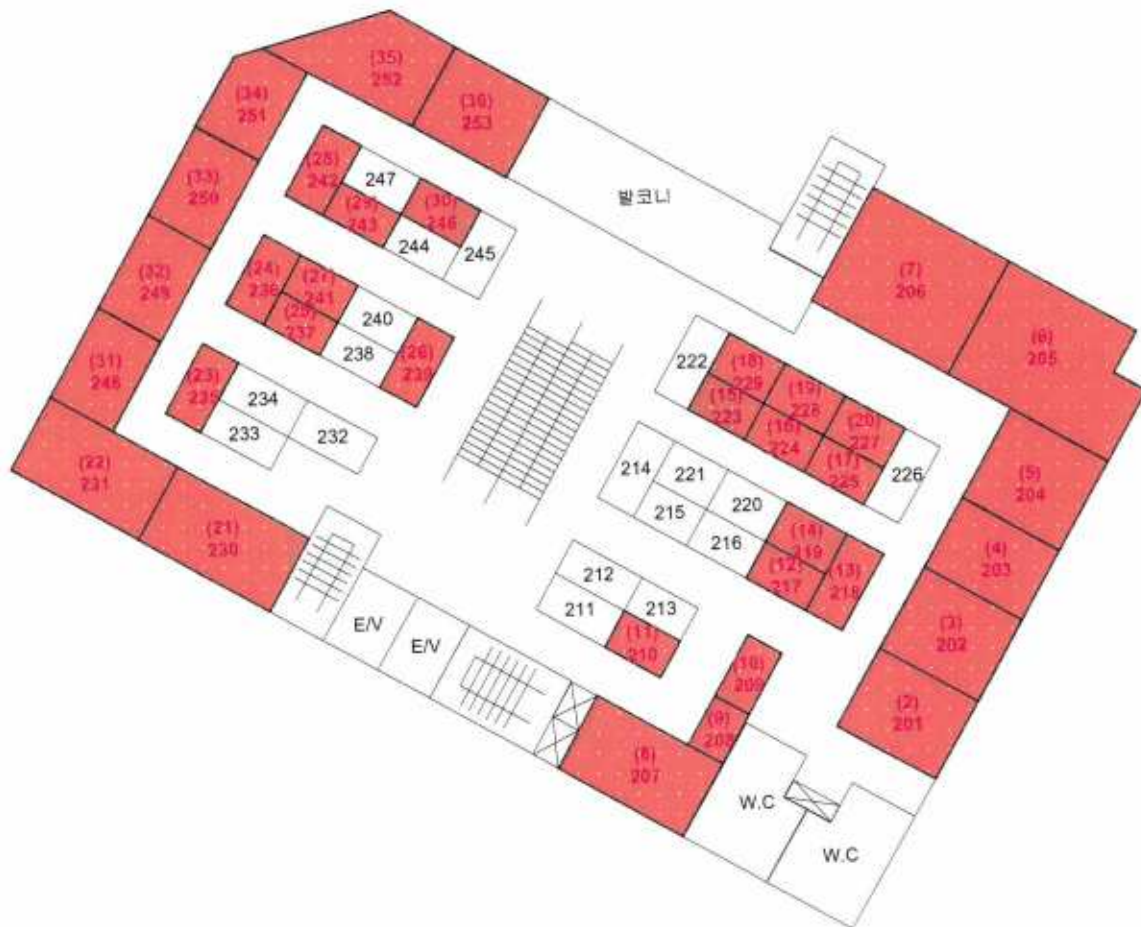


소 재 지

경상남도 양산시 중부동 685-6 쇼핑몰바나나빌딩 제1층 제111호 외 123개호

< 호별배치도 및 내부구조도 >

[제2층]



내 부 구조 도

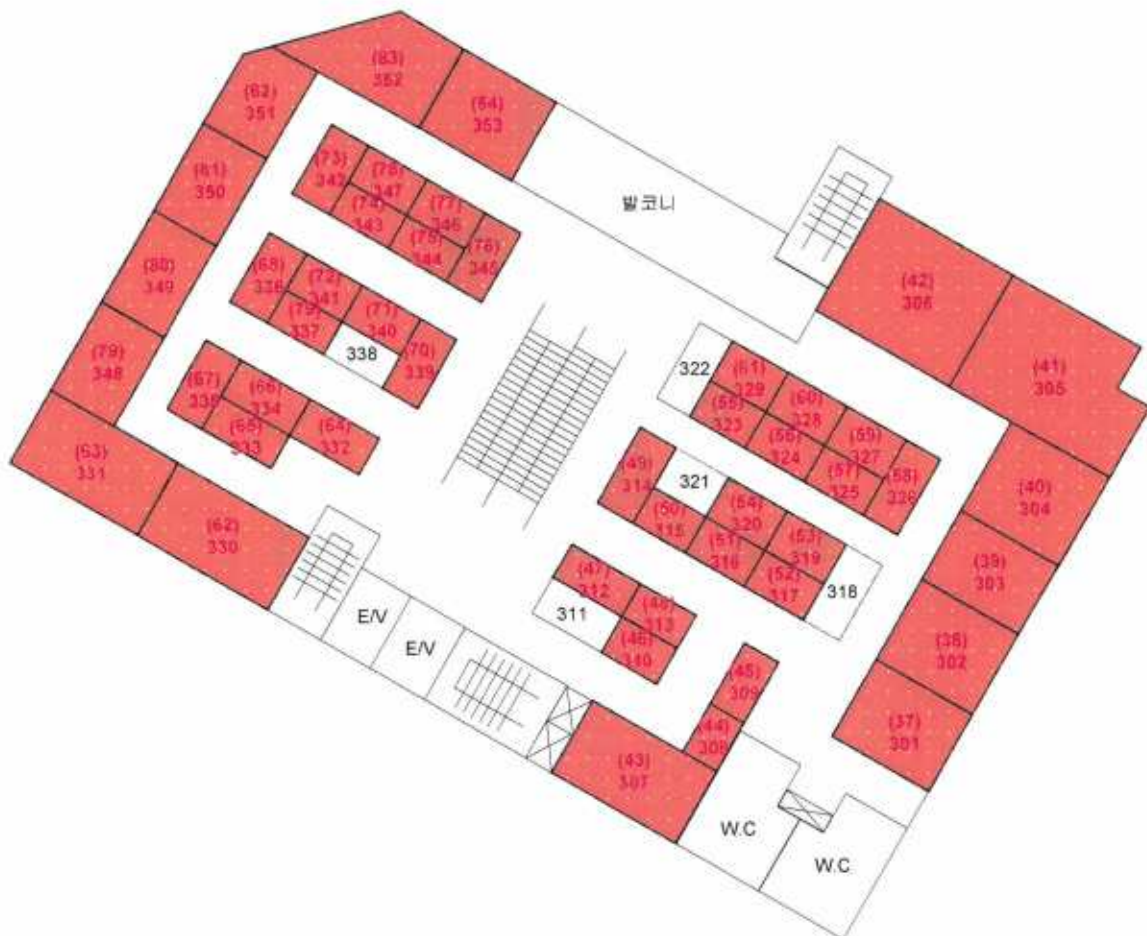


소 재 지

경상남도 양산시 중부동 685-6 쇼핑몰바나나빌딩 제1층 제111호 외 123개호

< 호별배치도 및 내부구조도 >

[제3층]



내부구조도



소 재 지

경상남도 양산시 중부동 685-6 쇼핑몰바나나빌딩 제1층 제111호 외 123개호

< 호별배치도 및 내부구조도 >

[제4층]



내 부 구 조 도

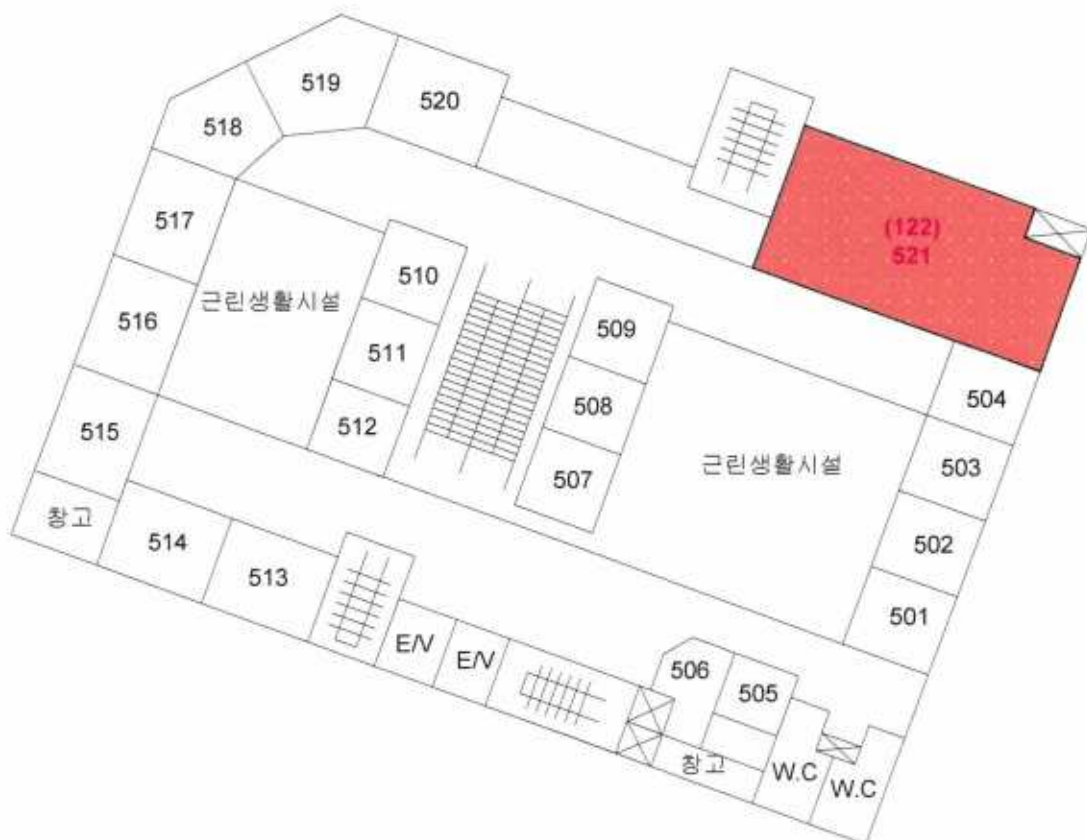


소 재 지

경상남도 양산시 중부동 685-6 쇼핑몰바나나빌딩 제1층 제111호 외 123개호

< 호별배치도 및 내부구조도 >

[제5층]



내 부 구 조 도



소 재 지

경상남도 양산시 중부동 685-6 쇼핑몰바나나빌딩 제1층 제111호 외 123개호

< 호별배치도 및 내부구조도 >

[제7층]



사 진 용 지



[본건 전경 1]



[본건 전경 2]

사 진 용 지



[1층 내부]



[2층 내부 1]

사 진 용 지



[2층 내부 2]



[3층 내부 1]

사 진 용 지



[3층 내부 2]



[4층 내부 1]

사 진 용 지



[4층 내부 2]



[5층 내부]

사 진 용 지



[7층 내부]



[주위 환경 1]

사 진 용 지



[주위 환경 2]



[주위 환경 3]