감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 금정구 서동 207-3 미소드리움 제711호 외 소재 부동산
의뢰인	부산행복신용협동조합 이사장
평가서 번 호	대화 02-2412-4-0154

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2412-4-0154

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 한동욱

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 김 기 대 (서명 또는 인)

감정평가액	일십사억이천칠백만원정 (₩1,427,000,000.-)			
의 뢰 인	부산행복신용협동조합 이사장 (의뢰번호:021162024000075)	감정평가 목적	일반거래(공매)	
제 출 처	부산행복신용협동조합	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 국제자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2024. 12. 10	2024. 12. 10	2024.12.10

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	1,427,000,000
합 계					₩1,427,000,000.-
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 김영빈 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	부산광역시 금정구 서동 207-3번지, 현지호칭 "미소드리움"
주용도	공동주택 및 근린생활시설 및 업무시설
사용승인일자	2017. 08. 03
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕
층수	지하4층 / 지상13층
건물의 규모	40호/0가구/84세대

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	제7층 제711호	28.53	26.1298	54.6598	4.7619	52.20	도시형생활주택
나	제8층 제805호	45.07	41.2783	86.3483	7.5226	52.20	도시형생활주택
다	제10층 제1009호	45.9	42.0385	87.9385	7.6611	52.20	도시형생활주택
라	제10층 제1010호	38.1	34.8945	72.9945	6.3592	52.20	도시형생활주택
마	제10층 제1011호	28.53	26.1298	54.6598	4.7619	52.20	도시형생활주택
바	제11층 제1110호	38.1	34.8945	72.9945	6.3592	52.20	도시형생활주택
사	제11층 제1111호	28.53	26.1298	54.6598	4.7619	52.20	도시형생활주택
아	제12층 제1209호	45.9	42.0385	87.9385	7.6611	52.20	도시형생활주택
자	제13층 제1302호	45.9	42.0385	87.9385	7.6611	52.20	도시형생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

부산광역시 금정구 서동 소재 "금사교차로" 북서측 인근에 위치하는 현지호칭 '미소드리움' 제7층 제711호 외 8개호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 가격조사를 완료한 2024년 12월 10일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 10일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

6-1. 대상물건은 관련 공부 및 점유부분 등에 의거하여 위치확인 하였으며, 물적동일성이 인정되므로, 업무 진행시 참고하시기 바람.

6-2. 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행상 일체로 이루어지고 있으나, 귀 행 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 별도 부가하였음.

6-3. 본건 구분건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 부득이 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장등본상 용도), 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 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」(감정평가 방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

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

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

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

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.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

2.1. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 수익용 부동산이 아니므로 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

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

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

부산광역시 금정구 (출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	비 고
사례1	서동 195-15 현지호칭 "서동다성이룸아파트"	제8층 제803호	33.77	2023.02.23	155,000,000	선 정
				2018.06.27	4,589,000	
사례2	서동 203-14 현지호칭 "트레비앙"	제7층 제701호	62.99	2024.06.04	265,000,000	-
				2018.10.10	4,207,000	
사례3	서동 130-38 현지호칭 "부광아트빌"	제5층 제501호	58.0217	2024.09.28	230,000,000	-
				2017.04.11	3,964,000	

2.2. 유사 물건의 평가선례

부산광역시 금정구 (출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	목적	감정평가액(원) 평가단가(원/㎡)	비 고
선례 1	서동 203-38 현지호칭 "덕명웨스트 아일랜드"	제8층 제803호	46.21	2024.08.14	담보	185,000,000	-
				2016.06.28		4,003,000	
선례 2	서동 195-15 현지호칭 "서동다성이룸 아파트"	제2층 제203호	33.77	2022.12.23	경매	138,000,000	-
				2018.06.27		4,086,000	
선례 3	서동 207-3 현지호칭 "미소드리움"	제10층 제1001호	38.10	2024.09.09	공매	168,000,000	-
				2017.08.03		4,409,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
아파트	4,000,000원/㎡~ 4,300,000원/㎡ 내외	-

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처: 지지옥션)

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
아파트	부산광역시 금정구	최근1년	53건	79.787%	-

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

부산광역시 금정구 (출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례1	서동 195-15 현지호칭 "서동다성이룸 아파트"	제8층 제803호	33.77	2023.02.23	155,000,000	-
				2018.06.27	4,589,000	

3.2. 사정보정

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 아파트 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 아파트 매매가격지수을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 부산광역시 금정구 아파트 매매가격지수

부산광역시 금정구 (자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	103.9	103.9	103.8	104.1	104.3	104.4	104.4	104.0	103.5	102.6	100.6	98.0
2023년	95.8	94.1	92.6	91.6	91.0	90.6	90.2	89.9	89.6	89.3	89.0	88.8
2024년	88.6	88.4	88.2	88.0	87.8	87.6	87.4	87.2	87.1	86.9	-	-

"거래사례 1"의 거래시점(2023. 01) 적용 지수	95.8
대상물건의 기준시점(2024. 10) 적용 지수	86.9

거래시점 :2023.02.23, 2023년 01월 지수를 적용 함
기준시점 :2024.12.10, 2024년 10월 지수를 적용 함

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	86.9 / 95.8 ≒ 0.90710

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	1.00	1.00	1.00	1.000	1.000

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가	단지외부요인	대등함.
	단지내부요인	대등함.
	호별요인	대등함.
	기타요인	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교

기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제7층 제711호	4,589,000	1.000	0.90710	1.000	4,162,682	4,160,000	-
나	제8층 제805호	4,589,000	1.000	0.90710	1.000	4,162,682	4,160,000	-
다	제10층 제1009호	4,589,000	1.000	0.90710	1.000	4,162,682	4,160,000	-
라	제10층 제1010호	4,589,000	1.000	0.90710	1.000	4,162,682	4,160,000	-
마	제10층 제1011호	4,589,000	1.000	0.90710	1.000	4,162,682	4,160,000	-
바	제11층 제1110호	4,589,000	1.000	0.90710	1.000	4,162,682	4,160,000	-
사	제11층 제1111호	4,589,000	1.000	0.90710	1.000	4,162,682	4,160,000	-
아	제12층 제1209호	4,589,000	1.000	0.90710	1.000	4,162,682	4,160,000	-
자	제13층 제1302호	4,589,000	1.000	0.90710	1.000	4,162,682	4,160,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제7층 제711호	28.53	4,160,000	118,684,800	118,000,000	-
나	제8층 제805호	45.07	4,160,000	187,491,200	187,000,000	-
다	제10층 제1009호	45.9	4,160,000	190,944,000	190,000,000	-
라	제10층 제1010호	38.1	4,160,000	158,496,000	158,000,000	-
마	제10층 제1011호	28.53	4,160,000	118,684,800	118,000,000	-
바	제11층 제1110호	38.1	4,160,000	158,496,000	158,000,000	-
사	제11층 제1111호	28.53	4,160,000	118,684,800	118,000,000	-
아	제12층 제1209호	45.9	4,160,000	190,944,000	190,000,000	-
자	제13층 제1302호	45.9	4,160,000	190,944,000	190,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가 ~ 자	1,427,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가사에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제7층 제711호	28.53	4,160,000	118,684,800	118,000,000	-
나	제8층 제805호	45.07	4,160,000	187,491,200	187,000,000	-
다	제10층 제1009호	45.9	4,160,000	190,944,000	190,000,000	-
라	제10층 제1010호	38.1	4,160,000	158,496,000	158,000,000	-
마	제10층 제1011호	28.53	4,160,000	118,684,800	118,000,000	-
바	제11층 제1110호	38.1	4,160,000	158,496,000	158,000,000	-
사	제11층 제1111호	28.53	4,160,000	118,684,800	118,000,000	-
아	제12층 제1209호	45.9	4,160,000	190,944,000	190,000,000	-
자	제13층 제1302호	45.9	4,160,000	190,944,000	190,000,000	-
합 계		-			1,427,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	부산광역시 금정구 서동 [도로명주소] 부산광역시 금정구 서동로 193-18	207-3	공동주택 및 근린생활시설 및 업무시설	철근 콘크리트구조 평지붕 지하4층 지상13층				
1	동소	207-3	대		998.5			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제711호	28.53	28.53	118,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 54.6598㎡)
					4.7619	4.7619		
				1 소유권대지권	------	------		
					998.5	998.5		
							배분내역	
						토지	47,200,000	
						건물	70,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
나				(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제805호	45.07	45.07	187,000,000	비준가격 (집합건축물
					7.5226	7.5226		대장등본상
				1 소유권대지권	------	------		86.3483㎡)
					998.5	998.5		
							배분내역	
						토지	74,800,000	
						건물	112,200,000	
다				(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1009호	45.9	45.9	190,000,000	비준가격 (집합건축물
					7.6611	7.6611		대장등본상
				1 소유권대지권	------	------		87.9385㎡)
					998.5	998.5		
							배분내역	
						토지	76,000,000	
						건물	114,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
라				(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1010호	38.1	38.1	158,000,000	비준가격 (집합건축물
					6.3592	6.3592		대장등본상
				1 소유권대지권	------	------		72.9945㎡)
					998.5	998.5		
							배분내역	
						토지	63,200,000	
						건물	94,800,000	
마				(내) 철근 콘크리트구조 제10층 제1011호	28.53	28.53	118,000,000	비준가격 (집합건축물
					4.7619	4.7619		대장등본상
				1 소유권대지권	------	------		54.6598㎡)
					998.5	998.5		
							배분내역	
						토지	47,200,000	
						건물	70,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
바				(내) 철근 콘크리트구조 제11층 제1110호	38.1	38.1	158,000,000	비준가격 (집합건축물
					6.3592	6.3592		대장등본상
				1 소유권대지권	------	------		72.9945㎡)
					998.5	998.5		
							배분내역	
						토지	63,200,000	
						건물	94,800,000	
사				(내) 철근 콘크리트구조 제11층 제1111호	28.53	28.53	118,000,000	비준가격 (집합건축물
					4.7619	4.7619		대장등본상
				1 소유권대지권	------	------		54.6598㎡)
					998.5	998.5		
							배분내역	
						토지	47,200,000	
						건물	70,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액 금 액	비 고
아				(내) 철근 콘크리트구조 제12층 제1209호 1 소유권대지권	45.9 7.6611 ------ 998.5	45.9 7.6611 ------ 998.5	190,000,000 배분내역 토지 76,000,000 건물 114,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 87.9385㎡)
자				(내) 철근 콘크리트구조 제13층 제1302호 1 소유권대지권	45.9 7.6611 ------ 998.5	45.9 7.6611 ------ 998.5	190,000,000 배분내역 토지 76,000,000 건물 114,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 87.9385㎡)
	합 계						**₩1,427,000,000.-**	
				이	하	여	백	

구분건물 감정평가요항표

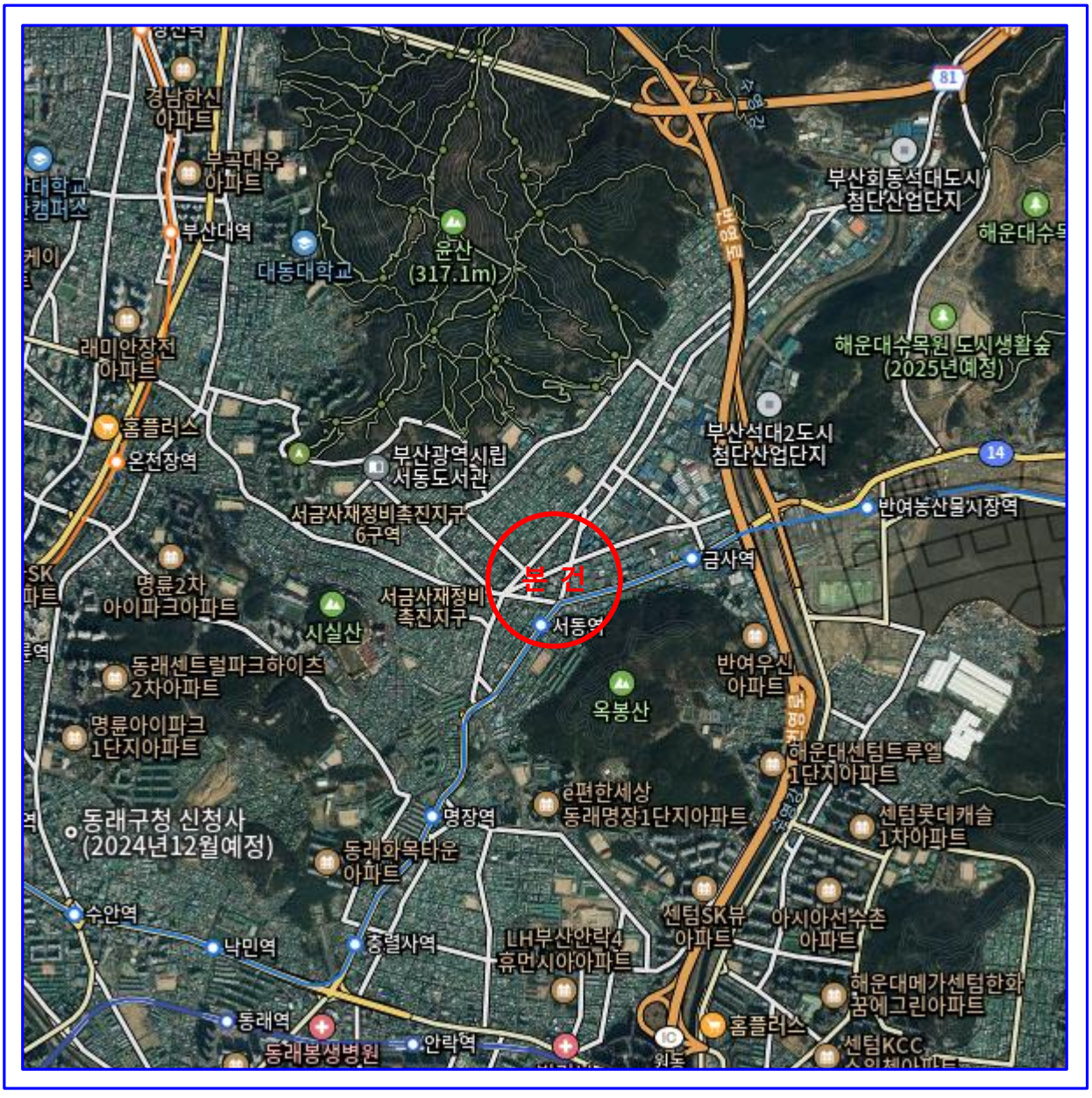
위치 및 주위환경	부산광역시 금정구 서동 소재 "금사교차로" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 및 중·소 규모의 공장 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	기호(1) 대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 도시철도4호선 '서동역' 등이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	(1) 건물의 구조 2017.08.03 사용승인된 철근콘크리트구조 평지붕 지하4층, 지상13층 건물 내 제7층 제711호 외 8개호로서 외벽 : 화강석, 몰탈위페인팅 마감 등. 내벽 : 폐문 부재 바닥 : 폐문 부재 창호 : 샷시창호임. (2) 이용상태 기호(가~자) : 공동주택[아파트-도시형생활주택(원룸형)]으로 이용중임.
위생,냉난방설비등	위생 및 급·배수 설비, 승강기 설비, 소화전, 화재탐지 설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	세장형의 토지로서, 인접지와 평탄한 공동주택[아파트-도시형생활주택(원룸형)]부지로 이용중임.
도로상태 및 주차장시설등	서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호(1) 일반상업지역(2015-03-11), 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이70m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이90m)<건축법>.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	1)임대관계 : 미상. 2)기 타 : 없음.

광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 금정구 서동 일대



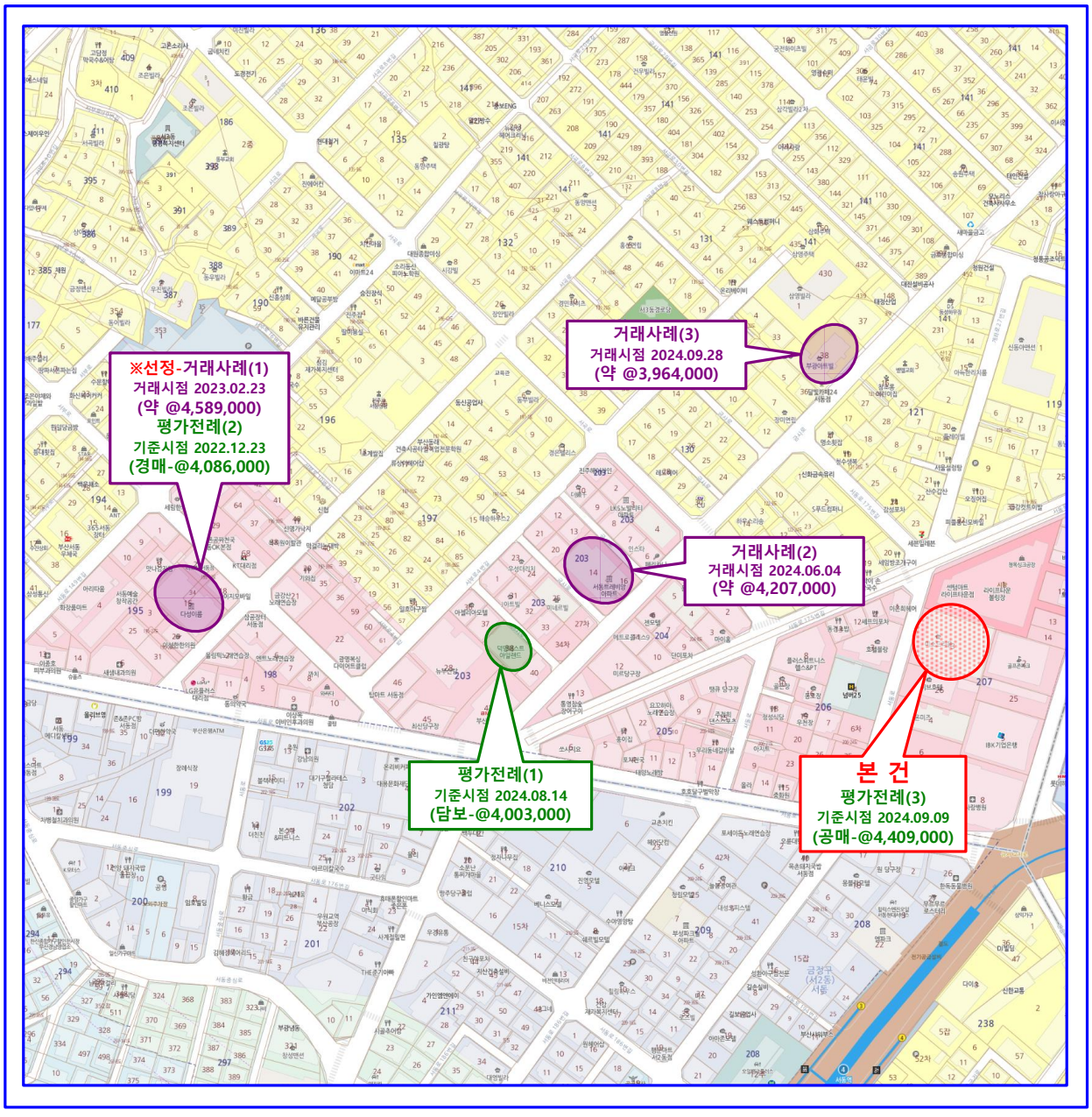
상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 금정구 서동 207-3번지

[본 건 명 : 현지호칭 '미소드리움' 제7층 제711호 외]

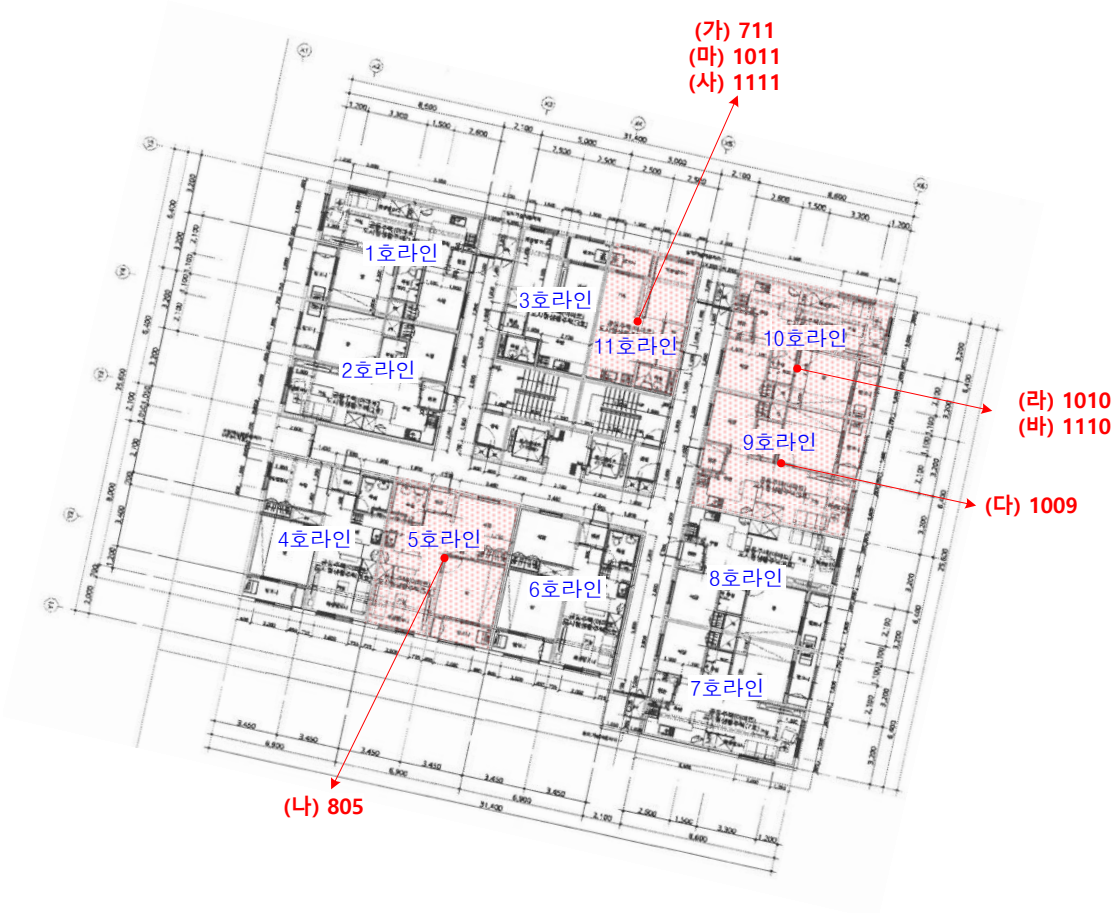


호 별 배 치 도

N

S

7 ~ 11층 호 별 배 치 도
(None Scale)



[현지호칭 '미소드리움' 제7층 제711호 외]

호 별 배 치 도

N

S

12, 13 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



[현지호칭 '미소드리움' 제12층 제1209호 외]

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북서측 인근에서	2024. 12. 10.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남서측 인근에서	2024. 12. 10.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(가) 711호	본건 내부에서	2024. 12. 10.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(나) 805호	본건 내부에서	2024. 12. 10.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(다) 1009호	본건 내부에서	2024. 12. 10.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(라) 1010호	본건 내부에서	2024. 12. 10.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(마) 1011호	본건 내부에서	2024. 12. 10.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(바) 1110호	본건 내부에서	2024. 12. 10.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(사) 1111호	본건 내부에서	2024. 12. 10.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(아) 1209호	본건 내부에서	2024. 12. 10.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
(자) 1302호	본건 내부에서	2024. 12. 10.