감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 해운대구 송정동 198-4 해피투모로우 제2층 제201호 외
의 뢰 인	해운대새마을금고 외 8개 금고 (별지참조)
감정평가서번호	경일10-250410-224

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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX.(02)2142-3803

KYUNGIL

경일10-250410-224

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김정환 김정환 (인)

(주)경일감정평가법인 대표이사 김 호 성 (서명 또는 인)

감정평가액	구십이억사천만원정(₩9,240,000,000.-)			
의 뢰 인	해운대새마을금고 외 8개 금고 (별지참조)	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	해운대새마을금고 외 8개 금고 (별지참조)	
소 유 자 (대상업체명)	㈜제이에이치디앤씨 (수탁자:우리자산신탁㈜)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2025.04.14	2025.04.14	2025.04.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	34개호	구분건물	34개호	-	9,240,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩9,240,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 사경선 (인)

KYUNGIL

(별지) 의뢰인 및 제출처 명단

연 번	의뢰인 및 제출처
1	해운대새마을금고
2	범곡새마을금고
3	초량새마을금고
4	수정새마을금고
5	해운대중앙새마을금고
6	보령시새마을금고
7	남양산새마을금고
8	동안새마을금고
9	김포새마을금고

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 "송정동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 공동주택,업무시설,제1종근린생활시설, 명칭: 해피투모로우,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제2층 제201호 외 33개 호수로서, 공매(NPL)를 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="8">부산광역시 해운대구 송정동 198-4
(부산광역시 해운대구 송정중앙로9번길 16)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="8">해피투모로우
제2층 제201호 외 33개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건 물 의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td>층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">일반상업</td><td colspan="2">465.1</td><td colspan="2">3,662.9385</td><td>-/14</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="2">단지규모
동수 / 세대/호</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
슬라브지붕</td><td colspan="2">공동주택,업무시설,
제1종근린생활시설</td><td colspan="2">2021.03.18</td><td colspan="2">1 / 39/15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>-</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(1)	해피 투모로우 -/2/201	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트
(2)	해피 투모로우 -/2/204	39.6253	39.6253	16.3024	55.9277	6.8169	오피스텔
(3)	해피 투모로우 -/3/301	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트
(4)	해피 투모로우 -/3/302	55.307	55.307	19.1171	74.4241	9.5159	아파트
(5)	해피 투모로우 -/4/401	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트
(6)	해피 투모로우 -/4/402	55.307	55.307	19.1171	74.4241	9.5159	아파트
(7)	해피 투모로우 -/4/403	50.0087	50.0087	17.9817	67.9904	8.6043	아파트
(8)	해피 투모로우 -/4/404	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
(9)	해피 투모로우 -/5/501	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트
(10)	해피 투모로우 -/5/504	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
(11)	해피 투모로우 -/6/601	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트
(12)	해피 투모로우 -/6/602	55.307	55.307	19.1171	74.4241	9.5159	아파트
(13)	해피 투모로우 -/6/604	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
(14)	해피 투모로우 -/7/701	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트
(15)	해피 투모로우 -/7/702	55.307	55.307	19.1171	74.4241	9.5159	아파트
(16)	해피 투모로우 -/7/704	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
(17)	해피 투모로우 -/8/801	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(18)	해피 투모로우 -/8/802	55.307	55.307	19.1171	74.4241	9.5159	아파트
(19)	해피 투모로우 -/8/804	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
(20)	해피 투모로우 -/9/901	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트
(21)	해피 투모로우 -/9/902	55.307	55.307	19.1171	74.4241	9.5159	아파트
(22)	해피 투모로우 -/9/903	50.0087	50.0087	17.9817	67.9904	8.6043	아파트
(23)	해피 투모로우 -/9/904	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
(24)	해피 투모로우 -/10/1001	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트
(25)	해피 투모로우 -/10/1002	55.307	55.307	19.1171	74.4241	9.5159	아파트
(26)	해피 투모로우 -/10/1003	50.0087	50.0087	17.9817	67.9904	8.6043	아파트
(27)	해피 투모로우 -/10/1004	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
(28)	해피 투모로우 -/11/1102	55.307	55.307	19.1171	74.4241	9.5159	아파트
(29)	해피 투모로우 -/11/1103	50.0087	50.0087	17.9817	67.9904	8.6043	아파트
(30)	해피 투모로우 -/11/1104	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
(31)	해피 투모로우 -/12/1201	56.8028	56.8028	19.9443	76.7471	9.7733	아파트
(32)	해피 투모로우 -/12/1204	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
(33)	해피 투모로우 -/13/1302	55.307	55.307	19.1171	74.4241	9.5159	아파트
(34)	해피 투모로우 -/13/1304	39.6253	39.6253	16.3016	55.9269	6.8178	오피스텔
합계		**1,701.7041**	**1,701.7041**	**622.7421**	**2,324.4462**	**292.7882**	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 14일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 04월 14일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건 감정평가서는 공매(NPL) 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건의 임대내역확인은 생략하였습니다.
- 본건의 위치확인 및 내부확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도에 의거하였습니다.

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

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 감정평가하여야 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 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	송정동 201-1외	더폴디오션 101/10/1401	67.78	아파트	502,900,000	7,420,000	2025.03.30 미준공
B	송정동 201-1	더폴디오션 102/3/304	67.78	아파트	441,900,000	6,520,000	2025.03.26 미준공
C	송정동 201-1	더폴디오션 102/4/403	84.82	오피스텔	388,000,000	4,570,000	2025.02.27 미준공

※ 상기 거래사례 A,B,C는 기준시점 현재 분양진행중인 미준공 아파트 및 오피스텔의 사례입니다.

D	송정동 137-7	조희바다풍경 -/4/403	73.77	오피스텔	324,030,000	4,390,000	2023.08.01 2019.08.22
E	**송정동 137-7**	**조희바다풍경 -/14/1401**	**47.3**	**아파트**	**255,875,000**	**5,410,000**	**2024.07.25 2019.08.22**
F	**송정동 329-2**	**심플앤와이드 -/8/802**	**17.5249**	**업무시설 (오피스텔)**	**152,400,000**	**8,700,000**	**2023.07.12 2023.01.20**
G	송정동 329-2	심플앤와이드 -/13/1301	30.64	숙박시설(생 활숙박시설)	235,600,000	7,690,000	2023.08.30 2023.01.20
H	송정동 198-4	해피 투모로우 -/12/1203	50.0087	공동주택 (아파트)	261,000,000	5,220,000	2023.01.26 2021.03.18

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(E)"를 "기호(1), (3)~(9), (11), (14), (15), (17), (20), (21), (24), (25), (28), (29), (31), (33)", "거래사례(F)"를 "기호(2), (8), (10), (13), (16), (19), (23), (27), (30), (32), (34)"의 비교 사례로 각각 선정하였습니다.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(E) : 본건 아파트부분

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 부산 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	88.8	2024.06
기준시점 당시 매매가격지수	87.5	2025.02
시점수정치	**0.98536**	**87.5 / 88.8**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례 기호(F) : 본건 오피스텔부분

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 부산 (오피스텔) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.
(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	101.96	2023.06
기준시점 당시 매매가격지수	96.83	2025.02
시점수정치	**0.94969**	**96.83 / 101.96**

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

요인구분	세부항목
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, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치(아파트 부분 - 거래사례(E))

본건 기호	사례 기호	외부 요인※1)	내부 요인※2)	호별요인※3)				기타 요인※4)	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
(1),(3),(5),(9)	E	1.06	1.00	0.96	1.00	0.98	0.94	1.00	0.996
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인)에서 우세하며, 본건이 층별 효용, 규모(면적)에서 열세합니다.								
(4),(6),(7)	E	1.06	1.00	0.96	1.02	0.98	0.96	1.00	1.018
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인)에서 우세하며, 본건이 층별 효용, 규모(면적)에서 열세하나, 위치(향)에서 우세합니다.								
(11),(14),(17),(20)	E	1.06	1.00	0.98	1.00	0.98	0.96	1.00	1.018
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인)에서 우세하며, 본건이 층별 효용, 규모(면적)에서 열세합니다.								
(12),(15),(18),(21),(22)	E	1.06	1.00	0.98	1.02	0.98	0.98	1.00	1.039
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인)에서 우세하며, 본건이 층별 효용, 규모(면적)에서 열세하나, 위치(향)에서 우세합니다.								
(24),(31)	E	1.06	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	1.039
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인)에서 우세하며, 본건이 규모(면적)에서 열세합니다.								
(25),(26),(28),(29),(33)	E	1.06	1.00	1.00	1.02	0.98	1.00	1.00	1.060
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인)에서 우세하며, 본건이 위치(향)에서 우세하나, 규모(면적)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치(오피스텔부분 - 거래사례(F))

본건 기호	사례 기호	외부 요인※1)	내부 요인※2)	호별요인※3)				기타 요인※4)	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
(2)	F	0.83	0.96	0.95	1.00	0.80	0.76	1.00	0.606
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인), 건물의 노후도, 세대수(내부요인)에서 열세하며, 본건이 층별 효용, 규모(면적)에서 열세합니다.								
(8),(10)	F	0.83	0.96	0.98	1.00	0.80	0.78	1.00	0.622
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인), 건물의 노후도, 세대수(내부요인)에서 열세하며, 본건이 층별 효용, 규모(면적)에서 열세합니다.								
(13),(16),(19),(23)	F	0.83	0.96	1.00	1.00	0.80	0.80	1.00	0.637
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인), 건물의 노후도, 세대수(내부요인)에서 열세하며, 본건이 규모(면적)에서 열세합니다.								
(27),(30),(32),(34)	F	0.83	0.96	1.02	1.00	0.80	0.82	1.00	0.653
	- 본건이 사례에 비하여 편의시설 등과의 접근성(외부요인), 건물의 노후도, 세대수(내부요인)에서 열세하며, 본건이 층별 효용에서 우세하나, 규모(면적)에서 열세합니다.								

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	5,410,000	1.000	0.98536	0.996	5,309,474	5,310,000
(2)	8,700,000	1.000	0.94969	0.606	5,006,955	5,010,000
(3)	5,410,000	1.000	0.98536	0.996	5,309,474	5,310,000
(4)	5,410,000	1.000	0.98536	1.018	5,426,751	5,430,000
(5)	5,410,000	1.000	0.98536	0.996	5,309,474	5,310,000
(6)	5,410,000	1.000	0.98536	1.018	5,426,751	5,430,000
(7)	5,410,000	1.000	0.98536	1.018	5,426,751	5,430,000
(8)	8,700,000	1.000	0.94969	0.622	5,139,152	5,140,000
(9)	5,410,000	1.000	0.98536	0.996	5,309,474	5,310,000
(10)	8,700,000	1.000	0.94969	0.622	5,139,152	5,140,000
(11)	5,410,000	1.000	0.98536	1.018	5,426,751	5,430,000
(12)	5,410,000	1.000	0.98536	1.039	5,538,698	5,540,000
(13)	8,700,000	1.000	0.94969	0.637	5,263,087	5,260,000
(14)	5,410,000	1.000	0.98536	1.018	5,426,751	5,430,000
(15)	5,410,000	1.000	0.98536	1.039	5,538,698	5,540,000
(16)	8,700,000	1.000	0.94969	0.637	5,263,087	5,260,000
(17)	5,410,000	1.000	0.98536	1.018	5,426,751	5,430,000
(18)	5,410,000	1.000	0.98536	1.039	5,538,698	5,540,000
(19)	8,700,000	1.000	0.94969	0.637	5,263,087	5,260,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(20)	5,410,000	1.000	0.98536	1.018	5,426,751	5,430,000
(21)	5,410,000	1.000	0.98536	1.039	5,538,698	5,540,000
(22)	5,410,000	1.000	0.98536	1.039	5,538,698	5,540,000
(23)	8,700,000	1.000	0.94969	0.637	5,263,087	5,260,000
(24)	5,410,000	1.000	0.98536	1.039	5,538,698	5,540,000
(25)	5,410,000	1.000	0.98536	1.060	5,650,645	5,650,000
(26)	5,410,000	1.000	0.98536	1.060	5,650,645	5,650,000
(27)	8,700,000	1.000	0.94969	0.653	5,395,283	5,400,000
(28)	5,410,000	1.000	0.98536	1.060	5,650,645	5,650,000
(29)	5,410,000	1.000	0.98536	1.060	5,650,645	5,650,000
(30)	8,700,000	1.000	0.94969	0.653	5,395,283	5,400,000
(31)	5,410,000	1.000	0.98536	1.039	5,538,698	5,540,000
(32)	8,700,000	1.000	0.94969	0.653	5,395,283	5,400,000
(33)	5,410,000	1.000	0.98536	1.060	5,650,645	5,650,000
(34)	8,700,000	1.000	0.94969	0.653	5,395,283	5,400,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	해피 투모로우 -/2/201	56.8028	5,310,000	301,622,868	302,000,000
(2)	해피 투모로우 -/2/204	39.6253	5,010,000	198,522,753	199,000,000
(3)	해피 투모로우 -/3/301	56.8028	5,310,000	301,622,868	302,000,000
(4)	해피 투모로우 -/3/302	55.307	5,430,000	300,317,010	300,000,000
(5)	해피 투모로우 -/4/401	56.8028	5,310,000	301,622,868	302,000,000
(6)	해피 투모로우 -/4/402	55.307	5,430,000	300,317,010	300,000,000
(7)	해피 투모로우 -/4/403	50.0087	5,430,000	271,547,241	272,000,000
(8)	해피 투모로우 -/4/404	39.6253	5,140,000	203,674,042	204,000,000
(9)	해피 투모로우 -/5/501	56.8028	5,310,000	301,622,868	302,000,000
(10)	해피 투모로우 -/5/504	39.6253	5,140,000	203,674,042	204,000,000
(11)	해피 투모로우 -/6/601	56.8028	5,430,000	308,439,204	308,000,000
(12)	해피 투모로우 -/6/602	55.307	5,540,000	306,400,780	306,000,000
(13)	해피 투모로우 -/6/604	39.6253	5,260,000	208,429,078	208,000,000
(14)	해피 투모로우 -/7/701	56.8028	5,430,000	308,439,204	308,000,000
(15)	해피 투모로우 -/7/702	55.307	5,540,000	306,400,780	306,000,000
(16)	해피 투모로우 -/7/704	39.6253	5,260,000	208,429,078	208,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(17)	해피 투모로우 -/8/801	56.8028	5,430,000	308,439,204	308,000,000
(18)	해피 투모로우 -/8/802	55.307	5,540,000	306,400,780	306,000,000
(19)	해피 투모로우 -/8/804	39.6253	5,260,000	208,429,078	208,000,000
(20)	해피 투모로우 -/9/901	56.8028	5,430,000	308,439,204	308,000,000
(21)	해피 투모로우 -/9/902	55.307	5,540,000	306,400,780	306,000,000
(22)	해피 투모로우 -/9/903	50.0087	5,540,000	277,048,198	277,000,000
(23)	해피 투모로우 -/9/904	39.6253	5,260,000	208,429,078	208,000,000
(24)	해피 투모로우 -/10/1001	56.8028	5,540,000	314,687,512	315,000,000
(25)	해피 투모로우 -/10/1002	55.307	5,650,000	312,484,550	312,000,000
(26)	해피 투모로우 -/10/1003	50.0087	5,650,000	282,549,155	283,000,000
(27)	해피 투모로우 -/10/1004	39.6253	5,400,000	213,976,620	214,000,000
(28)	해피 투모로우 -/11/1102	55.307	5,650,000	312,484,550	312,000,000
(29)	해피 투모로우 -/11/1103	50.0087	5,650,000	282,549,155	283,000,000
(30)	해피 투모로우 -/11/1104	39.6253	5,400,000	213,976,620	214,000,000
(31)	해피 투모로우 -/12/1201	56.8028	5,540,000	314,687,512	315,000,000
(32)	해피 투모로우 -/12/1204	39.6253	5,400,000	213,976,620	214,000,000
(33)	해피 투모로우 -/13/1302	55.307	5,650,000	312,484,550	312,000,000
(34)	해피 투모로우 -/13/1304	39.6253	5,400,000	213,976,620	214,000,000
합 계		1,701.7041	-	-	9,240,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건인근 신축아파트	5,500,000~6,000,000원/㎡	기준층 기준
본건인근 신축오피스텔	5,000,000~5,500,000원/㎡	기준층 기준

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	송정동 198-4	해피 투모로우 -/2/201	56.8028	공동주택 (아파트)	260,000,000	4,580,000	2021.03.22 2021.03.18	담보
2	송정동 198-4	해피 투모로우 -/13/1304	39.6253	업무시설 (오피스텔)	166,000,000	4,190,000	2021.03.22 2021.03.18	담보

- 상기사례(1,2)는 본건물 전체호수(54개호)에 대한 담보목적의 감정평가로 전체 평가금액은 12,782,000,000원임.

3	송정동 198-4	해피 투모로우 -/14/1404	39.6253	업무시설 (오피스텔)	190,000,000	4,790,000	2022.05.25 2021.03.18	담보
4	송정동 206-11	베이 타워 -/3/301	28.92	오피스텔	152,000,000	5,260,000	2023.03.08 2019.12.15	담보
5	송정동 206-11	베이 타워 -/13/1301	28.92	오피스텔	165,000,000	5,710,000	2023.03.08 2019.12.15	담보
6	송정동 329-2	심플앤와이드 -/2/201	27.6296	업무시설 (오피스텔)	208,000,000	7,530,000	2023.04.03 2023.01.20	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
7	송정동 329-2	심플앤와이드 -/2/801	27.6296	업무시설 (오피스텔)	232,000,000	8,400,000	2023.04.03 2023.01.20	담보
8	송정동 947	송정우림필유 103/8/803	59.8998	공동주택 (아파트)	337,000,000	5,630,000	2024.09.11 2015.10.23	법원 경매
9	송정동 949	경보이리스힐아파트 103/10/1001	75.5332	공동주택 (아파트)	460,000,000	6,090,000	2025.03.24 2018.02.27	법원 경매
10	송정동 200-12	더블레싱오시리아 -/10/1001	19.3833	공동주택 (아파트-도생)	201,000,000	10,400,000	2024.03.11 2024.03.20	일반 거래
11	송정동 200-12	더블레싱오시리아 -/10/1006	24.147	업무시설 (오피스텔)	209,000,000	8,660,000	2024.03.11 2024.03.20	일반 거래

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	부산			해운대구			송정동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물 /아파트	79.91	77.84	1291	81.98	80.10	175	69.35	71.14	5
집합건물/오 피스텔(주거)	63.37	61.27	458	77.28	74.07	39	60.75	60.75	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
9,240,000,000

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

본건 평가목적을 고려하여 토지·건물 배분비율은 한국감정평가사협회가 제시한 『집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분비율』 등을 종합적으로 고려하여 배분하였습니다.

[최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)]

구 분		5년 이하		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	5층 이내	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
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
도심권	5층 이내	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
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
동북권	5층 이내	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
	30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
동남권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	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
	30층 초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서남권	5층 이내	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
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서북권	5층 이내	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
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		5년 이하		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
수도권	5층 이내	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
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	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
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
경부권역	5층 이내	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
	30층 초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서해안권역	5층 이내	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
	26~3 0층	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	5층 이내	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
	30층 초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
경원권역	5층 이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	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
	30층 초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
동부권역	5층 이내	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
	30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
인천	5층 이내	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
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			5년 이하		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
	5대광역시	5층 이내	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
		30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
	기타도지역	5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		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
		30층 초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음
주 2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음
주 3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음
주 4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려 하여 배분비율을 제시하였음
주 5 : 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음
주 6 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음
주 7 : 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

※ 출처: 집합건물 구분 평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구(2021, 한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 40% : 60%로 결정하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
				토지	건물	토지	건물
(1)	56.8028	9.7733	302,000,000	40	60	120,800,000	181,200,000
(2)	39.6253	6.8169	199,000,000	40	60	79,600,000	119,400,000
(3)	56.8028	9.7733	302,000,000	40	60	120,800,000	181,200,000
(4)	55.307	9.5159	300,000,000	40	60	120,000,000	180,000,000
(5)	56.8028	9.7733	302,000,000	40	60	120,800,000	181,200,000
(6)	55.307	9.5159	300,000,000	40	60	120,000,000	180,000,000
(7)	50.0087	8.6043	272,000,000	40	60	108,800,000	163,200,000
(8)	39.6253	6.8178	204,000,000	40	60	81,600,000	122,400,000
(9)	56.8028	9.7733	302,000,000	40	60	120,800,000	181,200,000
(10)	39.6253	6.8178	204,000,000	40	60	81,600,000	122,400,000
(11)	56.8028	9.7733	308,000,000	40	60	123,200,000	184,800,000
(12)	55.307	9.5159	306,000,000	40	60	122,400,000	183,600,000
(13)	39.6253	6.8178	208,000,000	40	60	83,200,000	124,800,000
(14)	56.8028	9.7733	308,000,000	40	60	123,200,000	184,800,000
(15)	55.307	9.5159	306,000,000	40	60	122,400,000	183,600,000
(16)	39.6253	6.8178	208,000,000	40	60	83,200,000	124,800,000
(17)	56.8028	9.7733	308,000,000	40	60	123,200,000	184,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
				토지	건물	토지	건물
(18)	55.307	9.5159	306,000,000	40	60	122,400,000	183,600,000
(19)	39.6253	6.8178	208,000,000	40	60	83,200,000	124,800,000
(20)	56.8028	9.7733	308,000,000	40	60	123,200,000	184,800,000
(21)	55.307	9.5159	306,000,000	40	60	122,400,000	183,600,000
(22)	50.0087	8.6043	277,000,000	40	60	110,800,000	166,200,000
(23)	39.6253	6.8178	208,000,000	40	60	83,200,000	124,800,000
(24)	56.8028	9.7733	315,000,000	40	60	126,000,000	189,000,000
(25)	55.307	9.5159	312,000,000	40	60	124,800,000	187,200,000
(26)	50.0087	8.6043	283,000,000	40	60	113,200,000	169,800,000
(27)	39.6253	6.8178	214,000,000	40	60	85,600,000	128,400,000
(28)	55.307	9.5159	312,000,000	40	60	124,800,000	187,200,000
(29)	50.0087	8.6043	283,000,000	40	60	113,200,000	169,800,000
(30)	39.6253	6.8178	214,000,000	40	60	85,600,000	128,400,000
(31)	56.8028	9.7733	315,000,000	40	60	126,000,000	189,000,000
(32)	39.6253	6.8178	214,000,000	40	60	85,600,000	128,400,000
(33)	55.307	9.5159	312,000,000	40	60	124,800,000	187,200,000
(34)	39.6253	6.8178	214,000,000	40	60	85,600,000	128,400,000
합 계			**9,240,000,000**			**3,696,000,000**	**5,544,000,000**

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	부산광역시 해운대구 송정동	198-4 해피투모로우	공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설	철근콘크리트구조 슬라브지붕 14층				
	[도로명] 부산광역시 해운대구 송정중앙로 9번길 16			1층	332.098			
				2층	256.2185			
				3층	256.2185			
				4층	256.2185			
				5층	256.2185			
				6층	256.2185			
				7층	256.2185			
				8층	256.2185			
				9층	256.2185			
				10층	256.2185			
				11층	256.2185			
				12층	256.2185			
				13층	256.2185			
				14층	256.2185			
1	〃	198-4	대	일반상업지역	465.1			
				(내)				
(1)			공동주택	철근콘크리트구조 제2층 제201호	56.8028	56.8028	302,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
					9.7733			
				1 소유권대지권	------	9.7733		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	120,800,000	
						건 물 :	181,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
(2)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	39.6253	39.6253	199,000,000	공용면적 16.3024㎡ 포함
					6.8169			
				1 소유권대지권	------	6.8169		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	79,600,000	
						건 물 :	119,400,000	
(3)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	56.8028	56.8028	302,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
					9.7733			
				1 소유권대지권	------	9.7733		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	120,800,000	
						건 물 :	181,200,000	
(4)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	55.307	55.307	300,000,000	공용면적 19.1171㎡ 포함
					9.5159			
				1 소유권대지권	------	9.5159		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	120,000,000	
						건 물 :	180,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
(5)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	56.8028	56.8028	302,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.7733 ------ 465.1	9.7733		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 120,800,000 181,200,000	
(6)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	55.307	55.307	300,000,000	공용면적 19.1171㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.5159 ------ 465.1	9.5159		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 120,000,000 180,000,000	
(7)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	50.0087	50.0087	272,000,000	공용면적 17.9817㎡ 포함
				1 소유권대지권	8.6043 ------ 465.1	8.6043		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 108,800,000 163,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
(8)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	39.6253	39.6253	204,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
				1 소유권대지권	6.8178 ------ 465.1	6.8178		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 81,600,000 122,400,000	
(9)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	56.8028	56.8028	302,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.7733 ------ 465.1	9.7733		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 120,800,000 181,200,000	
(10)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	39.6253	39.6253	204,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
				1 소유권대지권	6.8178 ------ 465.1	6.8178		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 81,600,000 122,400,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(11)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	56.8028	56.8028	308,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.7733 ------ 465.1	9.7733		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 123,200,000 184,800,000	
(12)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	55.307	55.307	306,000,000	공용면적 19.1171㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.5159 ------ 465.1	9.5159		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 122,400,000 183,600,000	
(13)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	39.6253	39.6253	208,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
				1 소유권대지권	6.8178 ------ 465.1	6.8178		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 83,200,000 124,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(14)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	56.8028	56.8028	308,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
					9.7733			
				1 소유권대지권	------	9.7733		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	123,200,000	
						건 물 :	184,800,000	
(15)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	55.307	55.307	306,000,000	공용면적 19.1171㎡ 포함
					9.5159			
				1 소유권대지권	------	9.5159		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	122,400,000	
						건 물 :	183,600,000	
(16)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	39.6253	39.6253	208,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
					6.8178			
				1 소유권대지권	------	6.8178		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	83,200,000	
						건 물 :	124,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
(17)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	56.8028	56.8028	308,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.7733 ------ 465.1	9.7733		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 123,200,000 184,800,000	
(18)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	55.307	55.307	306,000,000	공용면적 19.1171㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.5159 ------ 465.1	9.5159		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 122,400,000 183,600,000	
(19)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	39.6253	39.6253	208,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
				1 소유권대지권	6.8178 ------ 465.1	6.8178		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 83,200,000 124,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
(20)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	56.8028	56.8028	308,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.7733 ------ 465.1	9.7733		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 123,200,000 184,800,000	
(21)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	55.307	55.307	306,000,000	공용면적 19.1171㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.5159 ------ 465.1	9.5159		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 122,400,000 183,600,000	
(22)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	50.0087	50.0087	277,000,000	공용면적 17.9817㎡ 포함
				1 소유권대지권	8.6043 ------ 465.1	8.6043		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 110,800,000 166,200,000	

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(23)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	39.6253	39.6253	208,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
				1 소유권대지권	6.8178 / 465.1	6.8178		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	83,200,000	
						건 물 :	124,800,000	
(24)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	56.8028	56.8028	315,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.7733 / 465.1	9.7733		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	126,000,000	
						건 물 :	189,000,000	
(25)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	55.307	55.307	312,000,000	공용면적 19.1171㎡ 포함
				1 소유권대지권	9.5159 / 465.1	9.5159		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	124,800,000	
						건 물 :	187,200,000	

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
(26)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	50.0087	50.0087	283,000,000	공용면적 17.9817㎡ 포함
					8.6043			
				1 소유권대지권	------	8.6043		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	113,200,000	
						건 물 :	169,800,000	
(27)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	39.6253	39.6253	214,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
					6.8178			
				1 소유권대지권	------	6.8178		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	85,600,000	
						건 물 :	128,400,000	
(28)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	55.307	55.307	312,000,000	공용면적 19.1171㎡ 포함
					9.5159			
				1 소유권대지권	------	9.5159		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	124,800,000	
						건 물 :	187,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
(29)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	50.0087	50.0087	283,000,000	공용면적 17.9817㎡ 포함
					8.6043			
				1 소유권대지권	------	8.6043		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	113,200,000	
						건 물 :	169,800,000	
(30)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	39.6253	39.6253	214,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
					6.8178			
				1 소유권대지권	------	6.8178		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	85,600,000	
						건 물 :	128,400,000	
(31)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	56.8028	56.8028	315,000,000	공용면적 19.9443㎡ 포함
					9.7733			
				1 소유권대지권	------	9.7733		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	126,000,000	
						건 물 :	189,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
(32)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	39.6253	39.6253	214,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
					6.8178			
				1 소유권대지권	------	6.8178		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	85,600,000	
						건 물 :	128,400,000	
(33)			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	55.307	55.307	312,000,000	공용면적 19.1171㎡ 포함
					9.5159			
				1 소유권대지권	------	9.5159		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	124,800,000	
						건 물 :	187,200,000	
(34)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1304호	39.6253	39.6253	214,000,000	공용면적 16.3016㎡ 포함
					6.8178			
				1 소유권대지권	------	6.8178		
					465.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	85,600,000	
						건 물 :	128,400,000	
	합 계						₩9,240,000,000.-	
			이	하 여	백			

KYUNGIL

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 "송정동행정복지센터" 북서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 동유형의 공동주택(아파트 및 오피스텔) 및 저층의 상업용부동산, 주거용부동산이 혼재하는 미성숙 상가 및 주택 혼용지대로서 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 기차역(동해선-송정역)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서 주상용건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건은 북서측으로 노폭 약 12미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 70m, 최고높이 100m)<건축법>.
주 위 전 경	

구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	철근콘크리트구조 슬라브지붕 14층건 내 제2층 제201호외 33개호로서, (사용승인일 : 2021.03.18) 외 벽 : 돌붙임 및 몰탈 위 페인트 마감 등 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건은 아파트 및 오피스텔로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	-..
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 일대

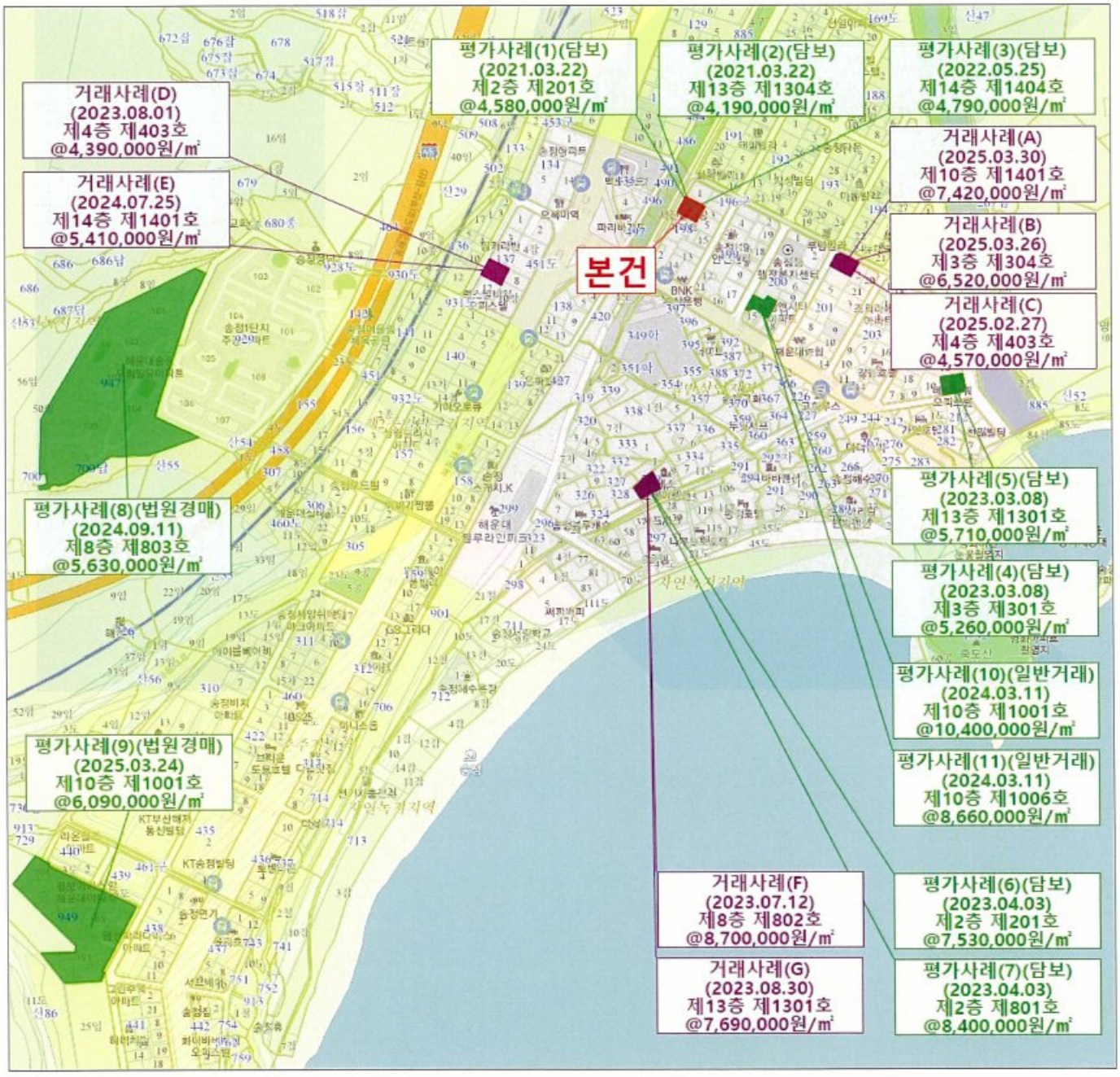


상 세 위 치 도

N

S

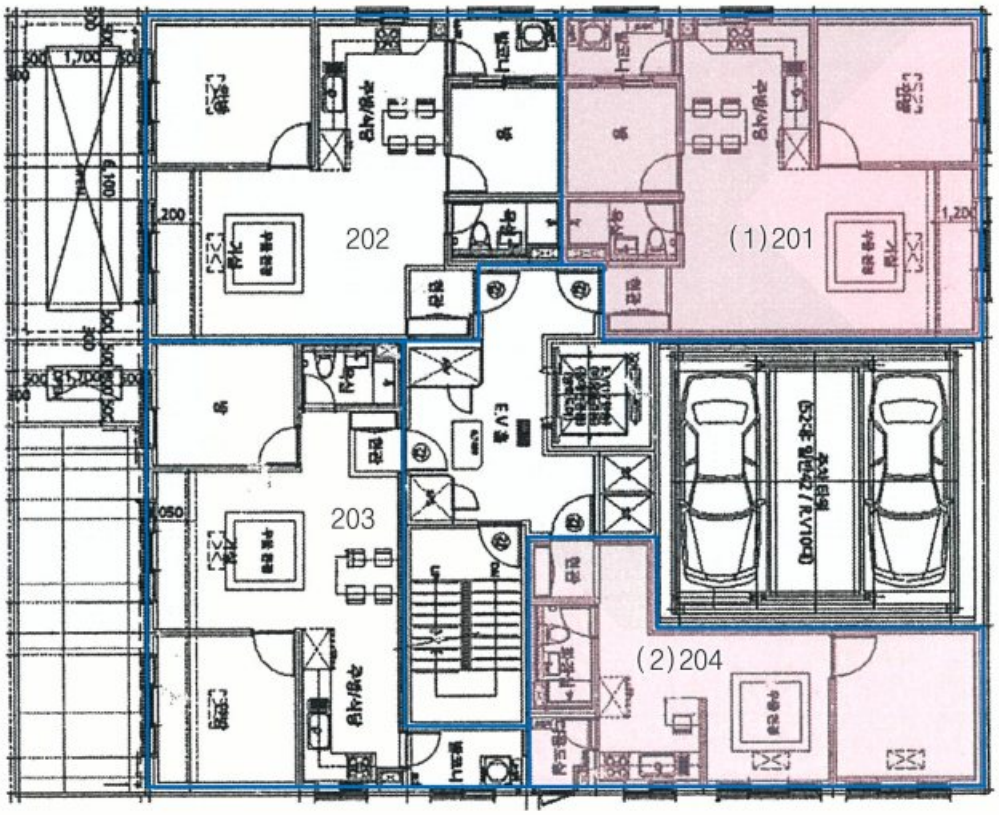
소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 198-4 해피투모로우 제2층 제201호 외



건 물 개 황 도

4

호별배치도

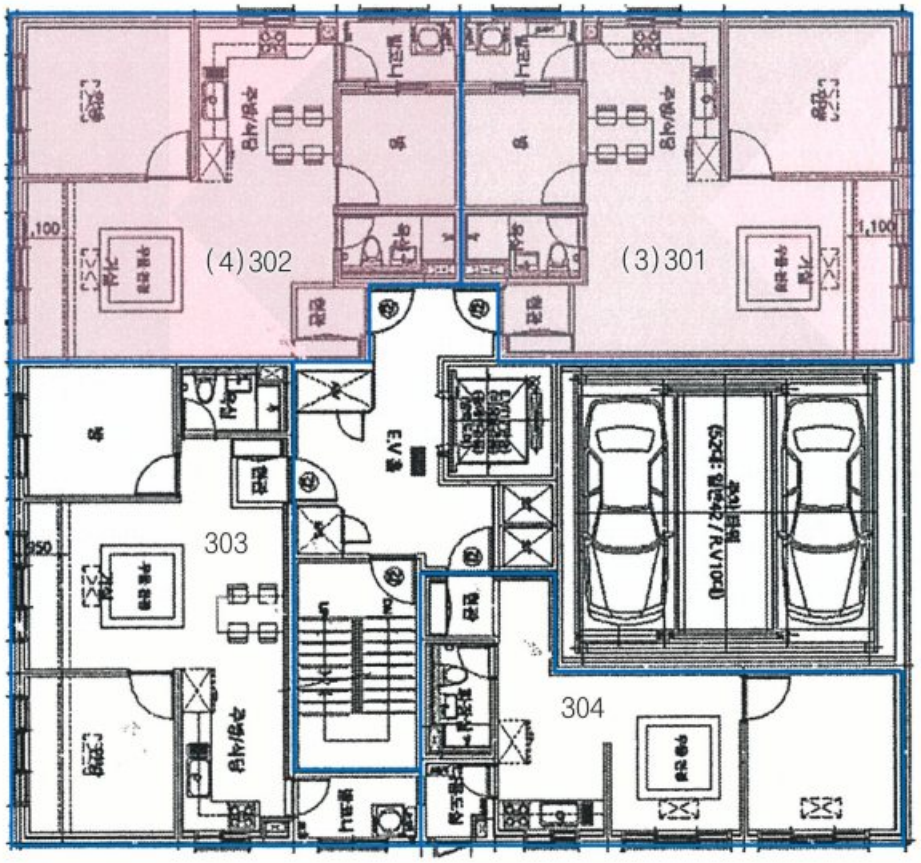


< 해피투모로우 제2층 >

건 물 개 황 도

4

호별배치도

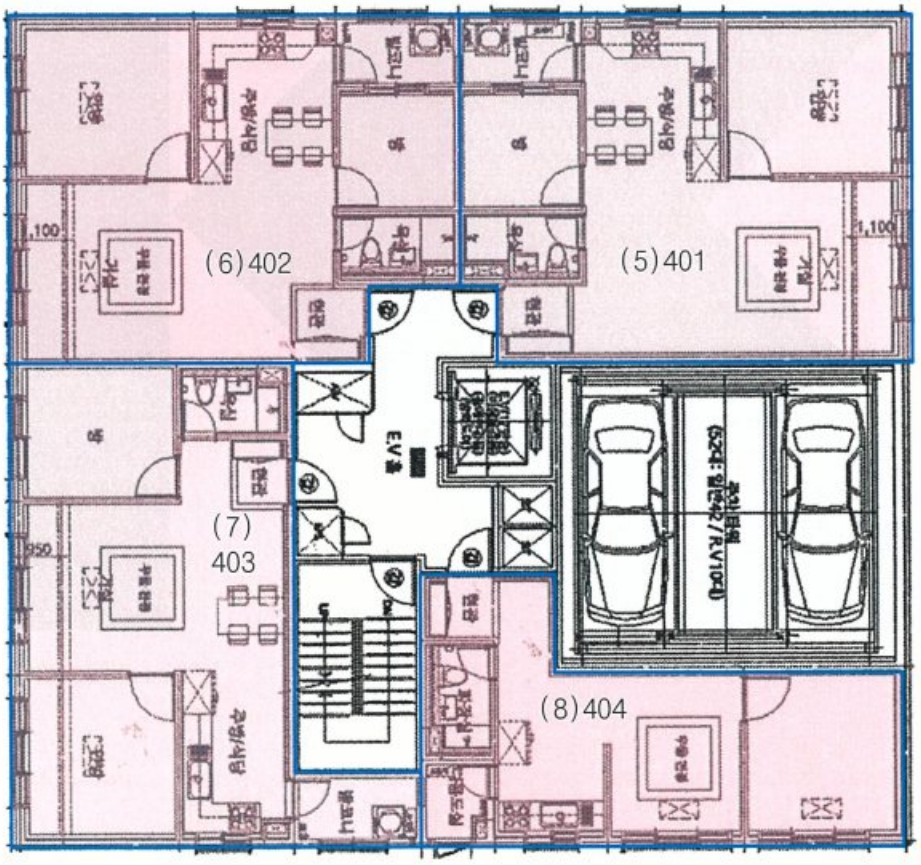


< 해피투모로우 제3층 >

건 물 개 황 도

4

호별배치도

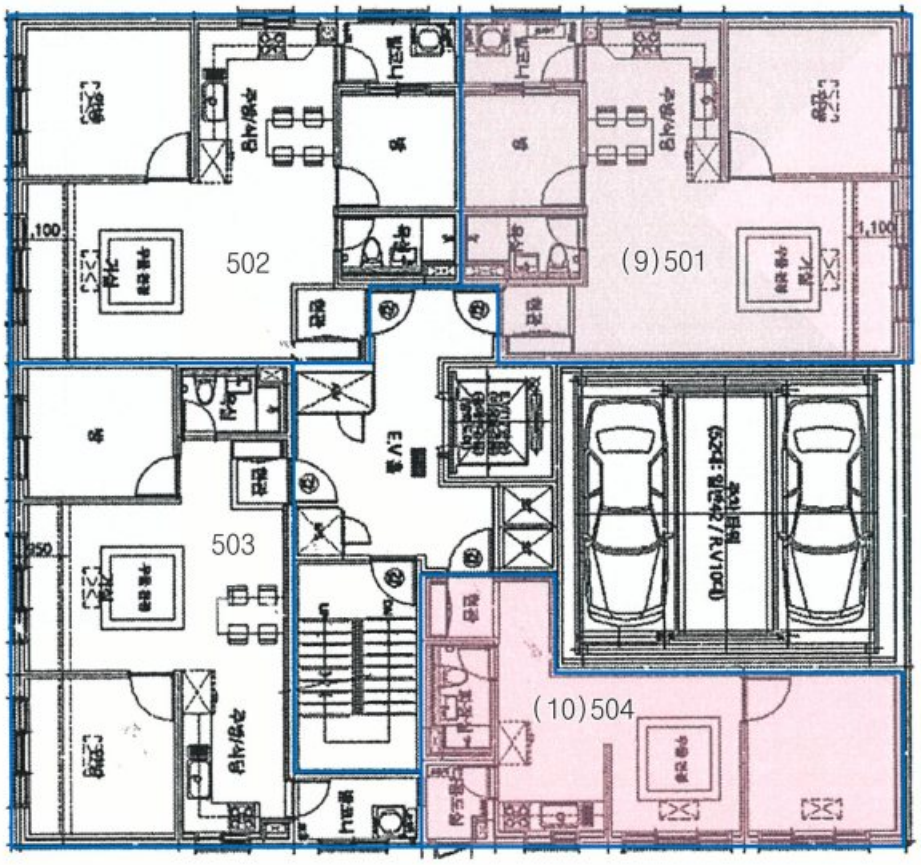


< 해피투모로우 제4층 >

건 물 개 황 도

4

호별배치도



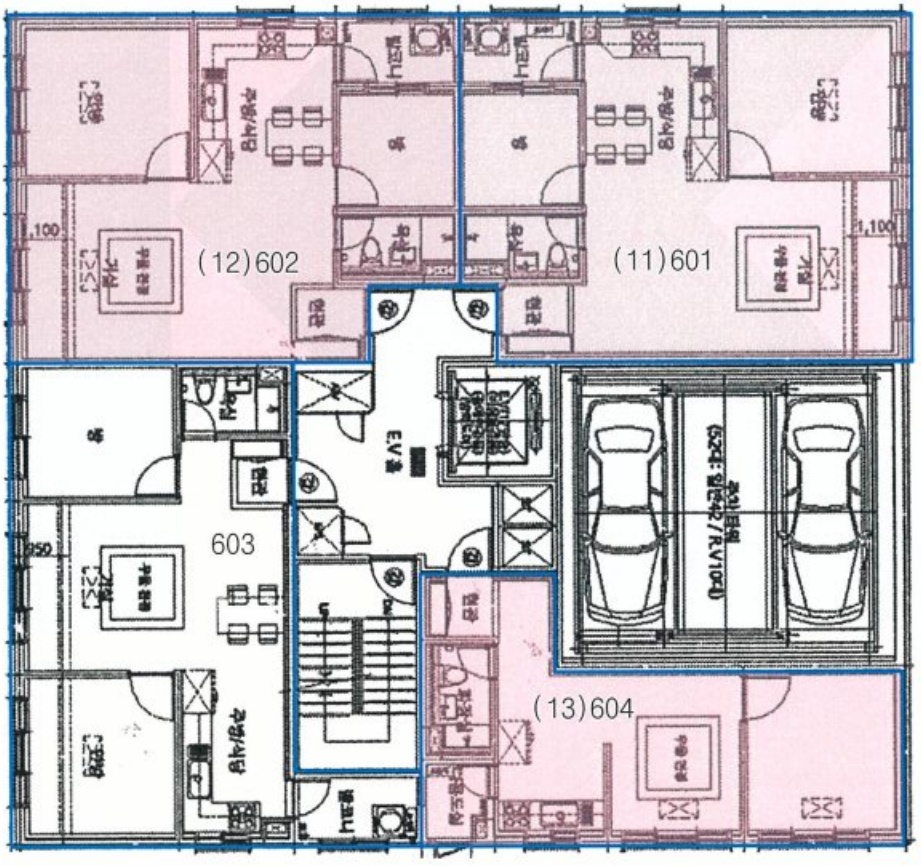
< 해피투모로우 제5층 >

10-250410-224-0267

건 물 개 황 도

4

호별배치도



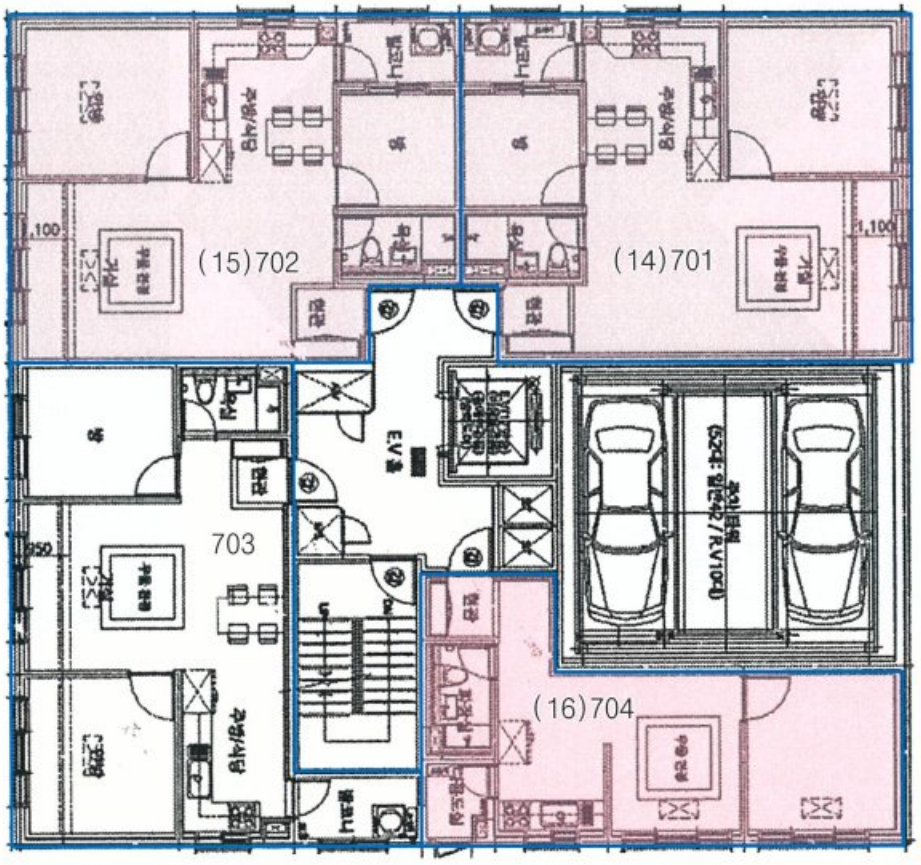
< 해피투모로우 제6층 >

KYUNGIL

건 물 개 황 도

4

호별배치도

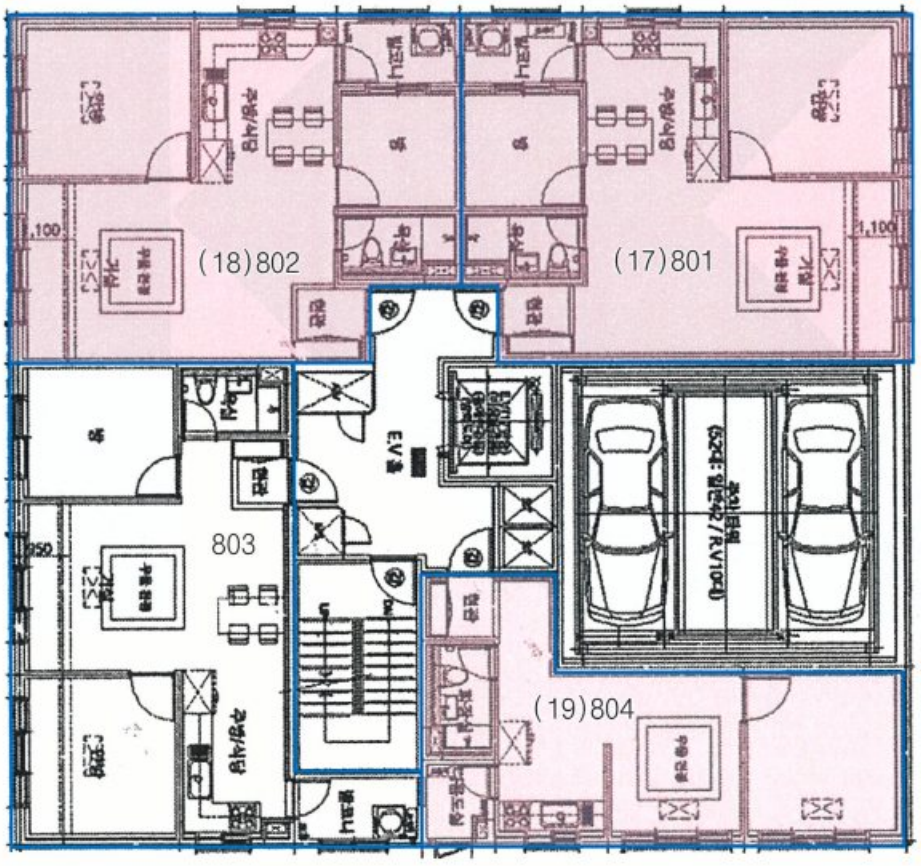


< 해피투모로우 제7층 >

건 물 개 황 도

4

호별배치도



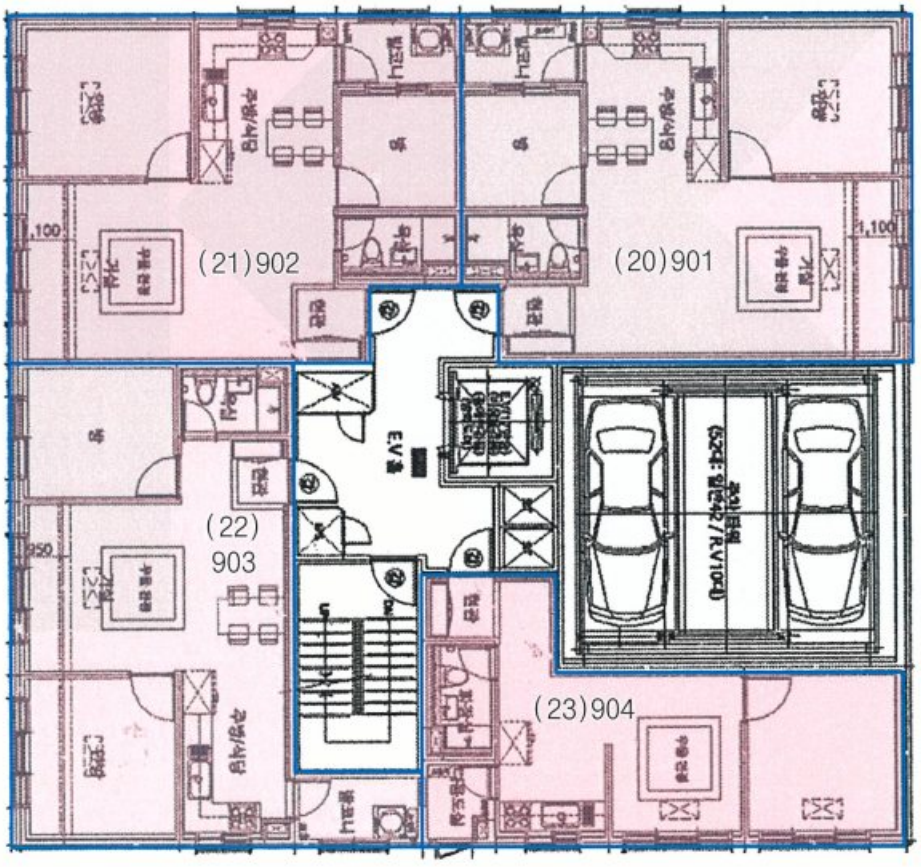
< 해피투모로우 제8층 >

10-250410-224-0267

건 물 개 황 도

4

호별배치도



< 해피투모로우 제9층 >

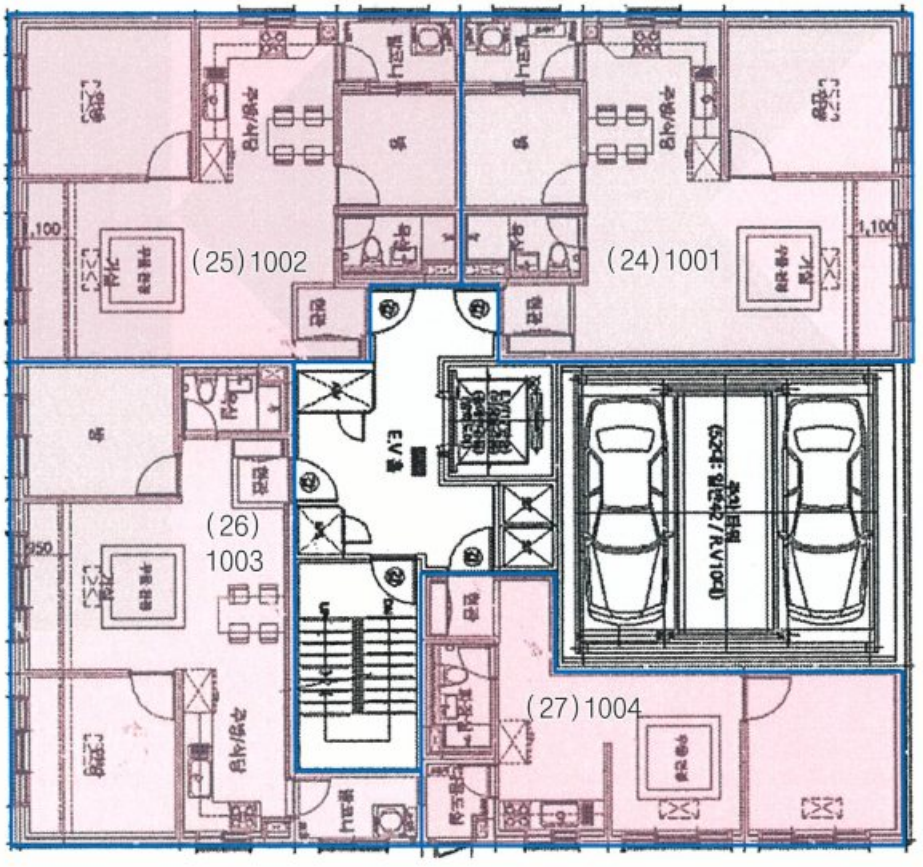
KYUNGIL

10-250410-224-0267

건 물 개 황 도

4

호별배치도



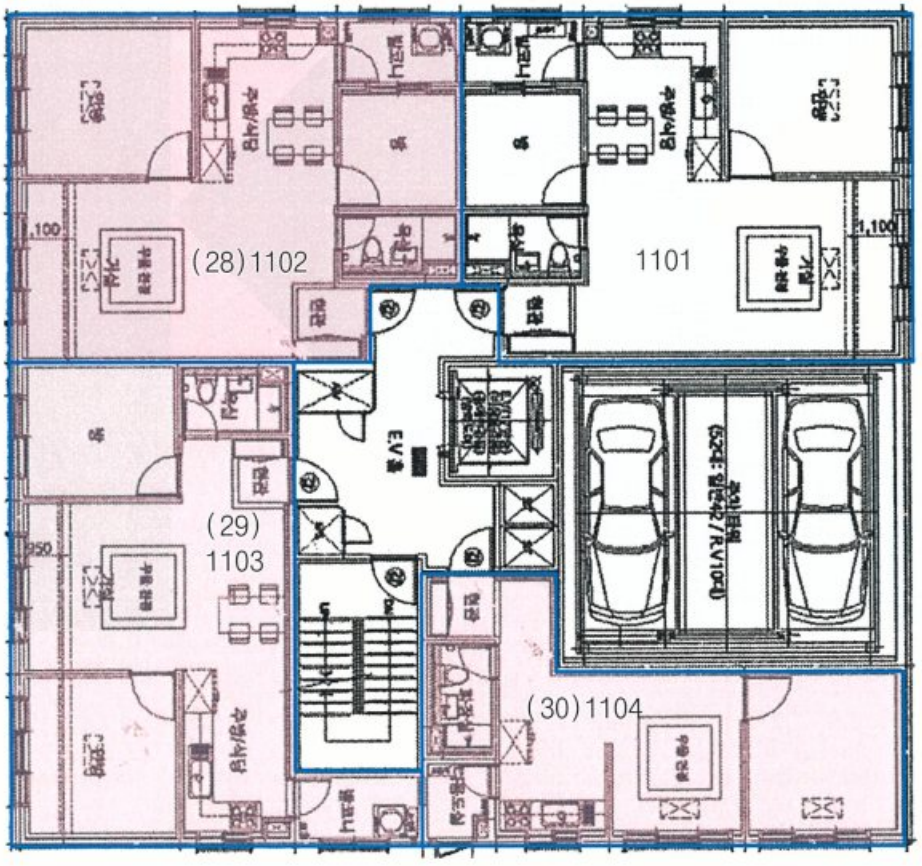
< 해피투모로우 제10층 >

KYUNGIL

건 물 개 황 도

4

호별배치도

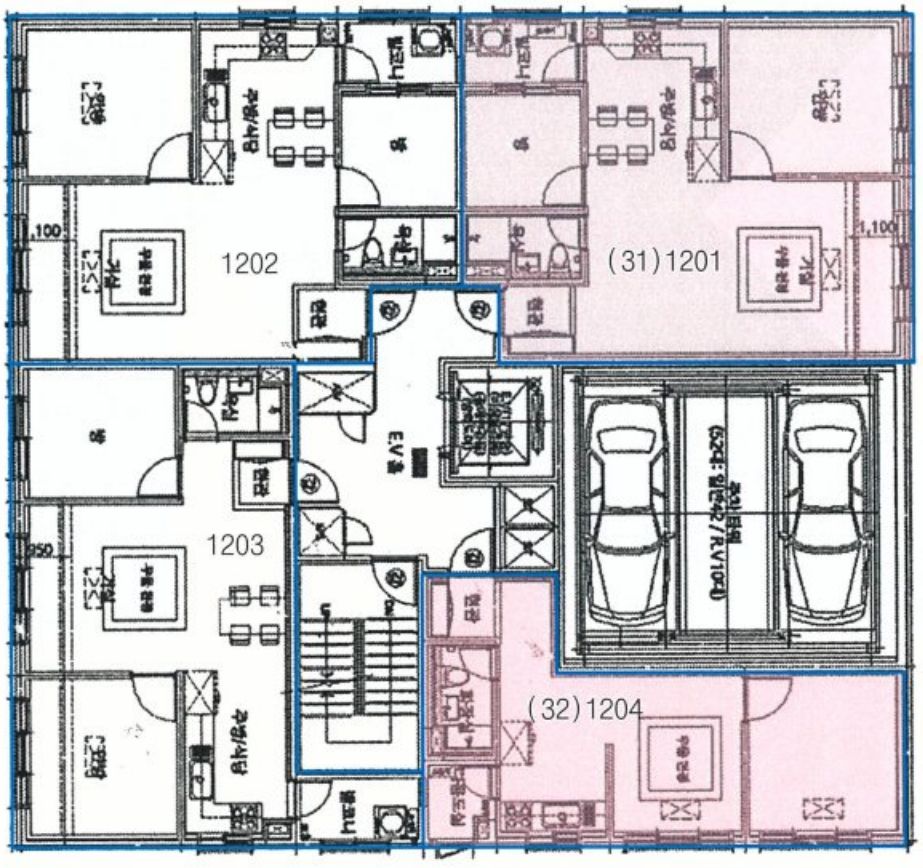


< 해피투모로우 제11층 >

건 물 개 황 도

4

호별배치도

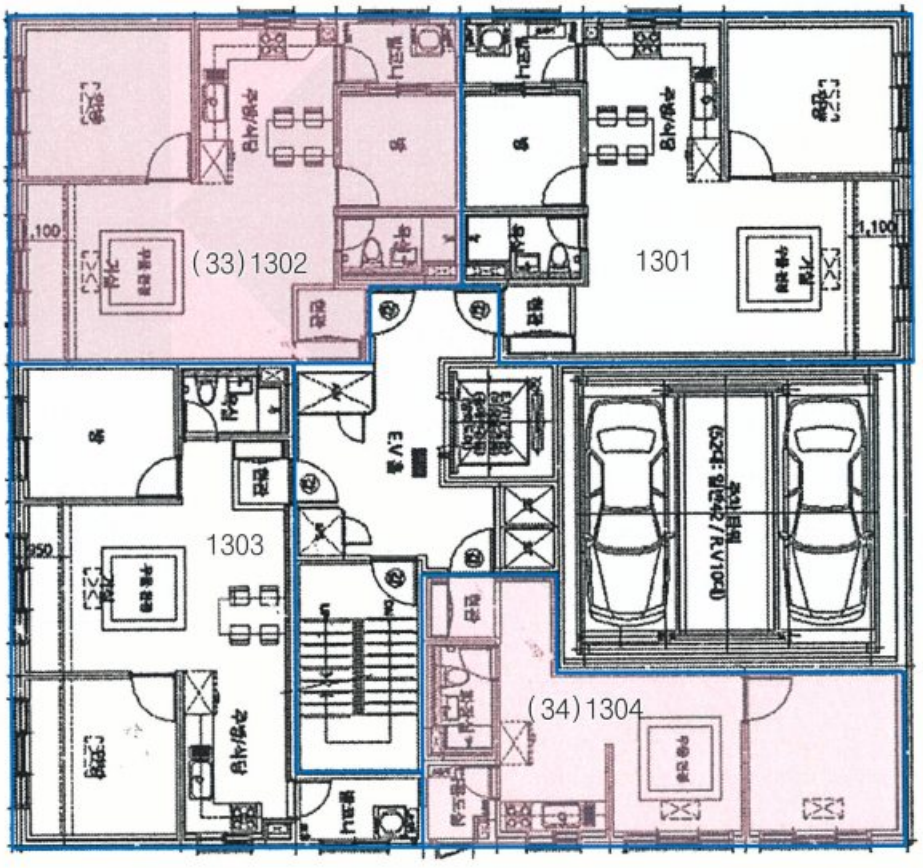


< 해피투모로우 제12층 >

건 물 개 황 도

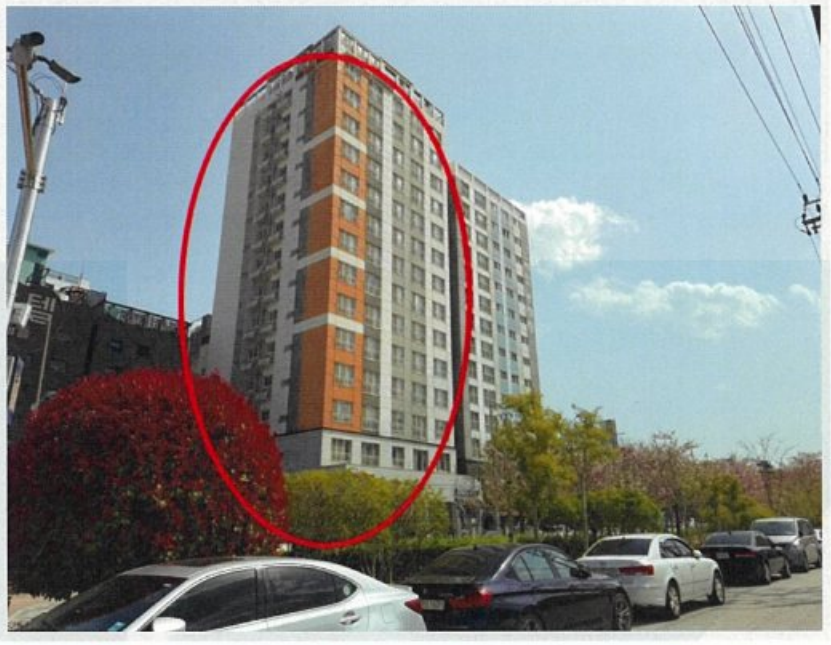
4

호별배치도



< 해피투모로우 제13층 >

사 진 용 지



【본건물 전경】



【본건물 전경】

사 진 용 지



【본건 및 주위】



【본건 및 주위】