감정평가서

Appraisal Report

의 뢰 인 : 주)대한펌론인베스트대부

건 명 : 부산광역시 금정구 남산동 52-3 낙우빌라 제1층 제101호 외 3개호

감정평가서번호 : SW4-2604-302호

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 신원 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스)

TEL.055-261-0001 FAX.055-266-0021

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

㈜감정평가법인 신원 경남부산지사 지사장 김 현 수 (서명 또는 인)

감정평가액	金육억구천칠백만원정(₩697,000,000.-)			
의 뢰 인	주)대한펌론인베스트대부	감정평가 목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026. 04. 03	2026. 04. 03	2026. 04. 07

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	697,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩697,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본 건은 부산광역시 금정구 청룡동 소재 "부산삼육초등학교" 남서측 인근에 위치하는 "낙우빌라 제1층 제101호 외 3개호" 로서, 공매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본 건 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

감정평가조건 없음.

3. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 근거하여 평가하였음.

2) 본 건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 본 건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 거래되는 구분건물이나 의뢰인의 요청으로 건물부분과 대지권사용권을 일괄한 구분건물의 시산가액을 산정한 후 인근 토지의 가격수준, 건물의 용도, 경과연수, 층별 효용 등의 합리적인 기준에 따라 토지, 건물 배분 비율을 적용함.

4. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 04월 03일임.

2) 실지조사 실시간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026년 04월 03일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 귀 요청에 따라 본 건 구분건물의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표상에 기재하였으니 참조하시기 바람.

2) 본 건은 현장조사시 이해관계자의 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제 16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건개요

소재지		부산광역시 금정구 남산동 52-3			
건물명		낙우빌라			
용 도		공동주택(다세대)		사용승인일	1997.02.14
기호	동 · 층 · 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	- · 1 · 101	67.795	17.08	84.875	35.17
2	- · 1 · 102	64.495	16.24	80.735	33.45
3	- · 2 · 201	67.795	17.08	84.875	35.17

ISO 9001 ISO 14001
SHINWON APPRAISAL CO., LTD
www.appsw.co.kr

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지		부산광역시 금정구 남산동 51-17			
건물명		팔송연립			
용 도		연립주택		사용승인일	1979.04.12
기호	동 · 층 · 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
4	- · 1 · 4(현황105호)	45.59	7.77	53.36	38.40

ISO 9001 ISO 14001
SHINWON APPRAISAL CO., LTD
www.appsw.co.kr

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 평가(거래)사례의 선정

1) 거래사례

기호	소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
1	남산동 954-12	- -·4·402	48.66	142,000,000	2,918,207	2024.09.04 1996.02.02	실거래 (선 정)
2	남산동 988-15	- ·2·2	61.62	175,000,000	2,839,987	2024.05.24 1987.10.12	실거래
3	남산동 704	동해빌라 -·2·202	62.46	181,000,000	2,897,854	2023.05.18 2000.01.06	실거래

[자료출처: 한국감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

2) 평가사례

기호	소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
4	남산동 379-2	조은그린빌라 -·2·202	79.94	226,000,000	2,827,120	2023.11.17 2001.10.23	경매
5	남산동 379-19	조은그린빌라 -·3·302	70.25	195,000,000	2,775,801	2025.03.21 2001.11.15	경매
6	남산동 375-1	대림파크빌 -·3·302	71.17	199,000,000	2,796,122	2024.05.30 2011.11.11	소송

[자료출처: KAPA HUB]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 보정사례의 선정

위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 보다 큰 <거래사례 1>을 비교사례로 선정하였음.

4) 사정보정

사정보정이란 가격의 산에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교 <거래사례 1>는 인근 지역 내에서 정상 거래된 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

5) 시점수정

전국 주택가격 동향조사 주택 매매 가격지수(출처 : 한국부동산원) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산 동부산권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

(1) 부산 동부산권(2024.09.04. ~ 2026.04.03)

기 간	시점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례의 거래시점 가격지수(A)	2024년 08월	102.0	0.97941
본건의 기준시점 가격지수(B)	2026년 02월	99.9	

※ 거래시점 : 2024.09.04, 2024년08월 지수를 적용 함

※ 기준시점 : 2026.04.03, 2026년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년02월 지수를 적용함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인비교

※ 기호 1, 2, 3) : 거래사례 1

가치형성요인		격차율	비 고
항 목	세 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	0.98	본 건은 거래사례 1) 대비 상업업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지. 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성, 통로구조 등		
호별 요인	층,향,위치별 효용(동,라인별)	1.02	본 건은 거래사례 1) 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	전유부분 면적, 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 기호 4) : 거래사례 1

가치형성요인		격차율	비 고
항 목	세 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	0.98	본 건은 거래사례 1) 대비 상업업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지. 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망・풍치・경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	0.98	본 건은 거래사례 1) 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성, 통로구조 등		
호별 요인	층,향,위치별 효용(동,라인별)	1.00	대등함.
	전유부분 면적, 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		0.960	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 비준가액

기호	비교 사례	사례단가 (원㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	1	2,918,207	1.000	0.97941	1.000	2,858,121	67.795	193,766,313	194,000,000
2	1	2,918,207	1.000	0.97941	1.000	2,858,121	64.495	184,334,514	184,000,000
3	1	2,918,207	1.000	0.97941	1.000	2,858,121	67.795	193,766,313	194,000,000
4	1	2,918,207	1.000	0.97941	0.960	2,743,796	45.59	125,089,672	125,000,000

ISO 9001 ISO 14001
SHINWON APPRAISAL CO., LTD
www.appsw.co.kr

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 유사부동산 거래가격 수준 및 평가사례 등의 참고가격 자료에 의해 그 합리성이 인정되므로 상기 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

1. 감정평가액의 결정

기호	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	- · 1 · 101	67.795	194,000,000	-
2	- · 1 · 102	64.495	184,000,000	-
3	- · 2 · 201	67.795	194,000,000	-
4	- · 1 · 4(현황105호)	45.59	125,000,000	-
합계			**697,000,000**	

이 하 여 백 -

ISO 9001 ISO 14001
SHINWON APPRAISAL CO., LTD
www.appsw.co.kr

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	부산광역시 금정구 남산동	52-3 낙우빌라	공동주택 (다세대)	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 부산광역시 금정구 금단로210번길 40			1 ~ 3층	각 144.29			
				4층	131.95			
				지하	83.91			
(1)	부산광역시 금정구 남산동	52-3	대	제2종일반 주거지역	268.8			
1				(내) 철근콘크리트조 제1층 제101호	67.795	67.795	194,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 84.875㎡)
				(1).소유권/ 대지권	3,517 / 268.8x---- / 26,880	35.17		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	97,000,000	
						건 물	97,000,000	
2				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	64.495	64.495	184,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 80.735㎡)
				(1).소유권/ 대지권	3,345 / 268.8x---- / 26,880	33.45		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	92,000,000	
						건 물	92,000,000	
3				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	67.795	67.795	194,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 84.875㎡)
				(1).소유권/ 대지권	3,517 / 268.8x---- / 26,880	35.17		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	97,000,000	
						건 물	97,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	부산광역시 금정구 남산동	51-17 팔송연립	연립주택	철근,블록조 슬래브지붕 2층				
	[도로명주소] 부산광역시 금정구 중앙대로 2080-7			1층	212.79			
				2층	212.79			
				옥탑	18.05			
				지하	57.82			
(2)	부산광역시 금정구 남산동	51-17	대	일반상업지역, 제2종일반 주거지역	372.9			
4				(내) 철근및블록조 제1층 제4호	45.59	45.59	125,000,000	'현황105호' 비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 53.36㎡)
				(2).소유권/ 대지권	3,840 / 372.9x---- / 37,290	38.40		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	87,500,000	
						건 물	37,500,000	
	합 계						₩697,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

기호 1 ~ 4)는 부산광역시 금정구 청룡동 소재 "부산삼육초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교 통 상 황

기호 1 ~ 4) : 본 건까지 차량 출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

기호 1 ~ 3)철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물 내 제1층 제101호 외 2개호로서,

외벽 : 적벽돌 붙임 마감 등

창호 : 샤시창호 등임.

기호 4)철근, 블록조 슬래브지붕 2층 건물 내 제1층 제4호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등

창호 : 샤시창호 등임.

4. 이 용 상 태

기호 1 ~ 3) : 공동주택(다세대)으로 이용중임.

기호 4) : 연립주택으로 이용중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

기호 1 ~ 4) : 위생 · 급배수설비, 난방설비 등

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

6. 공부와의 차이

기호 4) : 본 건의 등기사항전부증명서상 호수는 제1층 제4호이나, 현황 105호로 표기되어 있는 바, 참고바람.

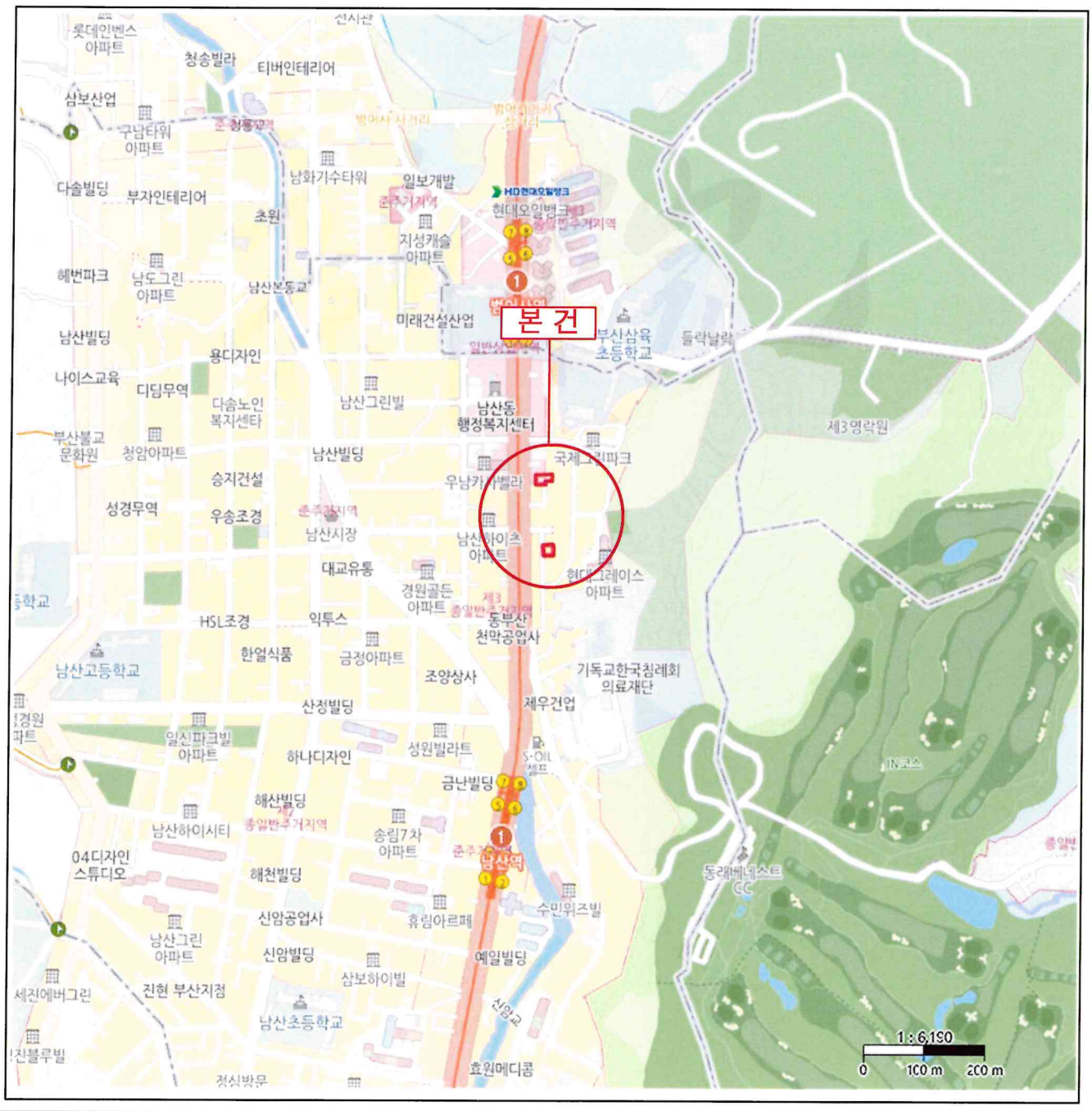
7. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미 상 임.

기타 : 본 건은 현장조사시 이해관계자의 부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

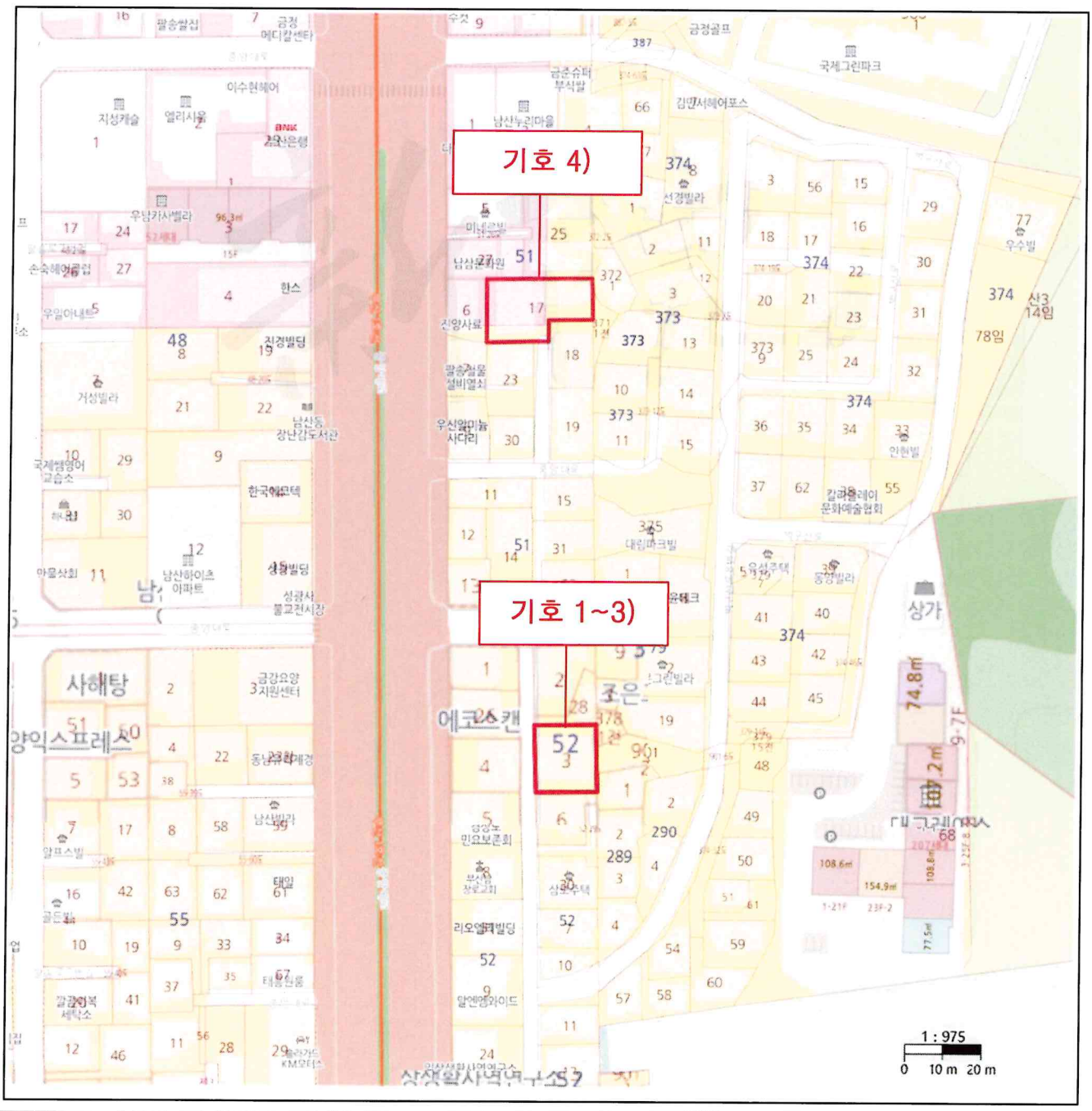
광 역 위 치 도

소재지 : 부산광역시 금정구 남산동 52-3
낙우빌라 제1층 제101호 외 3개호

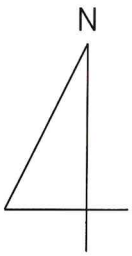


상 세 위 치 도

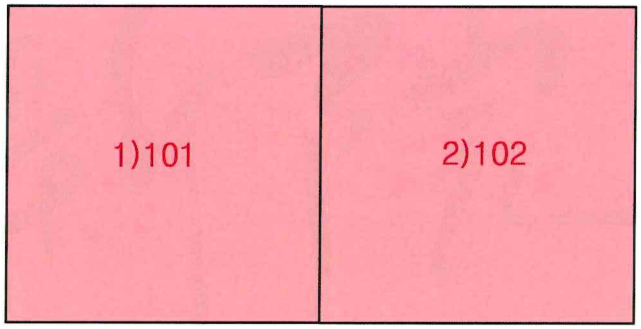
소재지 : 부산광역시 금정구 남산동 52-3
낙우빌라 제1층 제101호 외 3개호



호 별 배 치 도



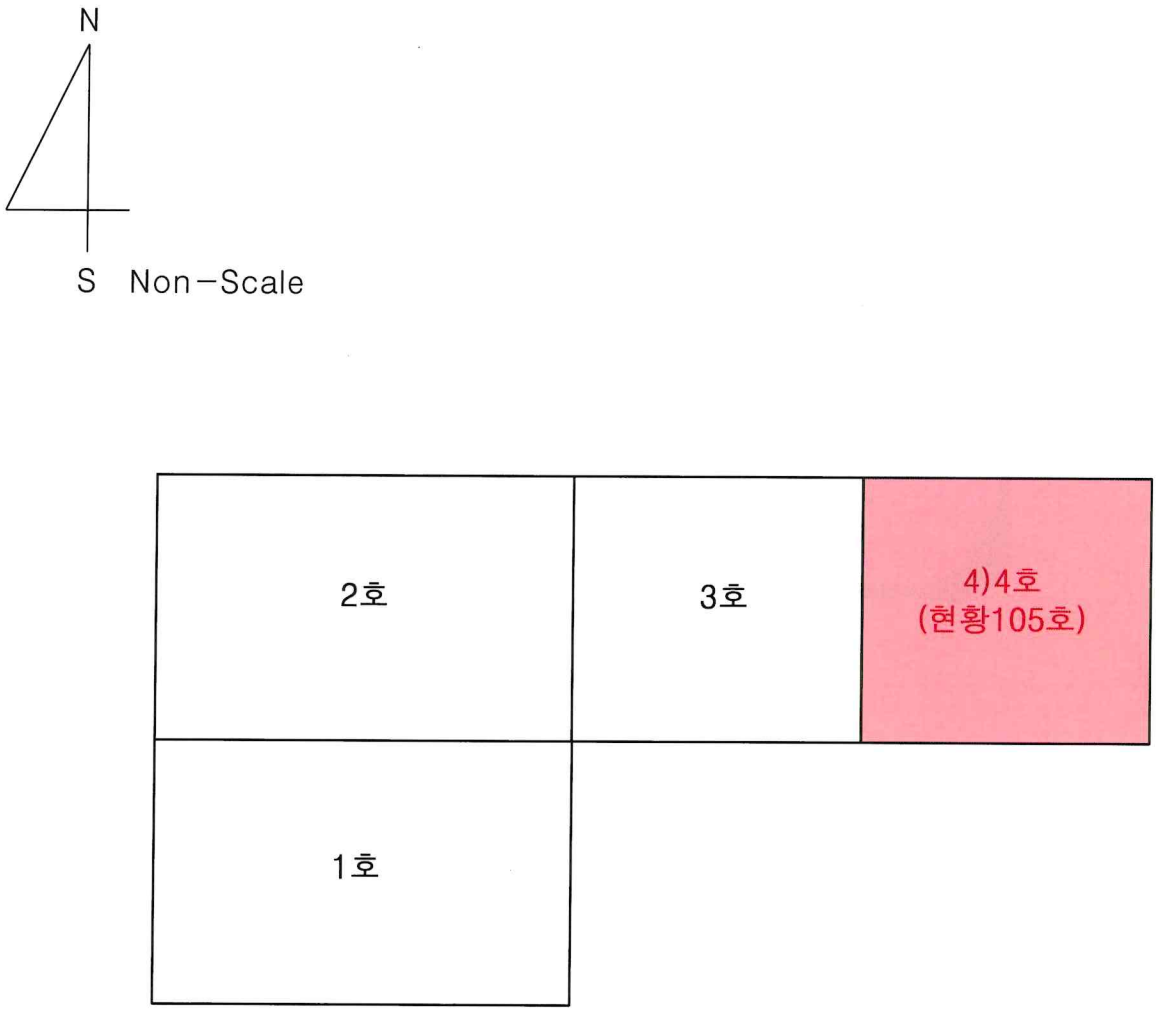
Non-Scale





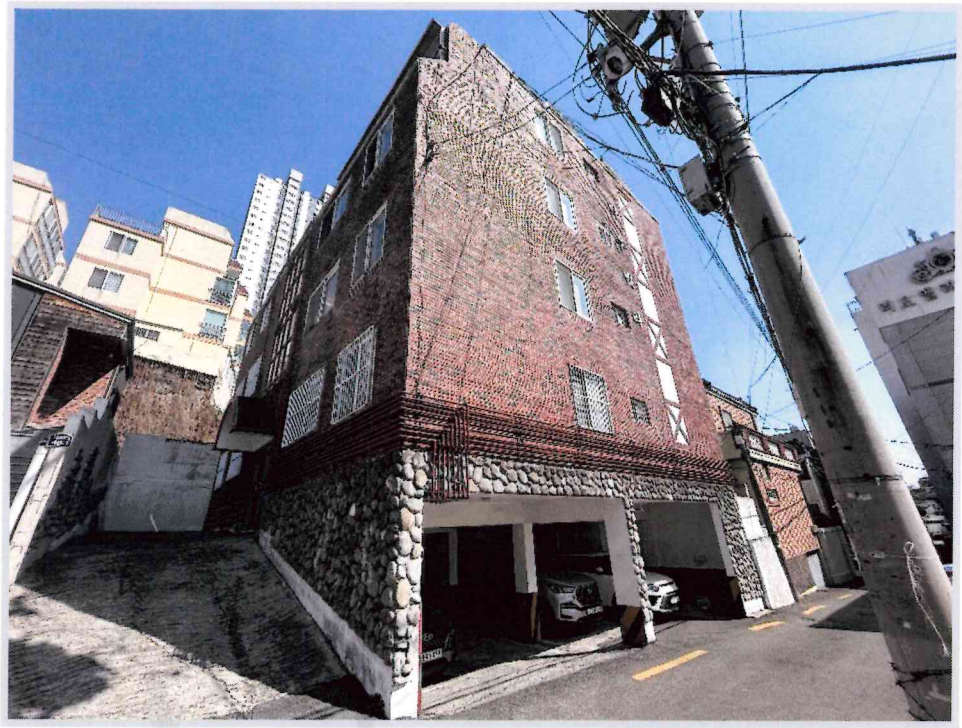
기호 1~3)
[소재지 : 부산광역시 금정구 남산동 52-3
낙우빌라 제1층 제101호 외 2개호]

호 별 배 치 도



기호 4)
[소재지 : 부산광역시 금정구 남산동 51-17
팔송연립 제1층 제4호]

사 진 용 지



[기호 1 ~ 3) 전경]



[기호 1 ~ 3) 전경]

사 진 용 지



[기호 1) 전경]

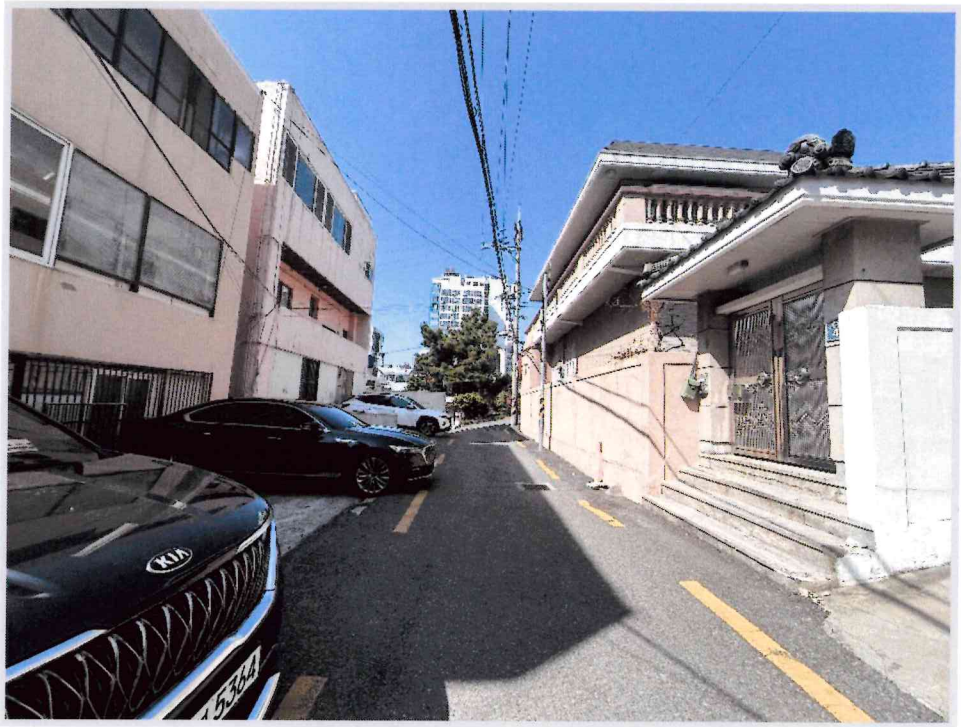


[기호 2) 전경]

사 진 용 지



[기호 3) 전경]



[기호 1 ~ 3) 주위 전경]

사 진 용 지



[기호 1 ~ 3) 주위 전경]

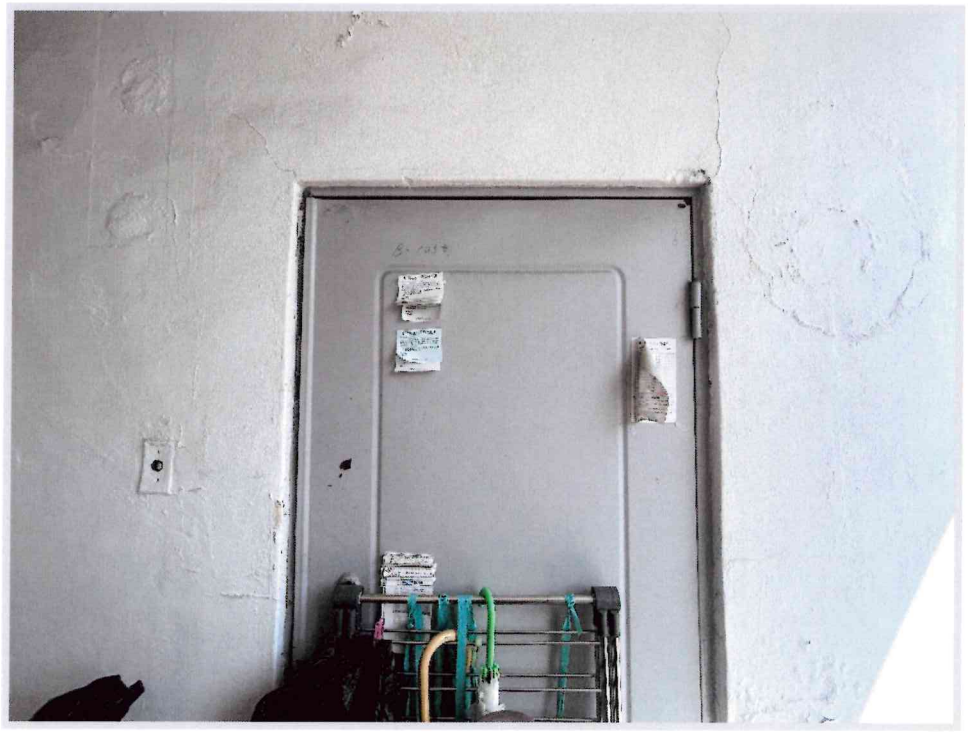


[기호 4) 전경]

사 진 용 지

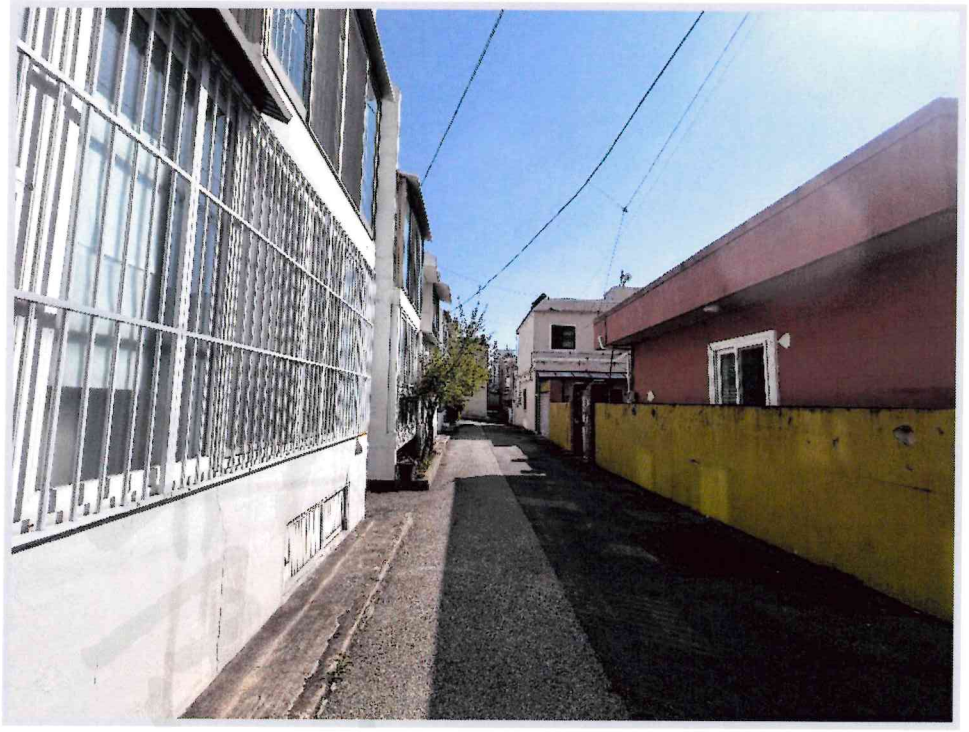


[기호 4) 전경]



[기호 4) 전경]

사 진 용 지



[기호 4) 주위 전경]

㈜ 감 정 평 가 법 인　신 원

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스) /TEL.055-261-0001/FAX.055-266-0021

문서번호: SW4-2604-302

시행일자: 2026. 04. 07

수　　신: 주)대한펌론인베스트대부

참　　조:

제　　목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜감정평가법인 신원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026. 04. 02.자로 의뢰하신 『부산광역시 금정구 남산동 52-3 낙우빌라 제1층 제101호 외 3개호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　2 부
2. 청　　구　　서　　1 부　끝.

㈜감정평가법인 신원 경남부산지사장

청 구 서

감정평가서번호 : SW4-2604-302호

주)대한펌론인베스트대부 귀하

一金일백칠만육천구백원整 (₩1,076,900.-)

2026. 04. 02자로 의뢰하신 『 부산광역시 금정구 남산동 52-3 낙우빌라 제1층 제101호 외 3개호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
(가)	평 가 수 수 료	922,300	※ 평가수수료 745,000 + (697,000,000 - 500,000,000) x 9/10,000 = ₩922,300
(나) 실 비	여 비	-	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	40,000	
	공 부 발 급 비	6,000	
	기 타 실 비	11,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	57,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩979,000	
부 가 가 치 세		₩97,900	
총 계		₩1,076,900	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩1,076,900	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SW4-2604-302)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시요. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 농협 351-1369-7188-13 (주)감정평가법인 신원 경남부산지사

2026년 04월 07일

㈜감정평가법인 신원 경남부산지사
경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스)
TEL.055-261-0001 FAX.055-266-0021
[공급자(사업자)등록번호 : 220-85-48172]

ISO 9001 ISO 14001
SHINWON APPRAISAL CO., LTD
www.appsw.co.kr