

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 온천새마을금고 이사장

건명 : 부산광역시 사하구 하단동 487-6
(낙동대로535번길 28)
에덴시장 제1층 제16527-14호 외 72개호

평가서번호 : 중 앙 142026-0223-002

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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)
부산경남지사 : T) 051-927-6000 F) 051-927-6001
e-mail : jaaps14@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

인증서번호	제26-0309-036호
발행일자	2026.03.09

감정평가 심사인증서

본지사명	부산경남지사	감정평가서번호	142026-0223-002
감정평가액	금 칠십사억삼천만원정 (₩7,430,000,000.-)		
제출처	온천새마을금고		
담당평가사	공은하	기준시점	2026.02.25
물건종별	근린생활시설(구분)	평가목적	공매
물건소재지 (소재지명)	부산광역시 사하구 하단동 487-6 (낙동대로535번길 28) 에덴시장 제1층 제16527-14호 외 72개호		

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주) 중앙감정평가법인 대표이사



사진용지



본건전경(동측에서 촬영)

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 공은하

공은하



(주)중앙감정평가법인 부산경남지사장

전우철



감정평가액	칠십사억삼천만원정 (₩7,430,000,000.-)					
의뢰인	온천새마을금고 이사장		감정평가목적	구매		
제출처	온천새마을금고		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)청담주택건설 [수탁자: 우리자산신탁(주)]		감정평가조건	--		
목록 표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 집합건축물대장, 귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.02.25	2026.02.24 ~2026.02.25	2026.03.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	73개호	구분건물	73개호	-	7,430,000,000
			이	하 여	백	
	합 계				₩7,430,000,000	

심사자는 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자: 감정평가사 전용우

전용우



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '하단중학교' 북동측 인근에 위치하는 '에덴시장' 제1층 제지영자1호 외 72개 호수로서, 공매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 2월 25일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 2월 24일 ~ 2026년 2월 25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 본 감정서는 공매목적의 평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.
- 나. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세서에 기재하였으므로 공매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 1)~73)은 토지 및 건물로 구분되어 등기되어 있으나, 건축물대장상 집합건축물로 등재되어 있어, 현황과 일치하는 집합건축물대장을 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 1)~73)은 집합건축물로 등재되어 있으나, 도면이 존재하지 아니하고 현장에서도 별도의 호수를 파악할 수 없어, 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 본건의 담보선례 등에 의거하여 위치확인 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 기호71), 72)는 공부상 2층 내의 구분된 상가이나 현장조사시 2층 전체가 벽체로 구분되어 있지 않고 일체로 이용되고 있어 호별 위치확인은 건축물현황도 등을 참조하였으며, 일괄 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 기호3), 6), 7), 9), 23)~25), 46), 47), 50), 51)은 아래와 같이 집합건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있으니 업무진행시 참고하시기 바람.

기호	비고
3)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 조립식판넬 3.52㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령
6)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 조립식판넬 3.68㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령
7)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 조립식판넬 3.68㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령
9)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 조립식판넬 3.68㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령
23)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 조립식판넬 312.48㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령
24)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 조립식판넬 312.48㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령
25)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 조립식판넬 3.68㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비고
46)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 조립식판넬 3.68㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령
47)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 조립식판넬 3.68㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령
50)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 철파이프 천막 6.6㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령
51)	위반건축물 알림(건축과-45239, 2012.12.11.) - 점포 철파이프 천막 6.6㎡불법설치, 2012.12.5. 1차 시정명령

사. 본건 기호47)은 현황 미등기 상태인바, 집합건축물대장을 기준으로 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

아. 본건 1)~73)은 기준시점 현재 집합건축물대장은 존재하나, 토지가 대지권 등기가 아닌 토지등기부상의 공유지분으로 등재되어 있어 아래와 같이 일괄로 매매된 토지의 각 호수의 지분비율을 특정할 수 없어 토지의 적정지분을 포함하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

기호	층/호수	전유면적(㎡)	토지지분(㎡)	비고
1)	1층/제16527-14호	12.13	33.0 (330/16,476)	일괄매매 2022.08.04. 소유권이전
2)	1층/제16527-15호	12.13		
21)	1층/제16527-40호	11.47		
22)	1층/제16527-41호	11.47		
3)	1층/제16527-16호	12.13	33.5 (335/16,476)	일괄매매 2022.08.05. 소유권이전
18)	1층/제16527-37호	11.47		
19)	1층/제16527-38호	11.47		
20)	1층/제16527-39호	11.47		
4)	1층/제16527-17호	12.13	18.0 (180/16,476)	일괄매매 2022.11.07. 소유권이전
5)	1층/제16527-18호	12.13		
6)	1층/제16527-19호	12.13	9.0 (90/16,476)	2022.11.07. 소유권이전

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	토지지분(㎡)	비고
7)	1층/제16527-20호	12.13	18.0 (180/16,476)	일괄매매 2022.11.10. 소유권이전
10)	1층/제16527-26호	12.13		
8)	1층/제16527-21호	12.13	9.0 (90/16,476)	2022.11.07. 소유권이전
9)	1층/제16527-25호	12.13	8.0 (80/16,476)	2022.11.07. 소유권이전
11)	1층/제16527-27호	12.13	49.0 (490/16,476)	일괄매매 2022.11.07. 소유권이전
12)	1층/제16527-28호	11.47		
13)	1층/제16527-29호	11.47		
14)	1층/제16527-30호	11.47		
34)	1층/제16527-54호	11.47		
35)	1층/제16527-55호	11.47		
15)	1층/제16527-34호	11.47	8.0 (80/16,476)	2022.11.07. 소유권이전
16)	1층/제16527-35호	11.47	8.0 (80/16,476)	2022.11.07. 소유권이전
17)	1층/제16527-36호	11.47	72.5 (725/16,476)	일괄매매 2022.11.07. 소유권이전
26)	1층/제16527-45호	11.47		
27)	1층/제16527-46호	11.47		
28)	1층/제16527-47호	11.47		
42)	1층/제16527-64호	11.47		
43)	1층/제16527-65호	11.47		
44)	1층/제16527-66호	11.47		
45)	1층/제16527-67호	11.47		
46)	1층/제16527-68호	10.84		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	토지지분(㎡)	비고
23)	1층/제16527-42호	13.82	19.0 (190/16,476)	일괄매매 2022.11.07. 소유권이전
24)	1층/제16527-43호	11.54		
25)	1층/제16527-44호	21.65	16.0 (160/16,476)	2022.11.07. 소유권이전
29)	1층/제16527-48호	11.47	8.0 (80/16,476)	2022.07.18. 소유권이전
30)	1층/제16527-49호	11.11	8.0 (80/16,476)	2022.11.07. 소유권이전
31)	1층/제16527-51호	22.94	16.0 (160/16,476)	2022.10.09. 소유권이전
32)	1층/제16527-52호	11.47	16.0 (160/16,476)	일괄매매 2022.11.07. 소유권이전
33)	1층/제16527-53호	11.47		
36)	1층/제16527-56호	11.47	8.0 (80/16,476)	2022.11.15. 소유권이전
37)	1층/제16527-59호	11.47	24.0 (240/16,476)	일괄매매 2022.11.07. 소유권이전
38)	1층/제16527-60호	11.47		
39)	1층/제16527-61호	11.47		
40)	1층/제16527-62호	11.11	8.0 (80/16,476)	2022.11.10. 소유권이전
41)	1층/제16527-63호	11.11	8.0 (80/16,476)	2022.04.28. 소유권이전
47)	1층/제10인공유69호	14.58	-	미등기
48)	1층/제16527-71호	11.47	16.0 (160/16,476)	일괄매매 2022.11.10. 소유권이전
49)	1층/제16527-74호	11.47		
50)	1층/제16527-75호	12.13	51.0 (510/16,476)	일괄매매 2022.11.10. 소유권이전
51)	1층/제16527-76호	12.13		
58)	1층/제16527-83호	11.47		
59)	1층/제16527-84호	11.47		
64)	1층/제16527-89호	22.94		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	토지지분(㎡)	비고
52)	1층/제16527-77호	12.13	75.0 (750/16,476)	일괄매매 2022.11.07. 소유권이전
53)	1층/제16527-78호	12.13		
54)	1층/제16527-79호	12.13		
55)	1층/제16527-80호	11.47		
56)	1층/제16527-81호	11.47		
57)	1층/제16527-82호	11.47		
60)	1층/제16527-85호	11.47		
61)	1층/제16527-86호	11.47		
62)	1층/제16527-87호	11.47		
63)	1층/제16527-88호	11.47		
69)	1층/제16527-94호	11.47		
65)	1층/제16527-90호	11.47	8.0 (80/16,476)	2022.08.04. 소유권이전
66)	1층/제16527-91호	11.47	8.0 (80/16,476)	2022.11.07. 소유권이전
67)	1층/제16527-92호	11.47	16.0 (160/16,476)	일괄매매 2022.08.10. 소유권이전
68)	1층/제16527-93호	11.47		
70)	1층/제16527-95호	11.47	8.0 (80/16,476)	2022.11.09. 소유권이전
71)	2층/제흥국금고96호	449.96	661.4 (6,614/16,476)	일괄매매 2022.02.25. 2022.11.07. 소유권이전
72)	2층/제201호	538.68		
73)	지하실/제16527-1호	278.02	261.0 (2,610/16,476)	2022.11.10. 소유권이전

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	부산광역시 사하구 하단동 487-6 [도로명주소] 부산광역시 사하구 낙동대로535번길 28		
건물명	에덴시장		
구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	층수(지하/지상)	-1층/3층
주용도	사무실, 시장	단지규모	128개호
사용승인일	1980.04.10	대지면적(㎡)	1,647.6
연면적(㎡)	2,331.92 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1)	1층/제16527-14호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
2)	1층/제16527-15호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
3)	1층/제16527-16호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
4)	1층/제16527-17호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
5)	1층/제16527-18호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
6)	1층/제16527-19호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
7)	1층/제16527-20호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
8)	1층/제16527-21호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
9)	1층/제16527-25호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
10)	1층/제16527-26호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
11)	1층/제16527-27호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
12)	1층/제16527-28호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
13)	1층/제16527-29호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
14)	1층/제16527-30호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
15)	1층/제16527-34호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
16)	1층/제16527-35호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
17)	1층/제16527-36호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
18)	1층/제16527-37호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
19)	1층/제16527-38호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
20)	1층/제16527-39호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
21)	1층/제16527-40호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
22)	1층/제16527-41호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
23)	1층/제16527-42호	시장	13.82	-	13.82	적정지분	100.00
24)	1층/제16527-43호	시장	11.54	-	11.54	적정지분	100.00
25)	1층/제16527-44호	시장	21.65	-	21.65	적정지분	100.00
26)	1층/제16527-45호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
27)	1층/제16527-46호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
28)	1층/제16527-47호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
29)	1층/제16527-48호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
30)	1층/제10인공유49호	시장	11.11	-	11.11	적정지분	100.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
31)	1층/제16527-51호	시장	22.94	-	22.94	적정지분	100.00
32)	1층/제10인공유52호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
33)	1층/제10인공유53호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
34)	1층/제16527-54호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
35)	1층/제16527-55호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
36)	1층/제16527-56호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
37)	1층/제16527-59호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
38)	1층/제16527-60호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
39)	1층/제16527-61호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
40)	1층/제16527-62호	시장	11.11	-	11.11	적정지분	100.00
41)	1층/제16527-63호	시장	11.11	-	11.11	적정지분	100.00
42)	1층/제16527-64호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
43)	1층/제16527-65호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
44)	1층/제16527-66호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
45)	1층/제16527-67호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
46)	1층/제16527-68호	시장	10.84	-	10.84	적정지분	100.00
47)	1층/제10인공유69호	시장	14.58	-	14.58	적정지분	100.00
48)	1층/제16527-71호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
49)	1층/제16527-74호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
50)	1층/제16527-75호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
51)	1층/제16527-76호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
52)	1층/제16527-77호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
53)	1층/제16527-78호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
54)	1층/제16527-79호	시장	12.13	-	12.13	적정지분	100.00
55)	1층/제16527-80호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
56)	1층/제16527-81호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
57)	1층/제16527-82호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
58)	1층/제16527-83호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
59)	1층/제16527-84호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
60)	1층/제16527-85호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
61)	1층/제16527-86호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
62)	1층/제16527-87호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
63)	1층/제16527-88호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
64)	1층/제16527-89호	시장	22.94	-	22.94	적정지분	100.00
65)	1층/제16527-90호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
66)	1층/제16527-91호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
67)	1층/제16527-92호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
68)	1층/제16527-93호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
69)	1층/제16527-94호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
70)	1층/제16527-95호	시장	11.47	-	11.47	적정지분	100.00
71)	2층/제흥국금고96호	체력단련장	449.96	-	449.96	적정지분	100.00
72)	2층/제201호	시장	538.68	-	538.68		100.00
73)	지하실/제16527-1호	시장	278.02	-	278.02	적정지분	100.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '하단중학교' 북동측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 남동측 근거리 “지하철 1호선 하단역”이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지대이며, 제반 주위환경은 보통임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 북동측 및 남측으로 약 8m, 서측으로 약 4m 내외 폭의 포장도로에 각각 접함.
	토지이용계획 사항 등	- 하단동 487-6 : 준주거지역, 도로(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2020-02-05)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상3층 건물로서, 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감, 내벽 : 몰탈위페인팅 등 마감, 창호 : 샷시창 등 구조임.
	이용상황	1)~73): 공히 시장 등으로 이용중임.
	냉난방설비	없음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 KAIS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	당리동 325-23외 부원아파트 제3동 제1층 제101호	42.98	30.35	219,000,000	5,095,000	2025.05.02
							1982.03.03
#2	매매	하단동 1175 가락타운 355상가/2/218	24.96	11.98	85,000,000	3,405,000	2025.11.20
							1992.09.14
#3	매매	하단동 487-6 에덴시장 -/1/16527-70	9.22	적정 대지권	29,000,000	3,145,000	2025.09.19
							1980.04.10
#4	매매	하단동 887-7 헤틀리치 -/1/104	69.835	18.7868	420,000,000	6,014,000	2022.06.21
							2017.07.07
#5	매매	당리동 302-7 하단시장 -/1/13361-10	14.35 중 3.19	적정 대지권	20,000,000	6,270,000	2024.10.16
							1978.04.21
#6	매매	하단동 487-6 에덴시장 -/1/16527-22	12.13	적정 대지권	89,500,000	7,378,000	2025.09.19
							1980.04.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#7	매매	하단동 487-6 에덴시장 -1/16527-33	11.47	적정 대지권	58,300,000	5,083,000	2025.09.19
							1980.04.10
#8	매매	하단동 521-16 성원빌리지 -1/102	64.2	21.53	283,000,000	4,408,000	2025.05.09
							2000.06.30
#9	매매	당리동 16-7 당리동1차동원베네 스트아파트 제상가동/2/206	29.76	22.6754	91,000,000	3,058,000	2023.05.30
							2005.02.05
#10	매매	당리동 237-2 창신아파트 제상가동/2/201	30	24.293	106,000,000	3,533,000	2022.04.25
							1985.03.18
#11	매매	하단동 1175 가락타운 227상가/1/114	12	10.62	88,000,000	7,333,000	2025.09.02
							1992.09.14

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	담보	하단동 487-6 에덴시장 -1/16527-14	12.13	89,000,000	7,337,000	2022.11.09
						1980.04.10
(2)	민사 소송	하단동 487-6 에덴시장 -1/16527-72	12.13	89,400,000	7,370,000	2022.09.05
						1980.04.10
(3)	민사 소송	하단동 487-6 에덴시장 -1/10인공유50	11.11	36,400,000	3,276,000	2023.01.13
						1980.04.10
(4)	경매	하단동 618-11 하단드리움 -1/101	26.52	187,000,000	7,051,000	2024.11.29
						2021.01.22

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

■ 기호1)~73): 비교거래사례#1 기준

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
부산광역시 집합상가 (2025.05.02 ~ 2026.02.25)	-0.183% (0.99817)	$(1-0.0004*60/91)*(1-0.0006)*(1-0.0006)$ $* (1-0.0006*56/92) \approx 0.99817$

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호1)~11),46),47),50)~54)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률			
	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별 요인	층별효용		1.15	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
외부 접근성 및 가시성				
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			1.518	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호12)~22),26).45),48),49),55)~59)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률			
	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별 요인	층별효용		0.78	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세하나, 위치별효용 등에서 열세하여 종합 열세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
전유면적 및 대지사용권	외부 접근성 및 가시성			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호23),24)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
유효 수요권의 크기, 고객군의 특성				
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률			
	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별 요인	층별효용		1.30	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기, 위치별효용 등에서 우세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
외부 접근성 및 가시성				
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			1.716	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호25)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
유효 수요권의 크기, 고객군의 특성				
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률	1.13	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세함.	
	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별 요인	층별효용		1.13	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
전유면적 및 대지사용권	외부 접근성 및 가시성			
		전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			1.492	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호27),28),29),42),43),44)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
유효 수요권의 크기, 고객군의 특성				
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별효용		0.68	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세하나, 위치별효용 등에서 열세하여 종합 열세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
외부 접근성 및 가시성				
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			0.898	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호30),32)~35),40),41),60)~63)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
유효 수요권의 크기, 고객군의 특성				
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별효용		0.52	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세하나, 위치별효용 등에서 열세하여 종합 열세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
외부 접근성 및 가시성				
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			0.686	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호31),64)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
유효 수요권의 크기, 고객군의 특성				
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별효용		0.50	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세하나, 위치별효용 등에서 열세하여 종합 열세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
외부 접근성 및 가시성				
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			0.660	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호36)~39),65)~70)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률			
	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별 요인	층별효용		0.57	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세하나, 위치별효용 등에서 열세하여 종합 열세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
전유면적 및 대지사용권	외부 접근성 및 가시성			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			0.752	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호71),72)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률			
	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별 요인	층별효용		0.34	본건은 사례 대비 층별효용, 전유부분의 면적 크기 등에서 열세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
전유면적 및 대지사용권	외부 접근성 및 가시성			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			0.449	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호73)/거래사례#1

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.32	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하나, 고객 유동성과의 적합성, 상권의 역동성 등에서 우세하여, 종합 우세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
유효 수요권의 크기, 고객군의 특성				
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.	
	입점 업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별 요인	층별효용		0.29	본건은 사례 대비 대지사용권의 크기 등에서 우세하나, 층별효용, 전유부분의 면적 크기 등에서 열세하여, 종합 열세함.
	위치별 효용	호의 배치		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
외부 접근성 및 가시성				
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			0.383	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
2)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
3)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
4)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
5)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
6)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
7)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
8)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
9)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
10)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
11)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
12)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
13)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
14)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
15)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
16)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
17)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
18)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
19)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
20)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
21)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
22)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
23)	5,095,000	1.00	0.99817	1.716	8,727,020	13.82	120,607,416	121,000,000
24)	5,095,000	1.00	0.99817	1.716	8,727,020	11.54	100,709,811	101,000,000
25)	5,095,000	1.00	0.99817	1.492	7,587,829	21.65	164,276,498	164,000,000
26)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
27)	5,095,000	1.00	0.99817	0.898	4,566,937	11.47	52,382,767	52,000,000
28)	5,095,000	1.00	0.99817	0.898	4,566,937	11.47	52,382,767	52,000,000
29)	5,095,000	1.00	0.99817	0.898	4,566,937	11.47	52,382,767	52,000,000
30)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.11	38,760,279	39,000,000
31)	5,095,000	1.00	0.99817	0.660	3,356,546	22.94	76,999,165	77,000,000
32)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.47	40,016,238	40,000,000
33)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.47	40,016,238	40,000,000
34)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.47	40,016,238	40,000,000
35)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.47	40,016,238	40,000,000
36)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
37)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
38)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
39)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
40)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.11	38,760,279	39,000,000
41)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.11	38,760,279	39,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
42)	5,095,000	1.00	0.99817	0.898	4,566,937	11.47	52,382,767	52,000,000
43)	5,095,000	1.00	0.99817	0.898	4,566,937	11.47	52,382,767	52,000,000
44)	5,095,000	1.00	0.99817	0.898	4,566,937	11.47	52,382,767	52,000,000
45)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
46)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	10.84	83,685,407	84,000,000
47)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	14.58	112,558,416	113,000,000
48)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
49)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
50)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
51)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
52)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
53)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
54)	5,095,000	1.00	0.99817	1.518	7,720,056	12.13	93,644,279	94,000,000
55)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
56)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
57)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
58)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
59)	5,095,000	1.00	0.99817	1.030	5,238,246	11.47	60,082,682	60,000,000
60)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.47	40,016,238	40,000,000
61)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.47	40,016,238	40,000,000
62)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.47	40,016,238	40,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
63)	5,095,000	1.00	0.99817	0.686	3,488,774	11.47	40,016,238	40,000,000
64)	5,095,000	1.00	0.99817	0.660	3,356,546	22.94	76,999,165	77,000,000
65)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
66)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
67)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
68)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
69)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
70)	5,095,000	1.00	0.99817	0.752	3,824,428	11.47	43,866,189	44,000,000
71), 72)	5,095,000	1.00	0.99817	0.449	2,283,469	988.64	2,257,528,792	2,258,000,000
73)	5,095,000	1.00	0.99817	0.383	1,947,814	278.02	541,531,248	542,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	-	7,430,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1)	1층/제16527-14호	12.13	94,000,000	7,749,382
2)	1층/제16527-15호	12.13	94,000,000	7,749,382
3)	1층/제16527-16호	12.13	94,000,000	7,749,382
4)	1층/제16527-17호	12.13	94,000,000	7,749,382
5)	1층/제16527-18호	12.13	94,000,000	7,749,382
6)	1층/제16527-19호	12.13	94,000,000	7,749,382
7)	1층/제16527-20호	12.13	94,000,000	7,749,382
8)	1층/제16527-21호	12.13	94,000,000	7,749,382
9)	1층/제16527-25호	12.13	94,000,000	7,749,382
10)	1층/제16527-26호	12.13	94,000,000	7,749,382
11)	1층/제16527-27호	12.13	94,000,000	7,749,382
12)	1층/제16527-28호	11.47	60,000,000	5,231,037
13)	1층/제16527-29호	11.47	60,000,000	5,231,037
14)	1층/제16527-30호	11.47	60,000,000	5,231,037
15)	1층/제16527-34호	11.47	60,000,000	5,231,037
16)	1층/제16527-35호	11.47	60,000,000	5,231,037
17)	1층/제16527-36호	11.47	60,000,000	5,231,037
18)	1층/제16527-37호	11.47	60,000,000	5,231,037

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
19)	1층/제16527-38호	11.47	60,000,000	5,231,037
20)	1층/제16527-39호	11.47	60,000,000	5,231,037
21)	1층/제16527-40호	11.47	60,000,000	5,231,037
22)	1층/제16527-41호	11.47	60,000,000	5,231,037
23)	1층/제16527-42호	13.82	121,000,000	8,755,427
24)	1층/제16527-43호	11.54	101,000,000	8,752,166
25)	1층/제16527-44호	21.65	164,000,000	7,575,058
26)	1층/제16527-45호	11.47	60,000,000	5,231,037
27)	1층/제16527-46호	11.47	52,000,000	4,533,566
28)	1층/제16527-47호	11.47	52,000,000	4,533,566
29)	1층/제16527-48호	11.47	52,000,000	4,533,566
30)	1층/제16527-49호	11.11	39,000,000	3,510,351
31)	1층/제16527-51호	22.94	77,000,000	3,356,582
32)	1층/제16527-52호	11.47	40,000,000	3,487,358
33)	1층/제16527-53호	11.47	40,000,000	3,487,358
34)	1층/제16527-54호	11.47	40,000,000	3,487,358
35)	1층/제16527-55호	11.47	40,000,000	3,487,358
36)	1층/제16527-56호	11.47	44,000,000	3,836,094
37)	1층/제16527-59호	11.47	44,000,000	3,836,094
38)	1층/제16527-60호	11.47	44,000,000	3,836,094
39)	1층/제16527-61호	11.47	44,000,000	3,836,094

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
40)	1층/제16527-62호	11.11	39,000,000	3,510,351
41)	1층/제16527-63호	11.11	39,000,000	3,510,351
42)	1층/제16527-64호	11.47	52,000,000	4,533,566
43)	1층/제16527-65호	11.47	52,000,000	4,533,566
44)	1층/제16527-66호	11.47	52,000,000	4,533,566
45)	1층/제16527-67호	11.47	60,000,000	5,231,037
46)	1층/제16527-68호	10.84	84,000,000	7,749,077
47)	1층/제10인공유69호	14.58	113,000,000	7,750,343
48)	1층/제16527-71호	11.47	60,000,000	5,231,037
49)	1층/제16527-74호	11.47	60,000,000	5,231,037
50)	1층/제16527-75호	12.13	94,000,000	7,749,382
51)	1층/제16527-76호	12.13	94,000,000	7,749,382
52)	1층/제16527-77호	12.13	94,000,000	7,749,382
53)	1층/제16527-78호	12.13	94,000,000	7,749,382
54)	1층/제16527-79호	12.13	94,000,000	7,749,382
55)	1층/제16527-80호	11.47	60,000,000	5,231,037
56)	1층/제16527-81호	11.47	60,000,000	5,231,037
57)	1층/제16527-82호	11.47	60,000,000	5,231,037
58)	1층/제16527-83호	11.47	60,000,000	5,231,037
59)	1층/제16527-84호	11.47	60,000,000	5,231,037
60)	1층/제16527-85호	11.47	40,000,000	3,487,358

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
61)	1층/제16527-86호	11.47	40,000,000	3,487,358
62)	1층/제16527-87호	11.47	40,000,000	3,487,358
63)	1층/제16527-88호	11.47	40,000,000	3,487,358
64)	1층/제16527-89호	22.94	77,000,000	3,356,582
65)	1층/제16527-90호	11.47	44,000,000	3,836,094
66)	1층/제16527-91호	11.47	44,000,000	3,836,094
67)	1층/제16527-92호	11.47	44,000,000	3,836,094
68)	1층/제16527-93호	11.47	44,000,000	3,836,094
69)	1층/제16527-94호	11.47	44,000,000	3,836,094
70)	1층/제16527-95호	11.47	44,000,000	3,836,094
71),72)	2층/제흥국금고96호, 2층/제201호	988.64	2,258,000,000	2,283,946
73)	지하실/제16527-1호	278.02	542,000,000	1,949,500
합 계			7,430,000,000	-

2. 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
3)				(내) 내구분의 조표 제16527-16호 1층 1 소유권대지권	3평6홉7작 적정지분	12.13 적정지분	94,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,200,000 18,800,000	
4)				(내) 내구분의 조표 제16527-17호 1층 1 소유권대지권	3평6홉7작 적정지분	12.13 적정지분	94,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,200,000 18,800,000	
5)				(내) 내구분의 조표 제16527-18호 1층 1 소유권대지권	3평6홉7작 적정지분	12.13 적정지분	94,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,200,000 18,800,000	
6)				(내) 내구분의 조표				

(구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
7)				제16527-19호 1층	3평6홉7작	12.13	94,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
8)				(내) 내구분의 조표 제16527-20호 1층	3평6홉7작	12.13	94,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
9)				(내) 내구분의 조표 제16527-21호 1층	12.13	12.13	94,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
				(내) 내구분의 조표 제16527-25호				

(구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
10)				1층	12.13	12.13	94,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
11)				(내) 내구분의 조표 제16527-26호 1층	3평6흡7작	12.13	94,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
12)				(내) 내구분의 조표 제16527-27호 1층	12.13	12.13	94,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
12)				(내) 내구분의 조표 제16527-28호 1층	11.47	11.47	60,000,000	공용면적 : -㎡

(구분건물)감정평가명세서표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
13)				1 소유권대지권	적정지분	적정지분	배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 12,000,000	
				(내) 내구분의 조표 제16527-29호 1층	11.47	11.47		
14)				1 소유권대지권	적정지분	적정지분	배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 12,000,000	
				(내) 내구분의 조표 제16527-30호 1층	3평4흡7작	11.47		
15)				1 소유권대지권	적정지분	적정지분	배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 12,000,000	
				(내) 내구분의 조표 제16527-34호 1층	3평4흡7작	11.47		

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
16)				1 소유권대지권	적정지분	적정지분	배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 12,000,000	
				(내) 내구분의 조표 제16527-35호 1층	3평4흡7작	11.47		
17)				1 소유권대지권	적정지분	적정지분	배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 12,000,000	
				(내) 내구분의 조표 제16527-36호 1층	3평4흡7작	11.47		
18)				1 소유권대지권	적정지분	적정지분	배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 12,000,000	
				(내) 내구분의 조표 제16527-37호 1층	3평4흡7작	11.47		
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		

(구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
19)				(내) 내구분의 조표 제16527-38호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작	토지·건물 토 지 : 건 물 : 11.47	배분내역 48,000,000 12,000,000 60,000,000	공용면적 : -㎡
					적정지분	적정지분		
20)				(내) 내구분의 조표 제16527-39호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작	토지·건물 토 지 : 건 물 : 11.47	배분내역 48,000,000 12,000,000 60,000,000	공용면적 : -㎡
					적정지분	적정지분		
21)				(내) 내구분의 조표 제16527-40호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작	토지·건물 토 지 : 건 물 : 11.47	배분내역 48,000,000 12,000,000 60,000,000	공용면적 : -㎡
					적정지분	적정지분		

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
22)				(내) 내구분의 조표 제16527-41호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,000,000 12,000,000	공용면적 : -㎡
						적정지분	11.47	
23)				(내) 내구분의 조표 제16527-42호 1층 1 소유권대지권	4평1홉8작	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,000,000 12,000,000	공용면적 : -㎡
						적정지분	13.82	
24)				(내) 내구분의 조표 제16527-43호 1층 1 소유권대지권	3평4홉9작	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 96,800,000 24,200,000	공용면적 : -㎡
						적정지분	11.54	
						토지·건물	배분내역	

(구분건물)감정평가명세서표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
25)				(내) 내구분의 조표 제16527-44호 1층 1 소유권대지권	6평5홉5작	토 지 :	80,800,000	공용면적 : -㎡
						건 물 :	20,200,000	
						21.65	164,000,000	
					적정지분	적정지분		
26)				(내) 내구분의 조표 제16527-45호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작	토지·건물	배분내역	공용면적 : -㎡
						토 지 :	131,200,000	
						11.47	60,000,000	
					적정지분	적정지분		
27)				(내) 내구분의 조표 제16527-46호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작	토지·건물	배분내역	공용면적 : -㎡
						토 지 :	48,000,000	
						11.47	52,000,000	
					적정지분	적정지분		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	41,600,000	

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
28)				(내) 내구분의 조표 제16527-47호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작	건 물 :	10,400,000	공용면적 : -㎡
						11.47	52,000,000	
						적정지분	적정지분	
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	41,600,000
							건 물 :	10,400,000
29)				(내) 내구분의 조표 제16527-48호 1층 (시장) 1 소유권대지권	11.47	토지·건물	52,000,000	공용면적 : -㎡
						11.47	52,000,000	
						적정지분	적정지분	
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	41,600,000
							건 물 :	10,400,000
30)				(내) 내구분의 조표 제16527-49호 1층 1 소유권대지권	3평3홉6작	토지·건물	39,000,000	공용면적 : -㎡
						11.11	39,000,000	
						적정지분	적정지분	
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	31,200,000
							건 물 :	7,800,000

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
31)				(내) 내구분의 조표 제16527-51호 1층 1 소유권대지권	6평9홉4작 적정지분	22.94 적정지분	77,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 61,600,000 15,400,000	
32)				(내) 내구분의 조표 제16527-52호 1층 1 소유권대지권	11.47 적정지분	11.47 적정지분	40,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 32,000,000 8,000,000	
33)				(내) 내구분의 조표 제16527-53호 1층 1 소유권대지권	11.47 적정지분	11.47 적정지분	40,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 32,000,000 8,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
34)				(내) 내구분의 조표 제16527-54호 1층	11.47	11.47	40,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토 지 :	32,000,000
							건 물 :	8,000,000
35)				(내) 내구분의 조표 제16527-55호 1층	11.47	11.47	40,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토 지 :	32,000,000
							건 물 :	8,000,000
36)				(내) 내구분의 조표 제16527-56호 1층	3평4홀7작	11.47	44,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토 지 :	35,200,000
							건 물 :	8,800,000

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
37)				(내) 내구분의 조표 제16527-59호 1층	3평4홉7작	11.47	44,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
38)				(내) 내구분의 조표 제16527-60호 1층	11.47	11.47	44,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
39)				(내) 내구분의 조표 제16527-61호 1층	11.47	11.47	44,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
40)				(내) 내구분의 조표 제16527-62호 1층 1 소유권대지권	3평3홉6작 적정지분	11.11 적정지분	39,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,200,000 7,800,000	
41)				(내) 내구분의 조표 제16527-63호 1층 1 소유권대지권	11.11 적정지분	11.11 적정지분	39,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,200,000 7,800,000	
42)				(내) 내구분의 조표 제16527-64호 1층 1 소유권대지권	11.47 적정지분	11.47 적정지분	52,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 41,600,000 10,400,000	

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
43)				(내) 내구분의 조표 제16527-65호 1층 1 소유권대지권	11.47 적정지분	11.47 적정지분	52,000,000 배분내역 토 지 : 41,600,000 건 물 : 10,400,000	공용면적 : -㎡
44)				(내) 내구분의 조표 제16527-66호 1층 1 소유권대지권	11.47 적정지분	11.47 적정지분	52,000,000 배분내역 토 지 : 41,600,000 건 물 : 10,400,000	공용면적 : -㎡
45)				(내) 내구분의 조표 제16527-67호 1층 1 소유권대지권	3평4홀7작 적정지분	11.47 적정지분	60,000,000 배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 12,000,000	공용면적 : -㎡

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
46)				(내) 내구분의 조표 제16527-68호 1층	10.84	10.84	84,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분	배분내역 토지·건물 토 지 : 67,200,000 건 물 : 16,800,000	
47)				(내) 내구분의 조표 제10인공유69호 1층	14.58	14.58	113,000,000	미등기 집합건축물 대장 기준 공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분	배분내역 토지·건물 토 지 : 90,400,000 건 물 : 22,600,000	
48)				(내) 내구분의 조표 제16527-71호 1층	3평4홀7작	11.47	60,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분	배분내역 토지·건물 토 지 : 48,000,000 건 물 : 12,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
49)				(내) 내구분의 조표 제16527-74호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작 적정지분	11.47 적정지분	60,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,000,000 12,000,000	
50)				(내) 내구분의 조표 제16527-75호 1층 1 소유권대지권	12.13 적정지분	12.13 적정지분	94,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,200,000 18,800,000	
51)				(내) 내구분의 조표 제16527-76호 1층 1 소유권대지권	12.13 적정지분	12.13 적정지분	94,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,200,000 18,800,000	

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
52)				(내) 내구분의 조표 제16527-77호 1층	12.13	12.13	94,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토 지 :	75,200,000
							건 물 :	18,800,000
53)				(내) 내구분의 조표 제16527-78호 1층	12.13	12.13	94,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토 지 :	75,200,000
							건 물 :	18,800,000
54)				(내) 내구분의 조표 제16527-79호 1층	3평6홉7작	12.13	94,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토 지 :	75,200,000
							건 물 :	18,800,000

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
55)				(내) 내구분의 조표 제16527-80호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작 적정지분	11.47 적정지분	60,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,000,000 12,000,000	
56)				(내) 내구분의 조표 제16527-81호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작 적정지분	11.47 적정지분	60,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,000,000 12,000,000	
57)				(내) 내구분의 조표 제16527-82호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작 적정지분	11.47 적정지분	60,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,000,000 12,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
58)				(내) 내구분의 조표 제16527-83호 1층	11.47	11.47	60,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	48,000,000
							건 물 :	12,000,000
59)				(내) 내구분의 조표 제16527-84호 1층	11.47	11.47	60,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	48,000,000
							건 물 :	12,000,000
60)				(내) 내구분의 조표 제16527-85호 1층	11.47	11.47	40,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	32,000,000
							건 물 :	8,000,000

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
61)				(내) 내구분의 조표 제16527-86호 1층 1 소유권대지권	11.47 적정지분	11.47 적정지분	40,000,000 배분내역 토 지 : 32,000,000 건 물 : 8,000,000	공용면적 : -㎡
62)				(내) 내구분의 조표 제16527-87호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작 적정지분	11.47 적정지분	40,000,000 배분내역 토 지 : 32,000,000 건 물 : 8,000,000	공용면적 : -㎡
63)				(내) 내구분의 조표 제16527-88호 1층 1 소유권대지권	11.47 적정지분	11.47 적정지분	40,000,000 배분내역 토 지 : 32,000,000 건 물 : 8,000,000	공용면적 : -㎡

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
64)				(내) 내구분의 조표 제16527-89호 1층 1 소유권대지권	6평9홉4작 적정지분	22.94 적정지분	77,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 61,600,000 15,400,000	
65)				(내) 내구분의 조표 제16527-90호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작 적정지분	11.47 적정지분	44,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,200,000 8,800,000	
66)				(내) 내구분의 조표 제16527-91호 1층 1 소유권대지권	11.47 적정지분	11.47 적정지분	44,000,000	공용면적 : -㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,200,000 8,800,000	

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
67)				(내) 내구분의 조표 제16527-92호 1층	11.47	11.47	44,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	35,200,000
							건 물 :	8,800,000
68)				(내) 내구분의 조표 제16527-93호 1층	3평4홉7작	11.47	44,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	35,200,000
							건 물 :	8,800,000
69)				(내) 내구분의 조표 제16527-94호 1층	11.47	11.47	44,000,000	공용면적 : -㎡
				1 소유권대지권	적정지분	적정지분		
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	35,200,000
							건 물 :	8,800,000

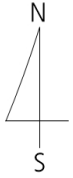
(구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
70)				(내) 내구분의 조표 제16527-95호 1층 1 소유권대지권	3평4홉7작 적정지분	11.47 적정지분	44,000,000 배분내역 토 지 : 35,200,000 건 물 : 8,800,000	공용면적 :-㎡
71)				(내) 내구분의 조표 제흥국금고 96호 2층 1 소유권대지권	449.96 적정지분	988.64 적정지분	2,258,000,000 배분내역 토 지 : 1,806,400,000 건 물 : 451,600,000	공용면적 :-㎡ 일괄평가
72)				(내) 내구분의 조표 제201호 2층 1 소유권대지권	538.68 적정지분	538.68 적정지분	배분내역 토 지 : 1,806,400,000 건 물 : 451,600,000	
73)				(내) 내구분의 조표 제16527-1호 지하실 1 소유권대지권	278.02 적정지분	278.02 적정지분	542,000,000	공용면적 :-㎡

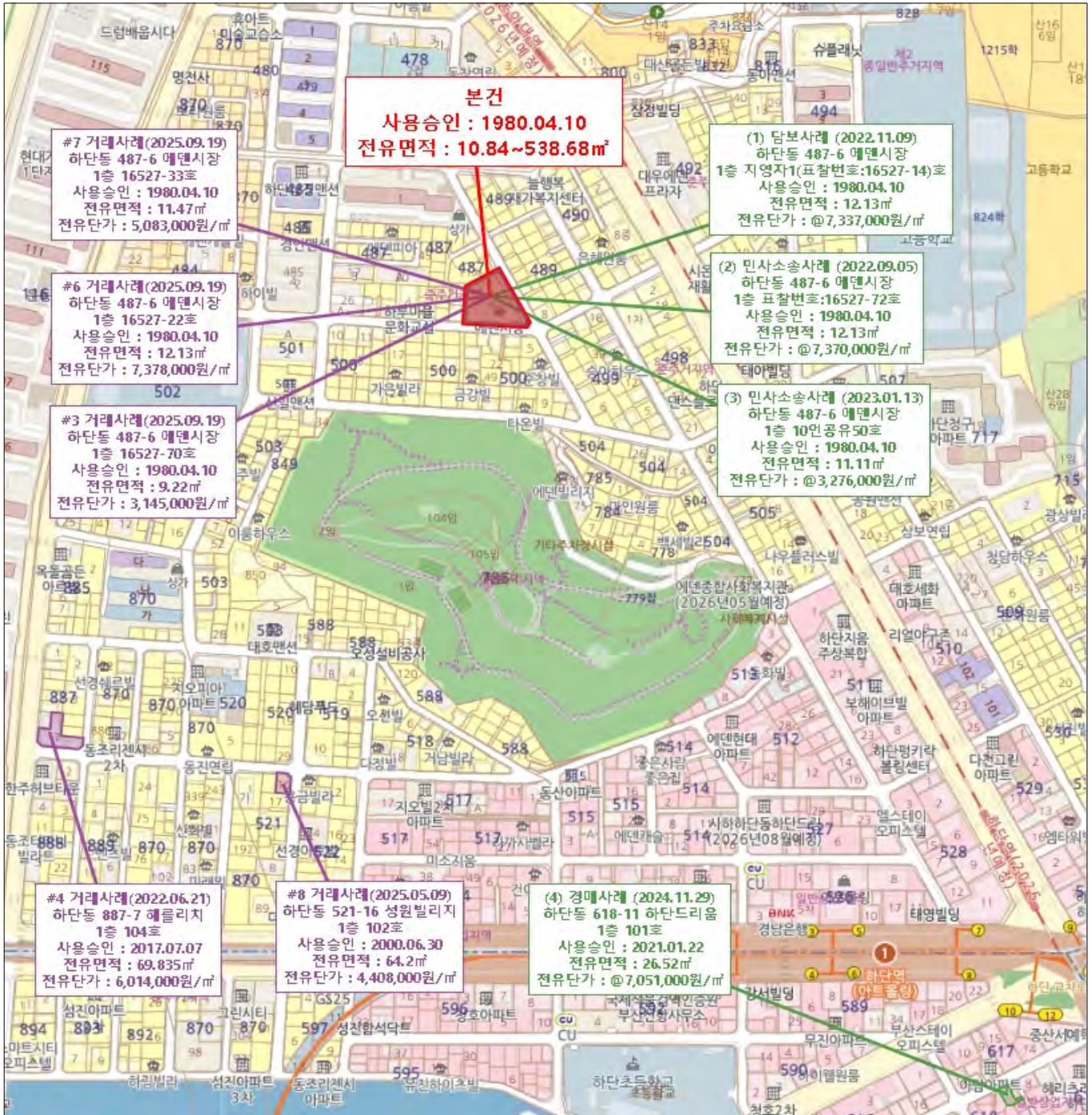
(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	433,600,000	
						건 물 :	108,400,000	
	합 계						₩7,430,000,000	
							- 이하 여백 -	

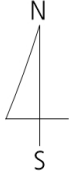
상세위치도



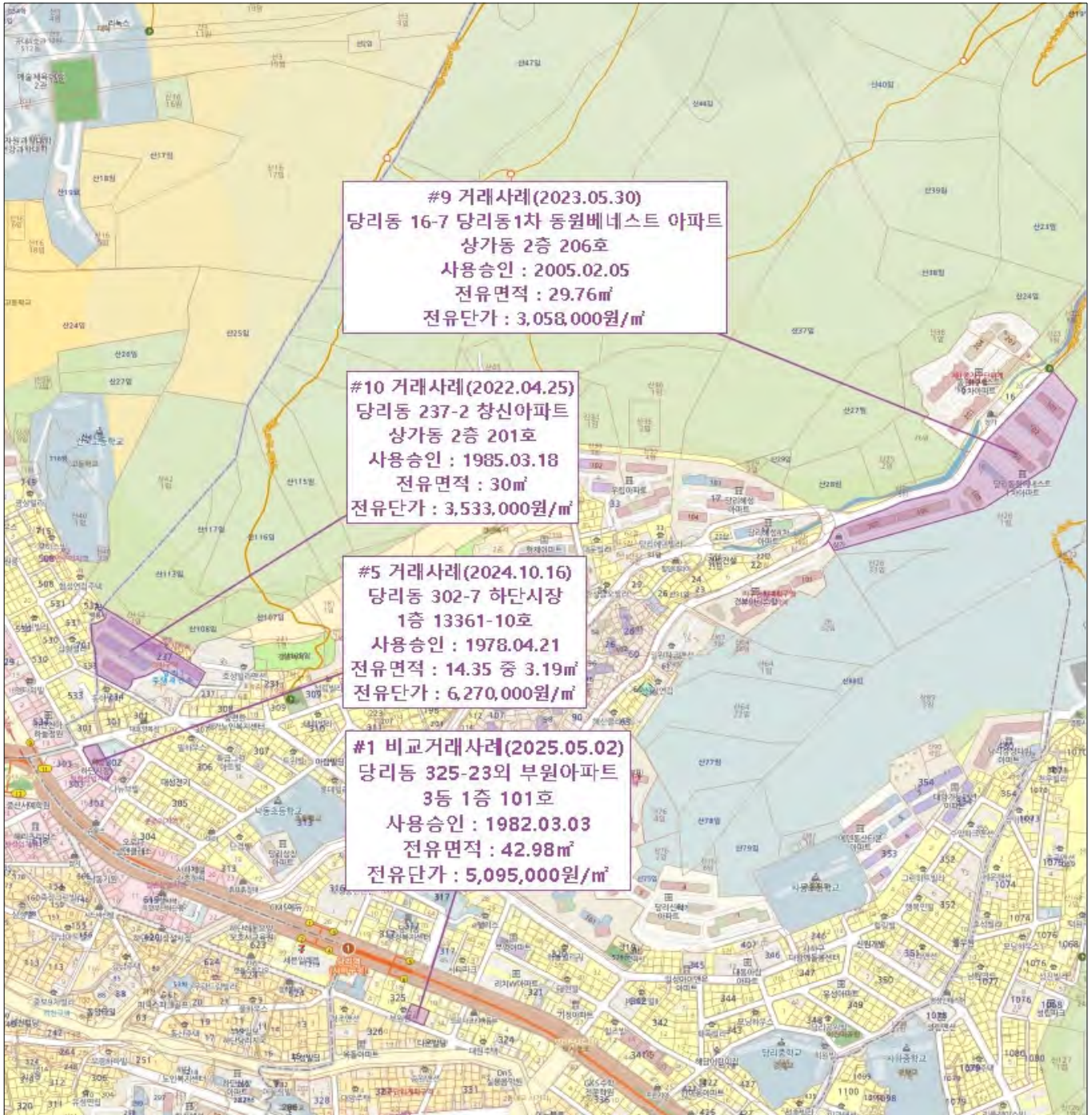
소재지 부산광역시 사하구 하단동 487-6(낙동대로535번길 28) 에덴시장 제1층 제16527-14호 외 72개호



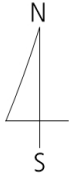
상 세 위 치 도



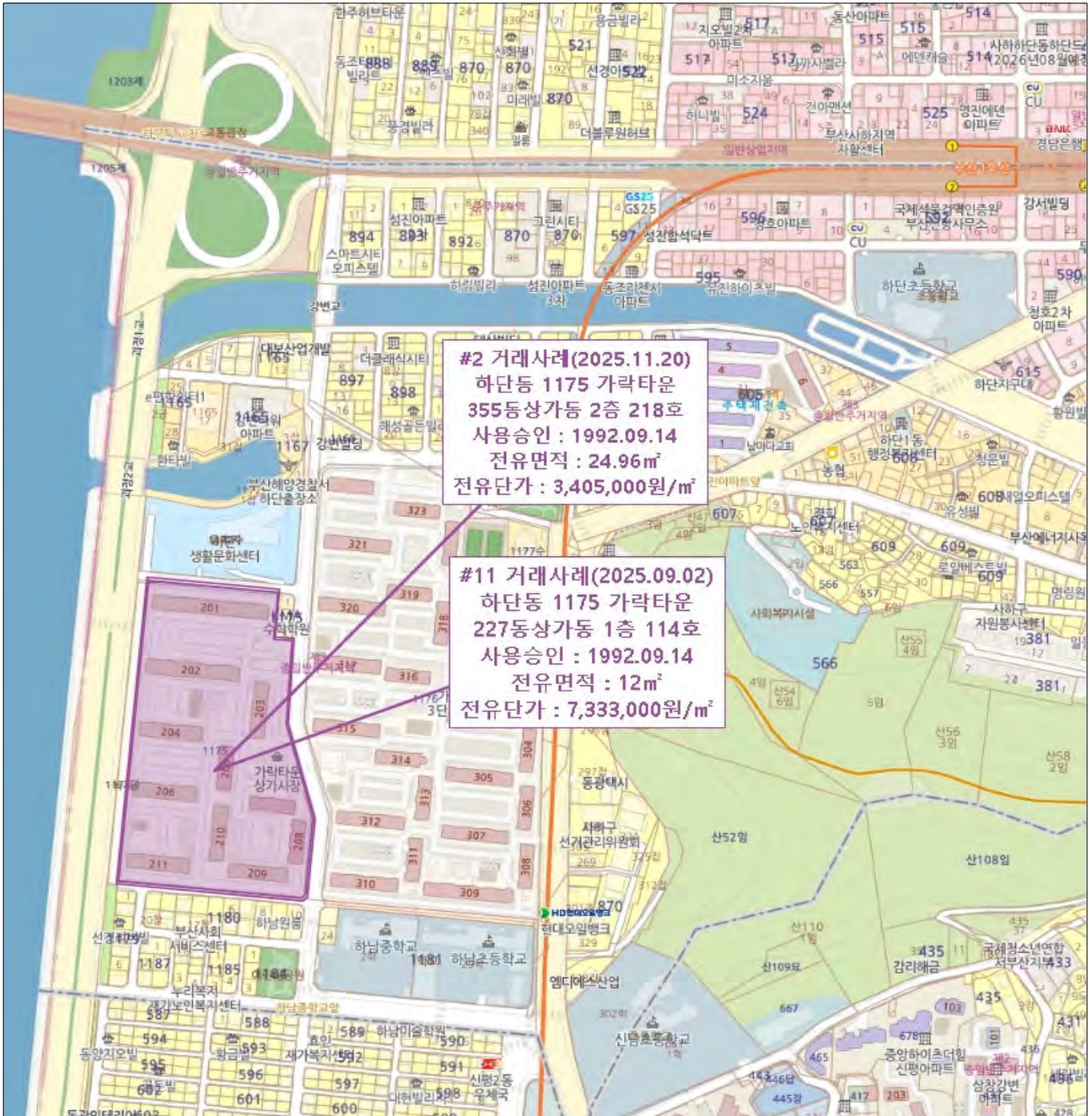
소재지	부산광역시 사하구 하단동 487-6(낙동대로535번길 28) 에덴시장 제1층 제16527-14호 외 72개호
-----	---



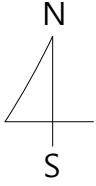
상 세 위 치 도



소재지	부산광역시 사하구 하단동 487-6(낙동대로535번길 28) 에덴시장 제1층 제16527-14호 외 72개호
-----	---

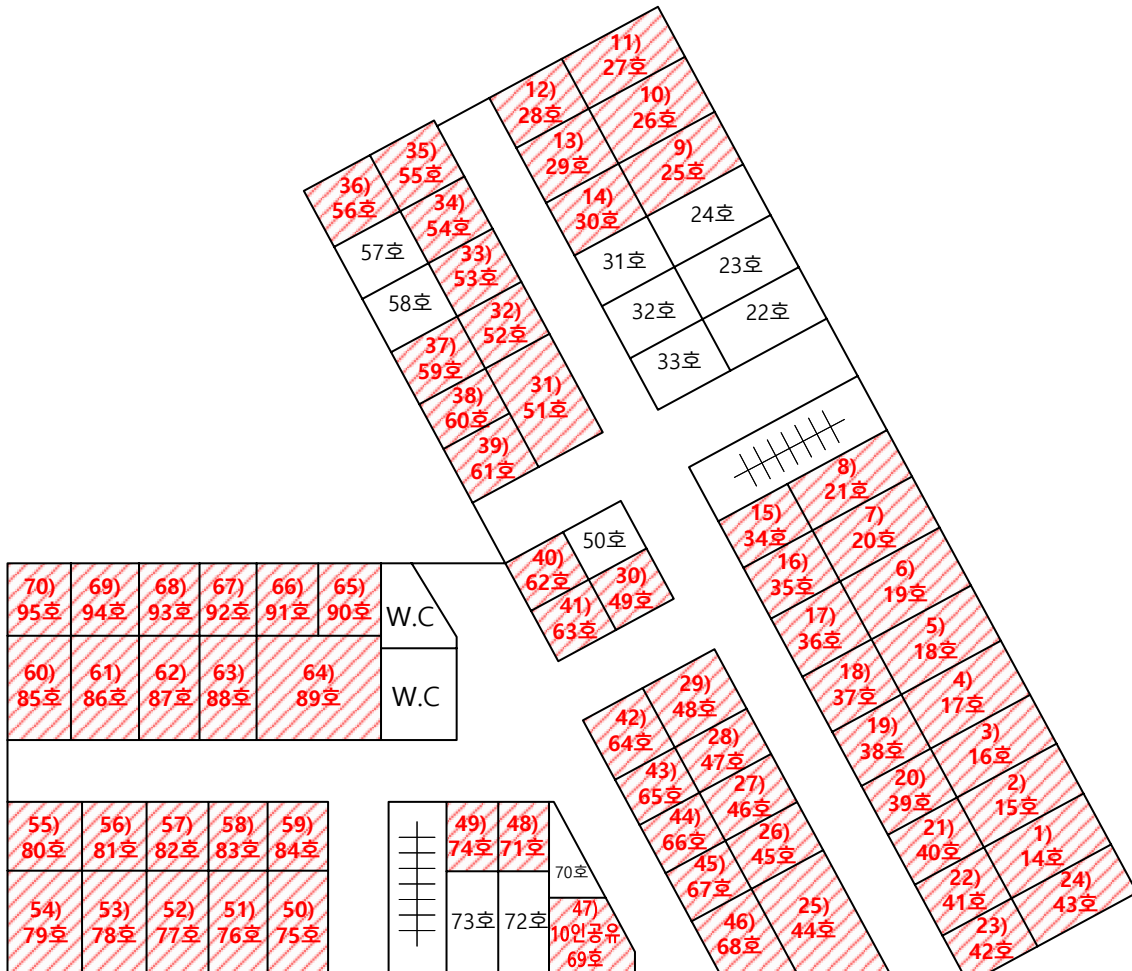


호 별 배 치 도

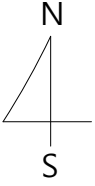


NONE SCALE

에덴시장 제1층 호별배치도

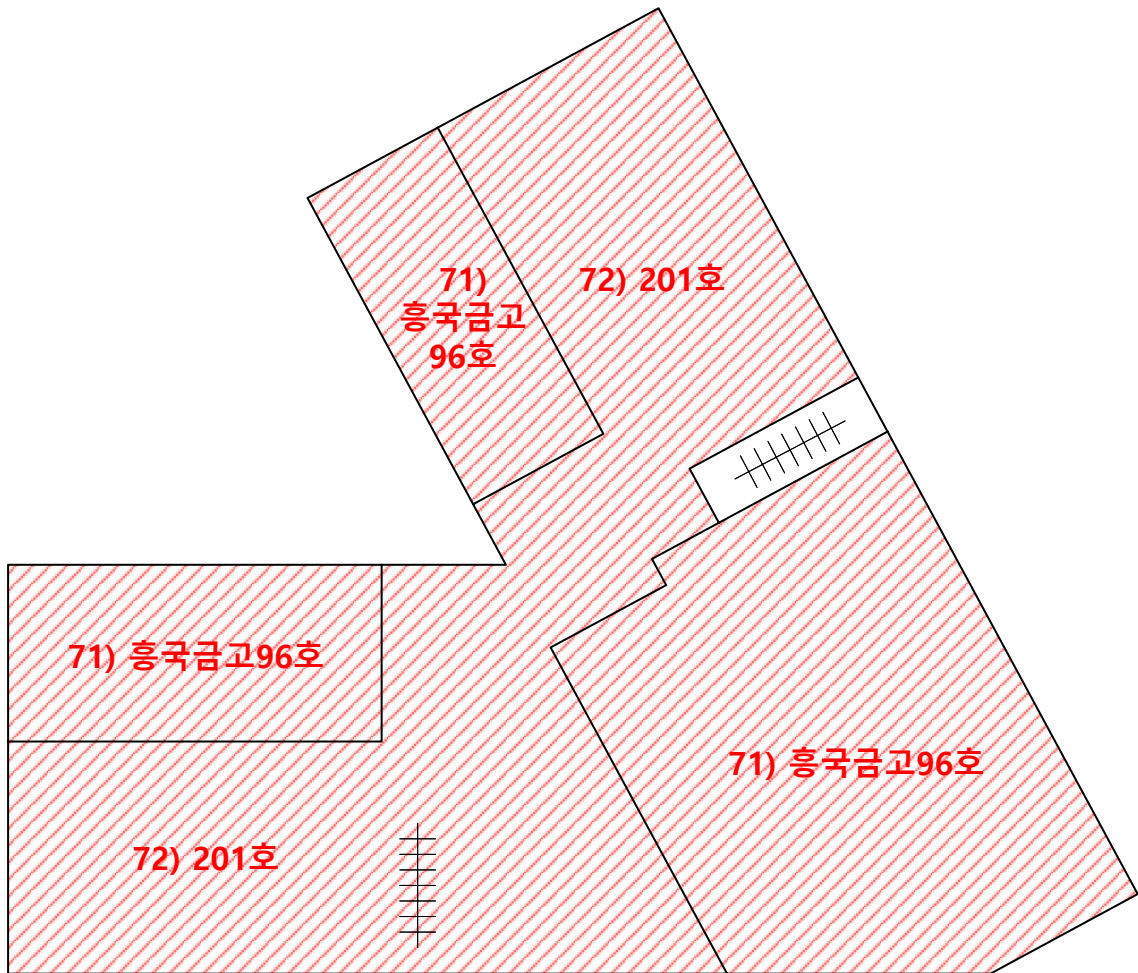


호 별 배 치 도

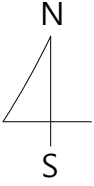


NONE SCALE

에덴시장 제2층 호별배치도

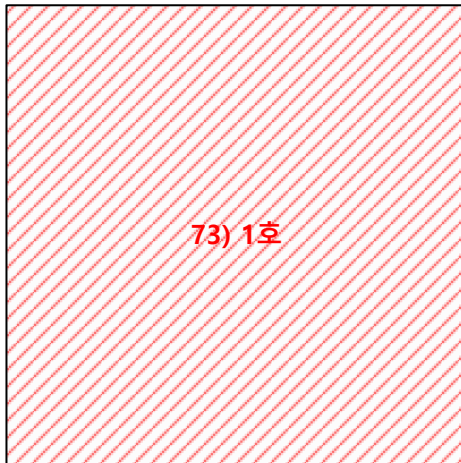


호 별 배 치 도



NONE SCALE

에덴시장 제지하층 호별배치도



사진용지



본건 내부



본건 내부

사진용지



본건 내부



본건 내부

사진용지



본건 내부



주위전경(남동측에서 촬영)

사진용지



주위전경(북측에서 촬영)