감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	부산동래신용협동조합, 당감신용협동조합
건 명	부산광역시 부산진구 양정동 197-1 서로정빌리지 제지하층 제비01호 외 3개호
감정평가서번호	DC234-061501

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

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사
47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 원 재 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사 지 사 장 김 원 재 (인)

감 정 평 가 액	일억육천삼백만원정(₩163,000,000.-)			
의 뢰 인	부산동래신용협동조합이사장, 당감신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	부산동래신용협동조합, 당감신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사서로존 (수탁자 : 국제자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2023.06.16.	2023.06.16.	2023.06.16.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	4개	구분건물	4개	-	163,000,000
	합 계					₩163,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

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)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 "양정청소년수련관" 북동측 인근에 위치하는 서로정빌리지 제지하1층 제비01호외 3개호로서, 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

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

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.06.16.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.06.16.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(근린생활시설)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 이점 참고하시기 바람.

2. 본건 집합건물(근린생활시설 및 주거용 오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 점유사용 부분 등에 의거하여 확인하였음.

3. 본건 집합건물(근린생활시설 및 주거용 오피스텔)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용 부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

4. 본건은 구분건물로서, 건물의 전유부분과 소유권·대지권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권으로 가격을 배분할 경우의 물건별 금액을 평가명세표상에 별도 표기 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 비주거용 집합건물 토지 · 건물 배분비율표(오피스빌딩)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년]

구분		지하		1층		2층		3~5층	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
부산	10층 이하	4.1	5.9	2	8	2.8	7.2	3.5	6.5
	11층 이상	4	6	2	8	2.5	7.5	3.1	6.9

※ 오피스빌딩 토지 · 건물 배분비율표상 배분비율은 상기와 같으며, 본 평가에서는 토지, 건물 배분비율을 4:6으로 배분하였음.

6. 비주거용 집합건물 토지 · 건물 배분비율표(오피스텔)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년]

구분		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
광역시	5층 이하	3	7	3	7	3	7	3	7
	6~10 층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
	11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 오피스텔 토지 · 건물 배분비율표상 배분비율은 상기와 같으며, 본 평가에서는 토지, 건물 배분비율을 3:7로 배분하였음.

7. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부를 확인치 못하였으며, 본건 감정평가 전례 및 건축물현황도면 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

8. 본건 일련번호(가)는 공부상 제지하1층 제비01호이나, 현장 표식(출입구 표기 호수)은 102호로 부착되어 있는 바, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 부산진구 양정동 197-1				건 물 명		서로정빌리지		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지하1층/지상10층		
용 도	업무시설				사용승인일		2017.05.19		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제지하1층 제비01호	17.39	53.79	15.44	69.23	77.7
나	제1층 제101호	3.64577	12.63	3.5	16.13	78.3
다	제2층 제201호	4.21261	14.68	4.12	18.8	78.1
라	제3층 제301호	4.21261	14.68	4.12	18.8	78.1

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	양정동 217	시청센트빌 지1층/B103호	34.65	32,000,000	923,000	2021.06.03 2004.01.09
2	양정동 182	디아이하우스 8층/801호	70.82	230,000,000	3,247,000	2022.05.16 2017.09.28
3	양정동 236-2	산들파르테 9층/902호	52.6	164,000,000	3,117,000	2021.08.13 2014.06.03

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1, 2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2021.06.03	34.65	923,000
2	2022.05.16	70.82	3,247,000

3. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	21Q2년 부산	0.96	구표본(2021년:부산) 2021.2Q(91일) : 0.96 2021.3Q(92일) : 0.85 2021.4Q(92일) : 1.01 신표본(2022년~:부산) 2022.1Q(90일) : 0.66 2022.2Q(91일) : 0.73 2022.3Q(92일) : 0.81 2022.4Q(92일) : -0.32 2023.1Q(90일) : -0.20 2023.2Q(91일) : 미발표 (1+0.00960×28/91)×(1+0.00850)× (1+0.01010)×(1+0.00660)× (1+0.00730)×(1+0.00810)× (1-0.00320)×(1-0.00200)× (1-0.00200×77/90)	3.714% (1.03714)
	23Q1년 부산	-0.2		

본건은 근린생활시설(사무소)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 부산지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2015=100)]

사례 기호	구분	지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2021년 05월	108.65	(120.51-108.65) / 108.65×100	10.916% (1.10916)
	2023년 04월	120.51		
거래 사례 #2	2022년 05월	119.43	(120.51-119.43) / 119.43×100	0.904% (1.00904)
	2023년 04월	120.51		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2020.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2022년 04월	99.83	(95.62-99.83) / 99.83×100	-4.217% (0.95783)
	2023년 04월	95.62		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 부산광역시 매매가격지수를 적용함.

라. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 오피스텔의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (업무용)

조건	항 목
단지외부 요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편리성
	생산자서비스 종사자 밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(1)양정동 217 시청센트빌 지1층/B103호	0.90	0.90	1.00	1.00	0.810
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성 등), 단지내부요인(신축년도는 우세하나, 건물의 규모 및 최고층수 등에서는 열세)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
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
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
나	(2)양정동 182 디아이하우스 8층/801호	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 등에서는 우세하나, 층별 효용 등에서는 열세)에서 열세함.					
다	(2)양정동 182 디아이하우스 8층/801호	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 등에서는 우세하나, 층별 효용 등에서는 열세)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
라	(2)양정동 182 디아이하우스 8층/801호	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 등에서는 우세하나, 층별 효용 등에서는 열세)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 인근 유사 근린생활시설	지하층	750,000 ~ 800,000 내외	
본건 및 인근 유사 오피스텔	본건과 유사	2,800,000 ~ 3,000,000 내외	

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	양정동 263-4	하이웰 1층/101호	205.98	공매	747,000,000	3,626,000	2023.05.04 2004.10.15
2	양정동 197-1	4층/402호	61.75	공매	194,000,000	3,141,000	2022.05.10 2017.05.19
3	양정동 197-1	6층/601호	59.89	경매	181,000,000	3,022,000	2020.09.25 2017.05.19

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
부산 부산진구	최근1년	오피스텔 (주거용)	71.72	18	총 262건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)923,000	1.00	1.03714	1.00	0.810	775,000
나	(2)3,247,000	1.00	0.95783	1.00	0.940	2,923,000
다	(2)3,247,000	1.00	0.95783	1.00	0.960	2,985,000
라	(2)3,247,000	1.00	0.95783	1.00	0.960	2,985,000

III. 감정평가액의 결정

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

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제지하1층/제비01호	53.79	775,000	41,000,000
나	제1층/제101호	12.63	2,923,000	36,000,000
다	제2층/제201호	14.68	2,985,000	43,000,000
라	제3층/제301호	14.68	2,985,000	43,000,000
합계		95.78		163,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	부산광역시 부산진구 양정동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로 979번길 26-10	197-1 서러정 빌리지	업무시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층				
1	부산광역시 부산진구 양정동	197-1	대	준주거지역	291			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제지하1층 제비01호	53.79	53.79	41,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 69.23㎡
				1. 소유권대지권	291 ×17.39 /291	17.39	배분내역 토지가액 : 16,400,000 건물가액 : 24,600,000	
				(내)				
나				철근콘크리트구조 제1층 제101호	12.63	12.63	36,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 16.13㎡
				1. 소유권대지권	291 ×3.64577 /291	3.64577	배분내역 토지가액 : 10,800,000 건물가액 : 25,200,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				(내)				
다				철근콘크리트구조 제2층 제201호	14.68	14.68	43,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 18.8㎡
				1. 소유권대지권	291 ×4.21261 /291	4.21261	배분내역 토지가액 : 12,900,000 건물가액 : 30,100,000	
				(내)				
라				철근콘크리트구조 제3층 제301호	14.68	14.68	43,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 18.8㎡
				1. 소유권대지권	291 ×4.21261 /291	4.21261	배분내역 토지가액 : 12,900,000 건물가액 : 30,100,000	
	합 계						₩163,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 "양정청소년수련관" 북동측 인근에 위치하는 서로정빌리지 제지하1층 제비01호외 3개호임.

2. 부근상황

본건 주위는 관공서(부산시청 등), 소규모 공동주택 및 주거용 오피스텔, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반주위환경 보통시됨.

3. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도(시청역)가 위치하여 제반교통사정 보통시됨.

4. 접면도로 상황

본건 서측으로 약3미터 폭내외의 도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

준주거지역,제1종지구단위계획구역,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호(가 ~ 라) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상10층건내 제지하1층 제비01호외 3개호로서, (사용승인일 : 2017.05.19.)

외벽 : 일부 대리석판붙임 및 스톤코트 마감,
내벽 : 벽지마감 등
바닥 : 타일깔기 등,
창호 : 샷시창구조임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제지하1층 제비01호 :근린생활시설(사무소)로서, 공실 상태임.
일련번호(나) 제1층 제101호 : 주거용 오피스텔임.
일련번호(다) 제2층 제201호 : 주거용 오피스텔임.
일련번호(라) 제3층 제301호 : 주거용 오피스텔임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 가스보일러에 의한 난방설비(일련번호나~라), 승강기설비, 소방설비, 주차시설 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

일련번호(가)는 공부상 제지하1층 제비01호이나, 현장 표식(출입구 표기 호수)은 102호로 부착되어 있는 바, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 부산진구 양정동 197-1 번지 서로정빌리지 제지하1층 제비01호 외 3개호



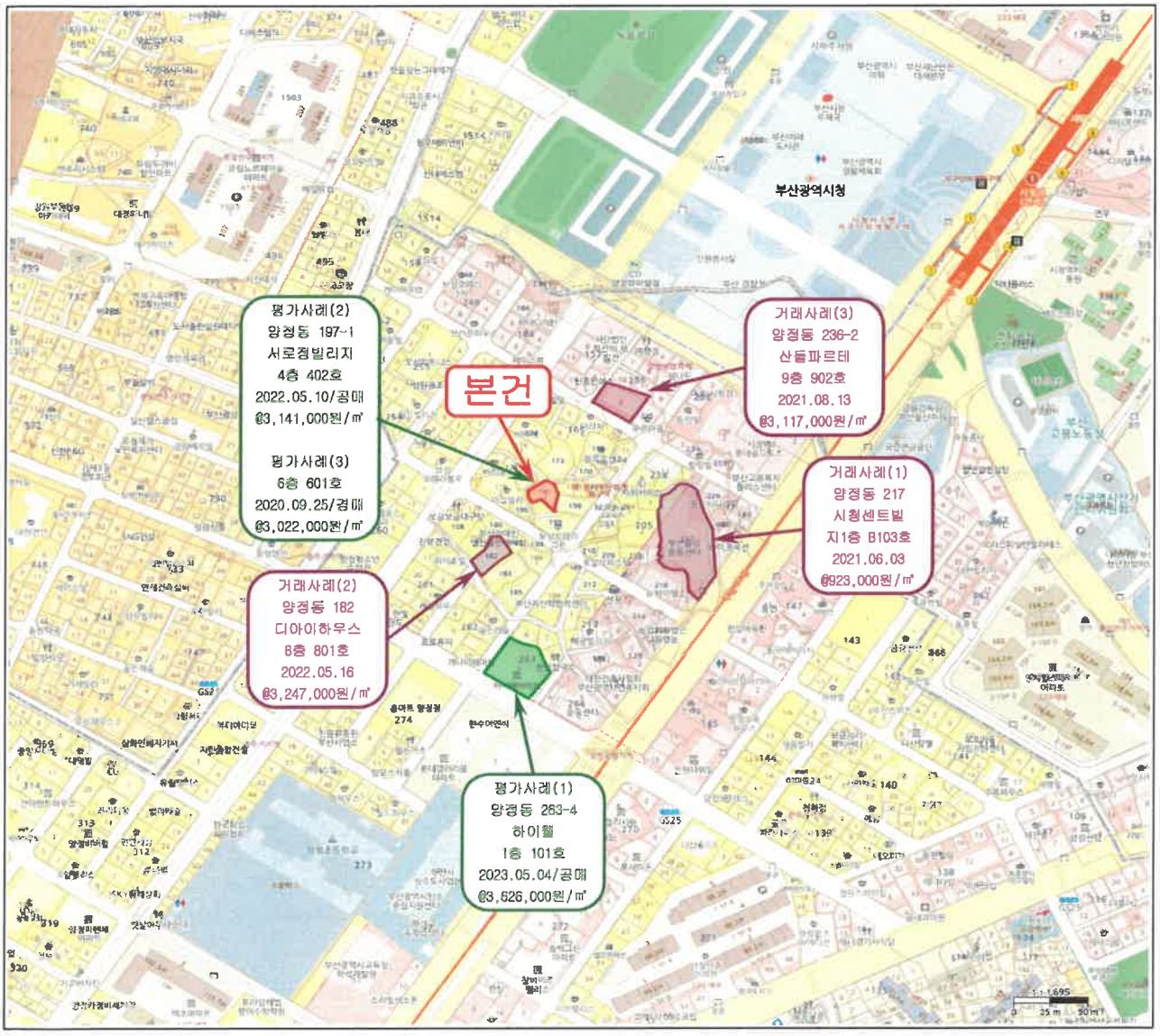
대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 부산진구 양정동 197-1 번지 서로정빌리지 제지하1층 제비01호 외 3개호

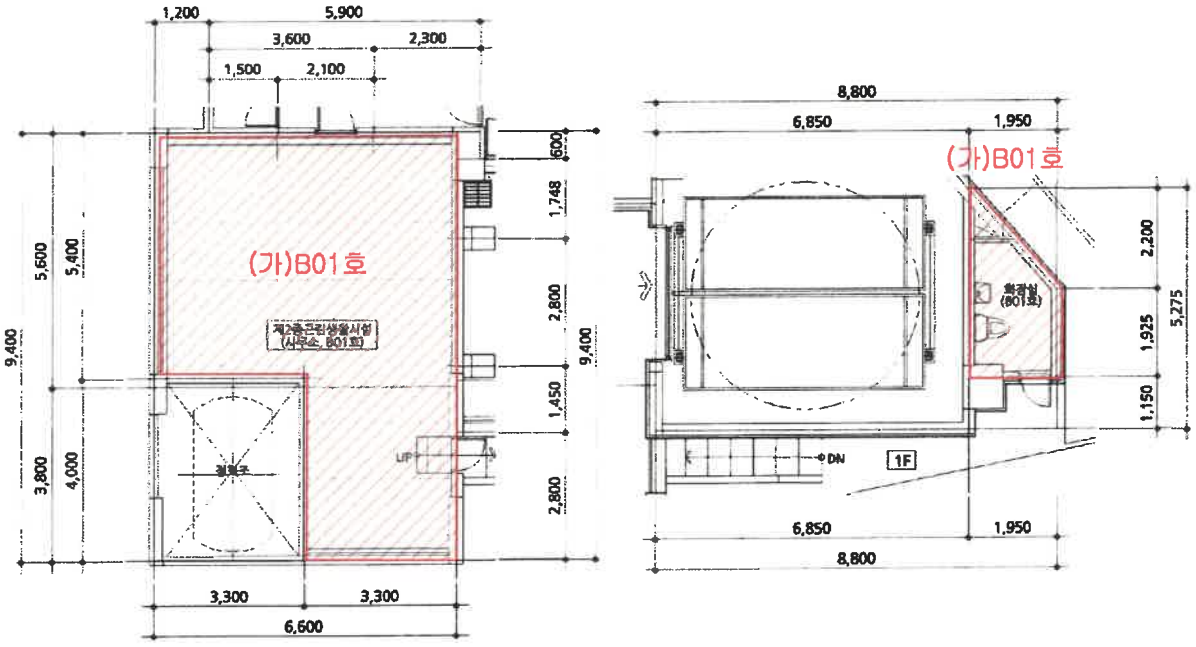


대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 임대상황표

<현칭 '서로정빌리지' 제지하1층 호별배치도>

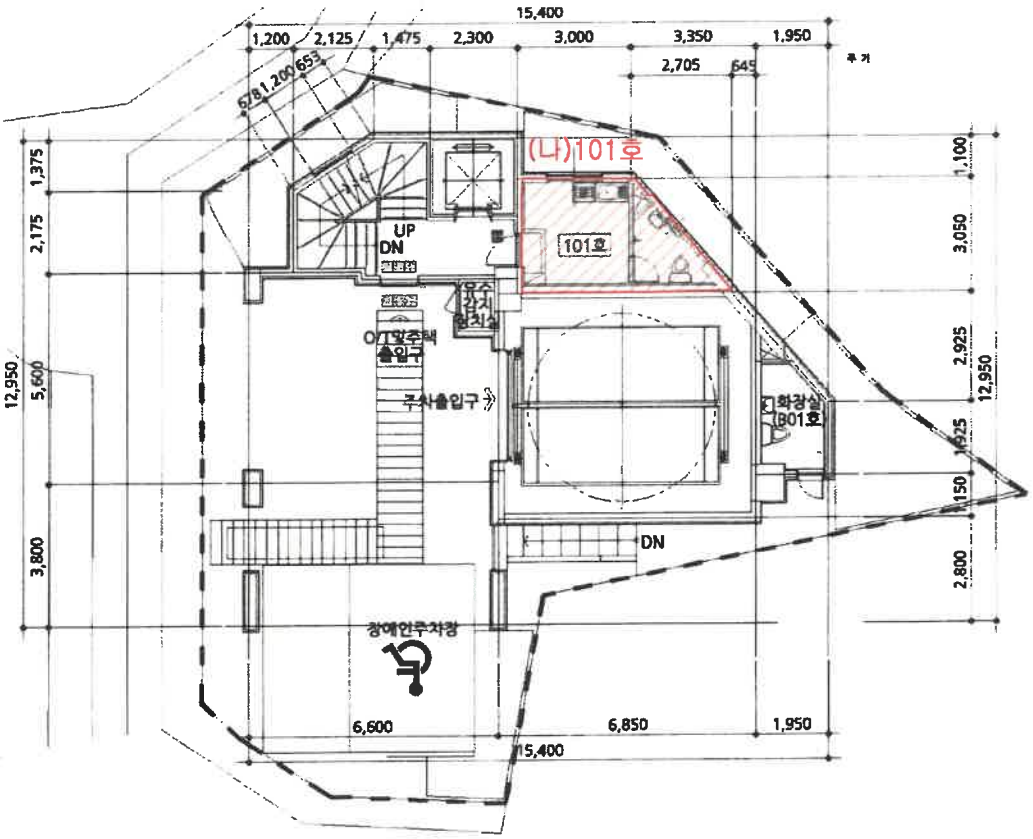
本件(제지하1층 제비01호 외)



임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

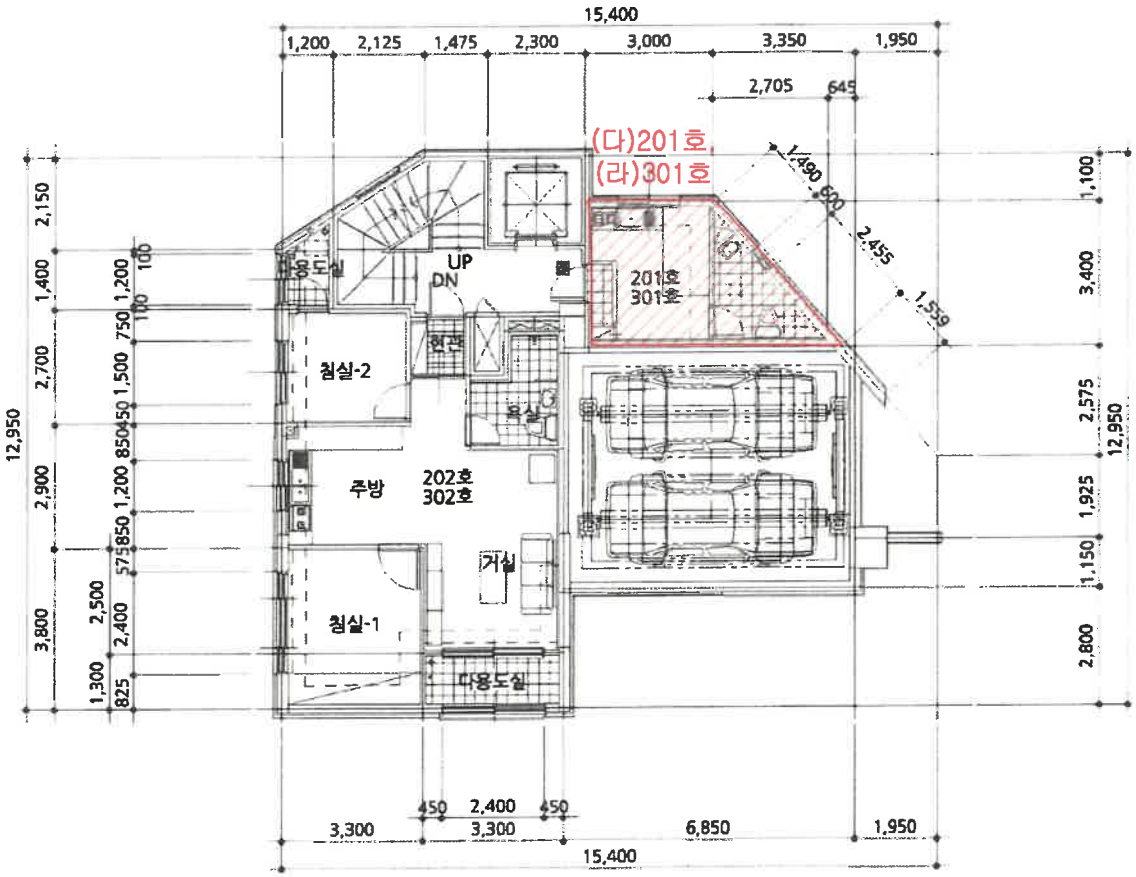
<현칭 '서로정빌리지' 제1층 호별배치도>



임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

<현칭 '서로정빌리지' 제2층, 제3층 호별배치도>



임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

현 황 사 진



본건전경



일련번호(가)

현 황 사 진



일련번호(가) 내부



일련번호(나)

현 황 사 진



일련번호(다)



일련번호(라)

공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수　　신　부산동래신용협동조합이사장

참　　조

제　　목　감정평가 의뢰에 대한 회보

---

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

2. 2023.06.15.자로 의뢰하신 『부산광역시 부산진구 양정동 197-1 서로정빌리지 제지하층 제비01호 외 3개호 』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

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

붙임　1. 감정평가서 1부
　　2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
부 산 경 남 지 사 장　김 원 재

담당부서 : 감정팀　　담당평가사 : 김원재
시행 문서번호 : DC234-061501 (시행일자 : 2023. 06. 16.)
우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / www.idab.co.kr
전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 wonjae@idab.co.kr

대일감정원
Daeil Appraisal Board

청 구 서

부산동래신용협동조합이사장 귀하

◈ 감정평가서번호 : DC234-061501
◈ 채 무 자 :
◈ 감 정 평 가 액 : **₩163,000,000.-**

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

1. 평 가 보 수 : ₩107,632.-(부가세 포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가수수료	일반	200,000+5천만원 초과액의 11/10,000×0.8 : 0.8요율적용	299,440
	할증		-
	평가수수료 계		299,440
실비	여비	부산광역시 부산진구	40,000
	물건조사비	건물 4동 × @10,000	40,000
	공부발급비	등기사항(4,000)	4,000
	기타실비	사진 6장 × @1,000	6,000
	실비 계		90,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	389,000
부가가치세(세액)		10%	38,900
청 구 금 액			427,900

3. 안 분 청 구 내 역

구 분	산 출 내 역	금 액
평가보수 계(공급가액)	25.15%	97,847
부가가치세(세액)	10%	9,785
청 구 금 액		107,632

4. 결 제 계 좌 : 신용협동조합 131-009-747371, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

5. 사업자등록번호 : 605-85-17017

2023년 06월 19일

감정평가법인 대일감정원
부산경남지사장 김 원 제

대일감정원
Daeil Appraisal Board

공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수　　신　당감신용협동조합이사장

참　　조

제　　목　감정평가 의뢰에 대한 회보

---

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

2. 2023.06.15.자로 의뢰하신 『부산광역시 부산진구 양정동 197-1 서로정빌리지 제지하층 제비01호 외 3개호 』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

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

붙임　1. 감정평가서 1부
　　2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
부 산 경 남 지 사 장　김 원 재

담당부서 : 감정팀　　담당평가사 : 김원재
시행 문서번호 : DC234-061501 (시행일자 : 2023. 06. 16.)
우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / www.idab.co.kr
전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 wonjae@idab.co.kr

대일감정원
Daeil Appraisal Board

청 구 서

당감신용협동조합이사장 귀하

◈ 감정평가서번호 : DC234-061501
◈ 채 무 자 :
◈ 감 정 평 가 액 : **₩163,000,000.-**

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

1. 평 가 보 수 : ₩320,268.-(부가세 포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가수수료	일반	200,000+5천만원 초과액의 11/10,000×0.8 : 0.8요율적용	299,440
	할증		-
	평가수수료 계		299,440
실비	여비	부산광역시 부산진구	40,000
	물건조사비	건물 4동 × @10,000	40,000
	공부발급비	등기사항(4,000)	4,000
	기타실비	사진 6장 × @1,000	6,000
	실비 계		90,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	**389,000**
부가가치세(세액)		10%	**38,900**
청 구 금 액			**427,900**

3. 안 분 청 구 내 역

구 분	산 출 내 역	금 액
평가보수 계(공급가액)	74.85%	**291,153**
부가가치세(세액)	10%	**29,115**
청 구 금 액		**320,268**

4. 결 제 계 좌 : 신용협동조합 131-009-747371, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

5. 사업자등록번호 : 605-85-17017

2023년 06월 19일

감정평가법인 대일감정원
부산경남지사장 김 원 재

대일감정원
Daeil Appraisal Board