감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**엠엠지제이십삼차유동화전문 유한회사 대표이사**
건 명 :	**부산광역시 남구 용호동 494-55 외 소재 제2층 제201호 외 부동산**
평가서번호 :	**중 앙 012025-0213-009**

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

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동,리더스빌딩)
본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600
e-mail : jungang1@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

012025-0213-009

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 이진 이 진

(주)중앙감정평가법인 대표이사 신 상 윤

감정평가액	**오십억삼백만원정 (₩5,003,000,000.-)**			
의 뢰 인	엠엠지제이십삼차유동화전문 유한회사 대표이사	감정평가목적	공매	
제 출 처	엠엠지제이십삼차유동화전문 유한회사	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사 (수탁자)	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
		2025.02.17	2025.02.17	2025.02.24

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	30개호	구분건물	30개호	-	5,003,000,000
		이	하 여	백	
합 계					**₩5,003,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 안남주 안 남 주

012025-0213-009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '용산초등학교' 서측 인근에 위치하는 아파트 및 오피스텔인 제2층 제201호 외 29개호로서, 엠엠지제이십삼차유동화전문 유한회사의 공매목적을 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 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 2월 17일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 2월 17일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

012025-0213-009

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 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트 및 오피스텔로서 「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.

012025-0213-009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 임대차내역에 대한 확인은 귀 사와 협의하여 생략하였음.

나. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

다. 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가서로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	부산광역시 남구 용호동 494-55, 494-10 [도로명주소] 부산광역시 남구 동명로146번길 60 (용호동)		
건물명	현칭 “푸르미르”		
구조	철근콘크리트구조(벽식구조, 일부라멘조) 평스라브지붕	**층수(지하/지상)**	지하 1층 / 지상 14층
주용도	업무시설(오피스텔) 및 공동주택(아파트)	**단지규모**	51개호
사용승인일	2020.02.14	**대지면적(㎡)**	553.4
연면적(㎡)	4,318.9168	**비고**	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
(1)	제2층 제201호	오피스텔	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947	71.00
(2)	제2층 제202호	아파트	68.8458	26.2912	95.137	12.313	72.36
(3)	제2층 제204호	오피스텔	43.9057	18.354	62.2597	7.8525	70.52
(4)	제3층 제301호	오피스텔	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947	71.00
(5)	제3층 제302호	아파트	68.8458	26.2912	95.137	12.313	72.36
(6)	제3층 제303호	오피스텔	71.1661	28.092	99.2581	12.728	71.70
(7)	제4층 제401호	오피스텔	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947	71.00
(8)	제4층 제402호	아파트	68.8458	26.2912	95.137	12.313	72.36
(9)	제4층 제403호	오피스텔	71.1661	28.092	99.2581	12.728	71.70
(10)	제4층 제404호	오피스텔	43.9057	18.354	62.2597	7.8525	70.52

012025-0213-009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
(11)	제5층 제501호	오피스텔	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947	71.00
(12)	제5층 제503호	오피스텔	71.1661	28.092	99.2581	12.728	71.70
(13)	제6층 제601호	오피스텔	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947	71.00
(14)	제6층 제602호	아파트	68.8458	26.2912	95.137	12.313	72.36
(15)	제6층 제603호	오피스텔	71.1661	28.092	99.2581	12.728	71.70
(16)	제7층 제701호	오피스텔	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947	71.00
(17)	제7층 제702호	아파트	68.8458	26.2912	95.137	12.313	72.36
(18)	제7층 제703호	오피스텔	71.1661	28.092	99.2581	12.728	71.70
(19)	제8층 제801호	오피스텔	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947	71.00
(20)	제8층 제803호	오피스텔	71.1661	28.092	99.2581	12.728	71.70
(21)	제9층 제902호	아파트	68.8458	26.2912	95.137	12.313	72.36
(22)	제9층 제903호	아파트	60.0613	23.3618	83.4231	10.7419	72.00
(23)	제10층 제1002호	아파트	68.8458	26.2912	95.137	12.313	72.36
(24)	제11층 제1101호	아파트	58.059	23.1553	81.2143	10.3838	71.49
(25)	제11층 제1103호	아파트	60.0613	23.3618	83.4231	10.7419	72.00
(26)	제11층 제1104호	아파트	37.2819	15.2307	52.5126	6.6678	71.00
(27)	제12층 제1202호	아파트	68.8458	26.2912	95.137	12.313	72.36
(28)	제13층 제1301호	아파트	58.059	23.1553	81.2143	10.3838	71.49
(29)	제14층 제1401호	아파트	61.4952	24.8354	86.3306	10.9984	71.23
(30)	제14층 제1402호	아파트	74.0279	28.4443	102.4722	13.2398	72.24
합계	-	-	**1,940.1669**	**767.2465**	**2,707.4134**	**346.9973**	-

012025-0213-009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '용산초등학교' 서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 소재하는 상가 주택 혼용지대임.
토지상황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 남동측으로 폭 8미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 80m, 최고높이 110m)<건축법>, 상대보호구역(2016-07-05)(해맑은유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
건물상황	구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상14층 건물로서 외벽 : 석재붙임 및 드라이비트 마감, 페인팅마감 등 내벽 : 벽지마감 등 창호 : 하이샷시 등임.
	이용상황	- 아파트 : (방, 거실, 주방, W.C, 발코니 등) - 주거용 오피스텔 : (방, 거실, 주방, W.C, 등) (후첨 “건물개황도” 참조)
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비 및 천정 부착형 에어컨 설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기타	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]

기호	구분	용도	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인
#1 (선정)	**매매**	**아파트**	**용호동 494-55 외 푸르미르 -/8/802**	**68.8458**	**12.31**	**183,000,000**	**2,658,000**	**2024.08.03** **2020.02.14**
#2	매매	아파트	용호동 494-11 외 대건팰리스 -/5/503	76.8365	14.56	210,000,000	2,733,000	2024.12.19 2019.04.26
#3	매매	아파트	용호동 370-21 미가 -/12/1203	63.09	13.64	190,000,000	3,012,000	2024.06.26 2019.06.28
#4	매매	오피스텔	용호동 394-8 정상리치스 -/2/205	53.1041	53.1	135,000,000	2,542,000	2024.10.16 2023.03.07
#5 (선정)	**매매**	**오피스텔**	**용호동 494-11 외 대건팰리스 -/12/1202**	**64.87625**	**12.3**	**168,000,000**	**2,590,000**	**2024.07.07** **2019.04.26**
#6	매매	오피스텔	용호동 494-55 외 푸르미르 -/8/804	43.9057	7.85	92,000,000	2,095,000	2024.05.08 2020.02.14
#7	매매	오피스텔	용호동 494-11 외 대건팰리스 -/5/502	64.87625	12.3	147,675,158	2,276,000	2024.05.07 2019.04.26

012025-0213-009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	용도	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인
(1)	아파트	법원 경매	용호동 494-55 외 푸르미르 -/11/1102	68.8458	202,000,000	2,934,000	2025.02.07 / 2020.02.14
(2)	아파트	법원 경매	용호동 494-55 외 푸르미르 -/9/904	37.2819	92,000,000	2,468,000	2024.07.22 / 2020.02.14
(3)	아파트	법원 경매	용호동 494-55 외 푸르미르 -/10/1001	58.059	181,000,000	3,118,000	2024.06.07 / 2020.02.14
(4)	오피스텔	법원 경매	용호동 370-21 미가 -/2/202호	48.58	148,000,000	3,047,000	2024.03.20 / 2019.06.28
(5)	오피스텔	담보	용호동 487-10 정상네이처빌 5차 -/11/1104	58.9782	182,000,000	3,086,000	2024.02.06 / 2019.12.26
(6)	오피스텔	일반 거래	용호동 494-55 외 푸르미르 -/5/504	43.9057	125,000,000	2,847,000	2023.09.22 / 2020.02.14

012025-0213-009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
아파트	전유면적 기준 단가: 2,600,000 ~ 3,000,000원/㎡	전유면적의 크기, 신축년도, 도로접면 등에 따라 상이함.
오피스텔	전유면적 기준 단가: 2,200,000 ~ 2,600,000원/㎡	전유면적의 크기, 신축년도, 도로접면 등에 따라 상이함.

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	부산 남구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	53,178,000,000	43,347,452,794	81.5	314	108	34.4
오피스텔(주거)	1,744,000,000	1,025,736,680	58.8	99	18	18.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 **<거래사례#1, #5>**을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 - “아파트(부산 중부산권 남구)”, 오피스텔 - “오피스텔(부산광역시)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

■ (아파트) 비교거래사례#1 기준

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.01)	87.1
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.07)	88.1
시점수정치 (본건지수/사례지수)	87.1 / 88.1 ≒ 0.98865

■ (오피스텔) 비교거래사례#5 기준

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.01)	97.06
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.06)	98.79
시점수정치 (본건지수/사례지수)	97.06 / 98.79 ≒ 0.98249

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

■ 주거용

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

2) 가치형성요인 비교

기호	용도	비교 거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성 요인비교치
(1),(4),(7),(11),(13),(16),(19)	오피스텔	#5	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
(2),(5),(8),(14),(17),(24)	아파트	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(3),(10)	오피스텔	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(6),(9),(12),(15),(18),(20)	오피스텔	#5	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980

012025-0213-009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	용도	비교 거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성 요인비교치
(21)~(23), (25),(27)	아파트	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
(26)	아파트	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
(28),(29)	아파트	#1	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
(30)	아파트	#1	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080

기호	용도	가치형성요인에 대한 비교
(1),(4),(7), (11),(13),(16), (19)	오피스텔	본건은 비교사례 대비 층별 효용 및 라인별 효용(조망, 일조) 등에서 열세함.
(2),(5),(8), (14),(17)	아파트	대체로 유사함.
(24)	아파트	본건은 비교사례 대비 라인별 효용(조망, 일조) 등에서 열세하나, 층별효용 등에서 우세하여 종합 비교시 대등함.
(3),(10)	오피스텔	본건은 비교사례 대비 층별 효용 및 라인별 효용(조망, 일조 등) 등에서 열세하나, 전유면적의 크기 등에서 우세하여 종합 비교시 대등함.
(6),(9),(12), (15),(18),(20)	오피스텔	본건은 비교사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
(21)~(23), (25),(27)	아파트	본건은 비교사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
(26)	아파트	본건은 비교사례 대비 라인별 효용(조망, 일조) 등에서 열세하나, 층별효용 및 전유면적의 크기 등에서 우세하여 종합 비교시 우세함.
(28),(29)	아파트	본건은 비교사례 대비 라인별 효용(조망, 일조) 등에서 열세하나, 층별효용 등에서 우세하여 종합 비교시 우세함.
(30)	아파트	본건은 비교사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.

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)	2,590,000	1.00	0.98249	0.960	2,442,863	66.5067	162,466,756	162,000,000
(2)	2,658,000	1.00	0.98865	1.000	2,627,832	68.8458	180,915,196	181,000,000
(3)	2,590,000	1.00	0.98249	1.000	2,544,649	43.9057	111,724,595	112,000,000
(4)	2,590,000	1.00	0.98249	0.960	2,442,863	66.5067	162,466,756	162,000,000
(5)	2,658,000	1.00	0.98865	1.000	2,627,832	68.8458	180,915,196	181,000,000
(6)	2,590,000	1.00	0.98249	0.980	2,493,756	71.1661	177,470,888	177,000,000
(7)	2,590,000	1.00	0.98249	0.960	2,442,863	66.5067	162,466,756	162,000,000
(8)	2,658,000	1.00	0.98865	1.000	2,627,832	68.8458	180,915,196	181,000,000
(9)	2,590,000	1.00	0.98249	0.980	2,493,756	71.1661	177,470,888	177,000,000
(10)	2,590,000	1.00	0.98249	1.000	2,544,649	43.9057	111,724,595	112,000,000
(11)	2,590,000	1.00	0.98249	0.960	2,442,863	66.5067	162,466,756	162,000,000
(12)	2,590,000	1.00	0.98249	0.980	2,493,756	71.1661	177,470,888	177,000,000
(13)	2,590,000	1.00	0.98249	0.960	2,442,863	66.5067	162,466,756	162,000,000
(14)	2,658,000	1.00	0.98865	1.000	2,627,832	68.8458	180,915,196	181,000,000
(15)	2,590,000	1.00	0.98249	0.980	2,493,756	71.1661	177,470,888	177,000,000
(16)	2,590,000	1.00	0.98249	0.960	2,442,863	66.5067	162,466,756	162,000,000
(17)	2,658,000	1.00	0.98865	1.000	2,627,832	68.8458	180,915,196	181,000,000
(18)	2,590,000	1.00	0.98249	0.980	2,493,756	71.1661	177,470,888	177,000,000
(19)	2,590,000	1.00	0.98249	0.960	2,442,863	66.5067	162,466,756	162,000,000
(20)	2,590,000	1.00	0.98249	0.980	2,493,756	71.1661	177,470,888	177,000,000

012025-0213-009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
(21)	2,658,000	1.00	0.98865	1.020	2,680,388	68.8458	184,533,456	185,000,000
(22)	2,658,000	1.00	0.98865	1.020	2,680,388	60.0613	160,987,587	161,000,000
(23)	2,658,000	1.00	0.98865	1.020	2,680,388	68.8458	184,533,456	185,000,000
(24)	2,658,000	1.00	0.98865	1.000	2,627,832	58.059	152,569,298	153,000,000
(25)	2,658,000	1.00	0.98865	1.020	2,680,388	60.0613	160,987,587	161,000,000
(26)	2,658,000	1.00	0.98865	1.040	2,732,945	37.2819	101,889,382	102,000,000
(27)	2,658,000	1.00	0.98865	1.020	2,680,388	68.8458	184,533,456	185,000,000
(28)	2,658,000	1.00	0.98865	1.070	2,811,780	58.059	163,249,135	163,000,000
(29)	2,658,000	1.00	0.98865	1.070	2,811,780	61.4952	172,910,973	173,000,000
(30)	2,658,000	1.00	0.98865	1.080	2,838,058	74.0279	210,095,473	210,000,000
합계		-	-	-	-	-	5,006,407,593	5,003,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
(1)	제2층 제201호	66.5067	162,000,000	2,436,000
(2)	제2층 제202호	68.8458	181,000,000	2,629,000
(3)	제2층 제204호	43.9057	112,000,000	2,551,000
(4)	제3층 제301호	66.5067	162,000,000	2,436,000
(5)	제3층 제302호	68.8458	181,000,000	2,629,000
(6)	제3층 제303호	71.1661	177,000,000	2,487,000
(7)	제4층 제401호	66.5067	162,000,000	2,436,000
(8)	제4층 제402호	68.8458	181,000,000	2,629,000
(9)	제4층 제403호	71.1661	177,000,000	2,487,000
(10)	제4층 제404호	43.9057	112,000,000	2,551,000
(11)	제5층 제501호	66.5067	162,000,000	2,436,000
(12)	제5층 제503호	71.1661	177,000,000	2,487,000
(13)	제6층 제601호	66.5067	162,000,000	2,436,000
(14)	제6층 제602호	68.8458	181,000,000	2,629,000
(15)	제6층 제603호	71.1661	177,000,000	2,487,000
(16)	제7층 제701호	66.5067	162,000,000	2,436,000
(17)	제7층 제702호	68.8458	181,000,000	2,629,000
(18)	제7층 제703호	71.1661	177,000,000	2,487,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
(19)	제8층 제801호	66.5067	162,000,000	2,436,000
(20)	제8층 제803호	71.1661	177,000,000	2,487,000
(21)	제9층 제902호	68.8458	185,000,000	2,687,000
(22)	제9층 제903호	60.0613	161,000,000	2,681,000
(23)	제10층 제1002호	68.8458	185,000,000	2,687,000
(24)	제11층 제1101호	58.059	153,000,000	2,635,000
(25)	제11층 제1103호	60.0613	161,000,000	2,681,000
(26)	제11층 제1104호	37.2819	102,000,000	2,736,000
(27)	제12층 제1202호	68.8458	185,000,000	2,687,000
(28)	제13층 제1301호	58.059	163,000,000	2,807,000
(29)	제14층 제1401호	61.4952	173,000,000	2,813,000
(30)	제14층 제1402호	74.0279	210,000,000	2,837,000
합 계			5,003,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트 및 주거용 오피스텔로서 「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.

012025-0213-009

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	부산광역시 남구 용호동	494-55 494-10 양 지상	공동주택, 업무시설	철근콘크리트구조 (벽식구조, 일부라멘구조) 평스라브지붕 14층				
	[도로명주소] 부산광역시 남구 동명로146번길 60 (용호동)			지1층 1층 2층 ~ 8층 각 9층 ~ 13층 각 14층	242.365 113.41 319.6788 289.2612 279.0842			
1	"	494-55	대	일반상업지역	276.7			
2	"	494-10	대	일반상업지역	276.7			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	66.5067	66.5067	162,000,000	공용면적 :27.1589㎡
				1,2 소유권대지권	11.8947 553.4 x---- 553.4	11.8947		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,600,000 113,400,000	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 1,2 소유권대지권	68.8458 12.313 553.4 x---- 553.4	68.8458 12.313	181,000,000	공용면적 :26.2912㎡
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호 1,2 소유권대지권	43.9057 7.8525 553.4 x---- 553.4	43.9057 7.8525	112,000,000	공용면적 :18.354㎡
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 33,600,000 78,400,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1,2 소유권대지권	66.5067 11.8947 553.4 x---- 553.4	66.5067 11.8947	162,000,000	공용면적 :27.1589㎡
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,600,000 113,400,000	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1,2 소유권대지권	68.8458 12.313 553.4 x---- 553.4	68.8458 12.313	181,000,000	공용면적 :26.2912㎡
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 1,2 소유권대지권	71.1661 12.728 553.4 x---- 553.4	71.1661 12.728	177,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :28.092㎡ 배분내역 53,100,000 123,900,000
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1,2 소유권대지권	66.5067 11.8947 553.4 x---- 553.4	66.5067 11.8947	162,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :27.1589㎡ 배분내역 48,600,000 113,400,000

012025-0213-009

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1,2 소유권대지권	68.8458 12.313 553.4 x---- 553.4	68.8458 12.313	181,000,000	공용면적 :26.2912㎡
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호 1,2 소유권대지권	71.1661 12.728 553.4 x---- 553.4	71.1661 12.728	177,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :28.092㎡ 배분내역 53,100,000 123,900,000
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호 1,2 소유권대지권	43.9057 7.8525 553.4 x---- 553.4	43.9057 7.8525	112,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :18.354㎡ 배분내역 33,600,000 78,400,000

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	66.5067	66.5067	162,000,000	공용면적 :27.1589㎡
					11.8947			
				1,2 소유권대지권	553.4 x---- 553.4	11.8947		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	48,600,000	
						건 물:	113,400,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	71.1661	71.1661	177,000,000	공용면적 :28.092㎡
					12.728			
				1,2 소유권대지권	553.4 x---- 553.4	12.728		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	53,100,000	
						건 물:	123,900,000	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	66.5067	66.5067	162,000,000	공용면적 :27.1589㎡
				1,2 소유권대지권	11.8947 553.4 x---- 553.4	11.8947		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,600,000 113,400,000	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	68.8458	68.8458	181,000,000	공용면적 :26.2912㎡
				1,2 소유권대지권	12.313 553.4 x---- 553.4	12.313		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	71.1661	71.1661	177,000,000	공용면적 :28.092㎡
				1,2 소유권대지권	12.728 553.4 x---- 553.4	12.728		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 53,100,000 123,900,000	

012025-0213-009

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호 1,2 소유권대지권	66.5067 11.8947 553.4 x---- 553.4	66.5067 11.8947	162,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :27.1589㎡ 배분내역 48,600,000 113,400,000
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호 1,2 소유권대지권	68.8458 12.313 553.4 x---- 553.4	68.8458 12.313	181,000,000 	공용면적 :26.2912㎡
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호 1,2 소유권대지권	71.1661 12.728 553.4 x---- 553.4	71.1661 12.728	177,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :28.092㎡ 배분내역 53,100,000 123,900,000

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	66.5067	66.5067	162,000,000	공용면적 :27.1589㎡
				1,2 소유권대지권	11.8947 553.4 x---- 553.4	11.8947		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,600,000 113,400,000	
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	71.1661	71.1661	177,000,000	공용면적 :28.092㎡
				1,2 소유권대지권	12.728 553.4 x---- 553.4	12.728		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 53,100,000 123,900,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	68.8458	68.8458	185,000,000	공용면적 :26.2912㎡
				1,2 소유권대지권	12.313 553.4 x---- 553.4	12.313		

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	60.0613	60.0613	161,000,000	공용면적 :23.3618㎡
				1,2 소유권대지권	10.7419 553.4 x---- 553.4	10.7419		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	68.8458	68.8458	185,000,000	공용면적 :26.2912㎡
				1,2 소유권대지권	12.313 553.4 x---- 553.4	12.313		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	58.059	58.059	153,000,000	공용면적 :23.1553㎡
				1,2 소유권대지권	10.3838 553.4 x---- 553.4	10.3838		
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	60.0613	60.0613	161,000,000	공용면적 :23.3618㎡
				1,2 소유권대지권	10.7419 553.4 x---- 553.4	10.7419		

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호 1,2 소유권대지권	37.2819 6.6678 553.4 x---- 553.4	37.2819 6.6678	102,000,000	공용면적 :15.2307㎡
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호 1,2 소유권대지권	68.8458 12.313 553.4 x---- 553.4	68.8458 12.313	185,000,000	공용면적 :26.2912㎡
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호 1,2 소유권대지권	58.059 10.3838 553.4 x---- 553.4	58.059 10.3838	163,000,000	공용면적 :23.1553㎡
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호 1,2 소유권대지권	61.4952 10.9984 553.4 x---- 553.4	61.4952 10.9984	173,000,000	공용면적 :24.8354㎡

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호	74.0279	74.0279	210,000,000	공용면적 :28.4443㎡
					13.2398			
				1,2 소유권대지권	553.4 x---- 553.4	13.2398		
	합 계						**₩5,003,000,000**	
							- 이 하 여 백 -	

012025-0213-009

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 494-55 (동명로146번길 60) 외



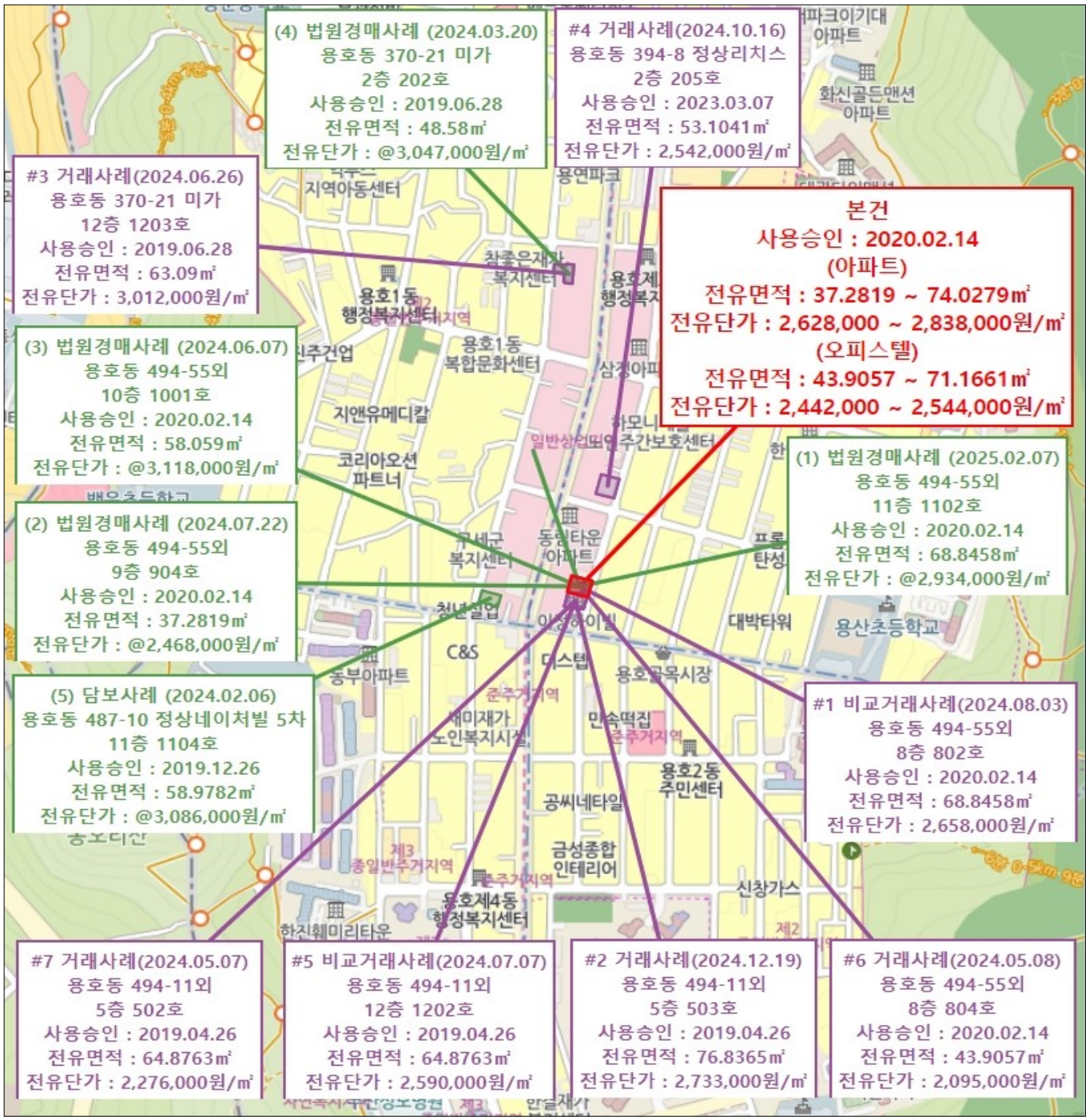
012025-0213-009

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 494-55 (동명로146번길 60) 외



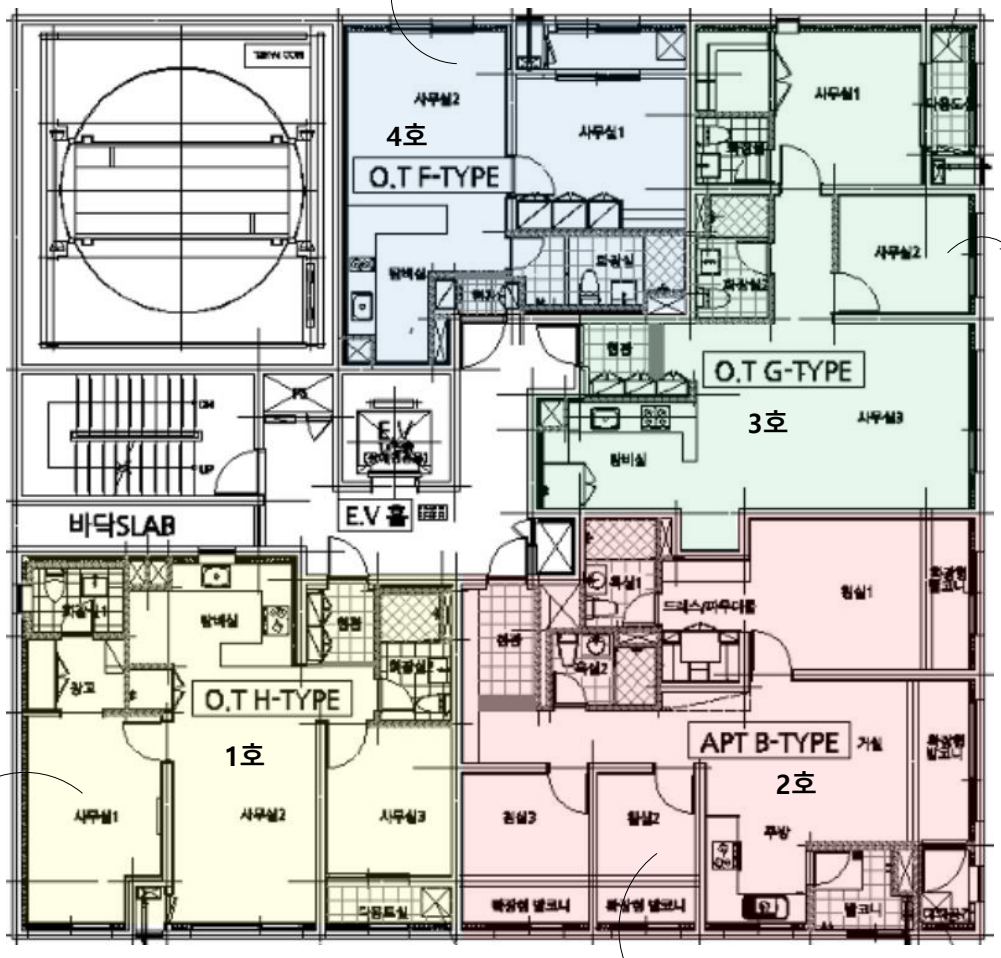
건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE

제2층~8층 호별배치도 및 내부구조도



(3) 2층 204호
(10) 4층 404호

(6) 3층 303호
(9) 4층 403호
(12) 5층 503호
(15) 6층 603호
(18) 7층 703호
(20) 8층 803호

(1) 2층 201호
(4) 3층 301호
(7) 4층 401호
(11) 5층 501호
(13) 6층 601호
(16) 7층 701호
(19) 8층 801호

(2) 2층 202호
(5) 3층 302호
(8) 4층 402호
(14) 6층 602호
(17) 7층 702호

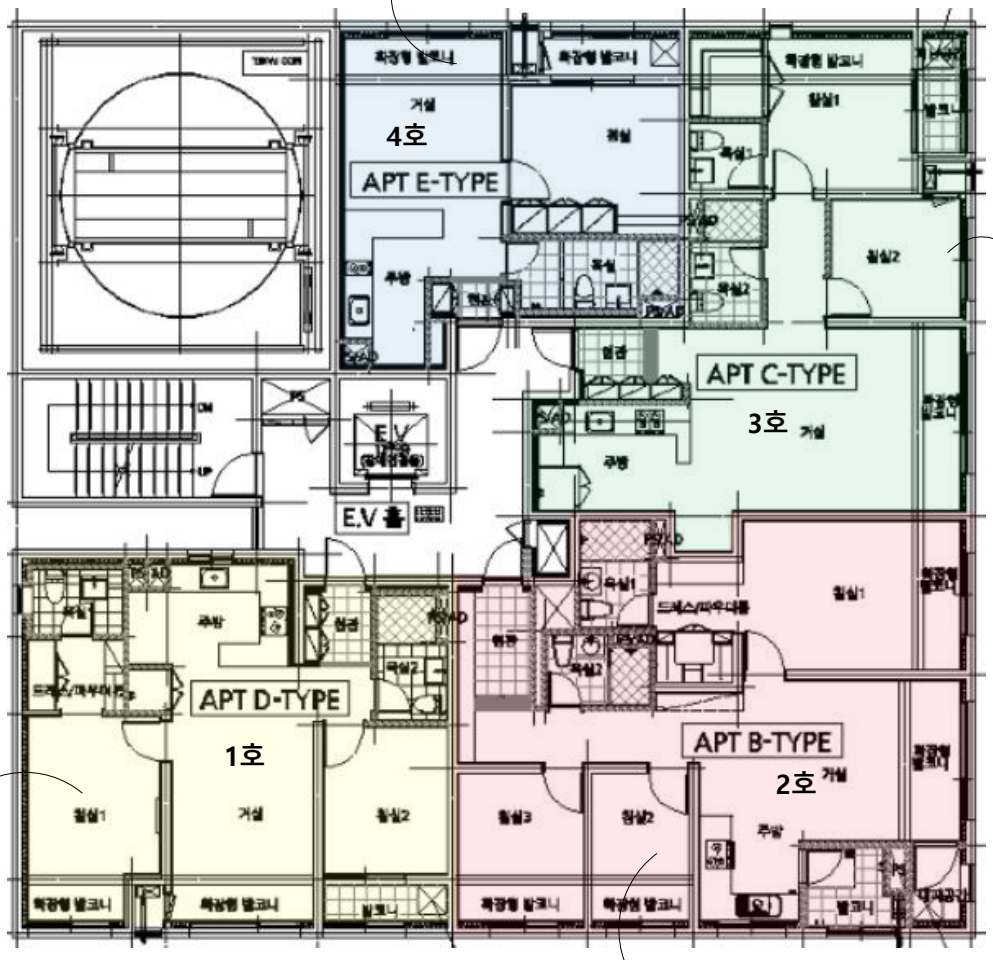
건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE

제9층~13층 호별배치도 및 내부구조도



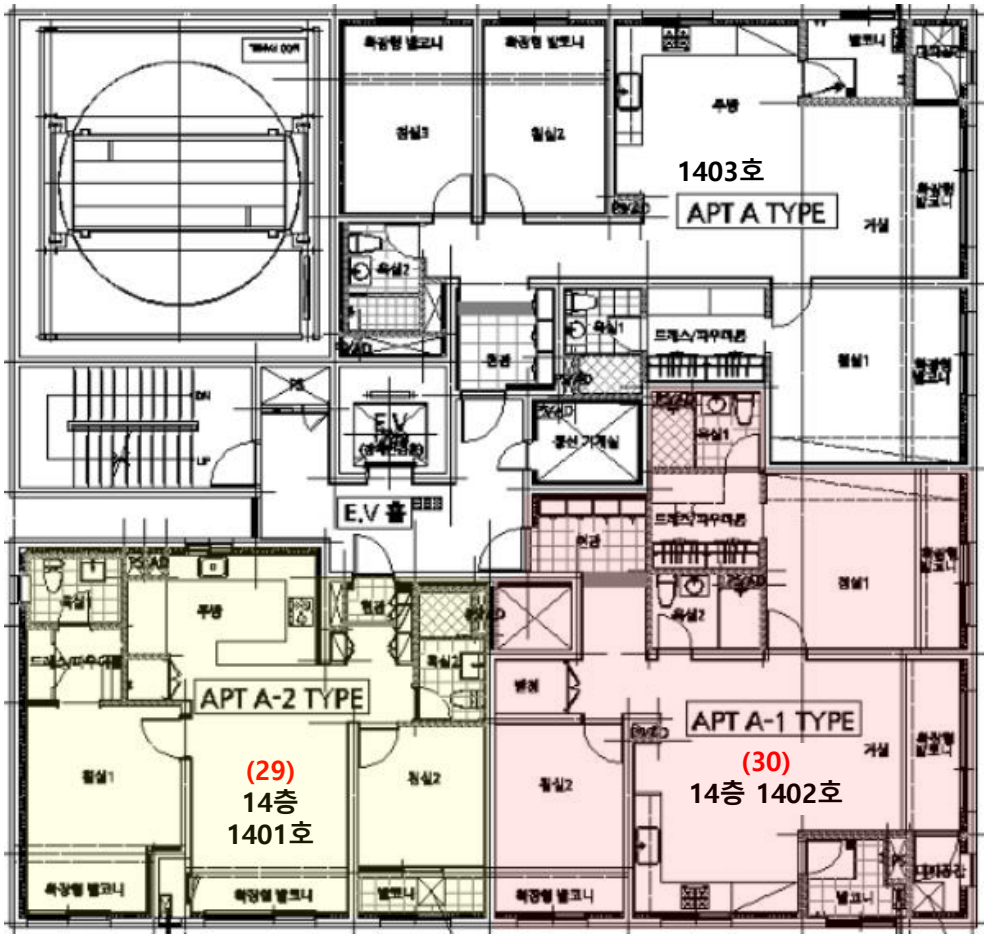
건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE

제14층 호별배치도 및 내부구조도



사 진 용 지



본건 전경
(본건 남동측에서 촬영)



본건 전경
(본건 북동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 1층 전경



(아파트) 1호라인 내부전경

사 진 용 지



(아파트) 2호라인 내부전경



(아파트) 3호라인 내부전경

사 진 용 지



(아파트) 4호라인 내부전경



(오피스텔) 1호라인 내부전경

사 진 용 지



(오피스텔) 3호라인 내부전경



(오피스텔) 4호라인 내부전경