감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	다사새마을금고
건 명	부산광역시 강서구 녹산동 287외 1동 제6층 제601호 외 "공매"
감정평가서번호	DE244-122601

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 대구·경북지사
42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)
TEL : (053)742-0706 | FAX : (053)742-0764 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	부산광역시 강서구 녹산동 287외 1동 제6층 제601호 외		
감 정 평 가 액	₩1,418,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 해 당 사 항 없 음 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.12.26.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 조 재 익 조재익 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대구·경북지사 지 사 장 조 재 익 (인)

감 정 평 가 액	일십사억일천팔백만원정(₩1,418,000,000.-)			
의 뢰 인	다사새마을금고이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	다사새마을금고	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물), 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2024.12.27.	2024.12.27.	2024.12.30.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	7세대	구분건물	7세대	-	1,418,000,000
합 계					₩1,418,000,000.-
	- 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 강서구 녹산동 소재 "녹명초등학교" 남동측 인근에 위치하는 통칭 "유나베네스 2차" 제6층 제601호 外 6개호로서, 다사새마을금고의 공매 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 2024.12.27.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.27.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

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(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 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(오피스텔)의 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

2. 본건 집합건물(오피스텔)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

3. 본건 일련번호(가 ~ 사)는 이해관계인의 부재로 내부현황 및 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가하여 탐문조사 및 건축물현황도 등을 통하여 동유형 오피스텔(주거용)의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

(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 강서구 녹산동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 화전 산업대로 272-11	287, 287-4 1동	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔)	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 (슬라브)지붕 12층 1층 2층 ~ 5층 각 6층 ~ 11층 각 12층	 126.0173 346.025 372.83 204.0338			
1	부산광역시 강서구 녹산동	287	대	제2종일반주거지역	1,760			
2	"	287-12	도로	제2종일반주거지역	45			
3	"	287-4	대	제2종일반주거지역 (내)	216			
가				철근콘크리트구조 제6층 제601호	65.9336	65.9336	200,000,000	비준가액
				1,2,3 소유권 /대지권	2,021 ×43.2703 /2,021	43.2703	배분내역 토지가액 : 80,000,000 건물가액 : 120,000,000	

(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
나				철근콘크리트구조				
				제7층 제701호	65.9336	65.9336	200,000,000	비준가액
				1,2,3	2,021	43.2703	배분내역	
				소유권	×43.2703		토지가액 : 80,000,000	
				/대지권	/2,021		건물가액 : 120,000,000	
다				철근콘크리트구조				
				제8층 제801호	65.9336	65.9336	200,000,000	비준가액
				1,2,3	2,021	43.2703	배분내역	
				소유권	×43.2703		토지가액 : 80,000,000	
				/대지권	/2,021		건물가액 : 120,000,000	
라				철근콘크리트구조				
				제10층 제1001호	65.9336	65.9336	206,000,000	비준가액
				1,2,3	2,021	43.2703	배분내역	
				소유권	×43.2703		토지가액 : 82,400,000	
				/대지권	/2,021		건물가액 : 123,600,000	
마				철근콘크리트구조				
				제10층 제1003호	65.0602	65.0602	203,000,000	비준가액
				1,2,3	2,021	42.6971	배분내역	
				소유권	×42.6971		토지가액 : 81,200,000	
				/대지권	/2,021		건물가액 : 121,800,000	
바				철근콘크리트구조				
				제11층 제1101호	65.9336	65.9336	206,000,000	비준가액
				1,2,3	2,021	43.2703	배분내역	
				소유권	×43.2703		토지가액 : 82,400,000	
				/대지권	/2,021		건물가액 : 123,600,000	

(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
사				철근콘크리트구조 제11층 제1103호	65.0602	65.0602	203,000,000	비준가액
				1,2,3 소유권 /대지권	2,021 ×42.6971 /2,021	42.6971	배분내역 토지가액 : 81,200,000 건물가액 : 121,800,000	
	합 계						₩1,418,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 강서구 녹산동 287외				건 물 명		통칭 "유나베네스 2차"		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (슬라브)지붕				규 모		지상 12층		
용 도	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔)				사용승인일		2017.11.24		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	-	○	-	○	○	-	-

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제6층/제601호	43.2703	65.9336	18.4603	84.3939	78.1
나	제7층/제701호	43.2703	65.9336	18.4603	84.3939	78.1
다	제8층/제801호	43.2703	65.9336	18.4603	84.3939	78.1
라	제10층/제1001호	43.2703	65.9336	18.4603	84.3939	78.1
마	제10층/제1003호	42.6971	65.0602	18.2705	83.3307	78.1
바	제11층/제1101호	43.2703	65.9336	18.4603	84.3939	78.1
사	제11층/제1103호	42.6971	65.0602	18.2705	83.3307	78.1

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
1	녹산동 262-1 外	1동 7층/705호	65.7887	220,000,000	3,344,000	2022.05.25 2017.09.29	오피스텔
2	녹산동 287 外	1동 11층/1105호	71.3035	230,000,000	3,225,000	2022.07.01 2017.11.24	아파트
3	녹산동 262-1 外	1동 9층/901호	72.5242	230,000,000	3,171,000	2022.05.25 2017.09.29	아파트

나. 선정사유

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

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2022.05.25	65.7887	3,344,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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)

4. 시점수정

가. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2023.12=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2022년 04월	107.28	(97.56-107.28) / 107.28×100	-9.060% (0.90940)
	2024년 11월	97.56		

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

나. 시점수정치의 결정

본건은 오피스텔로서 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 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 (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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가 ~ 다	(1)녹산동 262-1外 1동 7층/705호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	거래사례 (1) 대비 전반적인 개별요인 대등함.					
라 ~ 사	(1)녹산동 262-1外 1동 7층/705호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	거래사례 (1) 대비 호별요인(층별효용 등) 우세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
녹산동 유나베네스	유사 면적 단위 세대당	3,000,000 ~ 3,150,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	비고
1	녹산동 262-1 外	1동 11층 /1101호	72.5242	경매	221,000,000	3,047,000	2024.04.03 2017.09.29	아파트
2	녹산동 287 外	1동 4층/403호	52.9148	경매	162,000,000	3,061,000	2023.09.21 2017.11.24	아파트
3	녹산동 262-1 外	1동 9층/903호	65.7887	경매	197,000,000	2,994,000	2023.09.12 2017.09.29	아파트
4	녹산동 262-1 外	1동 11층 /1105호	59.3292	경매	178,000,000	3,000,000	2023.09.12 2017.09.29	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
부산 강서구	최근1년	아파트	86.22	32	총 78건 중
		오피스텔	58.47	10	총 63건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)3,344,000	1.00	0.90940	1.00	1.000	3,040,000
나	(1)3,344,000	1.00	0.90940	1.00	1.000	3,040,000
다	(1)3,344,000	1.00	0.90940	1.00	1.000	3,040,000
라	(1)3,344,000	1.00	0.90940	1.00	1.030	3,130,000
마	(1)3,344,000	1.00	0.90940	1.00	1.030	3,130,000
바	(1)3,344,000	1.00	0.90940	1.00	1.030	3,130,000
사	(1)3,344,000	1.00	0.90940	1.00	1.030	3,130,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	제6층/제601호	65.9336	3,040,000	200,000,000
나	제7층/제701호	65.9336	3,040,000	200,000,000
다	제8층/제801호	65.9336	3,040,000	200,000,000
라	제10층/제1001호	65.9336	3,130,000	206,000,000
마	제10층/제1003호	65.0602	3,130,000	203,000,000
바	제11층/제1101호	65.9336	3,130,000	206,000,000
사	제11층/제1103호	65.0602	3,130,000	203,000,000
합계	-	459.7884	-	1,418,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 토지·건물 가액 배분

1. 공동주택 토지건물 배분비율표(아파트)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
동남권	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서남권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
경기도	6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	30층초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
경부권역	5층이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서해안권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
경의권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	30층초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	5층이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
경원권역	6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
동부권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
인천	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5
	21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
5대광역시	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
	5층이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
기타도지역	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	30층초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

주1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
주2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음
주3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
주4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
주5 : 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음.
주6 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
주7 : 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음.

구분		상세 지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 4 : 6"로 결정함.

3. 감정평가액의 배분

일련번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
가	제6층/제601호	200,000,000	80,000,000	120,000,000
나	제7층/제701호	200,000,000	80,000,000	120,000,000
다	제8층/제801호	200,000,000	80,000,000	120,000,000
라	제10층/제1001호	206,000,000	82,400,000	123,600,000
마	제10층/제1003호	203,000,000	81,200,000	121,800,000
바	제11층/제1101호	206,000,000	82,400,000	123,600,000
사	제11층/제1103호	203,000,000	81,200,000	121,800,000
합계	-	1,418,000,000	567,200,000	850,800,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 강서구 녹산동 소재 "녹명초등학교" 남동측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 부근일대는 중·소규모의 공장, 아파트, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 교통상황 보통임.

4. 접면도로 상황

본건 단지 남동측으로 폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역,제2종일반주거지역(2014-04-30),지구단위계획구역(성산,녹산),도로(접합),상대보호구역(상대보호구역(2018-04-24))<교육환경 보호에 관한 법률>,역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>,<추가기재>하천에 관련한 사항은 안전도시과(☎970-4682~4684) 별도 확인요

일련번호(2) : 도시지역,제2종일반주거지역(2014-04-30),지구단위계획구역(성산,녹산),도로(접합),상대보호구역(상대보호구역(2018-04-24))<교육환경 보호에 관한 법률>,역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>

일련번호(3) : 도시지역,제2종일반주거지역(2014-04-30),지구단위계획구역(성산,녹산),상대보호구역(상대보호구역(2018-04-24))<교육환경 보호에 관한 법률>,역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>

6. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호(가 ~ 사) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브)지붕 지상12층건 중 제6층 제601호 外 6개호로서,(사용승인일 : 2017.11.24.)

외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,

내벽 : 벽지, 타일 및 내부인테리어 등 마감,

바닥 : 타일 등 마감,

창호 : 하이샷시 창호임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상태

일련번호(가 ~ 사) : 주거용 오피스텔로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스에 의한 난방설비 등 되어 있음.

4. 임대관계

임대내역 미상임.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

6. 기타사항

-전입세대 열람내역

※부산광역시 강서구 화전산업대로 272-11, 601호(녹산동)

세대 순번	세대주	전입일자	등록구분	열람일자	확인처	비고
1	이희관	2021.03.03	거주자	2024.12.27	대명9동 행정복지센터	-

※부산광역시 강서구 화전산업대로 272-11, 701호(녹산동)

세대 순번	세대주	전입일자	등록구분	열람일자	확인처	비고
1	이승규	2021.05.13	거주자	2024.12.27	대명9동 행정복지센터	-

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

※부산광역시 강서구 화전산업대로 272-11, 801호(녹산동)

세대 순번	세대주	전입일자	등록구분	열람일자	확인처	비고
1	해당주소의 세대주가 존재하지 않음			2024.12.27	대명9동 행정복지센터	-

※부산광역시 강서구 화전산업대로 272-11, 1001호(녹산동)

세대 순번	세대주	전입일자	등록구분	열람일자	확인처	비고
1	김매화	2022.08.29	거주자	2024.12.27	대명9동 행정복지센터	-

※부산광역시 강서구 화전산업대로 272-11, 1003호(녹산동)

세대 순번	세대주	전입일자	등록구분	열람일자	확인처	비고
1	배차선	2024.11.29	거주자	2024.12.27	대명9동 행정복지센터	-
2	김현욱	2022.10.24	거주자			-

※부산광역시 강서구 화전산업대로 272-11, 1101호(녹산동)

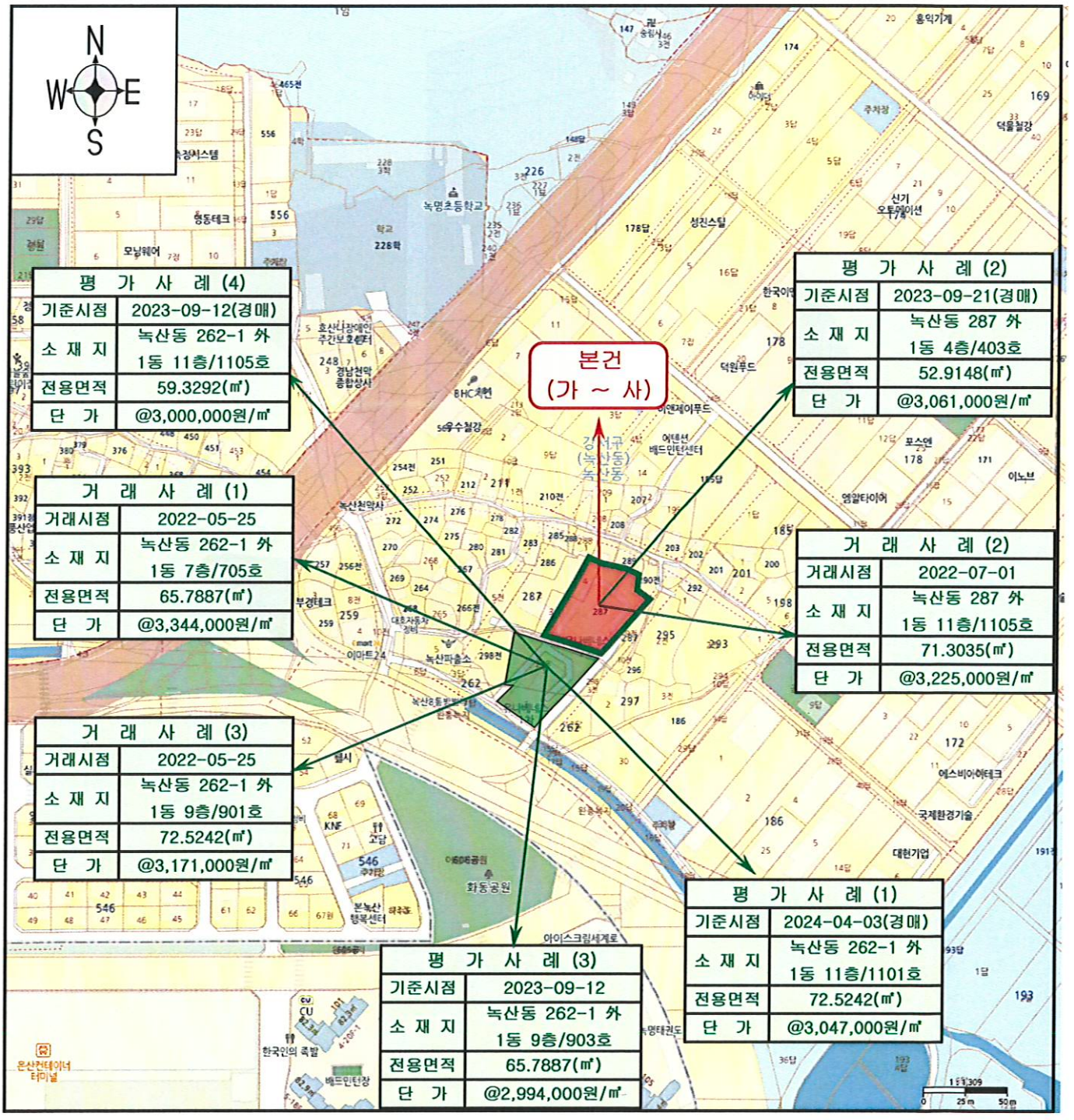
세대 순번	세대주	전입일자	등록구분	열람일자	확인처	비고
1	김동수	2024.11.21	거주자	2024.12.27	대명9동 행정복지센터	-

※부산광역시 강서구 화전산업대로 272-11, 1103호(녹산동)

세대 순번	세대주	전입일자	등록구분	열람일자	확인처	비고
1	배제영	2022.08.01	거주자	2024.12.27	대명9동 행정복지센터	-

위 치 도

소 재 지	부산광역시 강서구 녹산동 287 外 1동 제6층 제601호 外



평 가 사 례 (4)	
기준시점	2023-09-12(경매)
소 재 지	녹산동 262-1 外 1동 11층/1105호
전용면적	59.3292(㎡)
단 가	@3,000,000원/㎡

평 가 사 례 (2)	
기준시점	2023-09-21(경매)
소 재 지	녹산동 287 外 1동 4층/403호
전용면적	52.9148(㎡)
단 가	@3,061,000원/㎡

거 래 사 례 (1)	
거래시점	2022-05-25
소 재 지	녹산동 262-1 外 1동 7층/705호
전용면적	65.7887(㎡)
단 가	@3,344,000원/㎡

거 래 사 례 (2)	
거래시점	2022-07-01
소 재 지	녹산동 287 外 1동 11층/1105호
전용면적	71.3035(㎡)
단 가	@3,225,000원/㎡

거 래 사 례 (3)	
거래시점	2022-05-25
소 재 지	녹산동 262-1 外 1동 9층/901호
전용면적	72.5242(㎡)
단 가	@3,171,000원/㎡

평 가 사 례 (3)	
기준시점	2023-09-12
소 재 지	녹산동 262-1 外 1동 9층/903호
전용면적	65.7887(㎡)
단 가	@2,994,000원/㎡

평 가 사 례 (1)	
기준시점	2024-04-03(경매)
소 재 지	녹산동 262-1 外 1동 11층/1101호
전용면적	72.5242(㎡)
단 가	@3,047,000원/㎡

대일감정원
Daeil Appraisal Board

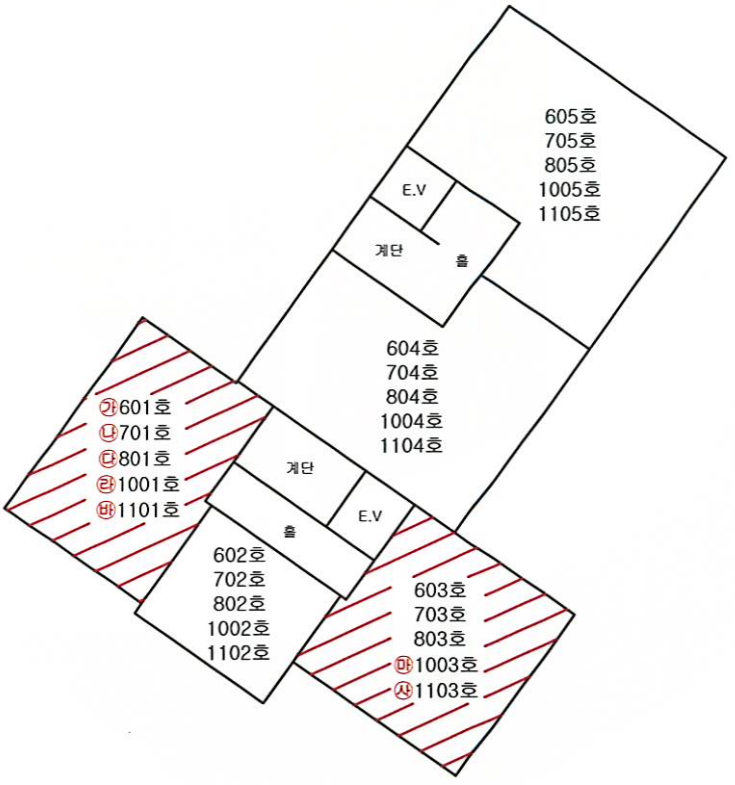
임대 및 건물이용개황도

N

NO SCALE

S

호별배치도



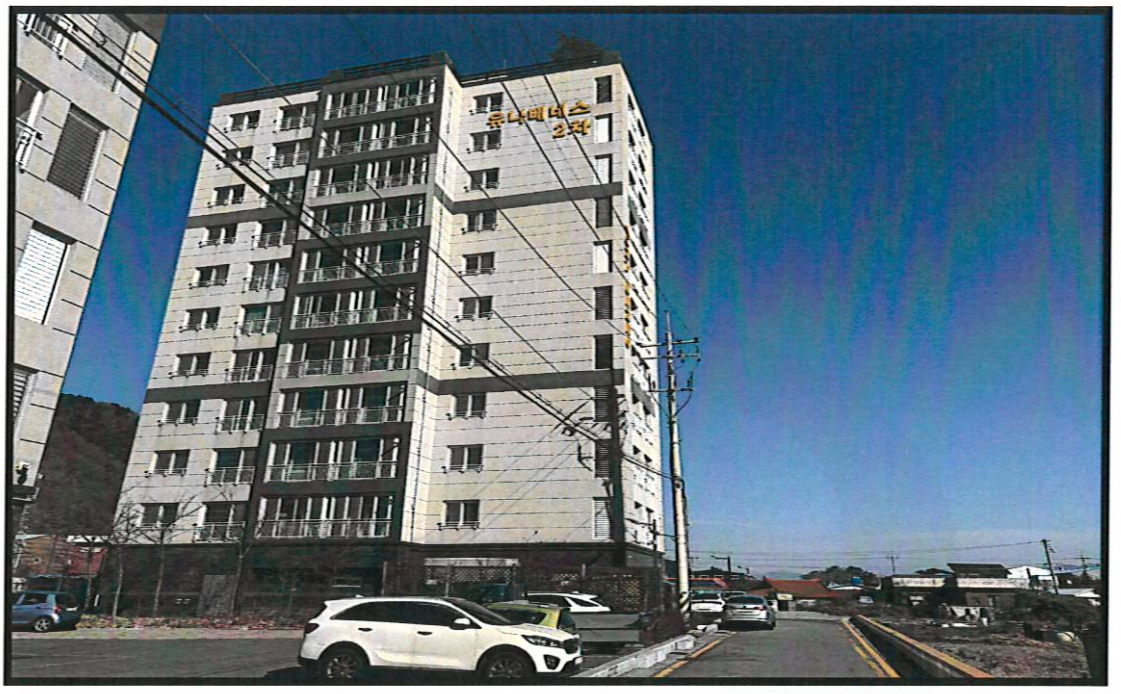
본건㉮~㉴ (1동 제6층 제601호 외)

임 대 상 황 표

범 례	임 차 인	임 대 내 역		조 사 처	비 고
		보 증 금	월 세		
		임대내역 미상임			
			— 이 하 여 백 —		

대일감정원
Daeil Appraisal Board

사 진 용 지



<본건 전경>

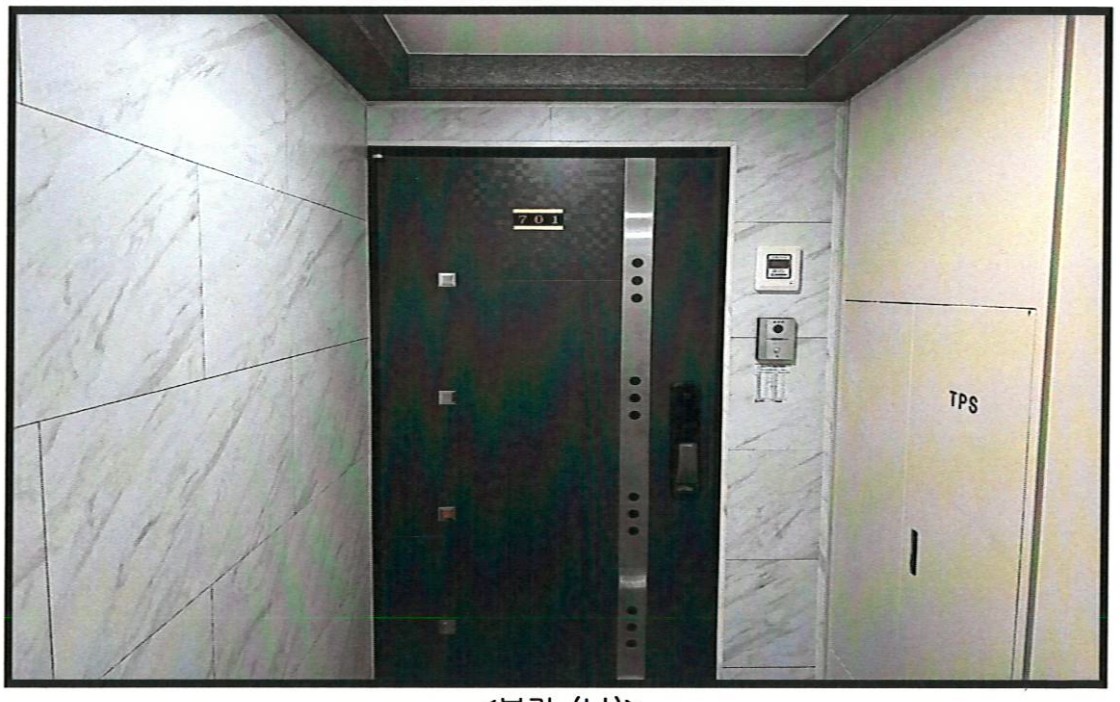


<본건 전경>

사 진 용 지

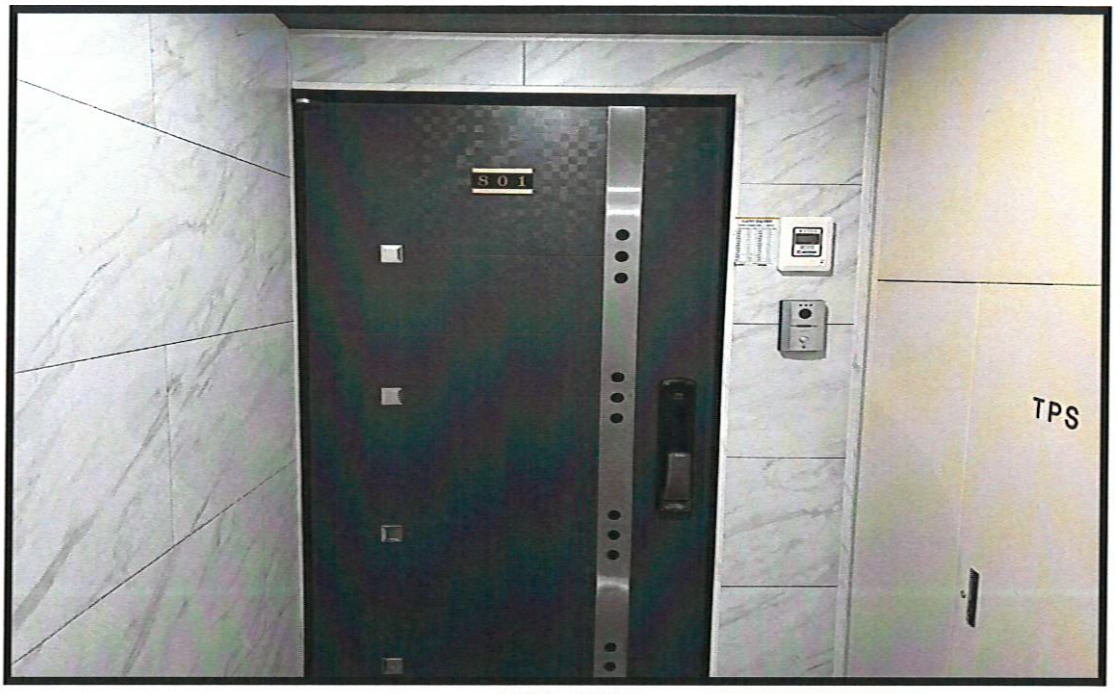


<본건 (가)>



<본건 (나)>

사 진 용 지



<본건 (다)>

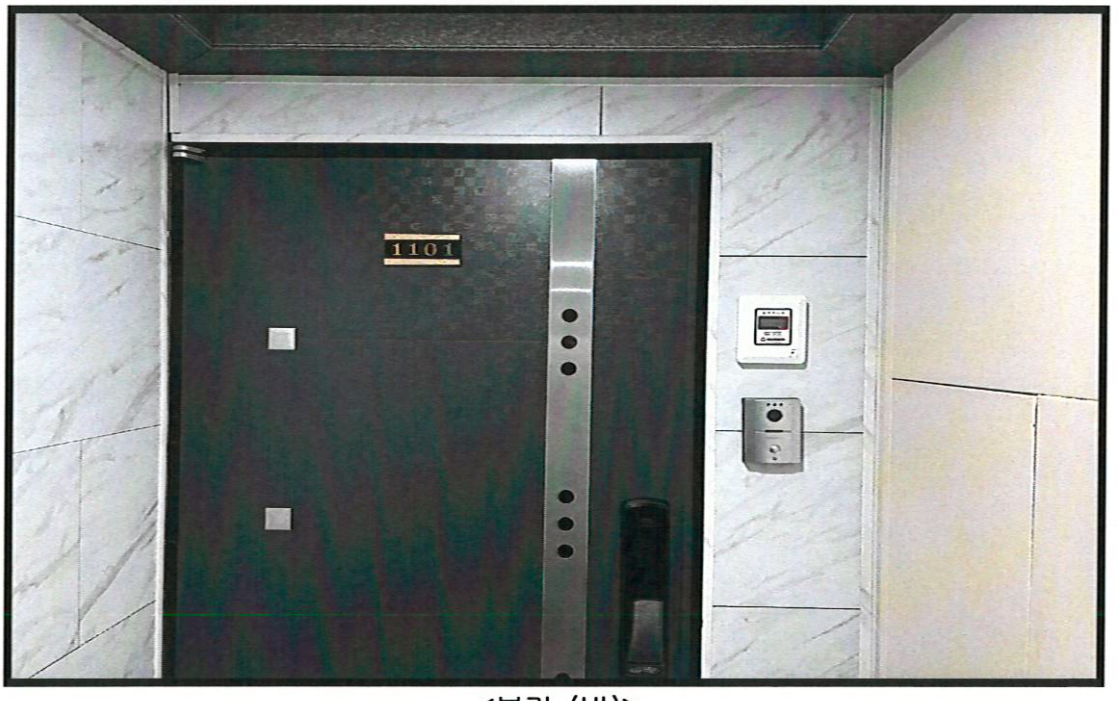


<본건 (라)>

사 진 용 지



<본건 (마)>



<본건 (바)>

사 진 용 지



<본건 (사)>