

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	부산광역시 강서구 송정동 200-12 더블레싱오시리아 제2층 제201호 외
의뢰인	해운대새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-240614-214

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

감정평가·부동산·경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김정한

김정한



(주)경일감정평가법인 대표이사

배태성 (서명 또는 인)



감정평가액	이백오억오천이백만원정(₩20,552,000,000.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	해운대새마을금고 이사장	감정평가 목적	공매
-----	--------------	---------	----

채무자	-	제출처	해운대새마을금고
-----	---	-----	----------

소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-

목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.06.17	2024.06.17	2024.06.18

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	89개호	구분건물	89개호	-	20,552,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩20,552,000,000.-

심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 김시환</p>
----------	--

김시환



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 '송정해수욕장' 북동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 공동주택(아파트-도시형생활주택), 업무시설(오피스텔), 명칭: 더블레싱오시리아, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제2층 제201호 외 88개호로서, 해운대새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	부산광역시 해운대구 송정동 200-12 (부산광역시 해운대구 송정중앙로21번길 6)							
명칭 동/층/호수	더블레싱오시리아 제2층 제201호 외 88개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수 (지하/지상)	
	대	일반상업	441.6		3,988.8989		-1/18	
	주구조	주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택 (아파트-도시형생활주택), 업무시설(오피스텔)		2024.03.20		동수	세대/호	
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(1)	더블레싱오시리아 -/2/201	106.068	106.068	50.6349	156.7029	20.82	근린 생활시설
(2)	더블레싱오시리아 -/3/301	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(3)	더블레싱오시리아 -/3/302	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(4)	더블레싱오시리아 -/3/303	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(5)	더블레싱오시리아 -/3/304	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(6)	더블레싱오시리아 -/3/305	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(7)	더블레싱오시리아 -/3/306	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(8)	더블레싱오시리아 -/4/401	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(9)	더블레싱오시리아 -/4/402	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(10)	더블레싱오시리아 -/4/403	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(11)	더블레싱오시리아 -/4/404	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(12)	더블레싱오시리아 -/4/405	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(13)	더블레싱오시리아 -/4/406	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(14)	더블레싱오시리아 -/5/501	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(15)	더블레싱오시리아 -/5/502	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(16)	더블레싱오시리아 -/5/503	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(17)	더블레싱오시리아 -/5/504	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(18)	더블레싱오시리아 -/5/505	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(19)	더블레싱오시리아 -/5/506	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(20)	더블레싱오시리아 -/6/601	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(21)	더블레싱오시리아 -/6/602	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(22)	더블레싱오시리아 -/6/603	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(23)	더블레싱오시리아 -/6/604	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(24)	더블레싱오시리아 -/6/605	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(25)	더블레싱오시리아 -/6/606	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(26)	더블레싱오시리아 -/7/701	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(27)	더블레싱오시리아 -/7/702	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(28)	더블레싱오시리아 -/7/703	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(29)	더블레싱오시리아 -/7/704	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(30)	더블레싱오시리아 -/7/705	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(31)	더블레싱오시리아 -/7/706	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(32)	더블레싱오시리아 -/8/801	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(33)	더블레싱오시리아 -/8/802	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(34)	더블레싱오시리아 -/8/803	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(35)	더블레싱오시리아 -/8/804	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(36)	더블레싱오시리아 -/8/805	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(37)	더블레싱오시리아 -/8/806	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(38)	더블레싱오시리아 -/9/901	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(39)	더블레싱오시리아 -/9/902	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(40)	더블레싱오시리아 -/9/903	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(41)	더블레싱오시리아 -/9/904	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(42)	더블레싱오시리아 -/9/905	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(43)	더블레싱오시리아 -/9/906	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(44)	더블레싱오시리아 -/10/1001	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(45)	더블레싱오시리아 -/10/1002	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(46)	더블레싱오시리아 -/10/1003	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(47)	더블레싱오시리아 -/10/1004	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(48)	더블레싱오시리아 -/10/1005	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(49)	더블레싱오시리아 -/10/1006	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(50)	더블레싱오시리아 -/11/1101	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(51)	더블레싱오시리아 -/11/1102	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(52)	더블레싱오시리아 -/11/1103	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(53)	더블레싱오시리아 -/11/1104	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(54)	더블레싱오시리아 -/11/1105	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(55)	더블레싱오시리아 -/11/1106	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(56)	더블레싱오시리아 -/12/1201	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(57)	더블레싱오시리아 -/12/1202	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(58)	더블레싱오시리아 -/12/1203	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(59)	더블레싱오시리아 -/12/1204	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(60)	더블레싱오시리아 -/12/1205	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(61)	더블레싱오시리아 -/12/1206	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(62)	더블레싱오시리아 -/13/1301	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(63)	더블레싱오시리아 -/13/1302	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(64)	더블레싱오시리아 -/13/1303	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(65)	더블레싱오시리아 -/13/1304	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(66)	더블레싱오시리아 -/13/1305	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(67)	더블레싱오시리아 -/13/1306	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(68)	더블레싱오시리아 -/14/1401	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(69)	더블레싱오시리아 -/14/1402	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(70)	더블레싱오시리아 -/14/1403	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(71)	더블레싱오시리아 -/14/1404	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(72)	더블레싱오시리아 -/14/1405	19.3833	19.3833	14.8583	34.2416	3.81	도시형 생활주택
(73)	더블레싱오시리아 -/14/1406	24.147	24.147	18.2095	42.3565	4.74	오피스텔 (주거용)
(74)	더블레싱오시리아 -/15/1501	29.753	29.753	24.8067	54.5597	5.84	도시형 생활주택
(75)	더블레싱오시리아 -/15/1502	28.3222	28.3222	22.4674	50.7896	5.56	도시형 생활주택
(76)	더블레싱오시리아 -/15/1503	27.5665	27.5665	21.2349	48.8014	5.41	도시형 생활주택
(77)	더블레싱오시리아 -/15/1504	27.5665	27.5665	21.2349	48.8014	5.41	도시형 생활주택
(78)	더블레싱오시리아 -/15/1505	37.912	37.912	28.9896	66.9016	7.44	오피스텔 (주거용)
(79)	더블레싱오시리아 -/16/1601	29.753	29.753	24.8067	54.5597	5.84	도시형 생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
(80)	더블레싱오시리아 -/16/1602	28.3222	28.3222	22.4674	50.7896	5.56	도시형 생활주택
(81)	더블레싱오시리아 -/16/1603	27.5665	27.5665	21.2349	48.8014	5.41	도시형 생활주택
(82)	더블레싱오시리아 -/16/1604	27.5665	27.5665	21.2349	48.8014	5.41	도시형 생활주택
(83)	더블레싱오시리아 -/16/1605	37.912	37.912	28.9896	66.9016	7.44	오피스텔 (주거용)
(84)	더블레싱오시리아 -/17/1701	29.753	29.753	24.8067	54.5597	5.84	도시형 생활주택
(85)	더블레싱오시리아 -/17/1702	28.3222	28.3222	22.4674	50.7896	5.56	도시형 생활주택
(86)	더블레싱오시리아 -/17/1703	27.5665	27.5665	21.2349	48.8014	5.41	도시형 생활주택
(87)	더블레싱오시리아 -/17/1704	27.5665	27.5665	21.2349	48.8014	5.41	도시형 생활주택
(88)	더블레싱오시리아 -/17/1705	37.912	37.912	28.9896	66.9016	7.44	오피스텔 (주거용)
(89)	더블레싱오시리아 -/18/1801	237.2569	237.2569	222.604	459.8609	46.58	오피스텔 (주거용)
합계		2,249.4475	2,249.4475	1,739.4514	3,988.8989	441.86	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 17일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 06월 17일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

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

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 대상물건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 관련 공부서류 (등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)로 확인하였습니다.
- 본건의 위치확인 및 내부구조는 건축물현황도 및 현 점유부분을 기준으로 확인하였습니다.
- 본건 기호(89)는 현장조사시 기준시점 현재 내부 공사중인바, 업무 진행시 참고 바랍니다.
※ 후첨 사진용지 참조
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 하는 평가액에서, 귀 요청 및 감정평가 목적에 따라 토지와 건물의 가액을 배분하여 표기하였습니다.
- 본건 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 “집합건물 토지·건물 배분비율표 작성 연구” 내 [최종 비주거용, 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]를 참고하였습니다.

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

2. 본건에 적용한 감정평가방법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	송정동 329-2	심플앤와이드 -/8/802	17.5249	오피스텔	152,400,000	8,700,000	2023.07.12
							2023.01.20
B	송정동 442-3	화이바비치텔 -/9/905	33.6	오피스텔	196,000,000	5,830,000	2024.04.01
							1997.07.03
C	송정동 442-3	화이바비치텔 -/9/903	33.6	오피스텔	200,000,000	5,950,000	2022.07.19
							1997.07.03
D	중동 1494-21	파인힐 -/5/502	17.83	다세대주택	150,000,000	8,410,000	2023.08.10
							2023.03.20
E	중동 1494-21	파인힐 -/4/402	17.83	다세대주택	150,000,000	8,410,000	2023.07.03
							2023.03.20
F	중동 883-7	-/2/204	24.84	다세대주택	330,000,000	13,300,000	2024.06.01
							2001.03.26
G	송정동 198-4	해피투모로우 -/1/102	40.35	근린생활시설	390,000,000	9,670,000	2023.07.26
							2021.03.18
H	송정동 323-8	-/2/201	424.92	근린생활시설	2,497,670,828	5,880,000	2022.01.20
							2020.12.01
I	송정동 323-8	-/1/103	122.27	근린생활시설	1,979,702,871	16,200,000	2021.04.09
							2020.12.01
J	시랑리 736	오시리아 스위첸마티에 204/지1/204-9	45.67	근린생활시설	869,100,000	19,000,000	2022.07.12
							2022.03.21

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근 및 동일수급권 내에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 사례(H)/근린생활시설, 사례(D)/오피스텔, 사례(A)/다세대주택을 본건의 비교 사례로 각각 선정하였습니다.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

사례 기호(H) : 본건 기호 (1)

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

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022년 1분기	0.660	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	0.730	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.810	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	-0.32	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.2	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	-0.07	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	0.100	2023년 3분기 수익률
2023년 4분기	0.110	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	0.000	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	-	2024년 2분기 수익률
2022.01.20 ~ 2024.06.17	1.687	$(1+0.0066 \times 71/90) \times (1+0.0073)$ $\times (1+0.0081) \times (1-0.0032)$ $\times (1-0.0020) \times (1-0.0007)$ $\times (1+0.0010) \times (1+0.0011)$ $\times (1+0.0000) \times (1+0.0000 \times 78/91)$ ≈ 1.01687

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례기호(D):본건기호 (2)~(6),(8)~(12),(14)~(18),(20)~(24),(26)~(30),(32)~(36),(38)~(42),(44)~(48),
(50)~(54),(56)~(60),(62)~(66),(68)~(72),(74)~(77),(79)~(82),(84)~(87)

본건은 구분건물(공동주택(아파트-도시형생활주택))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 부산 (연립·다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	98.6	2023.7
기준시점 당시 매매가격지수	97.1	2024.5
시점수정치	0.98479	97.1 / 98.6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례 기호(A) : 본건 기호 (7),(13),(19),(25),(31),(37),(43),(49),(55),(61),(67),(73),(78),(83),(88)~(89)

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

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	101.96	2023.6
기준시점 당시 매매가격지수	99.08	2024.5
시점수정치	0.97175	99.08 / 101.96

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 비교항목

[상업용]

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

[주거용]

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
1	H	0.95	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.979
2	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
3	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
4	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
5	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
6	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
7	A	0.95	1.01	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.940
8	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
9	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
10	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
11	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
12	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
13	A	0.95	1.01	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.940
14	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
15	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
16	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
17	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
18	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
19	A	0.95	1.01	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.940

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
20	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
21	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
22	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
23	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
24	D	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155
25	A	0.95	1.01	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.940
26	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
27	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
28	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
29	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
30	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
31	A	0.95	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
32	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
33	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
34	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
35	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
36	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
37	A	0.95	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
38	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
39	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
40	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
41	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
42	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
43	A	0.95	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
44	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
45	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
46	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
47	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
48	D	1.10	1.05	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.178
49	A	0.95	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
50	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
51	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
52	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
53	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
54	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
55	A	0.95	1.01	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	0.979
56	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
57	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
58	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
59	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
60	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
61	A	0.95	1.01	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	0.979
62	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
63	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
64	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
65	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
66	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
67	A	0.95	1.01	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	0.979
68	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
69	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
70	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
71	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
72	D	1.10	1.05	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.201
73	A	0.95	1.01	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	0.979
74	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
75	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
76	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
77	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
78	A	0.95	1.01	1.03	1.00	1.00	1.03	1.00	0.988
79	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
80	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
81	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
82	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
83	A	0.95	1.01	1.03	1.00	1.00	1.03	1.00	0.988
84	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
85	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
86	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
87	D	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.213
88	A	0.95	1.01	1.03	1.00	1.00	1.03	1.00	0.988
89	A	0.95	1.01	1.03	1.00	0.95	0.98	1.00	0.940

※1) 외부요인 : 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 자연환경, 상가의 성숙도 등을 고려하였습니다.

※2) 내부요인 : 건물의 구조(층고 등) 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등을 고려하였습니다.

※3) 호별요인 : 층별 효용, 위치별 효용, 전유부분 면적의 크기 등을 고려하였습니다.

※4) 기타요인 : 대체로 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	5,880,000	1.000	1.01687	0.979	5,853,632	5,850,000
(2)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(3)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(4)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(5)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(6)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(7)	8,700,000	1.000	0.97175	0.940	7,946,972	7,950,000
(8)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(9)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(10)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(11)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(12)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(13)	8,700,000	1.000	0.97175	0.940	7,946,972	7,950,000
(14)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(15)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(16)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(17)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(18)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(19)	8,700,000	1.000	0.97175	0.940	7,946,972	7,950,000
(20)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(21)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(22)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(23)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(24)	8,410,000	1.000	0.98479	1.155	9,565,807	9,570,000
(25)	8,700,000	1.000	0.97175	0.940	7,946,972	7,950,000
(26)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(27)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(28)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(29)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(30)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(31)	8,700,000	1.000	0.97175	0.960	8,116,056	8,120,000
(32)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(33)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(34)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(35)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(36)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(37)	8,700,000	1.000	0.97175	0.960	8,116,056	8,120,000
(38)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(39)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(40)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(41)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(42)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(43)	8,700,000	1.000	0.97175	0.960	8,116,056	8,120,000
(44)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(45)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(46)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(47)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(48)	8,410,000	1.000	0.98479	1.178	9,756,295	9,760,000
(49)	8,700,000	1.000	0.97175	0.960	8,116,056	8,120,000
(50)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(51)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(52)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(53)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(54)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(55)	8,700,000	1.000	0.97175	0.979	8,276,686	8,280,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(56)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(57)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(58)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(59)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(60)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(61)	8,700,000	1.000	0.97175	0.979	8,276,686	8,280,000
(62)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(63)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(64)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(65)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(66)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(67)	8,700,000	1.000	0.97175	0.979	8,276,686	8,280,000
(68)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(69)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(70)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(71)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(72)	8,410,000	1.000	0.98479	1.201	9,946,783	9,950,000
(73)	8,700,000	1.000	0.97175	0.979	8,276,686	8,280,000
(74)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(75)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(76)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(77)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(78)	8,700,000	1.000	0.97175	0.988	8,352,774	8,350,000
(79)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(80)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(81)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(82)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(83)	8,700,000	1.000	0.97175	0.988	8,352,774	8,350,000
(84)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(85)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(86)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(87)	8,410,000	1.000	0.98479	1.213	10,046,168	10,000,000
(88)	8,700,000	1.000	0.97175	0.988	8,352,774	8,350,000
(89)	8,700,000	1.000	0.97175	0.940	7,946,972	7,950,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	더블레싱오시리아 -2/201	106.068	5,850,000	620,497,800	620,000,000
(2)	더블레싱오시리아 -3/301	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(3)	더블레싱오시리아 -3/302	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(4)	더블레싱오시리아 -3/303	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(5)	더블레싱오시리아 -3/304	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(6)	더블레싱오시리아 -3/305	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(7)	더블레싱오시리아 -3/306	24.147	7,950,000	191,968,650	192,000,000
(8)	더블레싱오시리아 -4/401	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(9)	더블레싱오시리아 -4/402	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(10)	더블레싱오시리아 -4/403	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(11)	더블레싱오시리아 -4/404	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(12)	더블레싱오시리아 -4/405	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(13)	더블레싱오시리아 -4/406	24.147	7,950,000	191,968,650	192,000,000
(14)	더블레싱오시리아 -5/501	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(15)	더블레싱오시리아 -/5/502	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(16)	더블레싱오시리아 -/5/503	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(17)	더블레싱오시리아 -/5/504	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(18)	더블레싱오시리아 -/5/505	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(19)	더블레싱오시리아 -/5/506	24.147	7,950,000	191,968,650	192,000,000
(20)	더블레싱오시리아 -/6/601	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(21)	더블레싱오시리아 -/6/602	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(22)	더블레싱오시리아 -/6/603	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(23)	더블레싱오시리아 -/6/604	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(24)	더블레싱오시리아 -/6/605	19.3833	9,570,000	185,498,181	185,000,000
(25)	더블레싱오시리아 -/6/606	24.147	7,950,000	191,968,650	192,000,000
(26)	더블레싱오시리아 -/7/701	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(27)	더블레싱오시리아 -/7/702	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(28)	더블레싱오시리아 -/7/703	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(29)	더블레싱오시리아 -/7/704	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(30)	더블레싱오시리아 -/7/705	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(31)	더블레싱오시리아 -/7/706	24.147	8,120,000	196,073,640	196,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(32)	더블레싱오시리아 -/8/801	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(33)	더블레싱오시리아 -/8/802	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(34)	더블레싱오시리아 -/8/803	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(35)	더블레싱오시리아 -/8/804	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(36)	더블레싱오시리아 -/8/805	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(37)	더블레싱오시리아 -/8/806	24.147	8,120,000	196,073,640	196,000,000
(38)	더블레싱오시리아 -/9/901	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(39)	더블레싱오시리아 -/9/902	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(40)	더블레싱오시리아 -/9/903	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(41)	더블레싱오시리아 -/9/904	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(42)	더블레싱오시리아 -/9/905	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(43)	더블레싱오시리아 -/9/906	24.147	8,120,000	196,073,640	196,000,000
(44)	더블레싱오시리아 -/10/1001	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(45)	더블레싱오시리아 -/10/1002	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(46)	더블레싱오시리아 -/10/1003	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(47)	더블레싱오시리아 -/10/1004	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000
(48)	더블레싱오시리아 -/10/1005	19.3833	9,760,000	189,181,008	189,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(49)	더블레싱오시리아 -/10/1006	24.147	8,120,000	196,073,640	196,000,000
(50)	더블레싱오시리아 -/11/1101	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(51)	더블레싱오시리아 -/11/1102	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(52)	더블레싱오시리아 -/11/1103	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(53)	더블레싱오시리아 -/11/1104	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(54)	더블레싱오시리아 -/11/1105	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(55)	더블레싱오시리아 -/11/1106	24.147	8,280,000	199,937,160	200,000,000
(56)	더블레싱오시리아 -/12/1201	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(57)	더블레싱오시리아 -/12/1202	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(58)	더블레싱오시리아 -/12/1203	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(59)	더블레싱오시리아 -/12/1204	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(60)	더블레싱오시리아 -/12/1205	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(61)	더블레싱오시리아 -/12/1206	24.147	8,280,000	199,937,160	200,000,000
(62)	더블레싱오시리아 -/13/1301	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(63)	더블레싱오시리아 -/13/1302	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(64)	더블레싱오시리아 -/13/1303	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(65)	더블레싱오시리아 -/13/1304	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(66)	더블레싱오시리아 -/13/1305	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(67)	더블레싱오시리아 -/13/1306	24.147	8,280,000	199,937,160	200,000,000
(68)	더블레싱오시리아 -/14/1401	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(69)	더블레싱오시리아 -/14/1402	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(70)	더블레싱오시리아 -/14/1403	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(71)	더블레싱오시리아 -/14/1404	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(72)	더블레싱오시리아 -/14/1405	19.3833	9,950,000	192,863,835	193,000,000
(73)	더블레싱오시리아 -/14/1406	24.147	8,280,000	199,937,160	200,000,000
(74)	더블레싱오시리아 -/15/1501	29.753	10,000,000	297,530,000	298,000,000
(75)	더블레싱오시리아 -/15/1502	28.3222	10,000,000	283,222,000	283,000,000
(76)	더블레싱오시리아 -/15/1503	27.5665	10,000,000	275,665,000	276,000,000
(77)	더블레싱오시리아 -/15/1504	27.5665	10,000,000	275,665,000	276,000,000
(78)	더블레싱오시리아 -/15/1505	37.912	8,350,000	316,565,200	317,000,000
(79)	더블레싱오시리아 -/16/1601	29.753	10,000,000	297,530,000	298,000,000
(80)	더블레싱오시리아 -/16/1602	28.3222	10,000,000	283,222,000	283,000,000
(81)	더블레싱오시리아 -/16/1603	27.5665	10,000,000	275,665,000	276,000,000
(82)	더블레싱오시리아 -/16/1604	27.5665	10,000,000	275,665,000	276,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(83)	더블레싱오시리아 -/16/1605	37.912	8,350,000	316,565,200	317,000,000
(84)	더블레싱오시리아 -/17/1701	29.753	10,000,000	297,530,000	298,000,000
(85)	더블레싱오시리아 -/17/1702	28.3222	10,000,000	283,222,000	283,000,000
(86)	더블레싱오시리아 -/17/1703	27.5665	10,000,000	275,665,000	276,000,000
(87)	더블레싱오시리아 -/17/1704	27.5665	10,000,000	275,665,000	276,000,000
(88)	더블레싱오시리아 -/17/1705	37.912	8,350,000	316,565,200	317,000,000
(89)	더블레싱오시리아 -/18/1801	237.2569	7,950,000	1,886,192,355	1,890,000,000
합 계		2,249.4475	-	-	20,552,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	12,000,000~15,000,000원/㎡ 수준	근린생활시설(1층)
본건 인근	7,500,000~10,000,000원/㎡ 수준	오피스텔 및 도시형 생활주택

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

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	송정동 323-8	1/101	85.87	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	1,300,000,000	15,100,000	2023.06.21	담보
							2020.12.01	
2	송정동 329-2	심플앤와이드 7/701	27.6296	업무시설 (오피스텔)	230,000,000	8,320,000	2023.04.03	담보
							2023.01.20	
3	중동 1494-21	파인힐 5/501	17.83	공동주택 (다세대주택)	145,000,000	8,130,000	2023.04.04	담보
							2023.03.20	
4	중동 883-7	2/204호	24.84	다세대주택	310,000,000	12,500,000	2023.01.20	담보
							2001.03.26	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	부산			해운대구			송정동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
상가/전체	68.19	62.53	148	86.07	72.96	7	-	-	-
집합건물/ 오피스텔 (주거)	67.14	63.77	214	88.28	76.97	10	-	-	-
집합건물/ 다세대	61.50	63.08	209	68.73	63.92	9	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

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

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

20,552,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

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

【2021년 기준 연립주택·다세대주택에 대한 배분비율표】

구분	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		16~20년		16~20년		16~20년		
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
서울	도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
	동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
	서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
	경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
	경부권	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
	경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
	경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
	동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
	인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주) 1. 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.

2. 본 배분비율표는 공동주택의 각 동별 1층의 1개호를 기준으로 산정하였음.

3. 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.

4. 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.

5. 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

6. 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음.

구분		상 세 지 역
서울	도심권	종로구, 중구 용산구
	동북권	도봉구, 노원구 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구

구분		상 세 지 역
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【2007년 기준(오피스, 매장용, 오피스텔 등) 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표】

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-
오피스텔	서울	5층이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6층~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	부산	5층이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6층~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	대도시	5층이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
6층~10층		2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	
		11층이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 주) 1. 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임.

2. 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

3. 매장용빌딩의 배분비율표는 매장용빌딩의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

본건(도시형생활주택, 오피스텔, 근린생활시설)은 상기 자료와 본건 토지 및 건물의 원가비율을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율은 토지: 30%, 건물: 70%으로 결정 하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기호	명칭 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(1)	더블레싱오시리아 -/2/201	106.068	20.82	620,000,000	30	70	186,000,000	434,000,000
(2)	더블레싱오시리아 -/3/301	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(3)	더블레싱오시리아 -/3/302	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(4)	더블레싱오시리아 -/3/303	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(5)	더블레싱오시리아 -/3/304	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(6)	더블레싱오시리아 -/3/305	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(7)	더블레싱오시리아 -/3/306	24.147	4.74	192,000,000	30	70	57,600,000	134,400,000
(8)	더블레싱오시리아 -/4/401	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(9)	더블레싱오시리아 -/4/402	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(10)	더블레싱오시리아 -/4/403	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(11)	더블레싱오시리아 -/4/404	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(12)	더블레싱오시리아 -/4/405	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(13)	더블레싱오시리아 -/4/406	24.147	4.74	192,000,000	30	70	57,600,000	134,400,000
(14)	더블레싱오시리아 -/5/501	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(15)	더블레싱오시리아 -/5/502	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(16)	더블레싱오시리아 -/5/503	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(17)	더블레싱오시리아 -/5/504	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(18)	더블레싱오시리아 -/5/505	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(19)	더블레싱오시리아 -/5/506	24.147	4.74	192,000,000	30	70	57,600,000	134,400,000
(20)	더블레싱오시리아 -/6/601	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(21)	더블레싱오시리아 -/6/602	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(22)	더블레싱오시리아 -/6/603	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(23)	더블레싱오시리아 -/6/604	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(24)	더블레싱오시리아 -/6/605	19.3833	3.81	185,000,000	30	70	55,500,000	129,500,000
(25)	더블레싱오시리아 -/6/606	24.147	4.74	192,000,000	30	70	57,600,000	134,400,000
(26)	더블레싱오시리아 -/7/701	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(27)	더블레싱오시리아 -/7/702	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(28)	더블레싱오시리아 -/7/703	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(29)	더블레싱오시리아 -/7/704	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(30)	더블레싱오시리아 -/7/705	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(31)	더블레싱오시리아 -/7/706	24.147	4.74	196,000,000	30	70	58,800,000	137,200,000
(32)	더블레싱오시리아 -/8/801	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(33)	더블레싱오시리아 -/8/802	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(34)	더블레싱오시리아 -/8/803	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(35)	더블레싱오시리아 -/8/804	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(36)	더블레싱오시리아 -/8/805	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(37)	더블레싱오시리아 -/8/806	24.147	4.74	196,000,000	30	70	58,800,000	137,200,000
(38)	더블레싱오시리아 -/9/901	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(39)	더블레싱오시리아 -/9/902	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(40)	더블레싱오시리아 -/9/903	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(41)	더블레싱오시리아 -/9/904	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(42)	더블레싱오시리아 -/9/905	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(43)	더블레싱오시리아 -/9/906	24.147	4.74	196,000,000	30	70	58,800,000	137,200,000
(44)	더블레싱오시리아 -/10/1001	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(45)	더블레싱오시리아 -/10/1002	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(46)	더블레싱오시리아 -/10/1003	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(47)	더블레싱오시리아 -/10/1004	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(48)	더블레싱오시리아 -/10/1005	19.3833	3.81	189,000,000	30	70	56,700,000	132,300,000
(49)	더블레싱오시리아 -/10/1006	24.147	4.74	196,000,000	30	70	58,800,000	137,200,000
(50)	더블레싱오시리아 -/11/1101	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(51)	더블레싱오시리아 -/11/1102	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(52)	더블레싱오시리아 -/11/1103	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(53)	더블레싱오시리아 -/11/1104	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(54)	더블레싱오시리아 -/11/1105	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(55)	더블레싱오시리아 -/11/1106	24.147	4.74	200,000,000	30	70	60,000,000	140,000,000
(56)	더블레싱오시리아 -/12/1201	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(57)	더블레싱오시리아 -/12/1202	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(58)	더블레싱오시리아 -/12/1203	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(59)	더블레싱오시리아 -/12/1204	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(60)	더블레싱오시리아 -/12/1205	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(61)	더블레싱오시리아 -/12/1206	24.147	4.74	200,000,000	30	70	60,000,000	140,000,000
(62)	더블레싱오시리아 -/13/1301	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(63)	더블레싱오시리아 -/13/1302	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(64)	더블레싱오시리아 -/13/1303	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(65)	더블레싱오시리아 -/13/1304	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(66)	더블레싱오시리아 -/13/1305	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(67)	더블레싱오시리아 -/13/1306	24.147	4.74	200,000,000	30	70	60,000,000	140,000,000
(68)	더블레싱오시리아 -/14/1401	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(69)	더블레싱오시리아 -/14/1402	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(70)	더블레싱오시리아 -/14/1403	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(71)	더블레싱오시리아 -/14/1404	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(72)	더블레싱오시리아 -/14/1405	19.3833	3.81	193,000,000	30	70	57,900,000	135,100,000
(73)	더블레싱오시리아 -/14/1406	24.147	4.74	200,000,000	30	70	60,000,000	140,000,000
(74)	더블레싱오시리아 -/15/1501	29.753	5.84	298,000,000	30	70	89,400,000	208,600,000
(75)	더블레싱오시리아 -/15/1502	28.3222	5.56	283,000,000	30	70	84,900,000	198,100,000
(76)	더블레싱오시리아 -/15/1503	27.5665	5.41	276,000,000	30	70	82,800,000	193,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(77)	더블레싱오시리아 -/15/1504	27.5665	5.41	276,000,000	30	70	82,800,000	193,200,000
(78)	더블레싱오시리아 -/15/1505	37.912	7.44	317,000,000	30	70	95,100,000	221,900,000
(79)	더블레싱오시리아 -/16/1601	29.753	5.84	298,000,000	30	70	89,400,000	208,600,000
(80)	더블레싱오시리아 -/16/1602	28.3222	5.56	283,000,000	30	70	84,900,000	198,100,000
(81)	더블레싱오시리아 -/16/1603	27.5665	5.41	276,000,000	30	70	82,800,000	193,200,000
(82)	더블레싱오시리아 -/16/1604	27.5665	5.41	276,000,000	30	70	82,800,000	193,200,000
(83)	더블레싱오시리아 -/16/1605	37.912	7.44	317,000,000	30	70	95,100,000	221,900,000
(84)	더블레싱오시리아 -/17/1701	29.753	5.84	298,000,000	30	70	89,400,000	208,600,000
(85)	더블레싱오시리아 -/17/1702	28.3222	5.56	283,000,000	30	70	84,900,000	198,100,000
(86)	더블레싱오시리아 -/17/1703	27.5665	5.41	276,000,000	30	70	82,800,000	193,200,000
(87)	더블레싱오시리아 -/17/1704	27.5665	5.41	276,000,000	30	70	82,800,000	193,200,000
(88)	더블레싱오시리아 -/17/1705	37.912	7.44	317,000,000	30	70	95,100,000	221,900,000
(89)	더블레싱오시리아 -/18/1801	237.2569	46.58	1,890,000,000	30	70	567,000,000	1,323,000,000
합 계		2,249.4475	441.86	20,552,000,000	-		6,165,600,000	14,386,400,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	55,500,000	
						건 물 :	129,500,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	55,500,000	
						건 물 :	129,500,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	55,500,000	
						건 물 :	129,500,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	24.147	24.147	192,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
					----- 441.6	4.74		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		57,600,000	
					건 물 :		134,400,000	



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	55,500,000	
						건 물 :	129,500,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	55,500,000	
						건 물 :	129,500,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	24.147	24.147	192,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
				1 소유권대지권	-----	4.74		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	57,600,000	
						건 물 :	134,400,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					1 소유권대지권 ----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					1 소유권대지권 ----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					1 소유권대지권 ----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 55,500,000 건 물 : 129,500,000
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 55,500,000 건 물 : 129,500,000
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	24.147	24.147	192,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
				1 소유권대지권	-----	4.74		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 57,600,000 건 물 : 134,400,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	19.3833	19.3833	185,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		55,500,000	
					건 물 :		129,500,000	
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	24.147	24.147	192,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
					----- 441.6	4.74		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		57,600,000	
					건 물 :		134,400,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 56,700,000 건 물 : 132,300,000
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 56,700,000 건 물 : 132,300,000
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 56,700,000 건 물 : 132,300,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제706호	24.147	24.147	196,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
					----- 441.6	4.74		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		58,800,000	
					건 물 :		137,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					1 소유권대지권 ----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					1 소유권대지권 ----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					1 소유권대지권 ----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 56,700,000 건 물 : 132,300,000
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 56,700,000 건 물 : 132,300,000
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제806호	24.147	24.147	196,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
					-----	4.74		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 58,800,000 건 물 : 137,200,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 56,700,000 건 물 : 132,300,000
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 56,700,000 건 물 : 132,300,000
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 56,700,000 건 물 : 132,300,000



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제906호	24.147	24.147	196,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
				1 소유권대지권	-----	4.74		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		58,800,000	
					건 물 :		137,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	
(45)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	
(46)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					----- 441.6	3.81		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		56,700,000	
					건 물 :		132,300,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(47)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	56,700,000	
						건 물 :	132,300,000	
(48)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1005호	19.3833	19.3833	189,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	56,700,000	
						건 물 :	132,300,000	
(49)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1006호	24.147	24.147	196,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
					-----	4.74		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	58,800,000	
						건 물 :	137,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(50)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	57,900,000	
						건 물 :	135,100,000	
(51)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	57,900,000	
						건 물 :	135,100,000	
(52)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
				1 소유권대지권	-----	3.81		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	57,900,000	
						건 물 :	135,100,000	



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(53)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000
(54)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1105호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000
(55)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1106호	24.147	24.147	200,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
					-----	4.74		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 60,000,000 건 물 : 140,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(56)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000
(57)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000
(58)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(59)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		57,900,000	
					건 물 :		135,100,000	
(60)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1205호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		57,900,000	
					건 물 :		135,100,000	
(61)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1206호	24.147	24.147	200,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
					-----	4.74		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		60,000,000	
					건 물 :		140,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(62)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000
(63)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000
(64)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(65)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1304호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000
(66)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1305호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 57,900,000 건 물 : 135,100,000
(67)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1306호	24.147	24.147	200,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
					-----	4.74		
					441.6			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 60,000,000 건 물 : 140,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(68)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역
								토 지 : 57,900,000
								건 물 : 135,100,000
(69)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역
								토 지 : 57,900,000
								건 물 : 135,100,000
(70)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
								토지·건물 배분내역
								토 지 : 57,900,000
								건 물 : 135,100,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(71)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		57,900,000	
					건 물 :		135,100,000	
(72)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1405호	19.3833	19.3833	193,000,000	공용면적 14.8583㎡ 포함
					3.81			
					-----	3.81		
					441.6			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		57,900,000	
					건 물 :		135,100,000	
(73)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1406호	24.147	24.147	200,000,000	공용면적 18.2095㎡ 포함
					4.74			
					-----	4.74		
					441.6			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		60,000,000	
					건 물 :		140,000,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(74)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	29.753	29.753	298,000,000	공용면적 24.8067㎡ 포함
					5.84			
				1 소유권대지권	-----	5.84		
					441.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		89,400,000	
					건 물 :		208,600,000	
(75)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	28.3222	28.3222	283,000,000	공용면적 22.4674㎡ 포함
					5.56			
				1 소유권대지권	-----	5.56		
					441.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		84,900,000	
					건 물 :		198,100,000	
(76)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	27.5665	27.5665	276,000,000	공용면적 21.2349㎡ 포함
					5.41			
				1 소유권대지권	-----	5.41		
					441.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		82,800,000	
					건 물 :		193,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(77)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1504호	27.5665	27.5665	276,000,000	공용면적 21.2349㎡ 포함
					5.41			
					----- 441.6	5.41		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		82,800,000	
					건 물 :		193,200,000	
(78)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1505호	37.912	37.912	317,000,000	공용면적 28.9896㎡ 포함
					7.44			
					----- 441.6	7.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		95,100,000	
					건 물 :		221,900,000	
(79)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호	29.753	29.753	298,000,000	공용면적 24.8067㎡ 포함
					5.84			
					----- 441.6	5.84		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		89,400,000	
					건 물 :		208,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(83)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1605호	37.912	37.912	317,000,000	공용면적 28.9896㎡ 포함	
					7.44				
					-----	7.44			
					441.6				
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 95,100,000 221,900,000
(84)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	29.753	29.753	298,000,000	공용면적 24.8067㎡ 포함	
					5.84				
					-----	5.84			
					441.6				
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 89,400,000 208,600,000
(85)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1702호	28.3222	28.3222	283,000,000	공용면적 22.4674㎡ 포함	
					5.56				
					-----	5.56			
					441.6				
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,900,000 198,100,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(86)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1703호	27.5665	27.5665	276,000,000	공용면적 21.2349㎡ 포함
					5.41			
				1 소유권대지권	-----	5.41		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		82,800,000	
					건 물 :		193,200,000	
(87)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1704호	27.5665	27.5665	276,000,000	공용면적 21.2349㎡ 포함
					5.41			
				1 소유권대지권	-----	5.41		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		82,800,000	
					건 물 :		193,200,000	
(88)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1705호	37.912	37.912	317,000,000	공용면적 28.9896㎡ 포함
					7.44			
				1 소유권대지권	-----	7.44		
					441.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		95,100,000	
					건 물 :		221,900,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(89)				(내)			1,890,000,000	공용면적 222.604㎡ 포함
				철근콘크리트구조	237.2569	237.2569		
				제18층 제1801호	46.58			
				1 소유권대지권	-----	46.58		
					441.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	567,000,000	
						건 물 :	1,323,000,000	
	합 계						₩20,552,000,000.-	
			이	하	여	백		

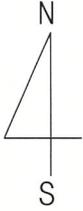
구분건물감정평가요항표(1)

<p>위 치</p>	<p>본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 '송정해수욕장' 북동측 인근에 위치합니다.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 인근으로 도시형생활주택, 오피스텔, 아파트, 근린생활시설, 주상용부동산 등이 혼재하고 있는 등 전반적인 주위환경은 보통시됩니다.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철동해선(송정역)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상황</p>	<p>본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 주상용 건부지로 이용중입니다.</p>
<p>인 접 도로 상 황</p>	<p>본건 필지 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하고있습니다.</p>
<p>토지이용계획 관 계</p>	<p>일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(52m이하2018-1-24)<건축법>.</p>
<p>주 위 전 경</p>	

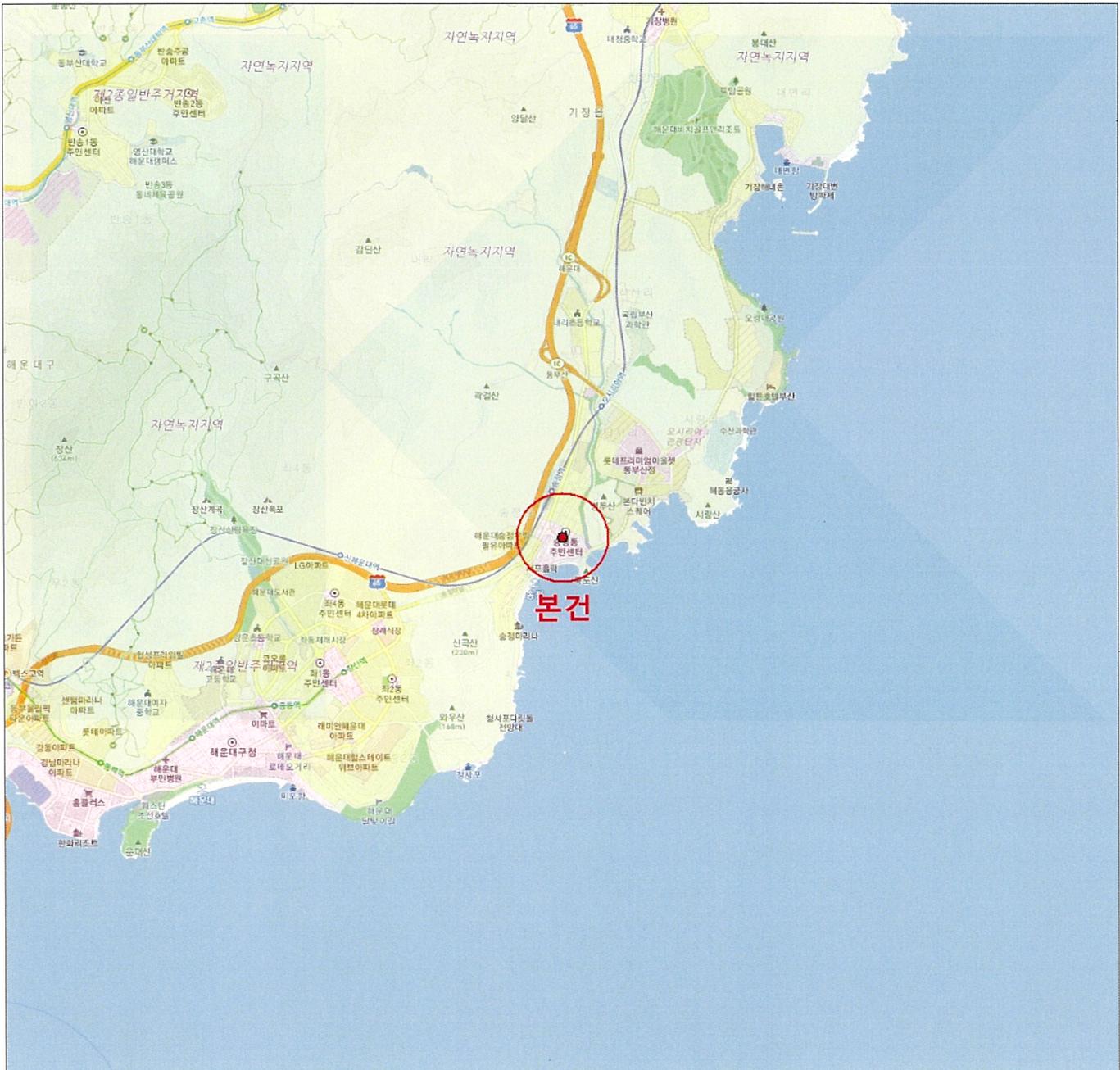
구분건물감정평가요항표(2)

<p>건물구조</p>	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상18층 건(명칭: 더블레싱오시리아) 내 제2층 제201호 외 88개호로서, (사용승인일 : 2024.03.20) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 및 전면 통유리 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지 및 샷시 마감, 내부인테리어 마감 등 창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.</p>
<p>이용상황</p>	<p>본건 기호(1)은 근린생활시설, 기호(7), (13), (19), (25), (31), (37), (43), (49), (55), (61), (67), (73), (78), (83), (88), (89)는 오피스텔, 그 외 호수는 도시형생활주택으로 각각 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
<p>부대설비</p>	<p>본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 기타설비(기계식주차장) 등이 구비되어있습니다.</p>
<p>부합물 및 종물관계</p>	<p>-.</p>
<p>임대상황</p>	<p>-.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>-.</p>
<p>본건전경</p>	

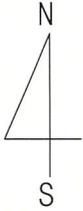
광역 위치도



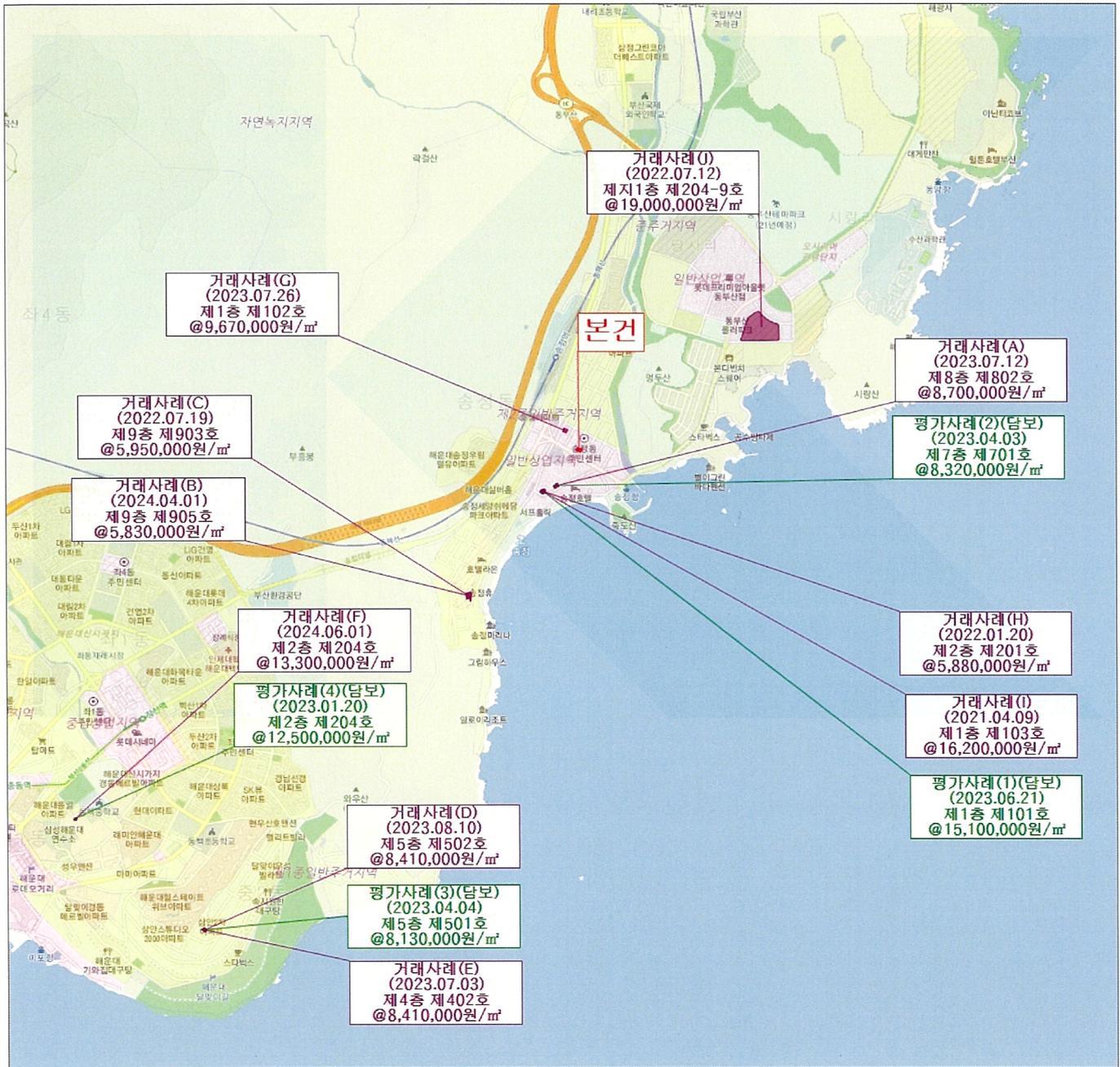
소재지	부산광역시 강서구 송정동 일대
-----	------------------



상 세 위 치 도



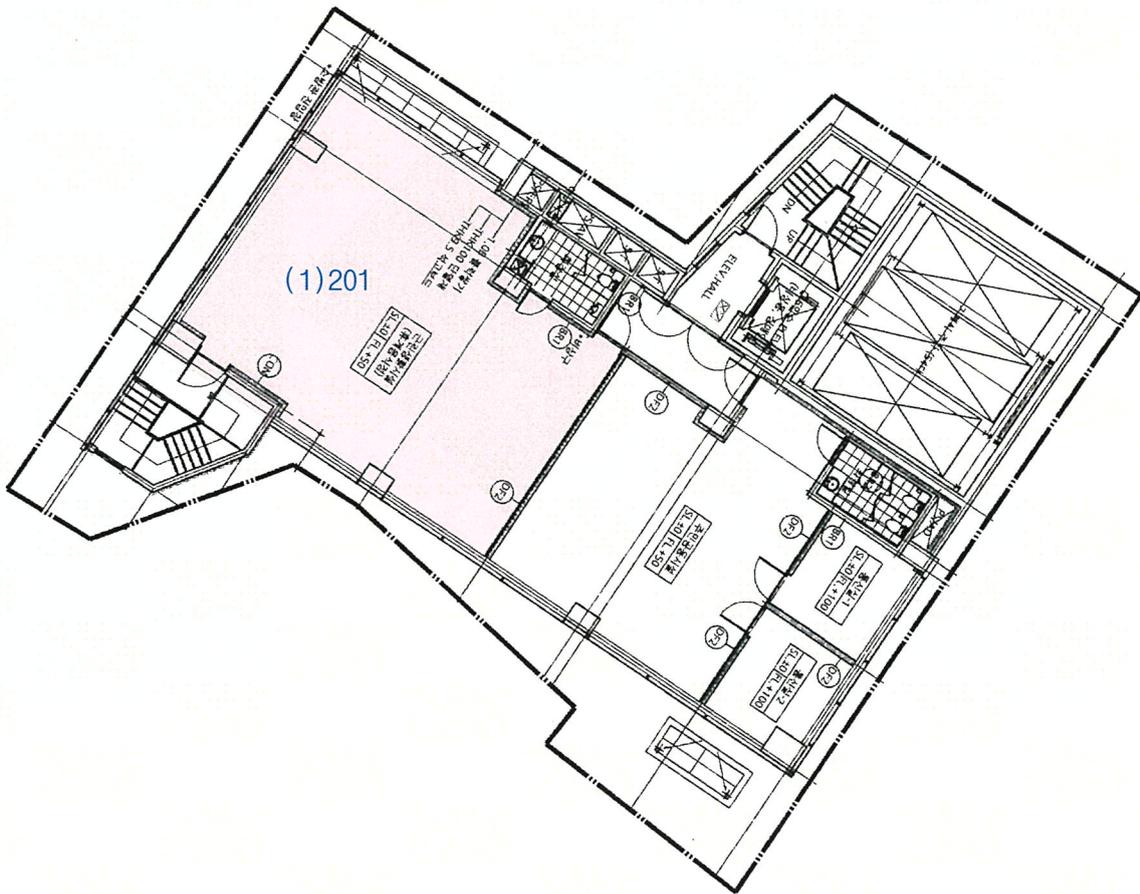
소재지	부산광역시 강서구 송정동 200-12 더블레싱오시리아 제2층 제201호 외
-----	--



건물개황도

4

호별배치도

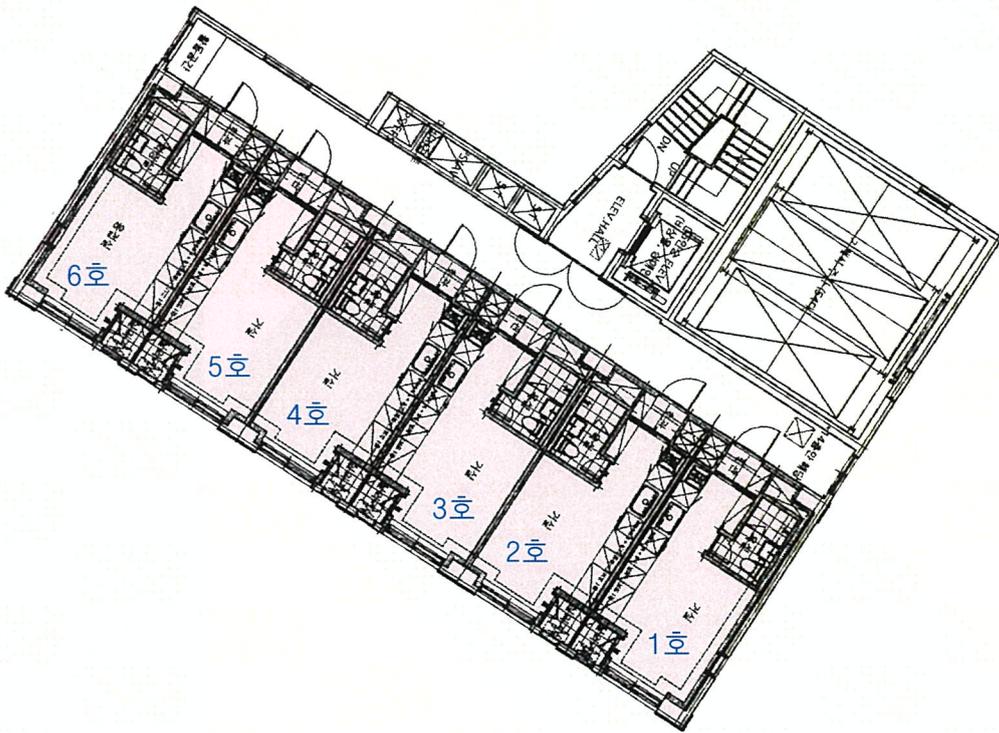


< 더블레싱오시리아 제2층 >

건물개황도

4

호별배치도



< 더블레싱오시리아 제3층 ~ 제14층 동일 >

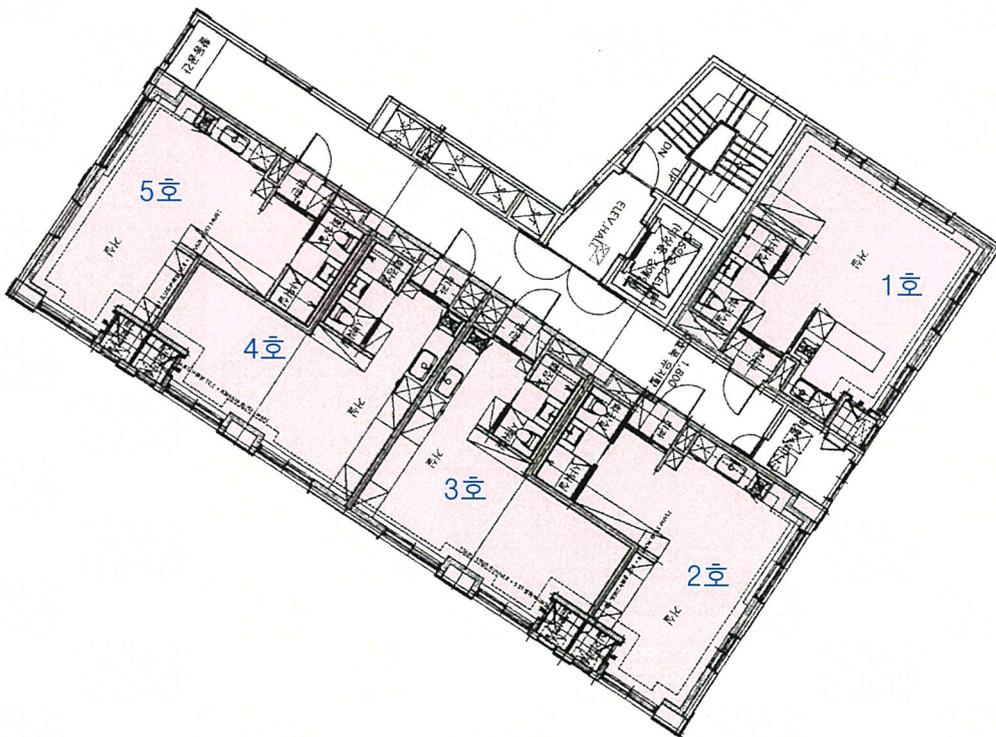
※ 평가 목록 ※

- 1호: (2)301 (8)401 (14)501 (20)601 (26)701 (32)801 (38)901 (44)1001 (50)1101 (56)1201 (62)1301 (68)1401
- 2호: (3)302 (9)402 (15)502 (21)602 (27)702 (33)802 (39)902 (45)1002 (51)1102 (57)1202 (63)1302 (69)1402
- 3호: (4)303 (10)403 (16)503 (22)603 (28)703 (34)803 (40)903 (46)1003 (52)1103 (58)1203 (64)1303 (70)1403
- 4호: (5)304 (11)404 (17)504 (23)604 (29)704 (35)804 (41)904 (47)1004 (53)1104 (59)1204 (65)1304 (71)1404
- 5호: (6)305 (12)405 (18)505 (24)605 (30)705 (36)805 (42)905 (48)1005 (54)1105 (60)1205 (66)1305 (72)1405
- 6호: (7)306 (13)406 (19)506 (25)606 (31)706 (37)806 (43)906 (49)1006 (55)1106 (61)1206 (67)1306 (73)1406

건물개황도

4

호별배치도



< 더블레싱오시리아 제15층 ~ 제17층 동일 >

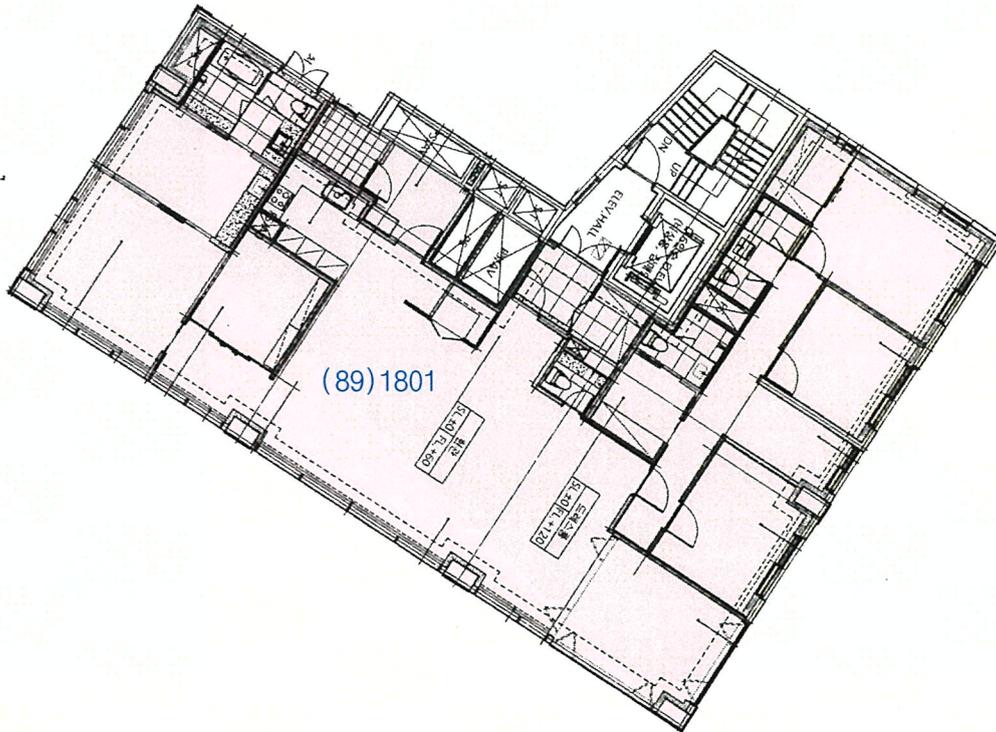
※ 평가 목록 ※

- 1호: (74)1501 (79)1601 (84)1701
- 2호: (75)1502 (80)1602 (85)1702
- 3호: (76)1503 (81)1603 (86)1703
- 4호: (77)1504 (82)1604 (87)1704
- 5호: (78)1505 (83)1605 (88)1705

건물개황도

4

호별배치도



< 더블레싱오시리아 제18층 >

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】

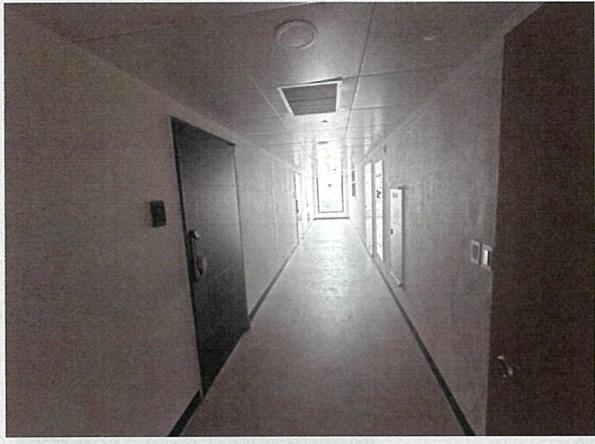


【주위 환경】

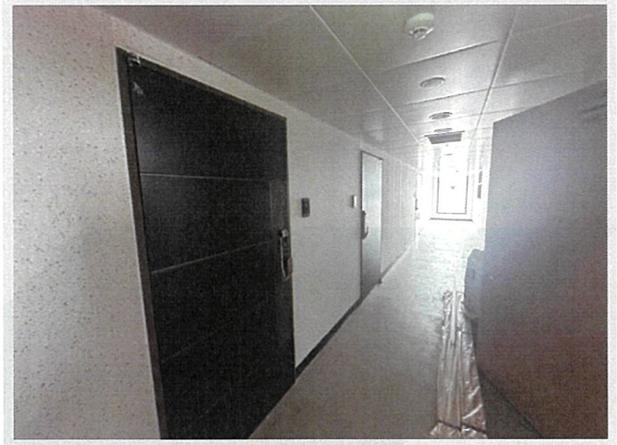


【본건 내부 3층 ~ 14층】

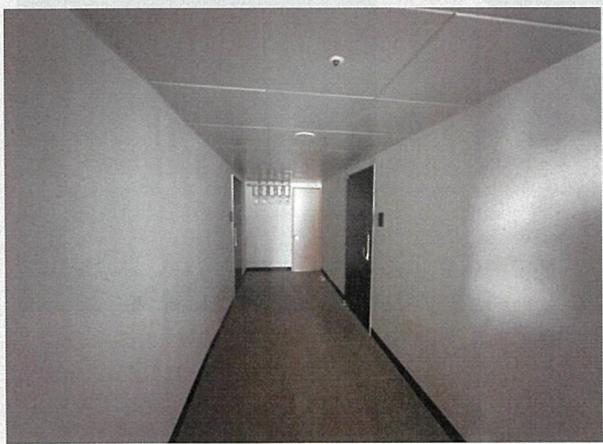
사 진 용 지



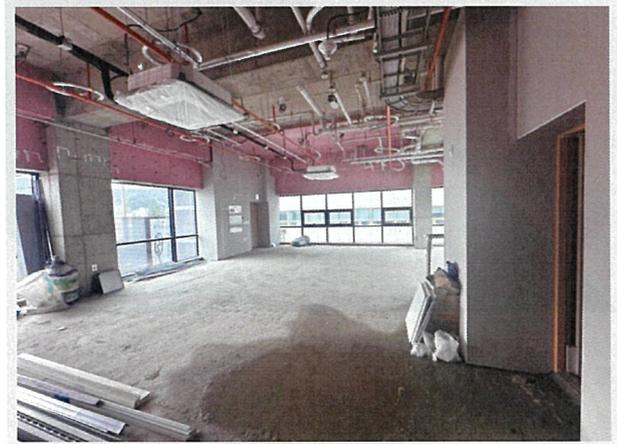
【본건 내부 3층 ~ 14층】



【본건 내부 15층 ~ 17층】



【본건 내부 15층 ~ 17층】



【기호(2) 내부 / 근린생활시설】

사 진 용 지



【기호(2) 내부 /
근린생활시설】



【기호(89) 내부】



【기호(89) 내부】

수 수 료 청 구 서

해운대새마을금고 이사장 귀하

감정평가서번호 : 10-240614-214

2024-06-14자로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 송정동 200-12 더블레싱오시리아 제2층 제201호 외』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고	
평가수수료	₩11,380,960.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 6,316,000+ (10,552,000,000×6/10,000×0.8) ≒11,380,960	
실 비	여 비		345,800
	물건조사비		10,000
	공부발급비		64,000
	기타 실비		11,000
	특별용역비		
실비 합계	430,800		
합 계	₩11,811,000.-	* 1,000원미만절사	
부 가 가 치 세	₩1,181,100		
총 계	₩12,992,100.-		
기납부 착수금	₩		
정 산 청 구 액	₩12,992,100.-		

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

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

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대표이사 배 태 성

(TEL : (02)2142-3800 FAX : (02)2142-3803)

