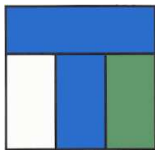


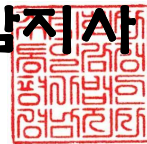
감정평가서

건 명	충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477 제1층 제108호외 소재 구분건물
의뢰인	북부산신용협동조합장, 당감신용협동조합장
감정평가서번호	통일(경남)G230810-3003호

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 본 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 경남지사
지사장 하용민



경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 129번길 157, 2층
TEL.(055)285-5588 FAX.(055)285-5582

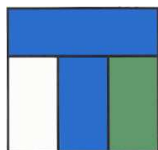
감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2308-G-0031	발급일자	2023-08-18
평가의뢰처	북부산신용협동조합장	제출처	북부산신용협동조합
평가목적	공매	감정서번호	G230810-3003
감정평가액	₩3,888,000,000.-	담당평가사	우임산
건명	충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477 제1층 제108호 외 소재 부동산		
물건소재지	충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477 제1층 제108호 외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통일감정평가법인

공동대표이사 양원진
위승환



(구분건물) 감정평가표

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

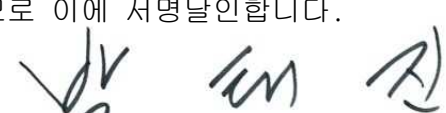

감정평가사
우 임 산





(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 또는 인)

감정평가액	삼십팔억팔천팔백만원정 (₩3,888,000,000.-)				
의뢰인	북부산신용협동조합장, 당감신용협동조합장	감정평가 목적	공매		
제출처	북부산신용협동조합, 당감신용협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유한회사행복플러스 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	—		
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	—	2023. 08. 16.	2023. 08. 16.	2023. 08. 17.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	7개	구분건물	7개	-	3,888,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩3,888,000,000

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사</p> <p style="text-align: right;"> </p>
------	--

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가 나	충청북도 음성군 맹동면 두성리 [도로명주소] 충청북도 음성군 맹동면 산학로20	1477	업무시설	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 10층				통칭: '행복 퍼스트빌' 사용승인일 2015.07.23
				지1층	315.5			
				1층	1,683.3			
				2층	2,070.24			
				3층	2,070.22			
				4층	2,070.22			
				5층	2,070.22			
				6층	1,638.812			
				7층	1,638.812			
				8층	1,638.812			
		9층	1,638.812					
		10층	1,638.812					
	"	1477	대	일반상업지역	3,004.4			
			(내)	철근콘크리트 구조 제1층제108호	53	53	531,000,000	비준가액 (집합건축물 관리대상상 공용면적 포함 : 113.8291㎡)
			(1.소유권 ----- 대지권)	19.733	19.733			
				3,005.99	3,005.99			
				토지·건물 배분가격				
				토지		106,200,000		
				건물		424,800,000		
			(내)	철근콘크리트 구조 제1층제109호	53	53	531,000,000	비준가액 (집합건축물 관리대상상 공용면적 포함 : 113.8291㎡)
			(1.소유권 ----- 대지권)	19.733	19.733			
				3,005.99	3,005.99			
				토지·건물 배분가격				
				토지		106,200,000		
				건물		424,800,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
다				(내) 철근콘크리트 구조 제1층제110호 (1.소유권 ----- 대지권)	53	53	531,000,000	비준가액 (집합건축물 관리대상상 공용면적 포함 : 113.8291㎡)
					19.733	19.733		
					3,005.99	3,005.99		
					토지·건물 배분가격			
					토지	106,200,000		
건물	424,800,000							
라				(내) 철근콘크리트 구조 제1층제111호 (1.소유권 ----- 대지권)	53	53	531,000,000	비준가액 (집합건축물 관리대상상 공용면적 포함 : 113.8291㎡)
					19.733	19.733		
					3,005.99	3,005.99		
					토지·건물 배분가격			
					토지	106,200,000		
건물	424,800,000							
마				(내) 철근콘크리트 구조 제1층제112호 (1.소유권 ----- 대지권)	69.02	69.02	705,000,000	비준가액 (집합건축물 관리대상상 공용면적 포함 : 148.2357㎡)
					25.698	25.698		
					3,005.99	3,005.99		
					토지·건물 배분가격			
					토지	141,000,000		
건물	564,000,000							

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
바				(내) 철근콘크리트 구조 제1층제115호 (1.소유권 ----- 대지권)	65.18	65.18	600,000,000	비준가액 (집합건축물 관리대상상 공용면적 포함 : 139.9884㎡)
					24.268	24.268		
					3,005.99	3,005.99		
					토지·건물 배분가격			
					토지		120,000,000	
					건물		480,000,000	
사				(내) 철근콘크리트 구조 제1층제116호 (1.소유권 ----- 대지권)	49.82	49.82	459,000,000	비준가액 (집합건축물 관리대상상 공용면적 포함 : 106.9994㎡)
					18.549	18.549		
					3,005.99	3,005.99		
					토지·건물 배분가격			
					토지		91,800,000	
					건물		367,200,000	
합계							₩3,888,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 음성군 맹동면 두성리 소재, '남천공원' 북측 인근에 위치하는 『통칭'행복 퍼스트빌』 제1층 제108호 외 6개로서 공매 목적의 감정평가건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적이 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자잘적이 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2023년 08월 16일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 08월 16일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 및 』 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준 등』 감정평가 관련 법규 감정평가의 , 일반이론 등에 따라 감정 평가하였습니다.

나 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등) ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며 ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법 등이’ 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며 ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 거라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.
- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적절한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- ① 본건 집합건물(상가)의 위치 확인은 배치도면, 집합건축물대장상 도면, 점유사용부분 등으로 위치 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상

소재지			충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477				
건물명			통칭 '행복 퍼스트빌'				
건물의 구조			철근콘크리트구조 슬래브지붕		사용승인일	2015.07.23	
구분	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
가	1	108	53.0000	60.8291	113.8291	19.733	일반게임 제공업의시설
나	1	109	53.0000	60.8291	113.8291	19.733	일반게임 제공업의시설
다	1	110	53.0000	60.8291	113.8291	19.733	일반게임 제공업의시설
라	1	111	53.0000	60.8291	113.8291	19.733	소매점
마	1	112	69.0200	79.2157	148.2357	25.698	소매점
바	1	115	65.1800	74.8084	139.9884	24.268	소매점
사	1	116	49.8200	57.1794	106.9994	18.549	부동산중개 사무소
설비현황							
구분		난방 설비	냉방 설비	위생 설비	급배수 설비	승강기	기타 설비
기호(가)~(사)		-	-	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가대상 현황



대상물건 외부



대상물건 외부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 (원/㎡)	거래시점	
							사용승인일	
#a	두성리 1375	밀라움 오피스텔	1/ 102	36.2700	500,000,000	13,785,490	2023.03.28	
							2017.11.14	
#b	두성리 1385	미르빌딩	1/ 106	42.8800	400,000,000	9,328,350	2023.08.01	
							2016.05.16	
#c	두성리 1477	통칭 행복퍼스트빌	1/ 107	46.2200	450,000,000	9,736,040	2021.05.25	
							2015.07.23	
#d	두성리 1454외	킹스밀 오피스텔	1/ 106	56.5000	526,545,174	9,319,380	2020.12.02	
							2019.05.16	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례 중 가격형성상의 제요인이 유사한 거래사례인 #a를 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

5. 시점수정

가. 상업용 부동산

한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향 매매가격지수조사를 활용하여 산정 하였습니다.

나. 시점수정치(충청북도 집합상가)

지역	거래사례	기 간	수익률 (%)	비 고
충청북도	a	2023.03.28 ~ 2023.08.16	-0.667	2023년 01분기 : -0.37 2023년 02분기 : -0.43 2023년 03분기 : -0.43 (2023년 02분기 자료) $(1-0.0037*4/90)*(1-0.0043)* (1-0.0043*47/91)$ ≒ 0.99333

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 세부항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계
기호(가)	0.77	0.95	1.00	1.00	0.732
기호(나)	0.77	0.95	1.00	1.00	0.732
기호(다)	0.77	0.95	1.00	1.00	0.732
기호(라)	0.77	0.95	1.00	1.00	0.732
기호(마)	0.77	0.95	1.02	1.00	0.746
기호(바)	0.77	0.95	0.92	1.00	0.673
기호(사)	0.77	0.95	0.92	1.00	0.673

- 본건 기호(가)~(라)의 경우 사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성등), 건물요인(경과년수등)에서 열세합니다.
- 본건 기호(마)는 사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성등), 건물요인(경과년수등)에서 열세하나 개별요인(위치별 효용등)에서 우세합니다.
- 본건 기호(바),(사)는 사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성등), 건물요인(경과년수등) 및 개별요인(위치별 효용등)에서 열세합니다.

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분	사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호(가)	#a	13,785,490	1.00	0.99333	0.732	10,023,672	10,023,672
기호(나)	#a	13,785,490	1.00	0.99333	0.732	10,023,672	10,023,672
기호(다)	#a	13,785,490	1.00	0.99333	0.732	10,023,672	10,023,672
기호(라)	#a	13,785,490	1.00	0.99333	0.732	10,023,672	10,023,672
기호(마)	#a	13,785,490	1.00	0.99333	0.746	10,215,381	10,215,381
기호(바)	#a	13,785,490	1.00	0.99333	0.673	9,215,753	9,215,753
기호(사)	#a	13,785,490	1.00	0.99333	0.673	9,215,753	9,215,753

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)	비 고
기호(가)	1/108	53.0000	10,023,672	531,254,616	531,000,000	-
기호(나)	1/109	53.0000	10,023,672	531,254,616	531,000,000	-
기호(다)	1/110	53.0000	10,023,672	531,254,616	531,000,000	-
기호(라)	1/111	53.0000	10,023,672	531,254,616	531,000,000	-
기호(마)	1/112	69.0200	10,215,381	705,065,596	705,000,000	-
기호(바)	1/115	65.1800	9,215,753	600,682,781	600,000,000	-
기호(사)	1/116	49.8200	9,215,753	459,128,814	459,000,000	-
합 계					<u>3,888,000,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 소재 위치의 구분건물의 적절한 거래수준은 전유면적 기준 저층 @9,500,000원/㎡ ~ @11,000,000원/㎡ 내외 수준이며 층·조망 등에 따라 상이합니다.
------	--

2. 인근 감정평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명	층/호 수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		감정평가 목적	기준시점	
					전유면적당(원/㎡)			사용승인일	
#1	두성리 1477	통칭 행복퍼스트빌	1/ 103	51.7600	528,000,000		공매	2022.05.20	
					@10,200,927			2015.07.23	
#2	두성리 1477	통칭 행복퍼스트빌	1/ 104	53.0000	541,500,000		공매	2022.05.20	
					@10,216,981			2015.07.23	
#3	두성리 1477	통칭 행복퍼스트빌	1/ 107	46.2200	460,000,000		경매	2023.03.06	
					@9,952,402			2015.07.23	
#4	두성리 1375	밀라움 오피스텔	1/ 107	78.6600	953,000,000		경매	2023.03.02	
					@12,115,434			2017.11.14	
#5	두성리 1459	플러스빌딩	1/ 101	61.6000	719,000,000		공매	2022.03.18	
					@11,672,078			2017.07.20	
#6	두성리 1459	플러스빌딩	1/ 102	58.8000	686,000,000		공매	2022.03.18	
					@11,666,667			2017.07.20	

3. 인근 유사 부동산의 경매 통계 분석

[출처:부동산태인]

구분	충청북도 음성군		비고
	낙찰가율 평균(%)	건수	
근린상가	73.65	9	최근 1년 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 감정평가목적, 환가성 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)	비 고
기호(가)	1/108	53.0000	10,023,672	531,254,616	531,000,000	-
기호(나)	1/109	53.0000	10,023,672	531,254,616	531,000,000	-
기호(다)	1/110	53.0000	10,023,672	531,254,616	531,000,000	-
기호(라)	1/111	53.0000	10,023,672	531,254,616	531,000,000	-
기호(마)	1/112	69.0200	10,215,381	705,065,596	705,000,000	-
기호(바)	1/115	65.1800	9,215,753	600,682,781	600,000,000	-
기호(사)	1/116	49.8200	9,215,753	459,128,814	459,000,000	-
합 계					<u>3,888,000,000</u>	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 음성군 맹동면 두성리 소재 '남천공원' 북측 인근에 위치하며 부근은 공동주택, 오피스텔, 업무시설 및 근린생활시설등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

(1) 구조

(가)~(사)철근콘크리트구조 슬래브지붕 10층 건내 제1층 제108호외 6개로서,

외 벽: 돌붙임 및 복합판넬등 마감.

내 벽: 몰탈위페인팅등 마감.

바 닥: 타일등 마감.

창 호: 강화유리 및 새시창호입니다.

(2) 이용상태

본건은 근린생활시설로서 (가)~(다)의 경우 상호명 '퍼스트 게임랜드'로 이용중이나 (라)~(사)의 경우 현황 공실 및 휴업중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

본건 내 소화설비, 위생설비, 급·배수설비 및 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중이며, 본건 북동측으로 노폭 약35미터 내외 도로, 북서측으로 노폭 약20미터 내외 도로 및 남동측으로 노폭 약8미터 내외의 도로와 각각 접하고 있습니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역(2013-01-07), 일반상업지역(2015-12-31), 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(대(주)1-1)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(소(특)3-117)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중(집)1-6)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중(국)2-35)(접합).가축사육제한구역(2018-12-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발 예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>, 중점경관관리구역(2020-04-06)(중점경관관리구역)입니다.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대 관계

미상임.

9. 기타 참고사항

광역위치도

소재지 : 충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477
통칭 '행복퍼스트빌' 제1층 제108호외



본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

상 세 위 치 도

소재지 : 충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477
 통칭 '행복퍼스트빌' 제1층 제108호외



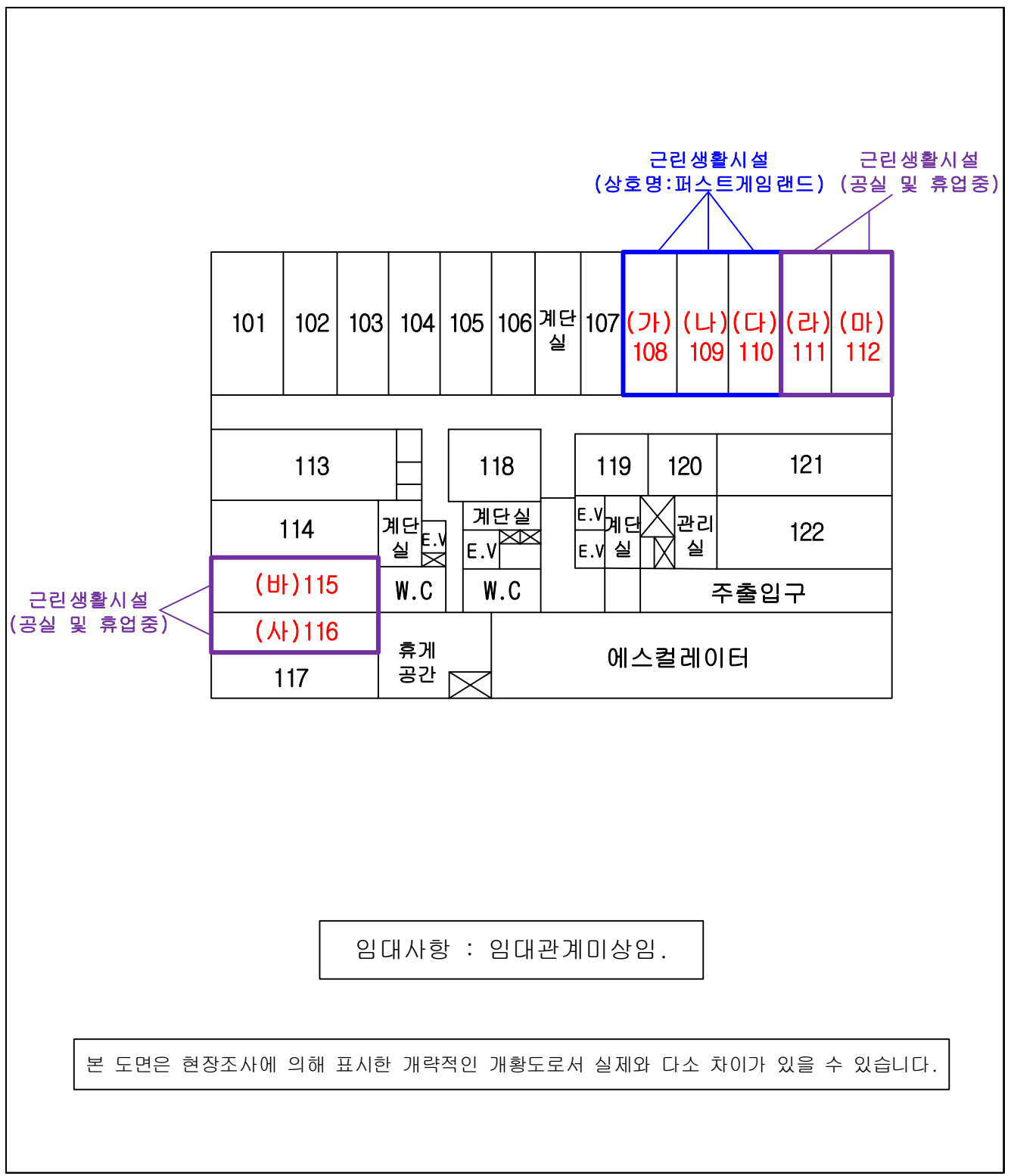
호 별 배 치 도

101	102	103	104	105	106	계단실	107	(가) 108	(나) 109	(다) 110	(라) 111	(마) 112
113				118			119	120	121			
114		계단실	E.V	계단실	E.V	E.V	계단실	관리실	122			
(바)115		W.C		W.C					주출입구			
(사)116		휴게공간		에스컬레이터								
117												

본 건
[충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477 통칭 '행복퍼스트빌' 제1층 제108호외 6개]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

내부구조도 및 임대현황



사 진 용 지



【 본건(가) 전경 】



【 본건(나) 전경 】

사 진 용 지

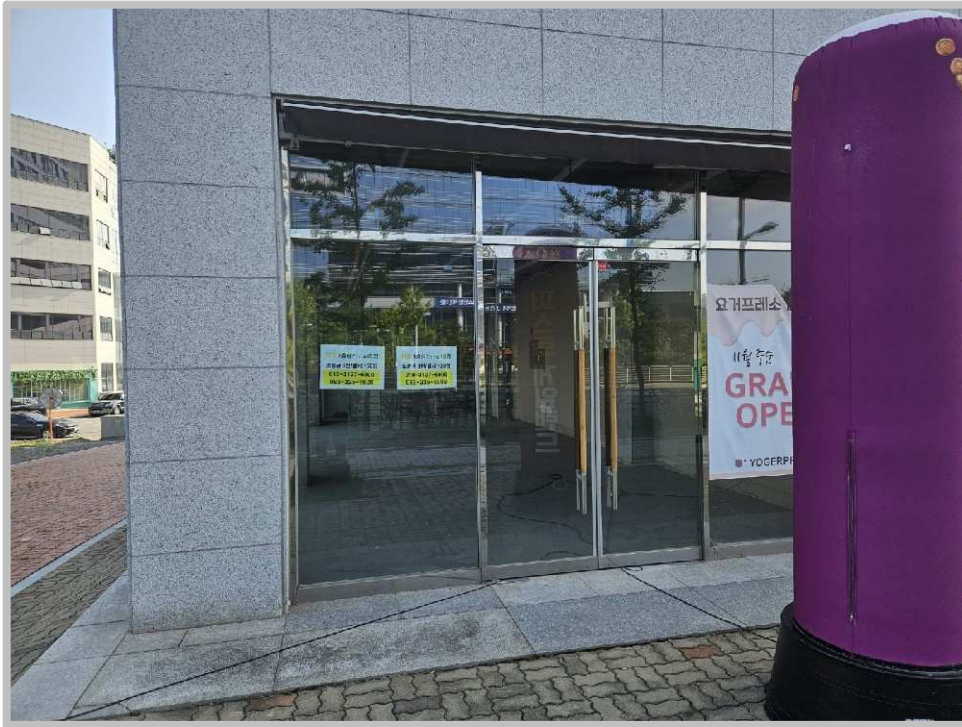


【 본건(다) 전경 】



【 본건(라) 전경 】

사 진 용 지



【 본건(마) 전경 】



【 본건(바) 전경 】

사 진 용 지



【 본건(사) 전경 】



【 본건 외부 및 주위전경 】

사 진 용 지



【 본건 외부 및 주위전경 】



【 본건 외부 및 주위전경 】

(주)통일감정평가법인

우)50969 경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 129번길 157, 2층
TEL:(055)285-5588 FAX:(055)285-5582 e-mail:tg1002@kapaland.co.kr

문서번호: G230810-3003
시행일자: 2023. 08. 17
수 신: 북부산신용협동조합장
참 조: --
제 목: 감 정 평 가 회 보

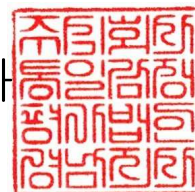
선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처 리 과			재		
담 당 자			공		
			람		

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 08. 10.자로 의뢰하신 『충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477 제1층 제108호외 소재 구분건물』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)통일감정평가법인 경남지사



(주)통일감정평가법인

우)50969 경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 129번길 157, 2층
TEL:(055)285-5588 FAX:(055)285-5582 e-mail:tg1002@kapaland.co.kr

문서번호: G230810-3003
시행일자: 2023. 08. 17
수 신: 당감신용협동조합장
참 조: --
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 08. 10.자로 의뢰하신 『충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477 제1층 제108호외 소재 구분건물』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)통일감정평가법인 경남지사



청 구 서

감정평가서번호 : 통일(경남)G230810-3003호

북부산신융합동조합장 귀하

일금 이백삼십이만삼천이백원정 (₩2,323,200.-)

2023. 08. 10.자로 의뢰하신 『 충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477 제1층 제108호외 소재 구분건물 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	1,963,024	
(나) 실비	여비	102,800
	물건조사비	35,000
	공부발급비	7,000
	기타실비	5,000
	특별용역비	-
소 계	149,800	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사함)	₩2,112,000	
부가가치세	₩211,200	
총 계	₩2,323,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩2,323,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(G230810-3003)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 마산남성신협

131-022-097727

(주)통일감정평가법인 경남지사

2023년 08월 17일

(주)통일감정평가법인 경남지사

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 129번길 157, 2층
TEL. (055)285-5588 FAX. (055)285-5582



청 구 서

감정평가서번호 : 통일(경남)G230810-3003호

당감신용협동조합장 귀하

일금 일백구만일백원정 (₩1,090,100.-)

2023. 08. 10.자로 의뢰하신 『 충청북도 음성군 맹동면 두성리 1477 제1층 제108호외 소재 구분건물 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	841,296	
(나) 실비	여비	102,800
	물건조사비	35,000
	공부발급비	7,000
	기타실비	5,000
	특별용역비	-
소 계	149,800	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사함)	₩991,000	
부가가치세	₩99,100	
총 계	₩1,090,100	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩1,090,100	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(G230810-3003)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 마산남성신협

131-022-097727

(주)통일감정평가법인 경남지사

2023년 08월 17일

(주)통일감정평가법인 경남지사

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 129번길 157, 2층
TEL. (055)285-5588 FAX. (055)285-5582

