(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 동래구 온천동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 여고북로23번길 46	1380-1 쎄븐 하이츠	업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 9층 지1층 1층 2층 ~ 5층 각 6층 ~ 9층 각	 246.33 384.87 308.695 278.985			
1 가	부산광역시 동래구 온천동	1380-1	대	(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비101호 1 소유권대지권	505.8 47.52 12.31 ----- 505.8	 47.52 12.31	 20,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	 비준가액 (공용면적 포함 58.01㎡) 배분내역 6,000,000 14,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1 소유권대지권	42.93 11.13 ----- 505.8	42.93 11.13	136,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 40,800,000 건 물 : 95,200,000	비준가액 (공용면적 포함 66.75㎡)
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 1 소유권대지권	42.93 11.13 ----- 505.8	42.93 11.13	136,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 40,800,000 건 물 : 95,200,000	비준가액 (공용면적 포함 66.75㎡)
라				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호 1 소유권대지권	28.33 7.34 ----- 505.8	28.33 7.34	89,800,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 26,940,000 건 물 : 62,860,000	비준가액 (공용면적 포함 44.04㎡)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1 소유권대지권	42.93 11.13 ----- 505.8	42.93 11.13	139,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 41,700,000 건 물 : 97,300,000	비준가액 (공용면적 포함 66.75㎡)
바				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 1 소유권대지권	42.93 11.13 ----- 505.8	42.93 11.13	139,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 41,700,000 건 물 : 97,300,000	비준가액 (공용면적 포함 66.75㎡)
사				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호 1 소유권대지권	28.33 7.34 ----- 505.8	28.33 7.34	91,600,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 27,480,000 건 물 : 64,120,000	비준가액 (공용면적 포함 44.04㎡)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
아				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호 1 소유권대지권	28.33 7.34 ----- 505.8	28.33 7.34	91,600,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 27,480,000 건 물 : 64,120,000	비준가액 (공용면적 포함 44.04㎡)
자				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1 소유권대지권	42.93 11.13 ----- 505.8	42.93 11.13	139,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 41,700,000 건 물 : 97,300,000	비준가액 (공용면적 포함 66.75㎡)
차				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호 1 소유권대지권	28.33 7.34 ----- 505.8	28.33 7.34	91,600,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 27,480,000 건 물 : 64,120,000	비준가액 (공용면적 포함 44.04㎡)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
카				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 1 소유권대지권	42.93 11.13 ----- 505.8	42.93 11.13	139,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 41,700,000 건 물 : 97,300,000	비준가액 (공용면적 포함 66.75㎡)
타				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호 1 소유권대지권	53.905 13.97 ----- 505.8	53.905 13.97	174,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 52,200,000 건 물 : 121,800,000	비준가액 (공용면적 포함 83.805㎡)
파				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호 1 소유권대지권	28.33 7.34 ----- 505.8	28.33 7.34	91,600,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 27,480,000 건 물 : 64,120,000	비준가액 (공용면적 포함 44.04㎡)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
하				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호 1 소유권대지권	28.33 7.34 ----- 505.8	28.33 7.34	91,600,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 27,480,000 건 물 : 64,120,000	비준가액 (공용면적 포함 44.04㎡)
거				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
너				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
더				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
러				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
머				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호 1 소유권대지권	46.665 12.1 ----- 505.8	46.665 12.1	175,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 52,500,000 건 물 : 122,500,000	비준가액 (공용면적 포함 72.56㎡)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
버				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
서				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
어				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
저				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
처				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
커				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,500,000 건 물 : 101,500,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
터				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호 1 소유권대지권	47.39 12.28 ----- 505.8	47.39 12.28 토지·건물 토 지 : 건 물 :	178,000,000 배분내역 53,400,000 124,600,000	비준가액 (공용면적 포함 73.67㎡)
	합 계						₩3,372,800,000.-	
				이 하	여 백			

감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42403-J-1201
건 명	부산광역시 동래구 온천동 1380-1 쎄븐하이츠 제지하1층 제비101호 외 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	새통영농업협동조합장

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

(주)태평양감정평가법인 경남지사
Pacific Appraisal Co., Ltd

경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4, 2층(사파동)
대표전화 : 055-237-7888 FAX : 055-237-5888

대 상 물 건 현 황

건 명	부산광역시 동래구 온천동 1380-1 쎄븐하이츠 제지하1층 제비101호 외 소재 부동산 감정평가
소 재 지	부산광역시 동래구 온천동 1380-1 쎄븐하이츠 제지하1층 제비101호 외



인증서번호 : P240318-D003
심의일자 : 2024-03-18

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42403-J-1201	발 의 처	본사
감정평가액	一金삼십삼억칠천이백팔십만원整 (₩3,372,800,000.-)		
물건소재지	부산광역시 동래구 온천동 1380-1 쎄븐하이츠 지하층 비101호외		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	새통영농업협동조합장	제 출 처	새통영농업협동조합
담당평가사	신승훈		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인

서울특별시 중구 다산로 32 (신당동, 남산타운5번상가 3,4층) TEL : 02)514-8811 FAX : 02)514-8812

감정평가서번호 : 태평양 제D42403-J-1201

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(신 승 훈)
(주)태평양감정평가법인 경남지사
지 사 장 이 수 만 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십삼억칠천이백팔십만원정 (₩3,372,800,000.-)			
의 뢰 인	새통영농업협동조합장	감정평가목적	공매 (P240318-D003)	
제 출 처	새통영농업협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	제이엠산업주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 03. 14	2024. 03. 14	2024. 03. 14

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	26개	구분건물	26개	-	3,372,800,000
		이 하 여 백			
합 계					₩3,372,800,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 동래구 온천동	1380-1 쎄븐 하이츠	업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 9층				
	[도로명주소] 부산광역시 동래구 여고북로23번길 46			지1층	246.33			
				1층	384.87			
				2층 ~ 5층 각	308.695			
				6층 ~ 9층 각	278.985			
1	부산광역시 동래구 온천동	1380-1	대		505.8			
가				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비101호	47.52	47.52	20,000,000	비준가액 (공용면적 포함 58.01㎡)
					12.31			
				1 소유권대지권	-----	12.31		
					505.8			
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	42.93	42.93	136,000,000	비준가액 (공용면적 포함 66.75㎡)
					11.13			
				1 소유권대지권	-----	11.13		
					505.8			

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	42.93	42.93	136,000,000	비준가액 (공용면적
					11.13			포함
				1 소유권대지권	-----	11.13		66.75㎡)
					505.8			
라				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	28.33	28.33	89,800,000	비준가액 (공용면적
					7.34			포함
				1 소유권대지권	-----	7.34		44.04㎡)
					505.8			
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	42.93	42.93	139,000,000	비준가액 (공용면적
					11.13			포함
				1 소유권대지권	-----	11.13		66.75㎡)
					505.8			
바				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	42.93	42.93	139,000,000	비준가액 (공용면적
					11.13			포함
				1 소유권대지권	-----	11.13		66.75㎡)
					505.8			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
사				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호 1 소유권대지권	28.33 7.34 ----- 505.8	28.33 7.34	91,600,000	비준가액 (공용면적 포함 44.04㎡)
아				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호 1 소유권대지권	28.33 7.34 ----- 505.8	28.33 7.34	91,600,000	비준가액 (공용면적 포함 44.04㎡)
자				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1 소유권대지권	42.93 11.13 ----- 505.8	42.93 11.13	139,000,000	비준가액 (공용면적 포함 66.75㎡)
차				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호 1 소유권대지권	28.33 7.34 ----- 505.8	28.33 7.34	91,600,000	비준가액 (공용면적 포함 44.04㎡)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
카				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	42.93	42.93	139,000,000	비준가액 (공용면적
					11.13			포함
				1 소유권대지권	-----	11.13		66.75㎡)
					505.8			
타				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	53.905	53.905	174,000,000	비준가액 (공용면적
					13.97			포함
				1 소유권대지권	-----	13.97		83.805㎡)
					505.8			
파				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	28.33	28.33	91,600,000	비준가액 (공용면적
					7.34			포함
				1 소유권대지권	-----	7.34		44.04㎡)
					505.8			
하				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	28.33	28.33	91,600,000	비준가액 (공용면적
					7.34			포함
				1 소유권대지권	-----	7.34		44.04㎡)
					505.8			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
거				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	38.53	38.53	145,000,000	비준가액 (공용면적
					9.99			포함
				1 소유권대지권	-----	9.99		59.91㎡)
					505.8			
너				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	38.53	38.53	145,000,000	비준가액 (공용면적
					9.99			포함
				1 소유권대지권	-----	9.99		59.91㎡)
					505.8			
더				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	38.53	38.53	145,000,000	비준가액 (공용면적
					9.99			포함
				1 소유권대지권	-----	9.99		59.91㎡)
					505.8			
러				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	38.53	38.53	145,000,000	비준가액 (공용면적
					9.99			포함
				1 소유권대지권	-----	9.99		59.91㎡)
					505.8			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
머				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	46.665	46.665	175,000,000	비준가액 (공용면적
					12.1			포함
				1 소유권대지권	-----	12.1		72.56㎡)
					505.8			
버				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	38.53	38.53	145,000,000	비준가액 (공용면적
					9.99			포함
				1 소유권대지권	-----	9.99		59.91㎡)
					505.8			
서				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	38.53	38.53	145,000,000	비준가액 (공용면적
					9.99			포함
				1 소유권대지권	-----	9.99		59.91㎡)
					505.8			
어				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	38.53	38.53	145,000,000	비준가액 (공용면적
					9.99			포함
				1 소유권대지권	-----	9.99		59.91㎡)
					505.8			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
저				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
처				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
커				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호 1 소유권대지권	38.53 9.99 ----- 505.8	38.53 9.99	145,000,000	비준가액 (공용면적 포함 59.91㎡)
터				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호 1 소유권대지권	47.39 12.28 ----- 505.8	47.39 12.28	178,000,000	비준가액 (공용면적 포함 73.67㎡)
	합 계						₩3,372,800,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 동래구 온천동 "미남역" 남측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. "시장가치"란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 그러하지 아니하다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

▌「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 3월 14일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 3월 14일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 첨부한 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치 확인은 집합건축물대장에 첨부된 '건축물현황도'에 의하였으니, 공매 진행 및 응찰시 유의바랍니다.

- 본건은 현장 조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부를 확인하기 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의하여 인근 유사물건의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 내부구조 및 관리상태 등에 대하여는 공매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.

- 본건의 등기사항전부증명서상 소유자는 '국제자산신탁주식회사'이나 귀 조합 요청에 의하여 소유자를 위탁자인 '제이엠산업주식회사'로 표시하였으니, 공매 진행 및 응찰시 유의바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 부동산

소 재 지	부산광역시 동래구 온천동 1380-1	건 물 명	쎄븐하이츠
주 용 도	업무시설, 공동주택	사용승인일	2014.02.03
구 조	철근콘크리트구조 슬라브지붕	층 수	지하 1층/지상 9층

일련번호	동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제지하1층 제비101호	창고시설 (일반창고)	47.52	10.49	58.01	81.92	12.31
나	제2층 제201호	업무시설 (오피스텔)	42.93	23.82	66.75	64.31	11.13
다	제2층 제203호	업무시설 (오피스텔)	42.93	23.82	66.75	64.31	11.13
라	제2층 제205호	업무시설 (오피스텔)	28.33	15.71	44.04	64.33	7.34
마	제3층 제301호	업무시설 (오피스텔)	42.93	23.82	66.75	64.31	11.13
바	제3층 제303호	업무시설 (오피스텔)	42.93	23.82	66.75	64.31	11.13
사	제3층 제305호	업무시설 (오피스텔)	28.33	15.71	44.04	64.33	7.34
아	제3층 제306호	업무시설 (오피스텔)	28.33	15.71	44.04	64.33	7.34
자	제4층 제402호	업무시설 (오피스텔)	42.93	23.82	66.75	64.31	11.13
차	제4층 제406호	업무시설 (오피스텔)	28.33	15.71	44.04	64.33	7.34
카	제5층 제501호	업무시설 (오피스텔)	42.93	23.82	66.75	64.31	11.13
타	제5층 제504호	업무시설 (오피스텔)	53.905	29.9	83.805	64.32	13.97
파	제5층 제505호	업무시설 (오피스텔)	28.33	15.71	44.04	64.33	7.34
하	제5층 제506호	업무시설 (오피스텔)	28.33	15.71	44.04	64.33	7.34

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소 재 지	부산광역시 동래구 온천동 1380-1	건 물 명	쎄븐하이츠
주 용 도	업무시설, 공동주택	사용승인일	2014.02.03
구 조	철근콘크리트구조 슬라브지붕	층 수	지하 1층/지상 9층

일련번호	동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
거	제6층 제601호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
너	제6층 제602호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
더	제6층 제603호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
러	제7층 제702호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
머	제7층 제704호	도시형생활주택 (원룸형)	46.665	25.895	72.56	64.31	12.1
버	제8층 제801호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
서	제8층 제802호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
어	제8층 제803호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
저	제9층 제901호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
처	제9층 제902호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
커	제9층 제903호	도시형생활주택 (원룸형)	38.53	21.38	59.91	64.31	9.99
터	제9층 제905호	도시형생활주택 (원룸형)	47.39	26.28	73.67	64.33	12.28

▌공법상 제한사항

온천동 1380-1 : 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(36m 이하)<건축법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	온천동 1378-9 외	대화빌 제2층 제201호	제2종근린생활시설(사무소)	86.2475	2022.02.18 2013.01.30	198,800,000	2,304,994
ㄴ	온천동 1412-10	온천더휴 제13층 제1301호	업무시설 (오피스텔)	27.495	2024.02.01 2018.06.25	97,500,000	3,546,099
ㄷ	온천동 1244-18	지음좋은사람온천01 제6층 제603호	업무시설 (오피스텔)	49.804	2022.05.10 2021.07.22	221,000,000	4,437,394
ㄹ	온천동 1380-9 외	라비앙로즈7 제4층 제401호	공동주택(다세대주택(도시형생활주택-원룸형))	46.7926	2022.04.18 2017.05.30	195,000,000	4,167,325
ㅁ	온천동 1257-7 외	부광골든빌 제3층 제301호	다세대주택	70.2	2023.07.18 2012.05.29	235,000,000	3,347,578

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	기준시점 / 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	온천동 1412-10	온천더휴 제11층 제1102호	업무시설 (오피스텔)	58.85	2021.03.03 / 2018.06.25	일반거래	207,000,000	3,517,417
b	온천동 1414-21	시티원 제2층 제205호	업무시설 (오피스텔)	24.84	2021.07.15 / 2011.03.17	담보	85,000,000	3,421,900
c	온천동 1414-21	시티원 제2층 제203호	공동주택 [다세대주택 (도시형생활 주택)]	22.52	2021.07.15 / 2011.03.17	담보	90,000,000	3,996,447
d	온천동 1411-15	담영예가 제11층 제1102호	도시형생활 주택(원룸형)	47.02	2023.07.10 / 2014.10.31	경매	167,000,000	3,551,680

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

건물명	용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비 고
쎄븐하이츠	업무시설 (오피스텔)	2~5	3,100,000 ~ 3,300,000 내외	본건 유사
	도시형생활주택 (원룸형)	6~9	3,600,000 ~ 3,800,000 내외	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 동래구	최근 1년	근린상가	68.20	59.98	8
		오피스텔	60.93	57.94	26
		연립	77.84	81.25	3

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도	전유면적(㎡)	거래일자 / 사용승인일	거래금액(원)	단가(원/전유㎡)
가	ㄱ	온천동 1378-9 외	대화빌 제2층 제201호	제2종근린생활시설(사무소)	86.2475	2022.02.18 ~ 2013.01.30	198,800,000	2,304,994
나~하	ㄴ	온천동 1412-10	온천더휴 제13층 제1301호	업무시설(오피스텔)	27.495	2024.02.01 ~ 2018.06.25	97,500,000	3,546,099
거~터	ㄹ	온천동 1380-9 외	라비앙로즈7 제4층 제401호	공동주택(다세대주택(도시형생활주택-원룸형))	46.7926	2022.04.18 ~ 2017.05.30	195,000,000	4,167,325

1.2. 사정보정

"사정보정"이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

"시점수정"이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가	부산	상업용	- 집합상가 자본수익률 2022년 01분기 : 0.66% 2022년 02분기 : 0.73% 2022년 03분기 : 0.81% 2022년 04분기 : -0.32% 2023년 01분기 : -0.20% 2023년 02분기 : -0.07% 2023년 03분기 : 0.10% 2023년 04분기 : 0.11% 2024년 01분기 : 0.11% (2023년 04분기 자료)
나~하	부산	오피스텔	- 오피스텔 매매가격지수 2024년 01월 : 99.81 2024년 01월 : 99.81
거~터	부산 동부산권	연립다세대	- 연립다세대 매매가격지수 2022년 03월 : 103.2 2024년 01월 : 95.8

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가	ㄱ	2022.02.18 ~ 2024.03.14	(1+0.0066 X 42 ÷ 90) X (1+0.0073) X (1+0.0081) X (1-0.0032) X (1-0.002) X (1-0.0007) X (1+0.001) X (1+0.0011) X (1+0.0011 X 74 ÷ 92) ≒ 1.01561	1.01561
나~하	ㄴ	2024.02.01 ~ 2024.03.14	99.81 ÷ 99.81 ≒ 1.00000	1.00000
거~터	ㄹ	2022.04.18 ~ 2024.03.14	95.8 ÷ 103.2 ≒ 0.92829	0.92829

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.2. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

1.4.3. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4.4. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	1.00	1.00	0.18	1.00	0.180
		대상물건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.				
나	ㄴ	0.95	0.96	0.98	1.00	0.894
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등) 및 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.				
다	ㄴ	0.95	0.96	0.98	1.00	0.894
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등) 및 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.				
라	ㄴ	0.95	0.96	0.98	1.00	0.894
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등) 및 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.				
마	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
바	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
사	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
아	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
자	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
차	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
카	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
타	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
파	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
하	ㄴ	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
거	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
너	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
더	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
러	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
머	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
버	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
서	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
어	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
저	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
처	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
커	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				
터	ㄹ	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제지하1층 제비101호	2,304,994	1.000	1.01561	0.180	421,375
나	제2층 제201호	3,546,099	1.000	1.00000	0.894	3,170,212
다	제2층 제203호	3,546,099	1.000	1.00000	0.894	3,170,212
라	제2층 제205호	3,546,099	1.000	1.00000	0.894	3,170,212
마	제3층 제301호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
바	제3층 제303호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
사	제3층 제305호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
아	제3층 제306호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
자	제4층 제402호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
차	제4층 제406호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
카	제5층 제501호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
타	제5층 제504호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
파	제5층 제505호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
하	제5층 제506호	3,546,099	1.000	1.00000	0.912	3,234,042
거	제6층 제601호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
너	제6층 제602호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
더	제6층 제603호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
러	제7층 제702호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[적용단가: 원 미만 절사]

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
머	제7층 제704호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
버	제8층 제801호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
서	제8층 제802호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
어	제8층 제803호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
저	제9층 제901호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
처	제9층 제902호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
커	제9층 제903호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431
터	제9층 제905호	4,167,325	1.000	0.92829	0.970	3,752,431

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제지하1층 제비101호	421,375	47.52	20,000,000
나	제2층 제201호	3,170,212	42.93	136,000,000
다	제2층 제203호	3,170,212	42.93	136,000,000
라	제2층 제205호	3,170,212	28.33	89,800,000
마	제3층 제301호	3,234,042	42.93	139,000,000
바	제3층 제303호	3,234,042	42.93	139,000,000
사	제3층 제305호	3,234,042	28.33	91,600,000
아	제3층 제306호	3,234,042	28.33	91,600,000
자	제4층 제402호	3,234,042	42.93	139,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
차	제4층 제406호	3,234,042	28.33	91,600,000
카	제5층 제501호	3,234,042	42.93	139,000,000
타	제5층 제504호	3,234,042	53.905	174,000,000
파	제5층 제505호	3,234,042	28.33	91,600,000
하	제5층 제506호	3,234,042	28.33	91,600,000
거	제6층 제601호	3,752,431	38.53	145,000,000
너	제6층 제602호	3,752,431	38.53	145,000,000
더	제6층 제603호	3,752,431	38.53	145,000,000
러	제7층 제702호	3,752,431	38.53	145,000,000
머	제7층 제704호	3,752,431	46.665	175,000,000
버	제8층 제801호	3,752,431	38.53	145,000,000
서	제8층 제802호	3,752,431	38.53	145,000,000
어	제8층 제803호	3,752,431	38.53	145,000,000
저	제9층 제901호	3,752,431	38.53	145,000,000
처	제9층 제902호	3,752,431	38.53	145,000,000
커	제9층 제903호	3,752,431	38.53	145,000,000
터	제9층 제905호	3,752,431	47.39	178,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	3,372,800,000
합 계	3,372,800,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	3,372,800,000
합 계	3,372,800,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 "미남역" 남측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 주택 및 상가 혼용지대로서, 제반 주위환경은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장 및 지하철역(3호선 미남역)이 인근에 소재하여 교통환경은 양호합니다.
접 면 도 로	온천동 1380-1 : 본건 북서측 및 북동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접합니다.
지세 및 형상	온천동 1380-1 : 장방형의 평지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	온천동 1380-1 : 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(36m 이하)<건축법>입니다.
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하 1층 지상 9층 건물 내 제지하1층 제비101호 외 25개호로서, 외벽 : 화강석, 스톤코트 등, 내벽 : 벽지, 타일 등, 창호 : P.V.C 새시창 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가) : 집합건축물대장상 창고시설(일반창고)입니다. 일련번호(나~하) : 집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)입니다. 일련번호(거~터) : 집합건축물대장상 도시형생활주택(원룸형)입니다.
부대설비 및 관리상태	전기, 위생 · 급배수 · 난방설비, 소방설비, 승강기설비 및 기계식주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

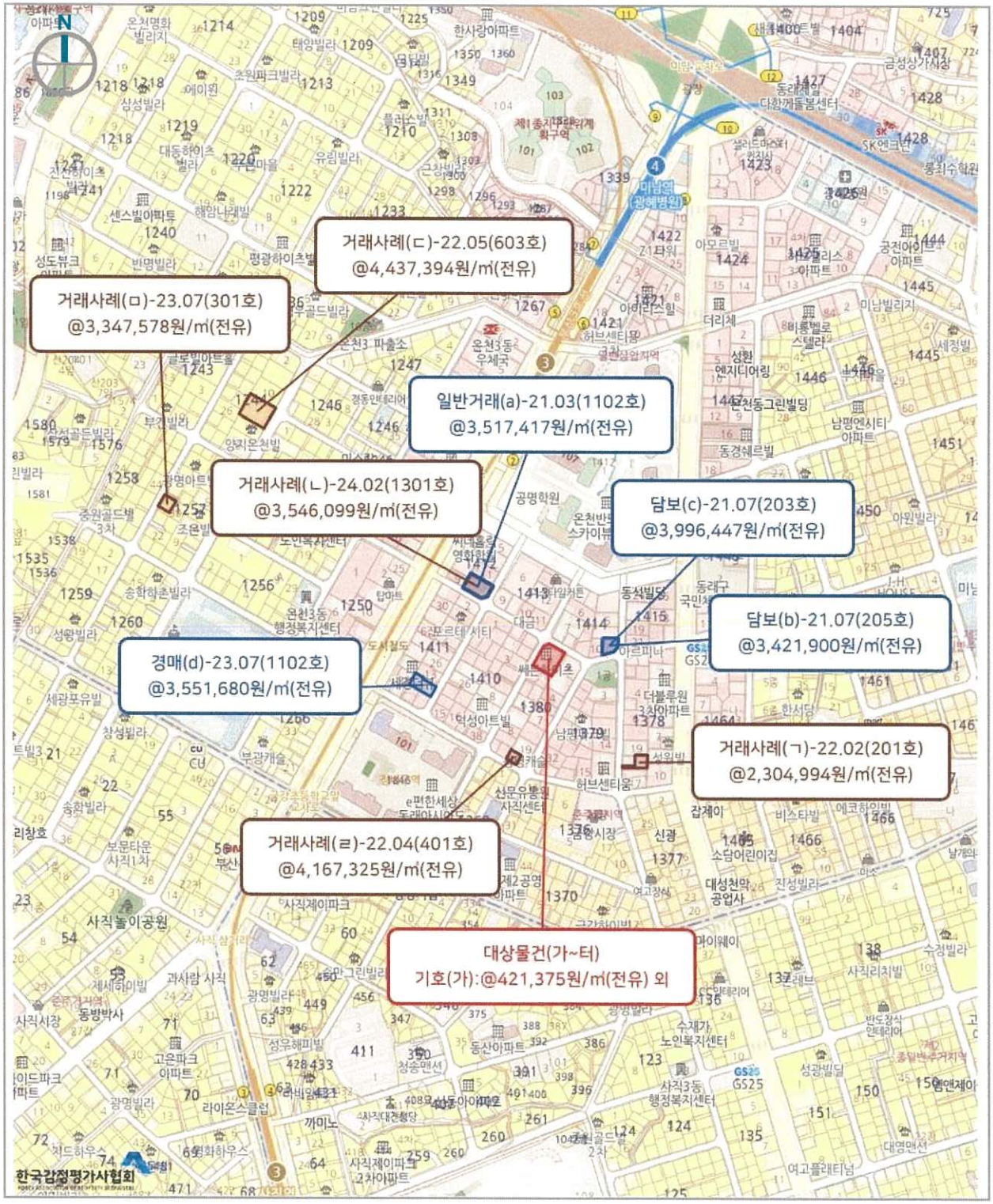
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 동래구 온천동 1380-1 쎄븐하이츠 제지하1층 제비101호 외



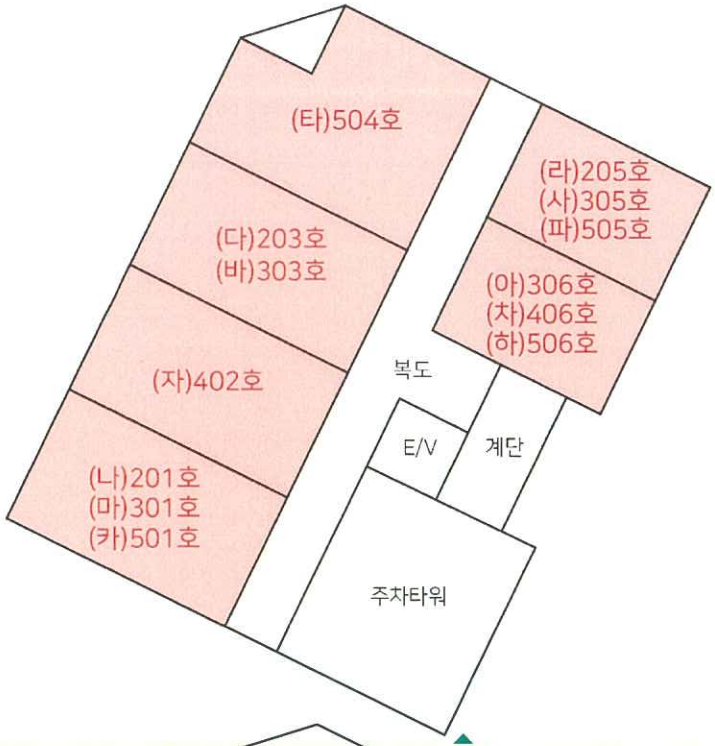
상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 동래구 온천동 1380-1 쎄븐하이츠 제지하1층 제비101호 외



호 별 배 치 도

< 부산광역시 동래구 온천동 1380-1 쎄븐하이츠 제지하1층 제비101호 외 >





호 별 배 치 도

N

< 부산광역시 동래구 온천동 1380-1 쎄븐하이츠 제6층 제601호 외 >



사 진 용 지



본건전경



인근전경

사 진 용 지



내부전경



내부전경