감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 금정구 남산동 52-3 외 소재 집합건물 4개호
평가서번호	가온 2504-01-30235
의 뢰 인	(주)우리자산신탁

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815

(주)가온감정평가법인

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

구분건물 감정평가요약

감정평가요약 (구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

- 기호(가, 나, 다)

소재지	부산광역시 금정구 남산동 52-3 (부산광역시 금정구 금단로210번길 40)		
물건종류	구분건물	이용상황	다세대주택

- 기호(라)

소재지	부산광역시 금정구 남산동 51-17 (부산광역시 금정구 중앙대로 2080-7)		
물건종류	구분건물	이용상황	연립주택

2. 감정평가액

구분	층/ 호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	1/101	1개호	170,000,000	비준가액
구분건물	1/102	1개호	162,000,000	비준가액
구분건물	2/201	1개호	182,000,000	비준가액
구분건물	1/4	1개호	109,000,000	비준가액
감정평가액 합계			623,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	임대미상임.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적 / 기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 기호(가, 나, 다, 라) 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트단지 등이 소재하는 주거지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
참고 및 유의사항	-

2504-01-30235

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 병 진 정 병 진 (인)

|주|가온감정평가법인 대표이사 권 준 봉 (서명 또는 인)

감정평가액	육억이천삼백만원정 (₩623,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)우리자산신탁	감정평가 목적	(私) 매입,매도,교환	
채 무 자	-	제 출 처 (채 권 기 관)	(주)우리자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.04.16	2025.04.16	2025.04.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	4개호	구분건물 이 하 여 백	4개호	-	623,000,000
	합 계					₩623,000,000.-

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 권 준 봉 (인)

|주| 가온감정평가법인

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 금정구 남산동	52-3 낙우빌라	공동주택 (다세대)	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 부산광역시 금정구 금단로210번길 40			1층 ~ 3층 각	144.29			
				4층	131.95			
				지하	83.91			
1	동소	52-3	대	제2종일반주거지역	268.8			
				(내)				
가				철근콘크리트조 제1층 제101호	67.795	67.795	170,000,000	비준가액 (공용면적 17.08㎡ 포함)
				1 소유권대지권	3,517 268.8×----- 26,880	35.17		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 102,000,000 68,000,000	
나				철근콘크리트조 제1층 제102호	64.495	64.495	162,000,000	비준가액 (공용면적 16.24㎡ 포함)
				1 소유권대지권	3,345 268.8×----- 26,880	33.45		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 97,200,000 64,800,000	

㈜가온감정평가법인

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				철근콘크리트조 제2층 제201호	67.795	67.795	182,000,000	비준가액 (공용면적 17.08㎡ 포함)
				1 소유권대지권	3,517 268.8×----- 26,880	35.17		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 109,200,000 72,800,000	

㈜가온감정평가법인

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 금정구 남산동	51-17 팔송연립	연립주택	철근,블록조 슬래브지붕 2층				현지호칭 : 팔송연립 B-105호 (집합건축물
	[도로명주소] 부산광역시 금정구 중앙대로 2080-7			1층 ~ 2층 각	212.79			대장상 호명칭 : 65062-4)
				옥탑	18.05			
				지하	57.82			
1	동소	51-17	대	일반상업지역, 제2종일반주거지역	372.9			
				(내)				
라				철근및블록조 제1층 제4호	45.59	45.59	109,000,000	비준가액 (공용면적 7.77㎡ 포함)
				1 소유권대지권	3,840 372.9×----- 37,290	38.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 76,300,000 32,700,000	
	합 계						₩623,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

㈜ 가온감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건 기호(가, 나, 다, 라)는 부산광역시 금정구 청룡동 소재 <금정중학교> 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, ㈜우리자산신탁의 공매목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

- 기호(가, 나, 다)

(집합건축물대장 기준)

<table>
<tr><td>소재지
(도로명
주소)</td><td colspan="5">부산광역시 금정구 남산동 52-3
(부산광역시 금정구 금단로210번길 40)</td><td rowspan="6"></td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="5">낙우빌라</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td colspan="5">공동주택</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>제2종일반주거지역</td><td>지목</td><td colspan="3">대</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td>철근콘크리트조
슬라브지붕</td><td>사용승인일</td><td colspan="3">1997.02.14</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물규모</td><td>동수</td><td colspan="2">층수</td><td colspan="2">호수/세대수</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">-1/4</td><td colspan="2">-/8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="4">연면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">268.76</td><td colspan="4">648.73</td></tr>
<tr><td>비고</td><td colspan="6">표제부, 갑 기준함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(라)

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	부산광역시 금정구 남산동 51-17 (부산광역시 금정구 중앙대로 2080-7)			
건물명	-			
주용도	공동주택, 대피소			
용도지역	일반상업지역 제2종일반주거지역	지목	대	
주구조	철근콘크리트조 브럭 슬라브지붕	사용승인일	1979.04.12	
건물규모	동수	층수	호수/세대수	
	-	-1/2	-/8	
면적	대지면적	연면적		
	-	501.45		
비고	표제부, 갑 기준함.			



2.2 대상개요

구분			전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
가	-	1/101	67.795	17.08	84.875	35.17	79.9%	다세대주택	다세대주택
나	-	1/102	64.495	16.24	80.735	33.45	79.9%	다세대주택	다세대주택
다	-	2/201	67.795	17.08	84.875	35.17	79.9%	다세대주택	다세대주택
라	-	1/4	45.59	7.77	53.36	38.4	85.4%	연립주택	연립주택
합계			245.675	58.17	303.845	142.19	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.04.16 로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.04.16에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.
다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 다세대주택으로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

임대미상임.

- 그 밖의 사항

* 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능함.

* 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매) 이외의 용도로 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 당 감정평가법인은 이로 인한 책임을 지지 않는 바, 업무 진행시 참고 바람.

* 본건의 경우 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰 및 탐문 등을 통하여 조사하였으며, 공부상 면적 등을 기준하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

* 본건 기호(라)는 집합건축물대장상 "65062-4", 등기사항전부증명서상 "제1층 제4호"로 기재되어 있고 기준시점 현재 "B-105호"로 호별 표시가 되어있으나, 본건의 위치확인은 본건 소재 건물 탐문조사에 근거하여 점유부분을 확인하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 및 한국감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	남산동 51-18 외	2/2-3	47.07	53.87	2,870,000	135,000,000	2022.12.01 (1979.04.26)
2	남산동 16-9 성운빌 101동	3/301	68.8	89.206	2,760,000	190,000,000	2024.04.11 (2016.03.17)
3	남산동 45-40	1/102	44.16	49.98	2,490,000	110,000,000	2022.07.29 (1982.05.17)
4	남산동 278-4 피닉스빌	1/102	49.8	74.371	2,470,000	123,000,000	2022.08.01 (2011.11.08)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유 면적	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
1	남산동 374-39	2/202	46.18	2,660,000	123,000,000	2023.11.17 (1990.02.05)	담보
2	남산동 52-3 낙우빌라	4/402	59.59	2,650,000	158,000,000	2025.03.21 (1997.02.14)	법원경매
3	남산동 51-17 팔송연립	1/3	45.62	2,590,000	118,000,000	2022.06.28 (1979.04.12)	법원경매
4	남산동 374-39	1/102	46.18	2,530,000	117,000,000	2022.04.18 (1990.02.05)	담보

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 다세대·연립주택	2,400,000원/㎡ ~2,700,000원/㎡ 내외수준	전유면적기준

의 견

본건 인근에 소재하는 유사 다세대주택 및 연립주택의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4 경매통계분석

(출처:인포케어)

구분 / 기간	종별	부산광역시 금정구		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	집합건물/다세대	69.86	66.79	낙찰건수 15건
최근6개월간 평균	집합건물/다세대	66.53	62.45	낙찰건수 8건
최근1년간 평균	집합건물/연립	56.86	57.10	낙찰건수 3건
최근6개월간 평균	집합건물/연립	56.86	57.10	낙찰건수 3건

※ 기준통계기간은 2024.04.01 ~ 2025.03.31임.

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 다세대주택 및 연립주택으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	남산동 51-18 외	2/2-3	47.07	53.87	2,870,000	135,000,000	2022.12.01 (1979.04.26)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

5.1 지가변동률(부산광역시 금정구 주거지역)

(출처:국토교통부)

기간	변동률	비고
2022.12.01 ~ 2025.04.16	1.01751	거래사례#1 거래시점~기준시점

5.2 연립다세대 매매가격지수(부산 동부산권)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

22.11	25.02	변동률	비고
101.4	93.7	0.92406	93.7/101.4

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건 특성을 잘 반영하는 연립다세대 매매가격지수(부산 동부산권)를 시점수정치로 결정하였음. (0.92406)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
가	1/101	1.02	1.02	0.91	1.00	0.947
나	1/102	1.02	1.02	0.91	1.00	0.947
다	2/201	1.02	1.02	0.97	1.00	1.009
라	1/4	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900

단지 외부요인	본건 기호(가, 나, 다)는 거래사례#1과 비교하여 단지 외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 우세함. 본건 기호(라)는 거래사례#1과 비교하여 단지 외부요인에서 대체로 유사함.
단지 내부요인	본건 기호(가, 나, 다)는 거래사례#1과 비교하여 단지 내부요인(경과연수에 따른 노후도 및 건물의 관리상태 등)에서 우세함. 본건 기호(라)는 거래사례#1과 비교하여 단지 내부요인에서 대체로 유사함.
호별요인	본건 기호(가, 나)는 거래사례 #1과 비교하여 호별요인(층별 효용, 전유면적의 크기 등)에서 열세함. 본건 기호(다)는 거래사례 #1과 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 등)에서 열세함. 본건 기호(라)는 거래사례 #1과 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.
기타요인	공매 목적의 평가건으로 기타요인은 별도 고려치 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
가	1/101	2,870,000	1.000	0.92406	0.947	2,510,000	170,165,450
나	1/102	2,870,000	1.000	0.92406	0.947	2,510,000	161,882,450
다	2/201	2,870,000	1.000	0.92406	1.009	2,680,000	181,690,600
라	1/4	2,870,000	1.000	0.92406	0.900	2,390,000	108,960,100

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
가	1/101	67.795	84.88	2,510,000	170,165,450	170,000,000
나	1/102	64.495	80.74	2,510,000	161,882,450	162,000,000
다	2/201	67.795	84.88	2,680,000	181,690,600	182,000,000
라	1/4	45.59	53.36	2,390,000	108,960,100	109,000,000
합계						623,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/ 호수				
가	1/101	67.795	84.875	2,510,000	170,000,000
나	1/102	64.495	80.735	2,510,000	162,000,000
다	2/201	67.795	84.875	2,680,000	182,000,000
라	1/4	45.59	53.36	2,390,000	109,000,000
합계					623,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

구분건물 감정평가요항표

토지	위치 및 주위환경	본건 기호(가, 나, 다)는 부산광역시 금정구 청룡동 소재 <금정중학교> 남측 인근에 위치하고, 본건 기호(가, 나, 다) 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트단지 등이 소재하는 주거지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건 기호(가, 나, 다)까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스승강장 및 지하철역 <범어사역(부산.울산 지하철 1호선)>이 소재하는 바 제반 대중교통 상황은 양호함.
	형태,규모, 이용상황 등	본건 기호(가, 나, 다)는 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 완만한 경사를 이루는 토지이며, 정방형의 형상으로서 주거용 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건 기호(가, 나, 다)는 서측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로에 접함.
	토지이용계획 관계	제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(교육환경보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
건물	건물구조	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하 1층 지상 4층 건 중 제1층 제101호 외 2개호로서 1997.02.14 사용승인되었으며, 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.
	이용상황	기준시점 현재 다세대주택으로 이용중임.
	부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있음.
	임대상황	임대미상임.
	공부와의 차이 및 기타	-

구분건물 감정평가요항표

토지	위치 및 주위환경	본건 기호(라)는 부산광역시 금정구 청룡동 소재 <금정중학교> 남측 인근에 위치하고, 본건 기호(라) 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트단지 등이 소재하는 주거지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건 기호(라)까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스승강장 및 지하철역 <범어사역(부산.울산 지하철 1호선)>이 소재하는 바 제반 대중교통 상황은 양호함.
	형태,규모, 이용상황 등	본건 기호(라)는 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 완만한 경사를 이루는 토지이며, 사다리형의 형상으로서 주거용 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건 기호(라)는 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로에 접함.
	토지이용계획 관계	일반상업지역 , 제2종일반주거지역 , 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이65m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이90m)<건축법>, 상대보호구역(교육환경보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
건물	건물구조	철근콘크리트조 브럭 슬라브지붕 지하 1층 지상 2층 건 중 제1층 제4호로서 1979.04.12 사용승인되었으며, 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.
	이용상황	기준시점 현재 연립주택으로 이용중임.
	부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있음.
	임대상황	임대미상임.
	공부와의 차이 및 기타	-

광 역 위 치 도

N
S

소재지 및 도로명주소	부산광역시 금정구 남산동 52-3 낙우빌라 제1층 제101호 외 2개호 외 (부산광역시 금정구 금단로210번길 40 외)



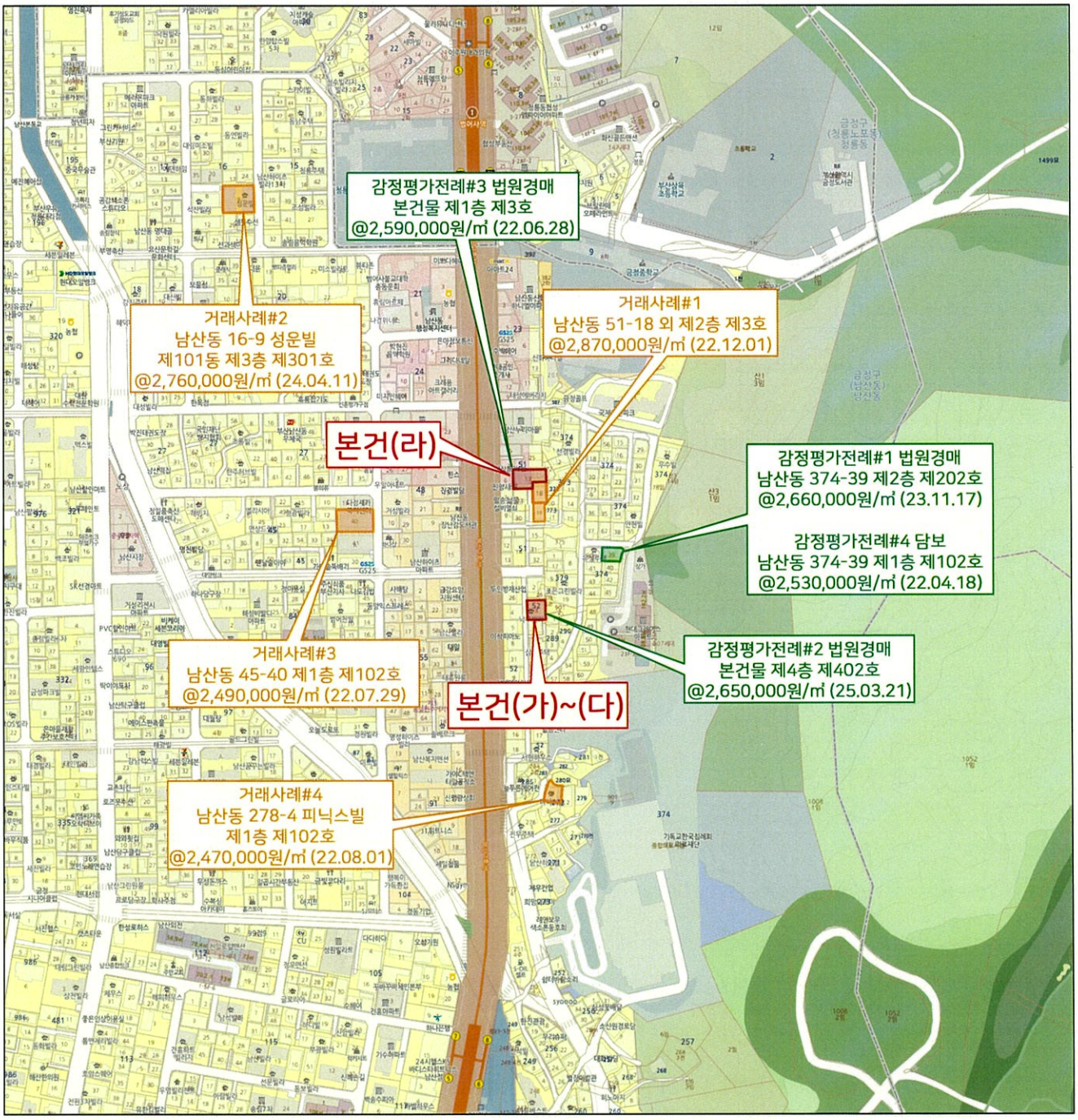
㈜ 가온감정평가법인

상 세 위 치 도

N

S

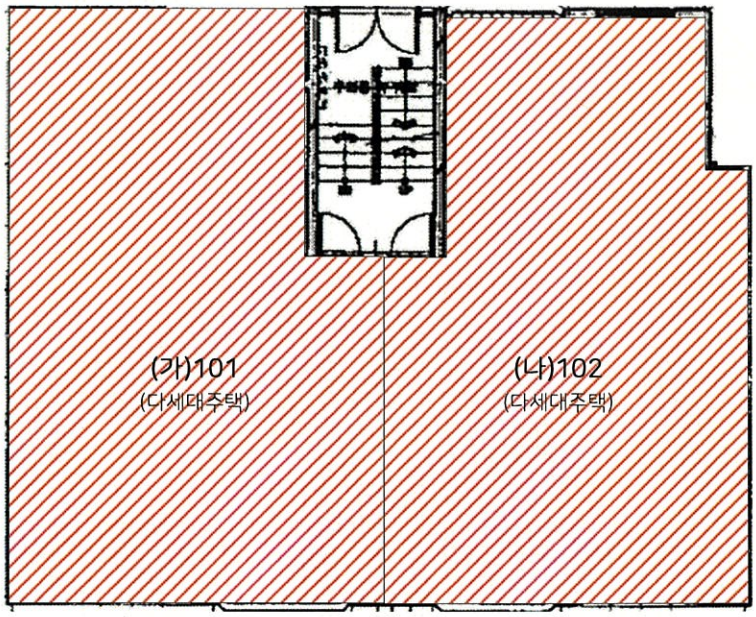
소재지 및 도로명주소	부산광역시 금정구 남산동 52-3 낙우빌라 제1층 제101호 외 2개호 외 (부산광역시 금정구 금단로210번길 40 외)



건물내부구조도 및 임대상황

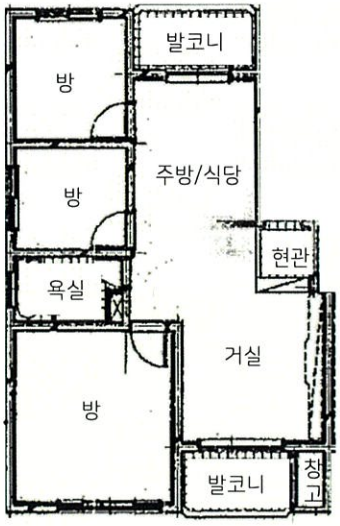


< 호 별 배 치 도 >

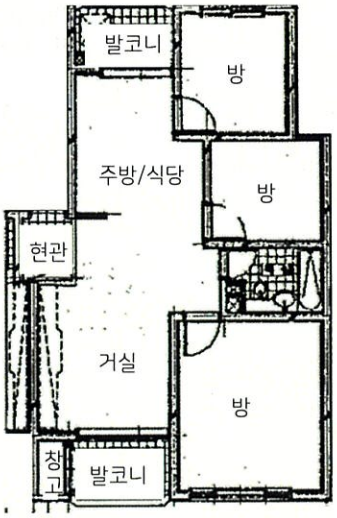


본건 : 낙우빌라 제1층 제101호, 102호

< 내 부 구 조 도 >



(가)101



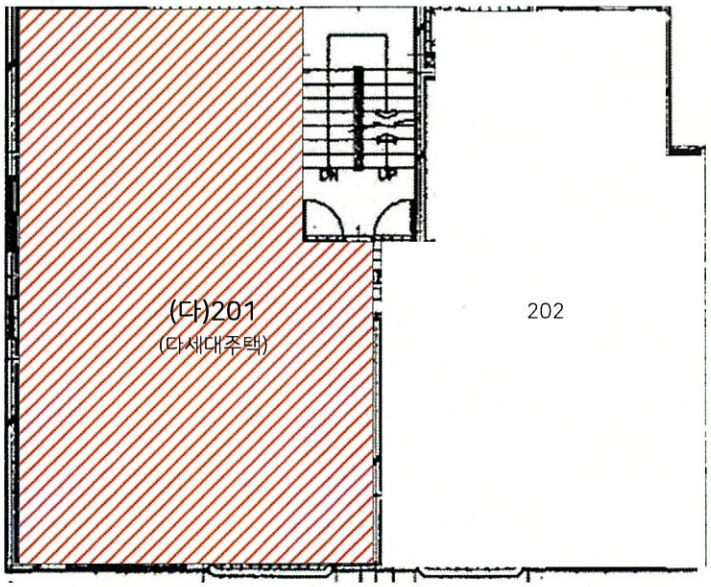
(나)102

㈜가온감정평가법인

건물내부구조도 및 임대상황

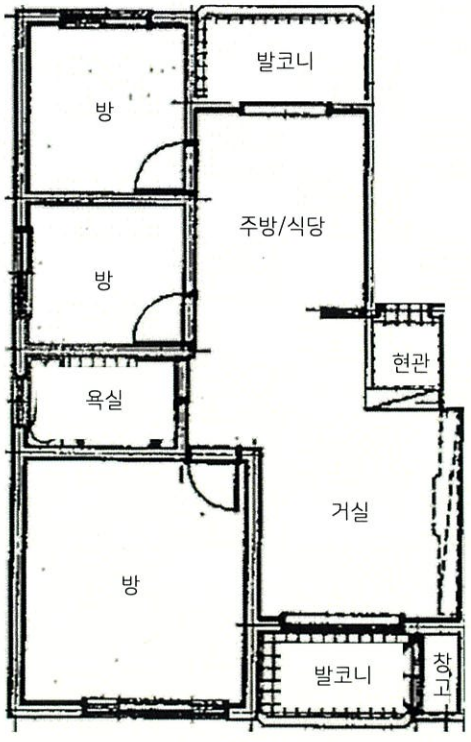


< 호 별 배 치 도 >



본건 : 낙우빌라 제2층 제201호

< 내 부 구 조 도 >



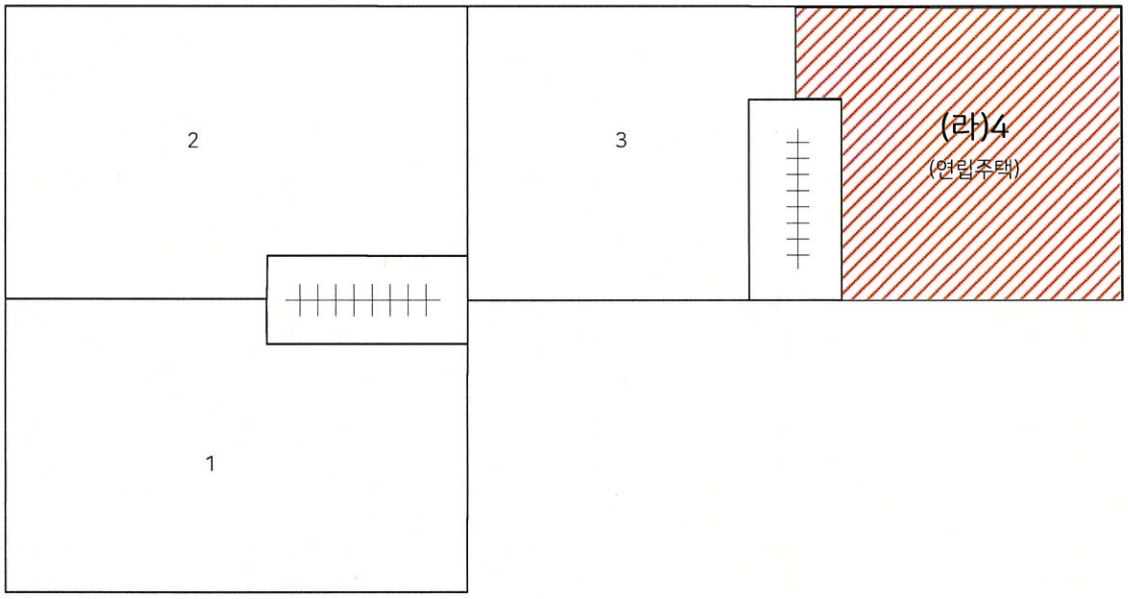
㈜가온감정평가법인

건물내부구조도 및 임대상황



No scale

< 호 별 배 치 도 >



본건 : 팔송연립 제1층 제4호

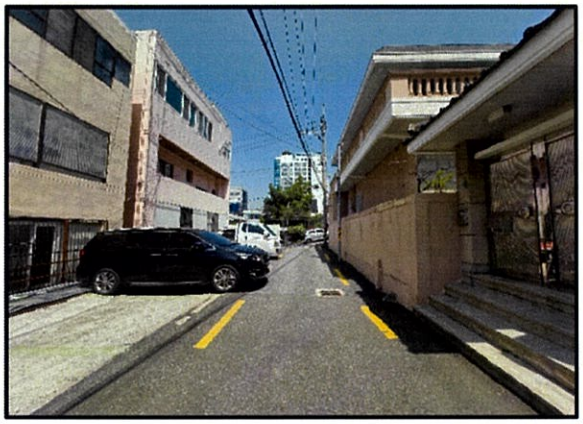
임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	(가)~(라)	임	대 미	상	

㈜ 가온감정평가법인

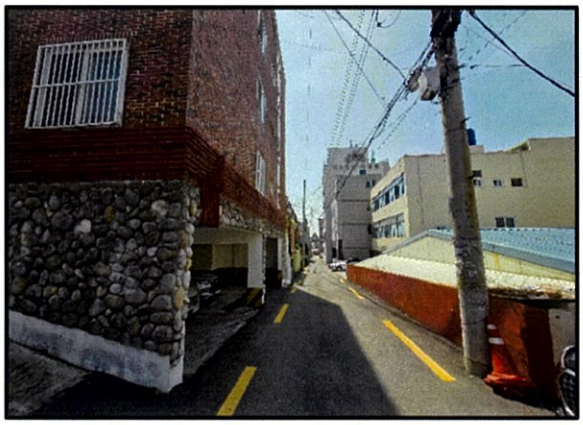
사 진 용 지



본건 기호(가,나,다) 소재 건물 전경



접면도로 및 주변환경



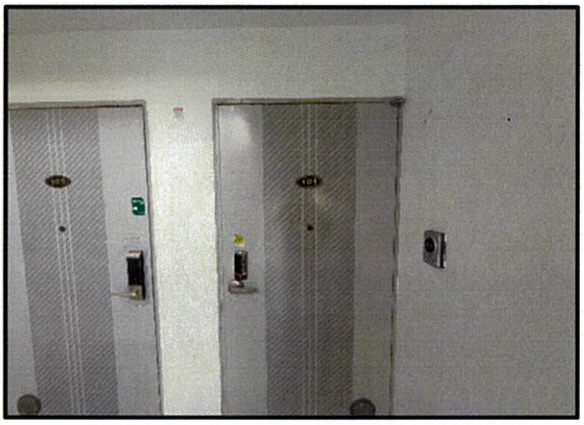
접면도로 및 주변환경



본건 기호(가,나,다) 주출입구

㈜가온감정평가법인

사 진 용 지



본건 기호(가) 출입문



본건 기호(나) 출입문

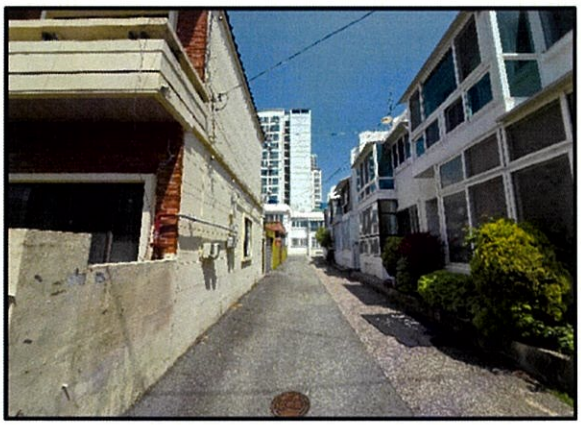


본건 기호(다) 출입문

사 진 용 지



본건 기호(라) 소재 건물 전경



접면도로 및 주변환경



본건 기호(라) 주출입구



본건 기호(라) 출입문